

**Legea nr. 7/1996 a cadastrului  
și a publicității imobiliare  
și legislație conexă**

**Legislație consolidată  
20 august 2013**

**Ediție îngrijită de  
notar public drd.  
ALIN-ADRIAN MOISE**

Editat de **S.C. Universul Juridic S.R.L.**

Copyright © 2013, **S.C. Universul Juridic S.R.L.**

Toate drepturile asupra prezentei ediții aparțin

**S.C. Universul Juridic S.R.L.**

Nicio parte din acest volum nu poate fi copiată fără acordul scris al **S.C. Universul Juridic S.R.L.**

Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale a României

**ROMÂNIA**

[Legislație]

**Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare și legislație conexă : legislație consolidată : 20 august 2013 / ed. îngrijită de notar public drd. Alin Adrian Moise. - Ed. premium. - București : Universul Juridic, 2013**  
ISBN 978-606-673-156-0

I. Moise, Alin-Adrian (ed. șt.)

347.235(498)(094.072)

528.44(498)(094.072)

659.1:351.778.5(498)(094.072)

**REDACȚIE:**

tel./fax: **021.314.93.13**

tel.: **0732.320.666**

e-mail: **redactie@universuljuridic.ro**

**DEPARTAMENTUL**

telefon: **021.314.93.15; 0733.674.222**

**DISTRIBUȚIE:**

tel./fax: **021.314.93.16**

e-mail: **distributie@universuljuridic.ro**

**www.universuljuridic.ro**

# Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare și legislație conexă

- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil (*extras*)
- Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal (*extras*)
- Ordinul nr. 39/2009 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și unitățile sale subordonate și a taxei de autorizare pentru persoanele care realizează lucrări de specialitate din domeniile cadastrului, geodeziei și cartografiei
- Regulamentul de organizare și funcționare a Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară
- Regulamentul de organizare și funcționare a birourilor de cadastru și publicitate imobiliară
- Regulamentul privind conținutul, modul de întocmire și recepție a documentațiilor cadastrale în vederea înscrierii în cartea funciară
- Normele tehnice pentru introducerea cadastrului
- Normele metodologice privind procedurile de avizare, contractare, plată și desemnare a persoanelor fizice sau juridice autorizate să execute documentații tehnice necesare realizării cărții funciare și publicității imobiliare
- Ordinul nr. 58/574/2002 pentru aprobarea onorariilor minime și maxime corespunzătoare activităților de specialitate desfășurate de persoane fizice și juridice autorizate în scopul efectuării înscrierilor cu caracter nedefinitiv în cărțile funciare
- Protocolul de colaborare nr. 429.312/1.404/2010 încheiat între Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și Uniunea Națională a Notarilor Publici din România privind modul de efectuare a operațiunilor de publicitate imobiliară, în aplicarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul nr. 31/2013 pentru aprobarea Actului adițional nr. 3 la Protocolul de colaborare nr. 429.312/1.404/2010 încheiat între Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și Uniunea Națională a Notarilor Publici din România privind modul de efectuare a operațiunilor de publicitate imobiliară, în aplicarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 309/2010
- O.G. nr. 10/2000 privind desfășurarea activității de realizare și de verificare a lucrărilor de specialitate din domeniile cadastrului, geodeziei și cartografiei de către persoanele fizice și juridice autorizate pe teritoriul României
- Regulamentul privind controlul activității persoanelor fizice și juridice autorizate să realizeze și să verifice lucrări de specialitate în domeniile cadastrului, geodeziei și cartografiei pe teritoriul României
- Ordinul nr. 558/2006 privind stabilirea persoanelor imputernicite să constate contravențiile și faptele ce pot fi considerate infracțiuni și să aplice sancțiunile pentru contravențiile constatate

## Cuvânt-înainte

În introducerea primei ediții a uneia dintre cele mai importante opere ale sale, profesorul Ștefan Laday scria că atunci când „norma de drept este de așa natură încât poate împiedica ivirea conflictului sau garantează deplina lui aplanare, atunci scopul dreptului este realizat.

Privită din acest punct de vedere, instituția cărților funciare este poate cea mai perfectă dintre toate instituțiile de drept, pentru că în cele mai multe cazuri exclude ivirea conflictelor; iar în cazurile excepționale când aceste conflicte se ivesc, le aplanează nu numai formal, ci și în fond<sup>1)</sup>.

Acest scop nobil al cărților funciare a fost și este dificil de atins în România unde introducerea și aplicarea noii Legi a cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 au fost și sunt marcate de turbulențe. Punerea în aplicare a legii s-a făcut după trei ani de la intrarea în vigoare, dar brusc, prin Ordinul ministrului justiției nr. 1330/C/1999. Practicienii dreptului s-au confruntat, așadar, cu o primă zguduire serioasă a *statu-quoului*, adaptarea fiind remarcabilă, însă încetinită de o inerție administrativă la fel de solidă.

Problemele au continuat: conflictele dintre noua lege și Decretul-lege nr. 115/1938 au făcut obiect de serioase analize în literatura de specialitate, după cum discuții importante a suscitată și oportunitatea *de lege ferenda* a consacrării prin lege a efectului constitutiv sau translativ de carte funciară. Este suficient doar să le amintim, ele fiind riguros tratate de doctrină, în special în lucrările semnate de profesorii Ioan Albu și Marian Nicolae.

În prezent, avem o nouă lege fundamentală civilă (în termenii profesorului Corneliu Bîrsan) care a instituit, de principiu, efectul constitutiv de carte funciară. Din nou, aplicarea este însă amânată, de data aceasta până la finalizarea lucrărilor de cadastru din țară, ceea ce înseamnă că o lungă perioadă de acum înainte se va lucra tot cu opozabilitatea înscrierii, dar de data aceasta pe baza unui Cod civil conceput având în vedere efectul constitutiv.

Disparitatea este importantă și îngreunează lectura în cheie practică a unor texte de lege. În plus, întreaga reformă recentă adusă dreptului privat – deși necesară și finalizată în condiții bune – a avut rolul de a timora o bună parte din practicieni, inclusiv prin iluzia schimbării.

---

<sup>1)</sup> Șt. Laday, *Cărțile funduare*, Institutul de Arte Grafice „Cultura”, Cluj, 1923, p. VI. Modificarea formulărilor învechite din text îmi aparține.

Subliniez această din urmă idee: mulți practicieni au citit, după apariție, noul Cod civil și noul Cod de procedură civilă, însă anumite lacune în cunoașterea stadiului doctrinei și practicii judiciare existente în sistemul vechii legiuiri conduc încă la marota unei schimbări mult mai ample decât a fost în realitate. Iar chestiunea are și un corolar imediat: preocuparea excesivă asupra unor materii puțin schimbate de legiuitor scade din forța și timpul necesare aprofundării unor locuri cu adevărat noi, pentru că există, într-adevăr, multe zone în care a survenit o optică proaspătă, revoluționară.

Pe acest fundal, relația dintre activitatea notarială și cartea funciară este îngreunată de o serie de aspecte. Legislația specială continuă să fie subiect de modificări deosebit de frecvente, iar punerea ei în aplicare generează greutăți. Legea nr. 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale a fost modificată masiv prin Legea nr. 77/2012, intrată în vigoare de la 1 ianuarie 2013; iar multiple soluții noi au trebuit aplicate circumstanțiat, în lipsa unui regulament corespunzător de punere în aplicare.

Similar, Legea nr. 7/1996, care ar trebui să conțină în prezent doar norme procedurale de efectuare a înscrierilor de carte funciară, este supusă la un foc automat de alterări. Și este suficient să privim către recent abrogatul art. 24 alin. (5) din această lege<sup>1)</sup> care a rezistat în vigoare doar câteva luni, dar și către recent modificatul art. 24 alin. (4), care vorbea inițial despre radierea din cartea funciară în baza unei „încheieri întocmite în formă autentică prin care notarul public constată îndeplinirea pactului comisoriu”<sup>2)</sup>, iar în prezent (datorită unei concepții mai riguroase procedural, dar la fel de problematice din perspectivă practică, raportat la trăsăturile activității notariale) despre radierea în baza unei „încheieri de certificare fapte, prin care notarul public constată îndeplinirea pactului comisoriu, la solicitarea părții interesate”.

Însă se observă că niciuna dintre frecvențele transformări nu soluționează dileme mai imediate, precum cea izvorâtă din esența art. 35 alin. (1) din lege, neoferindu-se un răspuns tranșant la întrebarea dacă este posibilă sau nu autentificarea unui act prin care se transmite, se modifică sau se constituie un drept real imobiliar în regim extratabular. Practica notarială răspunde în general negativ, după cum par să afirme

---

<sup>1)</sup> „Promisiunea de a încheia un contract având ca obiect dreptul de proprietate asupra imobilului sau un alt drept real în legătură cu acesta și actele de alipire și dezlipire a imobilelor înscrise în cartea funciară se încheie în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute”. Abrogarea prezintă importanță doar în ce privește promisiunile de a contracta, întrucât rămâne în continuare în vigoare art. 25 alin. (2) din lege: „Actele de alipire și dezlipire a imobilelor înscrise în cartea funciară se încheie în formă autentică”.

<sup>2)</sup> Text care, la fel, a viețuit doar câteva luni.

și unele soluții jurisprudențiale<sup>1)</sup>, dar chestiunea rămâne interpretabilă, în special datorită neclarității din jurul sancțiunii, precum și datorită impac-tului practic negativ al aplicării acestei soluții în anumite zone ale țării, unde întocmirea documentației cadastrale nu este ușoară.

Dincolo de ipotezele de practică juridică propriu-zisă, apar dificultățile tehnice. Problemele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară în ce privește personalul, precum și cele datorate volumului ridicat de lucru sunt notorii. Nu ajută nici amplele lucrări de conversie a cărților funciare, care, în sistemul e-TERRA, sunt aduse în format electronic; procesul este dificil și chiar periculos de vreme ce programele informatică folosite pot afecta conținutul cărții funciare, fie datorită erorii umane, fie datorită software-ului utilizat. Dezvoltarea tehnică este însă necesară pentru că se dorește tocmai o ușurare viitoare a activității. De altfel, în prezent, notarilor publici le-a fost pus la dispoziție un program online prin care pot depune din propriul birou cererile către oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, dorindu-se în scurt timp obținerea în același mod a extraselor de carte funciară, urmând ca în final și înscrierea să se poată face într-o modalitate simplificată. Dar, desigur, orice început este greu, iar software-ul folosit, ca orice program informatic, are nevoie de versiuni multiple până la o eliminare dacă nu totală, măcar suficientă a viciilor. Din păcate, toate acestea vin în contextul unei reforme istovitoare ale cărei reverberații în legislația specială, secundară ori chiar terțiară continuă să se simtă.

Nu doresc să se desprindă din rândurile de mai sus o nuanță pesimistă, pentru că timpul cu siguranță va rezolva măcar o parte dintre lucruri. Succinta enumerare de mai sus relevă însă că există deosebit de multe aspecte dincolo de controlul practicianului în drept. Ceea ce rămâne totuși în puterea acestuia este posibilitatea de a se documenta cu privire la legislația existentă în domeniul în care profesează, iar nimic nu îi poate înlătura datoria de a o studia. Aici intervine rolul culegerii de față.

*Notar public drd.  
Alin-Adrian Moise*

---

<sup>1)</sup> A se vedea, de ex., Trib. Dolj, s. I civ., dec. nr. 675/2013, disponibilă la adresa <http://portal.just.ro/63/Lists/Jurisprudenta/DispForm.aspx?ID=441>, accesată ultima oară la data de 16 iulie 2013, unde se arată că „în cadrul procedurii notariale de autentificare a actului de vânzare-cumpărare este obligatorie întocmirea documentației cadastrale și deschiderea unei cărți funciare”.



# Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare<sup>1)</sup>

## Titlul I Regimul general al cadastrului și publicității imobiliare

### Capitolul I Dispoziții generale

**Art. 1.** (1) Cadastrul și cartea funciară formează un sistem unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică, de importanță națională, a tuturor imobilelor de pe întregul teritoriu al țării. Scopul acestui sistem este:

- a) determinarea informațiilor tehnice, economice și juridice referitoare la imobile;
- b) asigurarea publicității drepturilor reale imobiliare, a drepturilor personale, a actelor și faptelor juridice, precum și a oricăror altor raporturi juridice, prin cartea funciară;
- c) furnizarea de date instituțiilor publice ale statului, necesare sistemului de impozitare și pieței imobiliare;
- d) contribuie la asigurarea securității tranzacțiilor imobiliare și la facilitarea creditului ipotecar.

---

<sup>1)</sup> **Republicată** în M. Of. nr. 83 din 7 februarie 2013 în temeiul prevederilor art. III din Legea nr. 133/2012 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 64/2010 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 (M. Of. nr. 506 din 24 iulie 2012), dându-se textelor o nouă numerotare.

#### **Istoric:**

– Legea nr. 127/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 121/2011 pentru modificarea și completarea unor acte normative (M. Of. nr. 246 din 29 aprilie 2013);

– Legea nr. 214/2013 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 4/2013 privind modificarea Legii nr. 76/2012 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative conexe (M. Of. nr. 388 din 28 iunie 2013);

– **Legea nr. 221/2013** privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 12/2013 pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale și prorogarea unor termene și de modificare și completare a unor acte normative (M. Of. nr. 434 din 17 iulie 2013).

(2) Cadastrul realizează identificarea, măsurarea, descrierea și înregistrarea imobilelor în documentele cadastrale și reprezentarea acestora pe hărți și planuri cadastrale.

(3) Cartea funciară cuprinde descrierea imobilelor și înscrierile referitoare la drepturile reale imobiliare, la drepturile personale, la actele, faptele sau la raporturile juridice care au legătură cu imobilele.

(4) Evidența imobilelor înscrise în planul cadastral și în cartea funciară se realizează și se actualizează din oficiu, la cererea persoanelor interesate sau la inițiativa autorităților publice. Autoritățile publice și titularii de drepturi asupra imobilelor au obligația de a sprijini crearea și actualizarea cadastrului prin punerea la dispoziție cu titlu gratuit a datelor și informațiilor deținute. Autoritățile administrației publice locale sunt obligate să acorde sprijin informațional, tehnic și de altă natură, în limitele competențelor, la crearea și actualizarea sistemului de cadastru și carte funciară.

(5) Prin imobil, în sensul prezentei legi, se înțelege terenul, cu sau fără construcții, de pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale, aparținând unuia sau mai multor proprietari, care se identifică printr-un număr cadastral unic.

(6) Imobilul definit la alin. (5) se înscrie într-o carte funciară.

(7) Entitățile de bază ale acestui sistem sunt imobilul și proprietarul.

**Art. 2.** (1) Cadastrul se realizează la nivelul unităților administrativ-teritoriale, pe sectoare cadastrale. Sectorul cadastral este unitatea de suprafață delimitată de elemente liniare stabile în timp – șosele, ape, canale, diguri, căi ferate etc.

(2) Prin sistemul integrat de cadastru și carte funciară se realizează:

a) identificarea, descrierea și înregistrarea în documentele cadastrale a imobilelor prin natura lor, măsurarea și reprezentarea acestora pe hărți și planuri cadastrale, precum și stocarea datelor pe suporturi informatice;

b) identificarea și înregistrarea proprietarilor, a altor deținători legali de imobile și a posesorilor;

c) furnizarea datelor necesare sistemului de impozite și taxe pentru stabilirea corectă a obligațiilor fiscale ale contribuabililor, solicitate de instituțiile abilitate;

d) publicitatea imobiliară, care asigură opozabilitatea drepturilor reale imobiliare, a drepturilor personale, a actelor și faptelor juridice, precum și a oricăror raporturi juridice supuse publicității, referitoare la imobile.

(3) Planul cadastral conține reprezentarea grafică a limitelor imobilelor dintr-o unitate administrativ-teritorială, care se înscriu în cartea funciară, precum și numerele cadastrale ale acestora. Planul cadastral este actualizat de către inspectorii de cadastru din cadrul oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară.

(4) Dacă un imobil este traversat de limita de demarcare între intravilanul și extravilanul unei localități din cadrul unei unități administrativ-

teritoriale, acel imobil va fi despărțit în două imobile, pentru care se vor acorda numere cadastrale distincte, unul pentru porțiunea din intravilan și altul pentru cea din extravilan.

(5) Rectificarea coordonatelor imobilelor înregistrate în planul cadastral se poate face la cererea persoanelor interesate sau din oficiu, de către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară.

(6) Extrasul de plan cadastral reprezintă secțiunea din planul cadastral, cu reprezentarea imobilului și a celor învecinate, a dimensiunilor laturilor acestuia, precum și a datei ultimei actualizări a bazei de date grafice gestionate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

**Art. 3.** (1) Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, denumită în continuare Agenția Națională, se organizează ca instituție publică cu personalitate juridică, în subordinea Guvernului și în coordonarea prim-ministrului, printr-un consilier de stat.

(2) La nivelul fiecărui județ și în municipiul București se înființează oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, denumite în continuare officii teritoriale, ca unități cu personalitate juridică în subordinea Agenției Naționale, prin reorganizarea actualelor officii județene de cadastru, geodezie și cartografie și al municipiului București și a birourilor de carte funciară.

(3) În subordonarea officiilor teritoriale, la nivelul fiecărei circumscripții judecătorești va funcționa cel puțin un birou de cadastru și publicitate imobiliară, denumit în continuare birou teritorial, sau, după caz, un birou de relații cu publicul, ca unități fără personalitate juridică. Modul de organizare și funcționare, numărul, precum și arondarea acestora pe unități administrativ-teritoriale se stabilesc prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale.

(4) În vederea specializării relațiilor de colaborare dintre unitatea administrativ-teritorială, instanțele de judecată, notarii publici și Agenția Națională sau, după caz, oficiul teritorial, primarul, președintele instanței sau al Consiliului Superior al Magistraturii și președintele Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România sau al Camerei Notarilor Publici stabilesc prin dispoziție persoanele din structura de specialitate a acestora care colaborează direct cu Agenția Națională sau, după caz, cu oficiul teritorial, în condițiile stabilite prin protocol de colaborare încheiat între Agenția Națională și instituțiile anterior menționate.

(5) În îndeplinirea obligațiilor ce le revin, instituțiile publice și notarii publici vor avea acces direct, permanent, personal sau prin reprezentant ori on-line la cărțile funciare în format electronic, în vederea obținerii pe cale electronică a extraselor de carte funciară și transmiterii actelor instrumentate în vederea înscrierii acestora în cartea funciară. Agenția Națională va asigura până la 31 decembrie 2012 punerea în aplicare a acestor dispoziții. Procedura comunicării actelor către și de către birourile teritoriale se va stabili prin protocol de colaborare aprobat prin