



# MONITORUL OFICIAL

## AL

# ROMÂNIEI

Anul X — Nr. 84

PARTEA I  
LEGI, DECRETE, HOTĂRÂRI ȘI ALTE ACTE

Luni, 23 februarie 1998

### SUMAR

<u>Nr.</u>	<u>Pagina</u>
ACTE ALE ORGANELOR DE SPECIALITATE ALE ADMINISTRAȚIEI PUBLICE CENTRALE	
2.371/C/1997. — Ordin al ministrului de stat, ministrul justiției, pentru aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a birourilor de carte funciară ale judecătoriilor .....	1-16

## ACTE ALE ORGANELOR DE SPECIALITATE ALE ADMINISTRAȚIEI PUBLICE CENTRALE

MINISTERUL JUSTIȚIEI

### ORDIN

#### pentru aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a birourilor de carte funciară ale judecătoriilor

Ministru de stat, ministrul justiției,  
având în vedere dispozițiile art. 65 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 privind întocmirea Regulamentului de organizare și funcționare a birourilor de carte funciară ale judecătoriilor,  
în conformitate cu dispozițiile art. 10 din Hotărârea Guvernului nr. 65/1997 privind organizarea și funcționarea Ministerului Justiției,  
emite următorul ordin:

Art. 1. — Se aprobă Regulamentul de organizare și funcționare a birourilor de carte funciară ale judecătoriilor.  
Art. 2. — Regulamentul prevăzut la art. 1 va fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Art. 3. — Direcția pentru publicitate imobiliară și mobiliară și notari publici va aduce la îndeplinire prevederile prezentului ordin.

Ministru de stat, ministrul justiției,  
**Valeriu Stoica**

**REGULAMENT****de organizare și funcționare a birourilor de carte funciară ale judecătorilor****CAPITOLUL I****Birourile de carte funciară. Organizare, coordonare, control**

Art. 1. — Publicitatea imobiliară se îndeplinește pe tot teritoriul țării prin cartea funciară și se întemeiază pe sistemul general și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică al cadastrului general.

Cartea funciară cuprinde evidența juridică integrală și exactă a imobilelor, proprietatea persoanelor fizice și juridice din aceeași localitate, ca unitate administrativ-teritorială: comună, oraș, municipiu (județ).

Prin *imobil* se înțelege o parcelă de teren, cu sau fără construcții ori vegetație, precis delimitată, a cărei identificare se face în localitatea unde este situată printr-un număr cadastral și un număr al cărții funciare în care a fost înscrisă (art. 1 și 20 din Legea nr. 7/1996, denumită în continuare *lege*).

Art. 2. — Cadastrul general este sistemul unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică a tuturor terenurilor și a celorlalte bunuri imobile de pe întreg cuprinsul țării.

Organizarea și conducerea cadastrului general aparțin Oficiului Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie, în subordinea căruia funcționează, în fiecare județ și în municipiul București, oficiile de cadastru, geodezie și cartografie, denumite în continuare *oficii teritoriale* (art. 1 și 3 din lege).

Art. 3. — Funcțiile prin care se realizează evidența cadastrală — tehnică și economică — se aduc la îndeplinire prin oficiile teritoriale.

Funcția juridică se îndeplinește prin identificarea proprietarului, pe baza actului de proprietate sau pe baza posesiei exercitate sub nume de proprietar, de către oficiile teritoriale, precum și prin publicitatea imobiliară, care se efectuează de birourile de carte funciară ale judecătorilor (art. 10–12 din lege).

Art. 4. — Birourile de carte funciară sunt competente să efectueze operațiunile de publicitate imobiliară cu privire la imobilele aflate în localitățile din circumscripțiile judecătorilor în cadrul cărora funcționează.

Ministerul Justiției, prin direcția de specialitate, organizează, coordonează și controlează activitatea de publicitate imobiliară (art. 20 și 57 din lege).

Art. 5. — Publicitatea imobiliară are ca obiect înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale care se transmit, se constituie, se modifică sau care, după caz, se sting și se radiază, ca urmare a actelor și faptelor juridice referitoare la un bun imobil.

În cartea funciară se mai înscriu sau, după caz, se radiază și alte raporturi juridice, drepturi personale, interdicții, incapacități și litigii judiciare în legătură cu bunul imobil (art. 20 și 22 din lege).

Art. 6. — Operațiunile de înscriere sau de radiere a înscrierilor din cartea funciară se fac atât în scopul opozabilității drepturilor reale imobiliare și a celorlalte operațiuni înscrise în cartea funciară, cât și în scopul informării terțelor persoane interesate (art. 27 și 39 din lege).

Art. 7. — În vederea realizării evidenței juridice, oficiul teritorial, după finalizarea părții tehnice a cadastrului, transmite documentația partidelor cadastrale biroului de carte funciară competent, pentru ca acesta să întocmească, conform procedurii legale, cărțile funciare, numerotate pe teritoriul administrativ al fiecărei localități.

În cadrul lucrărilor de publicitate imobiliară birourile de carte funciară vor putea solicita informații cu privire la operațiunile tehnice cadastrale.

Cărțile funciare se întocmesc pe localități și se numero-tează pentru fiecare imobil. În aceeași carte funciară se înscrie, după caz, atât parcela, cât și corpul de proprietate format din imobilele alipite ale unui proprietar, ca și partida lui cadastrală alcătuită din mai multe corpuri de proprietate situate în aceeași localitate (art. 20 și 68 din lege).

Art. 8. — În exercitarea funcțiilor tehnice, economice și juridice ale cadastrului general, Ministerul Justiției și Oficiul Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie asigură comunicarea permanentă între oficiile teritoriale și birourile de carte funciară ale judecătorilor cu privire la transmiterea reciprocă a datelor de identificare și modificare în structura parcelelor, poziției, configurației, a suprafeței și construcțiilor, a destinației, categoriei de folosință și a valorii lor economice, precum și a schimbărilor care intervin în situația juridică a imobilelor și a titularilor drepturilor înscrise sau radiate din cartea funciară.

În acest scop se va încheia un protocol între Ministerul Justiției și Oficiul Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie.

Art. 9. — Birourile de carte funciară îndeplinesc în cadrul judecătorilor o activitate de specialitate.

Competența și atribuțiile acestor birouri sunt stabilite prin Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, Legea pentru organizarea judecătorească nr. 92/1992, republicată, și prin prevederile prezentului regulament.

Biroul de carte funciară este condus de un judecător desemnat de președintele judecătoriei.

În funcție de volumul și complexitatea lucrărilor, biroul de carte funciară poate fi încadrat și cu mai mulți judecători.

În acest ultim caz, unul dintre judecători va fi desemnat de președintele judecătoriei ca șef al biroului de carte funciară.

Art. 10. — Organizarea activității birourilor de carte funciară se face prin atribuirea unor spații corespunzătoare, dotarea cu calculatoare, mobilier, registre, formulare și rechizite de cancelarie necesare.

Coordonarea și controlul activității de carte funciară se exercită de către direcția de specialitate din minister, în condițiile art. 18 din Legea nr. 92/1992, republicată, și ale art. 57 din Legea nr. 7/1996 prin inspectori generali, prin judecătorii inspectori de la curțile de apel și prin judecători delegați în acest scop, în vederea:

— îndeplinirii corecte și fără întârziere a lucrărilor, a modului în care se desfășoară raporturile de serviciu cu solicitanții lucrărilor de carte funciară sau cu reprezentanții acestora;

— aprecierii activității, pregătirii și aptitudinilor profesionale ale personalului din cadrul birourilor de carte funciară.

Art. 11. — Drepturile, îndatoririle și răspunderea disciplinară ale judecătorilor de carte funciară sunt prevăzute în Legea nr. 92/1992, republicată, iar pentru celălalt personal, în prezentul regulament.

Art. 12. — Judecătorul de carte funciară nu poate fi schimbat din funcția sa fără justificare în cursul unei perioade de cel puțin un an. În această perioadă, în caz de nevoie, poate fi solicitat de președintele judecătoriei să participe la o altă activitate de judecată, exceptând cauzele care privesc lucrările de carte funciară a căror rezolvare a dispus-o.

Art. 13. — Pentru perioada în care nu a fost încă desemnat un judecător de carte funciară sau cel desemnat este indisponibil, președintele judecătoriei va delega unul dintre judecătorii judecătoriei să îndeplinească această funcție.

Art. 14. — Pe timpul vacanței judecătorești biroul de carte funciară va continua să funcționeze după propriul program de lucru.

Art. 15. — Judecătorul de carte funciară, cu aprobarea președintelui judecătoriei, va hotărî, prin ordin de serviciu:

- a) componența nominală a compartimentelor de lucru;
- b) atribuțiile ce revin fiecărui salariat;
- c) repartizarea zilnică a conducătorilor de carte funciară pentru lucrările directe cu publicul.

Art. 16. — Judecătorul de carte funciară controlează lucrările întocmite de personalul auxiliar și de serviciu, precum și modul în care sunt ținute registrele.

Pentru neefectuarea lucrărilor, îndeplinirea lor în mod necorespunzător sau cu întârziere, judecătorul de carte funciară exercită acțiunea disciplinară potrivit regulamentului aprobat de ministrul justiției, în baza Legii nr. 92/1992, republicată.

Constatările și propunerile făcute vor fi trecute într-un registru de control, urmărindu-se aducerea la îndeplinire a măsurilor preconizate.

Art. 17. — Pentru efectuarea lucrărilor de carte funciară, în cadrul biroului funcționează personal auxiliar format din conducători de carte funciară, grefieri, operatori calculator, dactilografi și arhivari, egali în grad cu personalul auxiliar similar al judecătoriei.

Conducătorii de carte funciară vor trebui să dispună de o calificare în efectuarea lucrărilor de înscriere în cartea funciară, obținută după absolvirea unor cursuri de pregătire profesională organizate de Ministerul Justiției și după un stagiu de 3 luni ca debutanți.

La judecătoriile cu un volum considerabil de activitate va funcționa un conducător principal de carte funciară care va avea atribuții de coordonare a lucrărilor personalului auxiliar și care va urmări respectarea termenelor de rezolvare a lucrărilor, comunicarea încheierilor și eliberarea extraselor de carte funciară, arhivarea documentelor etc.

Aceste atribuții, în lipsa unui conducător principal de carte funciară, se vor delega de către judecătorul de carte funciară unuia dintre conducătorii de carte funciară.

Numărul conducătorilor de carte funciară va fi stabilit de Ministerul Justiției, în raport cu volumul lucrărilor și cu complexitatea acestora.

Condițiile de numire în funcție sunt cele prevăzute de Legea nr. 92/1992, republicată, pentru personalul auxiliar și de serviciu.

Art. 18. — Biroul de carte funciară are sigilii specifice, distincte de cele ale judecătoriei, și parafe aprobate de Ministerul Justiției.

Art. 19. — Cancelaria și arhiva biroului de carte funciară vor funcționa după regulile grefei și arhivei de la instanțele de judecată, stabilindu-se orele de acces al publicului și al notarilor publici, în vederea executării de către aceștia din urmă a obligațiilor ce le revin în conformitate cu legea.

Taxele pentru lucrările de carte funciară se stabilesc potrivit dispozițiilor legale.

Dovada plății taxelor se păstrează la dosarul de carte funciară și se menționează în încheierea de carte funciară, inclusiv scutirile legale.

Art. 20. — Dacă grefa, registratura sau arhiva judecătoriei primește cereri, acte, lucrări sau corespondență destinate cărții funciare, le va preda de îndată biroului de carte funciară, spre rezolvare.

Art. 21. — Conducătorul desemnat sau, după caz, conducătorul principal de carte funciară are în grijă folosirea corespunzătoare a localului și asigurarea condițiilor materiale pentru buna desfășurare a activității de carte funciară, precum și gestiunea bunurilor.

Art. 22. — Activitatea personalului auxiliar și de serviciu este supusă controlului ierarhic.

Atribuțiile fiecărui salariat din compartimentul de carte funciară sunt cuprinse în fișa postului, întocmită de judecătorul de carte funciară, cu aprobarea președintelui judecătoriei.

Art. 23. — Personalul de la biroul de carte funciară este obligat să-și aducă la îndeplinire atribuțiile ce-i revin potrivit legii și regulamentului, să respecte programul de lucru și să aibă o ținută vestimentară corectă și o atitudine cuviincioasă față de public.

Învoirile în timpul programului nu sunt permise decât cu aprobarea judecătorului de carte funciară.

Art. 24. — Conducătorul desemnat sau, după caz, conducătorul principal de carte funciară răspunde de activitatea profesională și are dreptul de control asupra tuturor salariaților din cadrul personalului auxiliar și de serviciu, fiind obligat să-l informeze, în scris, pe judecătorul de carte funciară despre abaterile și deficiențele constatate.

Totodată mai îndeplinește următoarele atribuții:

a) gestionează bunurile pe care le are biroul de carte funciară pentru buna funcționare;

b) asigură evidența, păstrarea și manipularea documentelor care nu sunt destinate publicității și asigură securitatea lucrărilor;

c) întocmește și contrasemnează corespondența cu caracter administrativ, organizează și urmărește dactilografiera în termen a lucrărilor de carte funciară — încheieri, introduceri, comunicări, arhivare etc.;

d) supraveghează și ține la zi lucrările și registrele de publicitate și cele administrative;

e) participă la lucrări conform programării făcute de judecătorul de carte funciară;

f) verifică dosarele biroului înainte de trimiterea lor în afara biroului de carte funciară, urmărind să fie completate cu actele necesare, numerotate, șnuruite și sigilate;

g) întocmește lucrările de statistică ale biroului de carte funciară în colaborare și cu sprijinul judecătorului delegat cu această atribuție la judecătorie;

h) îndeplinește, în limita funcției, orice alte atribuții de serviciu, date de judecătorul de carte funciară.

Art. 25. — Conducătorii de carte funciară vor îndeplini lucrările ce le sunt încredințate, vor face înregistrările, vor întocmi încheierile de carte funciară, vor face înscrierile în foile cărților funciare, vor comunica părților în drept încheierile și lucrările efectuate, vor elibera extrase sau copii de pe cărțile și lucrările de carte funciară și vor ține registrul cadastral de publicitate imobiliară la dispoziția celor interesați și a notarilor publici, pentru cercetare.

Conducătorii de carte funciară nu pot instrumenta în propria lor cauză și nici pentru sau contra rudelor sau afinelor până la gradul al patrulea.

Conducătorii de carte funciară răspund de conservarea actelor și a documentelor depuse de părți.

Aceeași răspundere o are și persoana delegată temporar pentru exercitarea funcției de conducător de carte funciară.

Art. 26. — Conducătorul de carte funciară debutant participă la efectuarea nemijlocită a lucrărilor specifice numai după însușirea cunoștințelor necesare pentru îndeplinirea acestei activități, iar înscrierile în cartea funciară le face

sub îndrumarea nemijlocită a conducătorului de carte funciară.

Înainte de angajare, debutantul va absolvi cursurile de pregătire organizate de Ministerul Justiției.

Art. 27. — Grefierul are obligația îndeplinirii lucrărilor în registratură, și anume:

a) efectuează înregistrările corespunzătoare în registrul special de intrare al cărții funciare, opisul alfabetic, registrul de intrare-ieșire a corespondenței și asigură circulația dosarelor până la rezolvarea acestora;

b) la primirea cererilor predate personal sau sosite prin poștă, va menționa valoarea timbrei depuse sau numărul și valoarea chitanței de plată, după caz, și va alcătui dosarele pe care le copertează;

c) îndeplinește, în limitele funcției, și alte sarcini stabilite de judecătorul de carte funciară.

Art. 28. — Arhiva este încredințată, prin ordin, unui arhivar titular, având următoarele atribuții:

a) îngrijește de păstrarea în bună stare a dosarelor și registrelor;

b) asigură consultarea acestora de către solicitanți, avocați și notari publici, preocupându-se ca nici o piesă din dosar să nu fie sustrasă sau modificată;

c) înaintează către instanțele judecătorești, din dispoziția judecătorului de carte funciară, dosarele solicitate, după verificare, numerotarea filelor, șnuruirea și sigilarea acestora;

d) păstrează, pe ani, dosarele, registrele și documentele biroului de carte funciară;

e) îndeplinește, în limitele funcției, și alte sarcini stabilite de judecătorul de carte funciară.

Art. 29. — Comunicarea lucrărilor de carte funciară către persoanele care domiciliază în localitatea unde se află sediul biroului de carte funciară se face prin agentul procedural al biroului de carte funciară sau, în lipsa acestuia, prin agentul procedural al judecătoriei.

Art. 30. — La biroul de carte funciară se înființează dosarele administrative corespunzătoare celor ale judecătoriei, potrivit regulamentului aprobat de ministrul Justiției în baza Legii nr. 92/1992, republicată.

Registrele, mapele de ordine și dosarele administrative nu pot fi consultate de public.

Art. 31. — Judecătorul de carte funciară va desemna, prin rotație, un conducător de carte funciară de serviciu, care:

a) primește lucrările, cererile persoanelor interesate și ale notarilor publici, dă lămuriri petiționarilor asupra modului de întocmire în cazul când cererile nu corespund prevederilor legale;

b) predă, spre rezolvare, judecătorului de carte funciară sau celuilalt personal cererile primite și comunică părții termenul de rezolvare.

Art. 32. — În cadrul programului de lucru cu publicul — de 5 ore în fiecare zi lucrătoare — judecătorul de carte funciară va stabili timpul afectat pentru primirea cererilor, precum și pentru eliberarea lucrărilor. De asemenea, va stabili, săptămânal, o zi de primire în audiență în calitate de șef al biroului de carte funciară.

Notarii publici sau delegații lor vor avea acces liber la cartea funciară. Tot astfel vor fi programați și experții autorizați pentru efectuarea lucrărilor lor.

În spațiul rezervat biroului de carte funciară nu vor fi admise — să dea informații sau să presteze servicii — persoane din afara biroului.

Arhiva va fi deschisă zilnic în timpul programului de lucru cu publicul.

Registrele și dosarele de carte funciară sunt documente publice care pot fi consultate de către persoanele interesate în timpul programului de lucru cu publicul.

Art. 33. — Publicul nu va avea acces în alte ore decât cele stabilite, fiind total interzis accesul altor persoane în afara lucrătorilor de specialitate de carte funciară, în depozitele cărților funciare.

După terminarea programului de lucru cu publicul, acesta nu va avea acces la cartea funciară.

Art. 34. — Se interzice scoaterea originalului cărții funciare, a planurilor, precum și a dosarelor și lucrărilor de carte funciară din incinta biroului de carte funciară.

Instanțele judecătorești nu vor putea cere decât dosarele care privesc înscrierile în cartea funciară.

Planurile de identificare a imobilelor, ca și hărțile cărților funciare existente vor fi păstrate și conservate în arhiva biroului de carte funciară, iar părțile precum și experții cadastrali le vor putea consulta în prezența conducătorului de carte funciară sau a arhivarului.

Art. 35. — Titularii de drepturi vor putea cere și vor putea obține extrase și copii de pe hărțile de carte funciară limitate de localizarea imobilului a cărui situație face obiectul cererii (a se vedea anexa C1).

Cărțile funciare, registrele de carte funciară și dosarele de carte funciară pot fi consultate de cei interesați, sub supravegherea conducătorului de carte funciară sau a arhivarului.

Art. 36. — Pentru rezolvarea oricărei cereri, solicitantul va prezenta actul sau dovada de identificare, ca parte interesată în nume propriu ori, după caz, procura, împuternicirea avocațială sau delegația de jurisconsult, care se va atașa la dosar.

Art. 37. — Cererile și actele de orice natură, sosite prin poștă sau prin curier, se depun la registratură, se înregistrează în aceeași zi cu menționarea orei, după care se predau de conducătorul principal, spre soluționare, celor competenți.

După repartizare, conducătorul de carte funciară scoate coala de carte funciară din raft, lăsând în loc o notă pe o coală de hârtie cu numărul dosarului la care a fost atașată și foaia de carte funciară care se lucrează; la observații se notează numărul dosarului de intrare, care se va scădea la terminarea lucrării, cu o cruce suprascrisă peste număr; pe cererile de înscriere sau de radiere a unor drepturi, ce se prezintă judecătorului, conducătorul cărții funciare va menționa dacă rezultă sau nu vreo împiedicare.

La arhivă dosarele se predau sub semnătură, făcându-se mențiune în registru, la observații: arhivă — data.

Art. 38. — Acțiunile în justiție prevăzute de lege și căile ordinare de atac împotriva încheierilor de carte funciară prezentate direct, prin poștă ori prin curier, se înregistrează în registrele de intrare, iar după verificarea dosarului și notarea în cartea funciară se înaintează instanței competente cu adresă scrisă. În locul dosarului este arhivat, într-o semicopertă, exemplarul doi al acțiunii sau al căii de atac și exemplarul doi al adresei de expediere. Dacă ulterior vor sosi și alte cereri privind același dosar, se vor înainta și acestea, ca urmare, instanței respective.

Orice alte acțiuni având ca obiect situații litigioase privitoare la imobile înscrise în cartea funciară vor fi comunicate de către instanțele judecătorești spre a fi înscrise, pentru informare, în cartea funciară.

Art. 39. — Documentele originale sau în copie legalizată (contractele, certificatele de moștenitor, deciziile autorităților administrative etc.) care au stat la baza introducerilor în cartea funciară se păstrează la dosarul de carte funciară.



Conducătorul de carte funciară va putea, la cerere, să elibereze copii legalizate de pe documentele originale.

Art. 40. — Dosarele de carte funciară restituite, în cazul în care hotărârea judecătorească irevocabilă a dispus efectuarea unor înscrieri, se vor înregistra cu un număr nou, iar la rubrica observații se va face trimitere la numărul inițial de înregistrare.

În cazul în care hotărârea judecătorească nu a dispus efectuarea unor lucrări de carte funciară, dosarul se depune la arhivă.

Art. 41. — În fiecare an se verifică de către conducătorul principal de carte funciară și de către arhivar lista dosarelor trimise la instanțele judecătorești și care în mod nejustificat nu s-au restituit, cerându-se prin adresă restituirea acestora biroului de carte funciară.

Art. 42. — Biroul de carte funciară va organiza documentarea juridică, având în bibliotecă publicația Monitorul Oficial al României, revistele și doctrina de specialitate atât în ceea ce privește cadastrul și publicitatea imobiliară, cât și în ceea ce privește activitatea notarială.

Aceste lucrări înregistrate, numerotate și ștampilate vor fi utilizate, sub semnătură, de lucrătorii compartimentului.

## CAPITOLUL II

### Proceduri de lucru în materie de carte funciară

Art. 43. — Cererea privind efectuarea operațiunilor de înscriere sau de radiere a înscrierii în cartea funciară se depune la biroul de carte funciară, într-un singur exemplar, și se înregistrează cu data și ora primirii de către grefier sau de către conducătorul de carte funciară care ține registrul de intrare. Dacă se depun două exemplare, cel de-al doilea, cu mențiunea numărului de înregistrare și a actelor anexate cererii, se restituie părții.

Cererea poate fi depusă de titularul de carte funciară sau de partea interesată, prin mandatar cu procură autentică sau legalizată, după caz, sau prin notarul public care a efectuat actul notarial susceptibil de înscriere în cartea funciară.

Art. 44. — Înscrierile în cartea funciară sunt de trei feluri:

a) intabularea dreptului de proprietate, a celorlalte drepturi reale principale și a drepturilor reale accesorii imobiliare;

b) înscrierea provizorie a acestor drepturi sub condiția justificării lor ulterioare;

c) notarea altor raporturi juridice, a incapacităților, drepturilor personale, acțiunilor și căilor de atac în justiție, precum și a măsurilor de indisponibilizare, în legătură cu imobilele din cartea funciară.

Art. 45. — Creditorul chirografar titular al unei creanțe certe — stabilite pe baza unui înscris autentic, a altui titlu executoriu sau a unui înscris sub semnătură privată legalizată —, lichide și exigibile poate, în temeiul dreptului de gaj general, în numele și în folosul debitorului său, să solicite efectuarea operațiunilor de carte funciară cu referire la imobilele proprietatea acestuia.

Art. 46. — Radierea înscrierii drepturilor reale se face la cererea titularului dreptului. Celelalte părți interesate pot cere radierea drepturilor care se sting la împlinirea termenului menționat în înscriere sau la moartea titularului drepturilor viagere.

Debitorul care a plătit valabil creanța ipotecară a unui cesionar neînscris în cartea funciară poate cere radierea ipotecii, dacă prezintă judecătorului de carte funciară înscrisul original și chitanța doveditoare a plății.

Art. 47. — Cererea de înscriere adresată biroului de carte funciară va cuprinde: numele și domiciliul solicitantului,

obiectul înscrierii, indicarea actului sau a actelor în măsură să justifice cererea, localitatea în care este situat imobilul, numărul cadastral al imobilului și numărul de carte funciară.

La cerere se va atașa înscrisul original sau copia legalizată în temeiul căreia se cere înscrierea, precum și dovada plății taxelor legale.

O dată înregistrată, cererea nu mai poate fi modificată sau întregită, fiind necesară înregistrarea unei noi cereri, fără a plăti însă din nou taxele legale, cu excepția cazului în care pentru noua cerere s-ar prevedea taxe mai mari, situație în care se va suporta numai diferența.

La cerere se vor atașa, fie actele originale, fie copii legalizate ale acestora (a se vedea anexa C2).

Art. 48. — Înainte de rezolvarea cererii de către judecătorul de carte funciară, conducătorul de carte funciară verifică cererea în raport cu datele de carte funciară și menționează pe cerere dacă există sau nu piedici pentru efectuarea lucrării solicitate, menționând cu creionul în coala de carte funciară, la observații, numărul de înregistrare a lucrării.

În cazul în care coala de carte funciară se atașează la cerere, se lasă o notă scrisă de către conducătorul de carte funciară, la cartea funciară.

Cât timp lucrarea nu este efectuată nu se va elibera nici un extras de carte funciară.

Art. 49. — Judecătorul de carte funciară cercetează îndeplinirea condițiilor de fond și de formă ale cererii, potrivit art. 50 și 51 din lege.

În situații deosebite se poate dispune citarea părților, dacă se apreciază că în acest mod pot fi elucidate impedimentele de care este dependentă soluționarea legală a cererii.

Art. 50. — Judecătorul de carte funciară soluționează cererile prin încheiere.

În cazul admiterii cererii, conducătorul de carte funciară face înscrierile în coala cărții funciare respective.

Încheierea judecătorului de carte funciară se comunică persoanei care l-a sesizat, în termen de 20 de zile de la pronunțare, fără a se depăși în nici un caz 60 de zile de la data înregistrării cererii.

Art. 51. — Încheierea judecătorului de carte funciară cuprinde:

- a) arătarea judecătoriei de carte funciară;
- b) înscrisul pe care se întemeiază cererea;
- c) felul înscrierii: definitivă, provizorie ori notare sau radiere;
- d) determinarea exactă a dreptului sau a faptului ce se cere a fi înscris;
- e) modalitățile drepturilor înscrise;
- f) localitatea în care se află imobilul, numărul cărții funciare, numărul de ordine, numărul corpului de proprietate, respectiv cadastral și de carte funciară, unde este cazul, și numărul de parcelă;
- g) persoanele în folosul și împotriva cărora se efectuează înscrierea;
- h) persoana căreia urmează să i se predea înscrisurile originale;
- i) persoanele cărora urmează să li se comunice încheierea;
- j) dacă este cazul, dreptul la ipotecă legală;
- k) temeiul juridic în caz de admitere sau respingere;
- l) termenul și calea de atac;
- m) semnătura judecătorului de carte funciară și a conducătorului de carte funciară (a se vedea anexele nr. 1 și 2).

Art. 52. — Încheierea are numărul de înregistrare al cererii.

Încheierea de respingere se va motiva în fapt și în drept.

Art. 53. — Înscrisura în cartea funciară va cuprinde:

— ziua, luna, anul, numărul de înregistrare al cererii în temeiul căreia se face înscrierea;

— înscrisul pe care se întemeiază;

— arătarea dreptului și a modalităților lui sau a faptului juridic ce se înscrie; înscrierea se va completa cu trimitere la înscrisul doveditor, cu arătarea, de va fi nevoie, a unor părți din acesta (de exemplu: prețul).

Înscrisura în baza încheierii trebuie să fie astfel efectuată în cartea funciară, încât să nu fie posibilă o interpretare eronată sau diferită față de aceea care rezultă din actele ce însoțesc cererea.

Art. 54. — Înscrisurile vor fi operate în cartea funciară, menționându-se imobilul identificat cadastral, dreptul sau faptul juridic la care se referă înscrierea și numărul de înregistrare al acesteia, cu precizări referitoare la:

1. construcțiile de pe terenurile delimitate cadastral;

2. radierile de drepturi stinse prin efectul legii (de exemplu: uzufruct viager al unei persoane care a decedat);

3. drepturile stabilite prin deciziile emise de autoritățile competente, potrivit legii;

4. drepturile succesoriale constatate prin certificatele de moștenitor sau prin hotărârile judecătorești.

Art. 55. — Respingerea cererii se va nota în cartea funciară, arătându-se numele celui care a cerut înscrierea, dreptul sau faptul juridic care a făcut obiectul cererii, imobilul la care se referă.

Art. 56. — Pe înscrisul original al actului ce face obiectul cererii sau pe copia acestuia se va menționa efectuarea înscrierii sau respingerii, indicându-se atât partea cărții funciare în care s-a făcut înscrierea, cât și numărul de ordine al înscrierii.

Art. 57. — Apelul declarat împotriva încheierii se depune la biroul de carte funciară care a dat hotărârea atacată și, după înscrierea din oficiu în cartea funciară, se va comunica instanței competente.

În cazul în care se va declara și recurs, instanța care a judecat apelul va comunica biroului de carte funciară exercitarea acestei căi de atac pentru a fi notată în cartea funciară.

Cel care a cerut înscrierea nu va putea modifica sau întregi — prin căile de atac exercitate — cererea pe care s-a întemeiat încheierea judecătorului de carte funciară.

În caz de respingere a căilor de atac, notarea din cartea funciară se va radia.

Hotărârea definitivă și irevocabilă a instanței judecătorești va produce efecte pentru cartea funciară de la data înregistrării cererii la biroul de carte funciară.

Art. 58. — Cererea întemeiată pe hotărârea judecătorească definitivă și irevocabilă se soluționează de judecătorul de carte funciară, conform prevederilor art. 35—39 din lege.

Art. 59. — Acolo unde nu au fost întocmite sau actualizate cărțile funciare ori s-au pierdut sau au devenit nefolosibile, se vor întocmi, se vor completa și se vor reconstitui, după caz, potrivit art. 54 din lege, la cerere sau din oficiu.

Cartea funciară se poate completa fie pentru o foaie, fie pentru o parte dintr-o foaie.

În cererea de întocmire, completare sau reconstituire a cărții funciare se vor menționa următoarele date:

— numele și domiciliul persoanei care a figurat ultima ca titulară a dreptului înscris în cartea funciară;

— identificarea imobilului (nr. de parcelă etc.);

— titlul în temeiul căruia se introduce acțiunea și titlul în virtutea căruia s-a dobândit dreptul real;

— drepturile reale care grevează imobilul.

La cerere se atașează un certificat de la primarul localității unde este situat imobilul, care să ateste că petentul este cunoscut ca proprietar, precum și situația imobilului de la oficiul teritorial, putându-se efectua, dacă este necesar, și o expertiză cadastrală.

Art. 60. — Prin *cărți funciare pierdute* se înțelege și cărțile funciare sustrate sau distruse, chiar dacă cercetările privind acele aspecte nu au fost finalizate.

Art. 61. — Întocmirea, reconstituirea sau recondiționarea cărții funciare se va efectua în temeiul atestării de către conducătorul de carte funciară a neîntocmirii, pierderii sau imposibilității de folosire.

Cererea de reconstituire formulată către biroul de carte funciară unde s-a aflat cartea funciară trebuie să conțină următoarele date: numele, prenumele, domiciliul persoanei care a fost titular de carte funciară, identificarea imobilului, titlul în temeiul căruia se cere reconstituirea și titlul în virtutea căruia s-a dobândit dreptul actual și sarcinile reale ce grevează imobilul.

La cerere se atașează un certificat al autorității administrativ-teritoriale prin care se atestă că solicitantul este cunoscut ca proprietar, data de la care este în posesia imobilului, personal sau prin interpus, data de la care a plătit taxele și impozitele pentru imobil, precum și orice alt act care conține referiri la calitatea de proprietar a acestuia, inclusiv relații de la oficiul teritorial.

În lipsa unei cereri scrise, judecătorul de carte funciară poate și din oficiu să dispună asupra constituirii sau reconstituirii cărții funciare.

Art. 62. — Posesorii de imobile, precum și cei care ar pretinde drepturi reale asupra acestora vor fi înștiințați, prin afișare la ușa biroului de carte funciară, citarea lor publicându-se în Monitorul Oficial al României, Partea a III-a, precum și într-un ziar central și unul local de largă răspândire. Cei în cauză vor trebui să prezinte la biroul de carte funciară competent înscrisurile privitoare la drepturile lor, în vederea elucidării situației juridice a acestora.

În clarificarea unor astfel de situații judecătorul de carte funciară poate iniția efectuarea de expertize de către experți cadastrali autorizați, precum și cercetări la fața locului, cu ascultarea celor interesați și a persoanelor în măsură să procure informații dintre cele mai veridice. Constatările ocazionate de o astfel de inițiativă vor fi consemnate într-un proces-verbal care va fi semnat și de persoanele care au participat la respectiva cercetare.

Art. 63. — Modificările care intervin în legătură cu structura imobilelor, ca urmare a cererilor de alipire și dezlipire a parcelelor, se iau în considerare numai dacă aparțin aceluiași proprietar și sunt avizate de oficiul teritorial.

La împărțirea unei parcele între coproprietari se procedează la dezlipirea din corpul de proprietate și transcrierea subparcelelor noi în alte cărți funciare pe numele succesorilor care devin proprietari exclusivi (art. 44 și 45 din lege).

Art. 64. — Când se cere înscrierea unei stări de coproprietate se vor nominaliza coproprietarii și cota cuvenită acestora sau se va face mențiunea că nu sunt cunoscute cotele, caz în care se poate prezuma că acestea sunt egale.

Coproprietarii vor fi înștiințați despre această operațiune (art. 46 din lege).

Art. 65. — Când se cere înscrierea unui drept asupra unui etaj sau asupra unui apartament dintr-o clădire ce formează obiectul unei proprietăți individuale pe etaje sau pe apartamente se va atașa un desfășurător de plan pentru întreaga clădire, pe tronsoane sau scări, cu arătarea dreptului de proprietate exclusivă și a drepturilor imobiliare în

indiviziune forțată, certificat de administratorul clădirii sau de președintele asociației de proprietari.

Cererea de înscriere se va face, în prealabil, asupra întregii construcții ce face obiectul proprietății, pe etaje sau pe apartamente, întocmindu-se o carte funciară colectivă.

Cererea de înscriere a apartamentului sau a etajului în cartea funciară individuală va indica, cu un număr fracționat, numărul de parcelă al cărții funciare colective la numărător și numărul etajului sau al apartamentului la numitor.

Dacă înscrierile privesc întreaga clădire, acestea se vor face în ambele cărți funciare (art. 47 din lege).

Art. 66. — Erorile materiale care nu afectează fondul dreptului pot fi rectificate, la cerere sau din oficiu, cu sau fără citarea părților. Încheierea este susceptibilă de atacare cu apel, de la data comunicării.

Rectificarea se operează după rămânerea definitivă a încheierii.

Cererea de rectificare a erorilor materiale este imprescriptibilă, dacă nu aduce atingere drepturilor personale și nu modifică conținutul dreptului înscris (art. 55 din lege).

Art. 67. — În cazul procedurii succesoriale notariale, notarul public va înainta biroului de carte funciară competent, în numele succesorilor, cererea de înscriere a drepturilor lor în cartea funciară, împreună cu certificatul de moștenitor și cu celelalte acte necesare, inclusiv chitanța de plată a taxelor de înscriere.

Art. 68. — Hotărârea judecătorească definitivă și irevocabilă referitoare la un bun imobil, trimisă din oficiu biroului de carte funciară, nu se va înscrie în cartea funciară până la prezentarea dovezii de achitare a taxelor și a impozitelor legale, dar se va nota pentru informare.

Art. 69. — Notarea pentru informare a litigiului cu privire la drepturile ce fac obiectul înscrierii în cartea funciară se va putea face fie la cererea părții interesate, fie din oficiu de către instanța sesizată.

### CAPITOLUL III

#### Evidența de carte funciară

Art. 70. — Publicitatea imobiliară aduce la cunoștință terților persoane situația de drept și de fapt a unui imobil dintr-o localitate.

Înscrierile în cartea funciară se fac pentru opozabilitatea unui drept real, iar notările, pentru informare.

Această evidență obiectivă are ca temei lucrările cadastrale, înregistrările și radierile care se înscriu în concordanță cu actele și faptele juridice intervenite privind fiecare imobil.

Activitatea de carte funciară este o procedură necontencioasă, căreia i se aplică principiile și regulile specifice acestei proceduri speciale.

Art. 71. — Parcela de teren care constituie imobilul va avea înscrisă și categoria de folosință, conform normelor cadastrale.

Parcela de teren se înscrie sub numărul de ordine al primei foi funciare: 1 + 1, 2, 3, ..., având subscris numărul cadastral separat.

Parcela formează o unitate economică derivând din natura imobilului sau din destinația atribuită de proprietar.

Corpul de proprietate va fi alcătuit, la cererea proprietarului, din mai multe imobile ce îi aparțin, în afară de cazul când sunt grevate de sarcini care nu pot fi determinate separat pe parcele.

Orice imobil, care, prin natura sa sau prin scopul economic urmărit de proprietar, alcătuiește o unitate economică distinctă, va constitui un corp de proprietate funciar, dacă proprietarul nu voiește altfel.

Partida cadastrală cuprinde corpurile de proprietate (funciare) din aceeași localitate, aparținând aceluiași proprietar.

Pe harta cadastrală vor fi menționate și proprietățile fără cărți funciare (de exemplu: minieră, de stat, publică etc.).

Imobilele aparținând domeniului public și privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale vor fi înscrise în cărțile funciare, care constituie registrul de publicitate special al unității administrativ-teritoriale pe care sunt situate (art. 48 din lege).

Art. 72. — Registrul cadastral de publicitate imobiliară este alcătuit din cărțile funciare ale unei localități de pe teritoriul administrativ, înglobând foile de carte funciară individuale pe fiecare proprietar (format 20/30 cm), fără ca acestea să fie cusute ca registre.

Art. 73. — Registrul cadastral de publicitate imobiliară se întregește cu:

a) registrul special de intrare (cu opisul alfabetic al acestuia);

b) planul cadastral de identificare a imobilelor, primit de la oficiul teritorial, precum și hărțile de carte funciară, acolo unde există;

c) repertoriul imobilelor (ceea ce până acum s-a numit parcelar);

d) opisul alfabetic al proprietarilor pe localități;

e) mapa actelor care se arhivează după numărul de intrare din registrul special de intrare.

Art. 74. — Registrul special de intrare are următoarele rubrici: numărul de intrare; data înregistrării, cu menționarea orei; numele și prenumele părților; natura și cuprinsul actului; localitatea și numărul cărții funciare; numărul anelor; data rezolvării; taxe; observații.

Mărimea lui este de 30/40 cm. Are 300 de pagini.

Registrul opis alfabetic al registrului special de intrare are următoarele rubrici: dosarul, numărul și anul; numele și prenumele părților; natura cauzei.

Mărimea lui este de 20/30 cm. Are 300 de pagini.

Art. 75. — Planul cadastral de identificare a imobilelor este întocmit de oficiul teritorial și un exemplar este predat biroului de carte funciară competent pentru teritoriul cuprins în plan.

Art. 76. — Repertoriul imobilelor este format din următoarele rubrici: numărul parcelei; numărul cărții funciare; observații.

Mărimea lui este de 30/40 cm. Are 300 de pagini.

Art. 77. — Opisul alfabetic al proprietarilor pe localități are următoarele rubrici: numele, prenumele și domiciliul proprietarilor de imobile înscrise în cartea funciară; numărul de carte funciară.

Dimensiunile lui sunt de 20/30 cm. Are 300 de pagini.

Art. 78. — Fiecare registru, înainte de a fi utilizat, va fi numerotat, parafat și sigilat de conducătorul de carte funciară. Pe ultima filă se va întocmi un proces-verbal de deschidere, semnat de conducătorul de carte funciară, aplicându-se și sigiliul biroului de carte funciară.

Dacă la sfârșitul anului calendaristic registrul nu este consumat în întregime, se va încheia, sub ultima înregistrare a anului expirat, un proces-verbal semnat de conducătorul de carte funciară și judecătorul de carte funciară, cu aplicarea sigiliului oficial, menționându-se că registrul va fi întrebuițat în continuare și în anul următor, cu arătarea filei la care vor începe noile înregistrări.

Pentru închiderea opisului alfabetic, la finele anului se trage o linie sub ultima înregistrare făcută la fiecare literă, menționându-se dedesubt anul care urmează. După această mențiune se fac apoi înregistrările curente pe anul următor.



La terminarea registrului se va încheia un proces-verbal de închidere a registrului, sub ultima înregistrare, arătându-se numărul și data acestei înregistrări. Procesul-verbal va fi semnat de conducătorul de carte funciară și de judecătorul de carte funciară, aplicându-se sigiliul legal.

Procesul-verbal prevăzut la alineatul precedent se va întocmi în opisul alfabetic, sub ultima înregistrare făcută la litera Z, iar la celelalte litere se va trage o linie, sub ultima înregistrare la fiecare literă.

Art. 79. – Arhiva biroului de carte funciară se va ține separat de arhiva judecătoriei, în mape de câte 100 de acte, pe ani, în ordinea numerică a înregistrărilor.

Cererile către biroul de carte funciară vor avea atașate, ca anexe, înscrisurile pe care s-au bazat cererile și încheierile prin care s-au rezolvat aceste cereri.

Serviciul de arhivă va avea un program de primire a publicului, va elibera celor interesați copii și extrase de pe acte, certificate pentru conformitate.

Art. 80. – Titlul cărții funciare cuprinde numărul cărții funciare și denumirea localității în care este situat imobilul.

Titlul cărții funciare al parcelei pe care s-au constituit drepturi de suprafață sau concesiune va cuprinde și mențiunea acestui drept.

Foile cărții funciare se numerotează pe fiecare localitate, începând cu numărul 1 până la ultimul număr necesar, fără separare pe ani. Când se dă următorul număr, se are în vedere ultimul număr dat cărții funciare de pe lista ce se ține pentru fiecare localitate.

Cartea funciară are 3 părți: I, II, III (anexele nr. 3, 4 și 5).

Art. 81. – Partea I cuprinde descrierea imobilului cu indicarea numărului de ordine (adică I + 1...) și a numărului cadastral dat parcelei (de exemplu: 100 după planul de identificare a imobilelor). Fiecare imobil are un număr cadastral. Dacă intervin dezmembrări sau alipiri de parcele, imobilul poate avea mai multe numere cadastrale, dar sub același număr de ordine.

Mențiunile privind terenul și categoria de folosință sunt cele uzitate în lucrările de cadastru: teren de construcții, cu construcții (care se descriu: casă, parter și etaj din cărămidă, grajd și șură etc.); terenuri agricole: arabile, pășuni, fânețe, vii, livezi etc.; terenuri neagricole: păduri, plantații forestiere, terenuri cu ape și stuf etc.; terenuri neproductive: drumuri, căi ferate, căi forestiere, aerodromuri, construcții industriale etc.

În localizarea amplasamentului, se aplică repere de la cea mai largă modalitate de situare – la Strejeriș, la Balta etc., la cea mai detaliată, de exemplu: strada și numărul. Indicarea vecinătăților este necesară îndeosebi în regiunile care nu au avut cărți funciare.

Suprafața terenului se exprimă în unitățile de măsură legale actuale: ha, m<sup>2</sup>, în care se vor transforma denumirile anterioare: jugăre, stânjeni, pogoane, prăjini, ocoale etc.

Cât privește categoria de folosință și valoarea impozabilă, operațiunea aparține oficiilor teritoriale, iar birourilor de carte funciară le revine menționarea în coală a acestor date.

În rubrica observații se va trimite la partea a II-a, referitoare la arătarea proprietarului (de exemplu: vezi II 3, 7, 20 etc.) sau, după caz, la partea a III-a, referitoare la sarcinile imobilului (de exemplu: vezi III 3, 4 etc.).

Imobilele alipite alcătuiesc un corp de proprietate, iar toate imobilele dintr-o localitate, aparținând unui proprietar, formează partida cadastrală a acestuia.

Partea a II-a se referă la înscrierile privind dreptul de proprietate și a documentelor pe care se întemeiază; are 4 rubrici: numărul curent, numele și prenumele proprietaru-

lui, operațiunea și observații. În antet se menționează numărul cărții funciare, ca pe foaia I:

1. Numărul curent este numărul de ordine sub care s-a făcut operațiunea și la care, în rubrica observații, se face trimiterea de la foaia I (de exemplu: vezi I.3) sau foaia a II-a (de exemplu: vezi II.3).

2. Numele proprietarului se scrie în așa fel, încât să se elimine orice dubiu cu privire la identitatea acestuia; dacă este persoană fizică, se scrie numele, prenumele său și al părinților și, când este cazul, și porecla, iar dacă este persoană juridică, se înscriu denumirea și sediul acesteia.

3. Rubrica a 3-a cuprinde: menționarea modalităților de dobândire a proprietății, certificate de acte juridice corespunzătoare: transmiterea proprietății, modificarea sau stingerea dreptului asupra întregului corp de proprietate sub forma proprietății exclusive, comune în devălmășie sau indivize:

– servituțile stabilite în favoarea imobilului se înscriu în partea a II-a, pentru a fi observate și luate în considerare de îndată, iar cele stabilite în sarcina imobilului se înscriu în partea a III-a (la observații, pe foaia a II-a, se face trimiterea: vezi III);

– faptele juridice care determină apariția, modificarea sau stingerea drepturilor reale ce se înscriu în foaia a II-a a cărții funciare și drepturile personale sau alte raporturi juridice, acțiunile referitoare la proprietate, precum și modificările, îndreptările sau însemnările cu referire la titlu – partea I sau a II-a.

Partea a III-a se referă la dezmembrămintele dreptului de proprietate: uzufruct, uz, abitație, servituțile în defavoarea imobilului, suprafață și sarcini (ipoteci, privilegii), precum și la faptele juridice, drepturile personale, urmărirea imobiliară etc.

Suprafața se înscrie asupra parcelei sau, după caz, asupra întregului corp de proprietate.

Această parte cuprinde trei rubrici: numărul curent, cuprinsul (și valoarea) și observații. În antet se menționează cele înscrise pe celelalte foi.

Numărul curent este numărul de ordine sub care s-a înregistrat operațiunea și la care se face trimitere de la celelalte foi.

Art. 82. – Orice schimbare adusă vreunei înscrieri în cartea funciară se va evidenția prin sublinierea vechii înscrieri și prin trecerea în rubrica observații a numărului de ordine sub care s-a operat noua înscriere.

Art. 83. – Unirea mai multor parcele într-un singur corp de proprietate se va marca printr-un număr roman, după care va urma indicarea parcelelor. În cazul când s-ar înscrie, fără să se alipească la un corp funciar, o nouă parcelă în aceeași carte funciară, se va pune semnul crucii după ultimul corp funciar înscris; fiecare parcelă înscrisă după semnul crucii va fi socotită ca un corp de proprietate distinct.

Art. 84. – Notarea poate avea ca obiect consemnarea unor fapte și drepturi personale, a litigiilor referitoare la drepturile reale asupra imobilelor și alte înscrieri cu caracter viziv.

În această categorie pot fi enumerate exemplificativ:

- incapacitățile totale sau parțiale de exercițiu ale titularului dreptului real înscris;
- instituirea curatelei;
- modalitățile juridice ce afectează dreptul înscris în cartea funciară;
- arătarea de raporturi juridice cu o altă persoană de natură să afecteze regimul juridic al bunului nemișcător;
- arătarea oricărei acțiuni care dă caracterul de drept litigios unui drept real înscris în cartea funciară, a acțiunii



de predare a înscrisului translativ sau constitutiv al dreptului ce urmează a se înscrie, a acțiunii de ieșire din indiviziune etc.;

f) arătarea acțiunii pentru anularea hotărârii declarative de moarte a titularului de drept real înscris în cartea funciară;

g) arătarea situațiilor când se face urmărirea silită a imobilelor;

h) interdicția de înstrăinare sau grevare a imobilului, precum și modalitățile interdicției de strămutare sau grevare;

i) contractul de locațiune sau cesiunea de venituri;

j) dreptul de preempțiune;

k) promisiunea stabilită prin convenție de a încheia un contract de înstrăinare cu privire la bunul imobil;

l) sechestrul asigurator și judiciar;

m) schimbarea rangului unei ipoteci;

n) atacarea încheierii de înscriere în cartea funciară, cu apel și recurs;

o) sentința declarativă de faliment;

p) lucrările de expropriere a imobilului;

q) orice alte fapte, drepturi personale sau acțiuni a căror notare este permisă de lege

Art. 85. – Notarea ori radierea notărilor se va face, după caz, la cererea părților interesate, în temeiul actelor doveditoare, ori, din oficiu, prin dispoziția instanțelor judecătorești, a organelor de urmărire penală sau a judecătorului de carte funciară (art. 40 din lege).

Art. 86. – Dacă toate parcelele înscrise într-o carte funciară au fost transmise, aceasta se va închide și nu va mai putea fi redeschisă pentru noi înscrieri.

Art. 87. – Operațiunea de carte funciară se face de conducătorul de carte funciară, în baza încheierii de admitere a intabulării, înscrierii provizorii sau, după caz, a notării operațiunii, inclusiv a radierii unei înscrieri.

Art. 88. – Dreptul în temeiul căruia se cere înscrierea va fi dovedit, după caz, cu înscrisul original sau prin copii legalizate, hotărârea judecătorească definitivă și irevocabilă ori prin actul administrativ al organului administrativ competent.

Art. 89. – Sunt supuse intabulării drepturile reale imobiliare ce fac obiectul actelor juridice cu titlu definitiv, iar dacă necesită o justificare ulterioară, aceste drepturi se înscriu provizoriu.

Art. 90. – Intabularea și înscrierea provizorie se vor încuvința numai dacă înscrisul constatator al actului juridic satisface cerințele specifice de valabilitate, arată numele părților, individualizează în mod explicit bunul imobil și arată dreptul real imobiliar ce face obiectul înscrierii sau radierii.

Dacă actul juridic a fost întocmit într-o altă limbă se va solicita prezentarea acestuia și într-o traducere legalizată.

Art. 91. – În cazul a două sau mai multe acte juridice succesive sau al mai multor succesiuni succesive (dezbătute și predate) pentru care nu s-a cerut înscrierea în cartea funciară, aceasta va fi cerută de ultimul dobânditor, menționându-se situația tuturor transferurilor anterioare.

Art. 92. – La situațiile prevăzute la art. 28 din lege privind dobândirea unor drepturi prin succesiune, accesione, vânzare silită și uzucapiune se adaugă cele care se produc prin efectul legii, de exemplu împroprietărirea.

Art. 93. – Înscrierea în cartea funciară a actului juridic de dobândire, constituire, recunoaștere, stingere, modificare și de transmisiune a unor drepturi reale imobiliare are ca efect opozabilitatea față de eventualii titulari de drepturi reale imobiliare cu același obiect, de la același autor, care nu au efectuat această operațiune sau au efectuat-o ulterior.

Opozabilitatea produce efecte din momentul înregistrării cererii de înscriere a actului respectiv. Din acest moment operează prezumția cunoașterii înscrierii de către cei care au dobândit sau au publicat un act având același obiect.

Rangul înscrierii este determinat de data și de ora înscrierii.

Rangul poate fi schimbat prin convenția părților numai pentru ipoteci.

Dacă mai multe cereri de înscriere a unei ipoteci sau privilegiu au fost depuse deodată, vor avea același rang.

Când înscrierile privind dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale principale asupra aceluiași imobil sunt cerute în același timp, drepturile intră în concurență și primesc provizoriu rang egal, urmând ca instanța să hotărască, în raport cu data încheierii actelor, care drept va fi înscris mai întâi.

Dacă mai multe cereri sunt prezentate prin același curier sau primite prin poștă în aceeași zi sunt considerate ca prezentate simultan și vor fi înregistrate cu aceeași dată și aceeași oră.

Registrul de intrare se închide în fiecare zi, la sfârșitul programului, de către judecătorul de carte funciară, prin barare, semnare și parafare.

Art. 94. – Dobânditorul anterior al dreptului de proprietate sau al altui drept real asupra unui imobil printr-un act juridic poate cere instanței judecătorești să acorde înscrierii sale rang preferențial față de înscrierea efectuată de un dobânditor ulterior cu titlu gratuit sau care a fost de reacredință la data încheierii actului, dacă actele au același obiect și provin de la același autor (art. 30 din lege).

Art. 95. – Înscrierea provizorie va avea efect de opozabilitate cu rangul dobândit prin această înscriere, sub condiție și în măsura justificării ei (art. 32 din lege).

Pot constitui temeiuri ale unor cereri de înscriere provizorie hotărârile judecătorești nedefinitive sau actele juridice referitoare la drepturi reale imobiliare, a căror transmitere, constituire sau grevare este afectată de o modalitate: condiție rezolutorie, termen extinctiv, sarcina liberalității, care se va putea arăta în cuprinsul înscrierii provizorii.

Înscrierea provizorie va avea eficiență atâta timp cât nu s-a notat o cerere de radiere întemeiată pe o hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă.

Acțiunea în justificare, prin care se urmărește ca înscrierea provizorie să devină definitivă, se va menționa în rubrica observații a numărului de ordine sub care a fost înregistrată cererea și se îndreaptă împotriva celor obligați să transmită sau să constituie dreptul real.

Condiția rezolutorie, termenul extinctiv sau sarcina liberalității se va putea arăta și în cuprinsul intabulării.

Art. 96. – Cererea de radiere a înscrierii provizorii va putea fi respinsă, dacă termenul de radiere nu era împlinit și dacă se află notată în cartea funciară acțiunea în justificarea înscrierii nedefinitive.

O nouă cerere de radiere se va respinge, dacă înscrierea provizorie a fost radiată pentru că: radierea s-a făcut pe baza declarației celui care a obținut înscrierea că a renunțat fără rezervă la acest drept; hotărârea de valorificare a înscrierii provizorii a fost respinsă în fond; hotărârea a constatat nevalabilitatea titlului; nu s-a făcut dovada că s-a pornit acțiunea în justificare în termen.

Art. 97. – Dacă înscrierea provizorie a fost încuvințată, se vor putea săvârși înscrieri atât împotriva celui intabulat, cât și împotriva celui înscris provizoriu.

Dacă înscrierea provizorie a fost radiată, se vor radia din oficiu înscrierile făcute împotriva celui înscris provizoriu.

Art. 98. – Cuprinsul cărților funciare se dovedește cu copia sau cu extrasul de carte funciară (anexa nr. 6) și

poate fi invocat de orice persoană interesată, având forța probantă a prezumției legale relative care operează până la proba contrară. Cel care invocă cuprinsul cărții funciare este pus la adăpost numai până la proba contrară. Pentru opozabilitatea dreptului real tabular nu este nevoie de o altă probă pentru valabilitatea înscrierii formale, ci numai dovada înscrierii. Dacă printr-o înscriere simultană sau subsecventă s-a adus vreo restricție dreptului real, de exemplu interdicția de înstrăinare și grevare, aceasta se va considera alăturată dreptului real.

Art. 99. — Efectul de opozabilitate al înscrierii este inoperant, cu referire la:

- suprafața terenului, destinația, categoria de folosință, valoarea sau alte asemenea aspecte;
- restricțiile aduse dreptului de proprietate prin raporturile de vecinătate, expropriere sau prin prevederi legale privind protecția ecologică, sistematizarea localităților etc.

Art. 100. — Rectificarea unei înscrieri în cartea funciară poate fi cerută de orice persoană interesată. Prin *persoană interesată* se înțelege cea persoană care a avut sau are un drept înscris în cartea funciară, drept ce a fost lezată de noua înscriere.

Acțiunea în rectificare nu poate fi introdusă împotriva unei înscrieri provizorii.

Art. 101. — Rectificarea unei înscrieri se poate face fie pe cale amiabilă prin declarație în fața judecătorului de carte funciară, consemnată într-o încheiere, fie prin declarație autentică, fie, în caz de litigiu, prin hotărâre judecătorească.

Art. 102. — Termenele prevăzute la art. 37 și 38 din lege sunt termene de prescripție, a căror nerespectare antrenează stingerea dreptului la acțiune.

Art. 103. — În cazul proprietății comune se va face mențiune cu arătarea nominală a persoanei cu care primul înscris este în coproprietate.

Art. 104. — Etajul și apartamentul vor avea scris numărul de bază al parcelei cu cifre arabe, iar etajul sau apartamentele se vor scrie cu cifre romane, spre a avea în vedere diferența numărului sau numerelor parcelei de teren față de numărul apartamentului.

Dreptul de proprietate comună forțată pe părțile comune se valorifică numai împreună. Nu se poate dispune individual de această proprietate.

Art. 105. — Coproprietatea asupra căreia se face înscrierea trebuie menționată pe cote, nefiind posibilă înscrierea coproprietății nedeterminate decât cu privire la proprietatea comună a soților. Dacă unul dintre soți refuză menționarea comunității, în actul de dispoziție, asupra unui astfel de bun, acesta nu se va putea încheia decât cu acordul expres al celuilalt soț. Această dispoziție își are aplicare și cu privire la actul de constituire a unui drept de suprafață.

Art. 106. — Dreptul de suprafață se va înscrie în partea a III-a a cărții funciare, menționându-se, totodată, cartea funciară în care este înscris dreptul de suprafață ca un corp de proprietate de sine stătător.

În cartea funciară a imobilului asupra căruia s-a constituit un drept de suprafață se va înscrie același număr de parcelă, însoțit de un indice, ca și în cartea funciară a dreptului de proprietate, făcându-se mențiune în rubrica observații despre numărul cărții funciare de proprietate.

Dacă dreptul de suprafață se constituie pe una dintre parcelele care alcătuiesc corpul de proprietate sau pe o parte dintr-o astfel de parcelă, se va alcătui un corp de proprietate din parcela sau din partea de parcelă grevată cu dreptul de suprafață.

Parcelele noi sau corpul de proprietate nou se vor menționa pe schițe întocmite de operatori cadastrali și vor purta viza oficiului teritorial.

Art. 107. — Dacă uzufructul, uzul, habitația sau servitutea are ca obiect doar o parte dintr-o parcelă se vor întocmi schițe care să ilustreze această situație.

Servitutea va fi înscrisă și în cartea funciară a imobilului dominant.

Schițele vor fi întocmite și vizate de oficiul teritorial.

Art. 108. — Radierea unei servituți constituite în folosul unui imobil se va putea face numai cu învoirea celui care are înscris vreun drept asupra imobilului.

Biroul de carte funciară va putea dispune radierea dreptului de servitute după ascultarea părților.

Art. 109. — Ipoteca se înscrie numai asupra unui corp de proprietate. Dacă ipoteca s-a constituit asupra unui etaj sau unui apartament, ea va fi înscrisă atât asupra acestora, cât și, când este cazul, asupra cotei din indiviziunea forțată aferente părții divize a imobilului ipotecat. Când ipoteca are în vedere o proprietate comună (în devălmășie) înscrierea nu se poate face decât cu acordul celorlalți coproprietari.

Art. 110. — Înscrierea ipoteci în cartea funciară va menționa:

1. identificarea persoanei în favoarea căreia se înscrie ipoteca;
2. titlul juridic ce justifică garanția ipoteci;
3. cuantumul creanței;
4. specificul creanței (preț, daune, rentă etc.).

Urmărirea creanței ipotecare se notează în cartea funciară.

Dobânzile, rentele sau celelalte prestațiuni scadente, după notare, vor avea rangul ipoteci.

Art. 111. — Când înscrisul doveditor al vânzării învederează că prețul nu a fost plătit integral, privilegiul pentru garantarea prețului datorat se înscrie din oficiu în beneficiul vânzătorului.

Dacă vânzarea a fost desființată, privilegiul se va radia din oficiu.

Dispozițiile alineatelor de mai sus se vor aplica, prin asemănare, și în caz de schimb sau împărțeală pentru diferența de valoare datorată în bani.

Art. 112. — Privilegiul pentru garantarea prețului datorat de copărtașul adjudecatar al imobilului partajat se va înscrie, din oficiu, asupra imobilului, în temeiul încheierii judecătorului de carte funciară.

Art. 113. — Arhitecții, antreprenorii și maiștrii vor putea solicita, în temeiul înscrisului constatator al raportului juridic, înscrierea privilegiului asupra imobilului pentru garantarea achitării prețului lucrărilor ce le-au executat în limita creșterii valorii imobilului.

Înscrisul original va preciza numărul cadastral al parcelei.

Art. 114. — Cesionarul unei creanțe garantate prin ipotecă va putea cere în favoarea sa înscrierea ipoteci, pe baza înscrisului constatator al cesiunii de creanță.

Debitorul cedat va putea cere notarea excepțiilor pe care le-ar fi putut opune cedentului pentru cauze anterioare comunicării încheierii și pe care înțelege să le opună cesionarului.

Art. 115. — Dacă creanța ipotecară a fost dată în gaj, debitorul va putea opune creditorului gajist excepțiile pe care le putea valorifica împotriva creditorului cedent.

Art. 116. — Dacă înscrisul constitutiv al ipoteci cuprinde clauza „la ordin” sau „la purtător”, se va menționa acest lucru în înscriere.

În acest caz, dreptul de ipotecă sau dreptul de gaj asupra creanței ipotecare se va dobândi și va fi opozabil fără înscrierea în cartea funciară prin însăși strămutarea sau darea în gaj a titlului la ordin sau la purtător.

Art. 117. — Rangul ipotecilor poate fi schimbat prin notarea priorității, în temeiul învoielii făcute între creditorii ipotecari al căror rang se schimbă.

Art. 118. — Drepturile reale imobiliare afectate de o condiție rezolutorie expresă sau de un termen extinctiv, precum și sarcina, în cazul liberalității, se vor arăta în cuprinsul cărții funciare.

Art. 119. — Aportul unui asociat în cadrul unei asociații cu personalitate juridică, care constă într-un bun imobil, se va înscrie în cartea funciară pe numele asociației.

În cazul societăților bunul imobil adus ca aport se va înscrie pe numele persoanei juridice, în temeiul unui certificat eliberat de grefa instanței sau de oficiul registrului comerțului, după caz, în ale căror registre s-a făcut înscrierea persoanei juridice.

Art. 120. — Modificările care intervin prin operațiunile de alipire ori prin cele de dezlipire ale parcelelor se fac pe baza unor schițe întocmite și avizate de oficiul teritorial. În aceste situații, numerele cadastrale ar putea fi fracționate, ceea ce se menționează în schiță printr-o subdiviziare a numărului de parcele care la prima împărțire va primi numărul 1, prima parcelă, și numărul 2, a doua parcelă, și în continuare, după numărul parcelelor ce se fac. Numerele cadastrale noi se însemnează cu cifre arabe.

Parcela dezlipită din cartea funciară se înscrie în cartea funciară în care se transferă, fie cu regim de corp distinct, fie ca alipită la alt corp de proprietate existent în acea carte funciară.

Prin dezlipire se micșorează întinderea parcelei din care s-a preluat suprafața ce primește numărul cadastral nou. Prin alipire se mărește suprafața, sub A+4, spre exemplu.

Fiecare parcelă trebuie să aibă un număr cadastral și o suprafață arătată în m<sup>2</sup> sau ha.

Art. 121. — Modificările săvârșite prin alipire, dezlipire, reînscrisiere și transcriere se vor arăta atât în partea I, cât și în partea II-a.

Parcela care s-a împărțit se va sublinia, iar partea rămasă se va înscrie ca ultima parcelă în partea I cu numărul de ordine ce urmează, numărul parcelei fiind vechiul ei număr urmat de indicele de pe plan.

Parcelele care se unesc se vor sublinia, reînscriindu-se unite, ca ultima parcelă în partea I cu numărul de ordine ce urmează, numărul nou de parcelă fiind format din alăturarea vechilor numere.

Transcrierea unei parcele în altă carte funciară se va evidenția prin sublinierea înscrierii parcelei în vechea carte funciară.

Modificările se vor arăta în partea a II-a cu indicarea înscrisurilor în temeiul cărora s-au săvârșit, iar în partea I, în dreptul parcelelor subliniate, precum și al celor nou-înscrise, se va arăta, în rubrica de observații, numărul de ordine al înscrisurilor săvârșite în partea a II-a.

Art. 122. — Pentru constituirea domeniului public, așa după cum rezultă din actele care, prezentate pentru înscrierea în cartea funciară, se vor trimite încheierile de carte funciară și schițele, dacă acestea există, oficiului teritorial pentru ca terenurile să fie luate în evidență și înscrise în registrul cadastral de publicitate special al teritoriului administrativ în care aceste terenuri sunt situate.

Hărțile cadastrale de la cartea funciară vor cuprinde numerele cadastrale și pentru imobilele ce aparțin domeniului public.

Domeniul public, indiferent sub ce titlu a fost dobândit, se înscrie ca drept de proprietate publică de interes local sau național, după caz, în cărți funciare speciale.

Art. 123. — Terenurile domeniului public pot fi concesionate sau închiriate persoanelor fizice sau juridice. Aceste situații se vor înscrie în cărțile funciare speciale.

Art. 124. — Radierea notărilor se va hotărî de către judecătorul de carte funciară, cu sau fără ascultarea părților, în funcție de datele înscrise în cartea funciară.

Art. 125. — În executarea silită imobiliară, conform normelor Codului de procedură civilă, comandamentul făcut de creditor datornicului (potrivit art. 492 din Codul de procedură civilă) și deținătorului, somațiile sau notificările vor menționa numărul cadastral al parcelei, iar actele de urmărire silită se vor nota în cartea funciară.

Art. 126. — Începerea procedurii de valorificare a dreptului de ipotecă se va menționa în cartea funciară a imobilului ce se urmărește. Încheierea ce va consemna această operațiune se comunică debitorului.

Art. 127. — Dacă executarea silită se efectuează asupra unor imobile aflate în indiviziune sau în comunitate înscrierea se face, în primul caz, până la nivelul cotei-părți convenite debitorului, și pe întreg imobilul, în al doilea caz.

Art. 128. — Toate lucrările pentru publicitate prevăzute de Codul de procedură civilă ca fiind obligatorii de efectuat în cadrul procedurii de urmărire silită se vor nota în cartea funciară asupra imobilului determinat și se radiază la încunoștințarea scrisă a instanței de executare, atunci când efectul lor juridic a încetat.

Ordonanța de adjudecare, care va cuprinde identificarea imobilului adjudecat cu menționarea datelor cadastrale, se va înainta de instanță, din oficiu sau la cerere, biroului de carte funciară la care este înscris imobilul adjudecat, pentru înscrierea noilor date privind regimul juridic al acestuia.

## CAPITOLUL IV

### Dispoziții tranzitorii și finale

Art. 129. — Până la finalizarea lucrărilor cadastrale și a registrelor de publicitate imobiliară pe întreg teritoriul fiecărui județ, în localitățile cu regim de carte funciară continuă să fie aplicabile dispozițiile procedurale de înscriere ale Decretului-lege nr. 115/1938, iar în localitățile cu regim de transcrieri și inscripțiuni se aplică dispozițiile Codului civil și ale Codului de procedură civilă.

În ce privește actele având ca obiect drepturi reale imobiliare referitoare la terenuri situate în zone pentru care nu s-au finalizat încă lucrările cadastrului general se vor avea în vedere prevederile art. 61 din lege, efectuându-se, când este cazul, doar înscrieri cu caracter nedefinitiv.

Art. 130. — În teritoriile cu regim de carte funciară prevăzut de Decretul-lege nr. 115/1938, după înregistrarea cererilor și atestările conducătorului de carte funciară privind inexistența sau existența unei piedici pentru efectuarea înscrisurilor solicitate, precum și a înscrisului în temeiul căruia se cere înscrierea, judecătorul de carte funciară dispune prin rezoluție întocmirea încheierii de carte funciară, în condițiile arătate de art. 110–126 din Decretul-lege nr. 115/1938.

În caz de admitere se procedează la intabularea, înscrierea provizorie sau notarea în cartea funciară a actelor și faptelor juridice.

Căile de atac împotriva încheierilor de carte funciară date de notariatele de stat până la data trecerii atribuțiilor de publicitate în competența judecătorilor sunt prevăzute la art. 127 și 128 din Decretul-lege nr. 115/1938, iar cele împotriva încheierilor date ulterior de judecătorii de carte



funciară sunt prevăzute în procedura necontencioasă din Codul de procedură civilă.

Art. 131. — În cazul în care în înscrisurile în temeiul cărora se cere intabularea, înscrierea provizorie sau notarea se indică imobilul prin noul număr cadastral, se va solicita oficiului teritorial să-l identifice corespunzător cu numărul topografic de parcelă din cartea funciară existentă, pentru a se putea admite cererea de înscriere.

Dacă nu este posibilă identificarea imobilului potrivit alin. 1, se va putea recurge numai la înscrierea cu caracter nedefinitiv, în condițiile art. 61 din lege.

Art. 132. — În toate cazurile în care este cerută înscrierea într-o carte funciară cu caracter nedefinitiv a unui drept real, se va putea recurge la procedura prevăzută la art. 61 din lege atât de birourile de carte funciară, cât și de cele de publicitate, unde se aplică regimul transcripțiilor și înscripțiilor.

Pentru admiterea cererii se vor avea în vedere:

1. documentele de identificare în plan cadastral, dacă există;

2. înscrisul doveditor al actului sau faptului juridic de dobândire sau constituire a dreptului real sau titlul de proprietate legal întocmit;

3. schița de plan a imobilului întocmită de un expert autorizat de oficiul teritorial și avizată de același oficiu.

La admiterea înscrierii nedefinitive, în lipsa numărului cadastral, biroul de carte funciară va atribui un număr de identificare, consecutiv, în ordinea înregistrărilor pentru fiecare parcelă de teren de pe teritoriul administrativ al aceleiași localități. Numărul de identificare rămâne neschimbat până la atribuirea unui nou număr cadastral, o dată cu finalizarea lucrărilor de cadastru pentru teritoriul administrativ comunal sau orășenesc.

Celelalte prevederi ale prezentului regulament privind procedura de înscriere și evidența de carte funciară vor fi urmate întocmai.

Încheierea judecătorului de carte funciară, de admitere sau de respingere, este supusă căilor de atac proprii procedurii jurisdicționale de drept comun la care face trimitere art. 52 din lege.

După rămânerea definitivă și irevocabilă a încheierii, operațiunea de înscriere nedefinitivă se comunică oficiului teritorial pentru a fi avută în vedere la finalizarea lucrărilor cadastrale, pentru teritoriul administrativ comunal sau orășenesc.

Art. 133. — În cazul cărților funciare în care înscrierea are caracter nedefinitiv, se va nota sus, în dreapta colii I cu majuscule: „Carte funciară cu caracter nedefinitiv“, mențiune care se va sublinia și care se va face vizibilă pe orice copie sau extras ce se va elibera.

La definitivarea lucrărilor de cadastru general pentru județul în care este situat imobilul în cauză, denumirea de carte funciară cu caracter nedefinitiv se va tăia cu o linie transversală, ca astfel să se poată remarca că a încetat valabilitatea mențiunii anterioare, cartea funciară devenind definitivă.

Art. 134. — Notarii publici, la întocmirea actelor care urmează să se înscrie în registrele de publicitate, în condițiile art. 132, se vor asigura în prealabil de situația de carte funciară (extrase) și de cea cadastrală de la oficiile teritoriale asupra imobilelor ce fac obiectul raporturilor juridice și vor stăruii la efectuarea lucrărilor de către birourile de carte funciară ale judecătorilor, în condițiile art. 45 alin. 3 din Legea nr. 36/1995 și ale art. 56 din lege.

Art. 135. — Președinții tribunalelor vor asigura măsurile organizatorice necesare pentru ca birourile de publicitate

ale judecătorilor să conlucreze cu oficiile teritoriale în vederea:

— identificării parcelelor în conformitate cu noile numere cadastrale;

— întocmirii cărților funciare cu caracter nedefinitiv;

— efectuării operațiilor tehnice de alipire și dezlipire a parcelelor;

— întocmirii noilor cărți funciare definitive.

Art. 136. — Dacă dintr-un registru de publicitate sau din actele prezentate de părți rezultă că imobilul este proprietatea indiviză a mai multor persoane, însă acești coproprietari se găsesc, în fapt, în stăpânirea unor părți determinate, coproprietarii, de comun acord, vor putea cere ca din parcelele ce sunt în posesia fiecăruia să se formeze câte un imobil determinat, înscriindu-se într-o carte funciară separată sau alipindu-se, la cerere, unui corp funciar înscris în cartea funciară pe numele aceluiași proprietar.

Art. 137. — Înscrierea definitivă în noile cărți funciare va cuprinde, în raport cu registrele și planurile trimise de oficiile teritoriale:

1. numele, prenumele și domiciliul dobânditorului dreptului de proprietate și al altui drept real, precum și ale persoanei de la care dobândește, precum și orice alte date privind identificarea acesteia;

2. dacă dreptul se dobândește din cauză de moarte, uzucapiune, accesione, se va arăta, în primul caz, numele și datele defunctului, iar în celelalte cazuri, pe cât cu putință, numele fostului proprietar;

3. orice alte date privitoare la capacitatea lor de a dispune și de a dobândi dreptul ce face obiectul înscrierii;

4. titlul în temeiul căruia se cere înscrierea dreptului în raport cu modul de rezolvare a contestațiilor la oficiul teritorial și a plângerilor la judecătorie, potrivit art. 12 ultimul alineat din lege, precum și, după caz, a cărții funciare nedefinitive;

5. identificarea imobilului, prin natura și întinderea lui, cu arătarea județului, localității, numerelor de carte funciară și de parcelă cadastrală, precum și a străzii și a numărului, dacă există, și a tuturor vecinătăților și a denumirii terenului;

6. titlul în virtutea căruia autorul a dobândit dreptul real imobiliar și, pe cât cu putință, dacă imobilul este supus legal sau convențional vreunui regim juridic special;

7. drepturile reale ce grevează imobilul, precum și drepturile personale care au fost înscrise în cartea funciară sau în registrele de publicitate, dacă sunt cunoscute (art. 12 și 68 din lege).

Art. 138. — Judecătorul de carte funciară examinează aceste date și stabilește:

a) parcelele de teren care vor constitui corpuri de proprietate;

b) drepturile de proprietate, coproprietate la proprietatea pe etaje și apartamente, posesiune, restrângerile referitoare la proprietate ori la capacitatea de a dispune, sarcinile ce grevează bunul imobil, precum și orice fapt sau raport juridic ce urmează să fie notat.

După terminarea acestor cercetări și verificări, judecătorul de carte funciară va întocmi, potrivit legii, cărțile funciare cu caracter definitiv.

Cel care posedă cu titlu de proprietar va fi înscris ca atare, cu excepția cazului când calitatea invocată face obiectul unui litigiu în curs de judecată.

Art. 139. — La întocmirea cărții funciare noi, în baza evidențelor partidelor cadastrale de la oficiile teritoriale, Ministerul Justiției va putea delega judecători, conducători de carte funciară, precum și grefieri să cerceteze registrele de publicitate și dosarele instanțelor judecătorești, pentru

identificarea eventualelor date cu privire la drepturile prezumtive de proprietate ale posesorilor de imobile.

Art. 140. — La primire, lucrările cadastrale vor fi confruntate cu datele înscrise în cartea funciară nedefinitivă, operând în caz de neconcordanță rectificările sau completările respective.

În situația în care aceste date corespund cu cele înregistrate la foaia I înainte de numerele date de pe tabloul localității se va completa rubrica numărului arătat de harta cadastrală.

Aceste operațiuni se vor consemna într-o încheiere de înscriere cu caracter definitiv dispusă de judecătorul de carte funciară.

Art. 141. — Toate operațiunile și informațiile cuprinse în cartea funciară, definitivă sau nedefinitivă, pot fi arhivate și redade pe suporturi accesibile echipamentelor electronice de prelucrare a datelor.

În cazul în care redarea se face potrivit alin. 1, forța probantă a datelor de carte funciară este echivalentă cu aceea a înscrisurilor și lucrărilor în baza cărora s-a operat în cartea funciară, dacă sunt certificate de biroul de carte funciară.

Certificarea se face prin menționarea codului de origine, iar în cazul în care se editează datele pe suport de hârtie, va cuprinde semnătura conducătorului de carte funciară și sigiliul biroului de carte funciară.

Transmisiunile făcute pe cale electronică între birourile de carte funciară, oficiile teritoriale și alte instituții autorizate se certifică numai prin codul de origine al biroului de carte funciară.

Art. 142. — Baza de date electronice a biroului de carte funciară va fi protejată împotriva accesului neautorizat printr-un sistem de securizare a informației.

Biroul de carte funciară va conserva în siguranță o copie a registrelor și evidențelor de carte funciară, ținute pe suport accesibil echipamentelor electronice de prelucrare a datelor, în scopul reconstituirii bazei de date în caz de alterare. Această copie va fi actualizată la 6 luni și nu va putea fi folosită în mod curent.

Accesul la baza electronică de date a biroului de carte funciară se face numai de către persoane fizice și juridice autorizate de direcția de specialitate din Ministerul Justiției.

ANEXA C1

ROMÂNIA  
Judecătoria .....

Biroul de carte funciară

Nr. cerere ...../.....

#### C E R E R E

#### pentru eliberare extras carte funciară

Domnule conducător de carte funciară,

Subsemnatul....., domiciliat în....., vă rog să-mi eliberați un extras de carte funciară privind imobilul situat în localitatea....., str..... nr....., județul....., cu nr. de carte funciară ..... și nr. cadastral al parcelei..... .

Data .....

Semnătura .....

Am primit extrasul de carte funciară

Data .....

Semnătura .....

ROMÂNIA  
 Judecătoria .....  
 Biroul de carte funciară  
 Nr. cerere ...../.....

## CERERE DE ÎNSCRIERE

Domnule judecător,

Subsemnatul....., domiciliat în localitatea.....,  
 str. .... nr. ...., vă rog să dispuneți:

Obiectul înscrierii:

- intabularea\*)
- înscrierea provizorie\*\*)
- notarea \*\*\*)
- radierea\*\*\*\*)

Imobilul este identificat prin nr. de carte funciară: ..... și nr. cadastral al  
 parcelei: .....

Actul juridic care justifică cererea:

- act de dobândire/constituire/radiere a unui drept real imobiliar.

Înscrisurile atașate la cerere, în original sau în copie legalizată (contracte sau acte unilate-  
 rale, hotărâri judecătorești sau acte administrative):.....

Data .....

Semnătura .....

\*) Drept de proprietate, uz, uzufruct, abitație, servitute, concesiune, ipotecă, privilegiu etc.

\*\*\*) Act sub condiție suspensivă, hotărâre judecătorească nedefinitivă.

\*\*\*\*) Incapacitate, act sub condiție rezolutorie sau cu termen, locațiunea, preempțiunea, promisiunea de înstrăinare,  
 sechestrul judiciar și asigurător, schimbarea rangului ipotecii, acțiuni în justiție asupra imobilului în cauză, orice alte fapte  
 sau drepturi personale etc.

\*\*\*\*\*) Drepturi reale, ipotecă, privilegiu.

ANEXA Nr. 1

ROMÂNIA  
 Judecătoria .....  
 Biroul de carte funciară  
 Dosar nr. ..../.....

## ÎNCHEIERE NR. ....

JUDECĂTOR .....

Asupra cererii introduse de ..... prin notarul public  
 (mandatarul) ..... privind înscrierea dreptului..... în Cartea funciară, în  
 baza\*) .....

văzând referatul conducătorului de carte funciară, în sensul că nu există piedici la înscriere,  
 fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 50 din Legea nr. 7/1996 și achitată taxa de timbru de  
 ..... lei, cu chitanța nr. ..../199.....,

## DISPUNE:

Admite cererea cu privire la imobilul ..... înscris în Cartea funciară nr. .... a  
 localității..... la ..... cu nr. cadastral ....., proprietatea  
 lui ..... de sub ....., să se intabuleze\*\*) dreptul de  
 proprietate cu titlu de drept.....

Prezenta se va comunica .....

Data în ..... la data de .....

*Judecător,*

*Conducător de carte funciară,*

\*) După caz, contractul autentificat sub nr. .... din ....., certificatul de moștenitor nr. .... din  
 ....., hotărârea judecătorească nr. .... din ....., titlul de proprietate ....., contractul de  
 construire, concesiune, proces-verbal de recepție.

\*\*) Înscriere provizorie, notare, radiere.



ANEXA Nr. 2

ROMÂNIA  
 Judecătoria .....  
 Biroul de carte funciară  
 Dosar nr. .... / .....

**ÎNCHEIERE DE RESPINGERE Nr. ....**

JUDECĂTOR .....

Asupra cererii introduse de ..... pentru .....  
 în Cartea funciară nr. ...., localitatea .....,  
 văzând că din cuprinsul cărții funciare se constată următoarele:

.....  
 .....  
 față de prevederile art. 51 din Legea nr. 7/1996,  
 pentru motivele de mai sus,

DISPUNE:

Respingerea cererii înaintate de ..... pentru ....., cu  
 notarea respingerii în cartea funciară.

Se comunică părților.

Cu drept de apel la tribunal, în termen de 15 zile de la comunicare.

*Judecător,**Conducător de carte funciară,*ANEXA Nr. 3

Cartea funciară nr. ....

Localitatea.....  
 (comuna, orașul, municipiul)

**A. Partea I**

Descrierea imobilelor din fiecare corp de proprietate al partidei cadastrale\*)

Nr. de ordine	Nr. cadastral al imobilului (parcele)	Suprafața imobilului (parcele)	Categoria de folosință, amplasament, vecinătăți, construcții	Valoarea impozabilă	Observații
1	2	3	4	5	6

\*) Imobilele din același corp de proprietate se înscriu sub număr roman (I, II,... etc.).  
 Imobilele ce formează fiecare un corp de proprietate distinct se înscriu sub semnul +.

ANEXA Nr. 4**B. Partea a II-a**

Înscrierea dreptului de proprietate\*)

Nr. crt.	Numele și prenumele proprietarului	Nr. și data încheierii din registrul de intrare și înscrisul pe care se întemeiază constituirea, transmiterea sau radierea dreptului**)	Observații
1	2	3	4

\*) Inclusiv servituțiile în folosul imobilului, faptele juridice, drepturile personale, alte raporturi juridice și acțiunile privitoare la proprietate, precum și alte modificări, îndreptări sau însemnări ce s-ar face în titlu, partea I și a II-a, asupra înscrierilor făcute.

\*\*) Act sau contract autentic, notarial, sub semnătură privată, hotărâre judecătorească, act administrativ.

**C. Partea a III-a**

Înscrierea dezmembrămintelor dreptului de proprietate și sarcini\*)

Nr. crt.	Dreptul de superficie**), uzufruct, uz, folosință, abitație, servituțile în sarcina imobilului aservit, ipotecă, privilegiu, locațiunea și cesiunea de venituri mai mari de 3 ani	Observații
1	2	3

\*) Inclusiv fapte juridice, drepturi personale, alte raporturi juridice și acțiunile privitoare la drepturile reale înscrise în partea a III-a, precum și sechestrul, urmărirea imobilului sau a veniturilor sale și orice alte modificări, îndreptări sau urmăriri cu privire la înscrierile din această parte.

\*\*) Se va menționa la observații nr. cărții funciare în care s-a înscris ca un corp de sine stătător al clădirii cu același număr cadastral însoțit de indicele „S” (tot astfel se va înscrie și dreptul de concesiune).

ROMÂNIA

Biroul de carte funciară

Judecătoria .....

Județul .....

Nr. ....

Anul ..... luna ..... ziua .....

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ**

Cartea funciară nr. ....

Localitatea.....

**Partea I – Imobilul**

Nr. crt.	Nr. cadastral al parcelei	Descrierea imobilului	Întinderea în ha/și m <sup>2</sup>	Observații

**Partea a II-a – Proprietatea**

Nr. crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații

**Partea a III-a – Sarcini**

Nr. crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Suma		Observații
		lei	bani	

Certific că prezenta copie-extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din coala de carte funciară originală păstrată de această judecătorie. Valabil 24 de ore.

Data..... 19.....

*Conducător de carte funciară,***EDITOR: PARLAMENTUL ROMÂNIEI – CAMERA DEPUTAȚILOR**

Regia Autonomă „Monitorul Oficial”, str. Izvor nr. 2–4, Palatul Parlamentului, sectorul 5, București, cont nr. 30.98.12.301 B.C.R. — S.M.B.

Adresa pentru publicitate : Serviciul relații cu publicul și agenții economici, București, Str. Blanduziei nr. 1, sectorul 2, telefon 211.57.30.

Tiparul : Regia Autonomă „Monitorul Oficial”, tel. 668.55.58 și 335.01.11/4028.