

GVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

Pr. 3650
Data 04.12.2006

Biroul permanent al Senatului
Bp 551, 12.12.2006

Domnule președinte,

În conformitate cu prevederile art.111 alin.(1) din Constituție, Guvernul României formulează următorul

PUNCT DE VEDERE

referitor la *propunerea legislativă pentru completarea art. 56 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996*, inițiată de domnul deputat Ioan Stan din Grupul parlamentar al PSD (Bp. 551/2006).

I. Principalele reglementări

Această inițiativă legislativă are ca obiect de reglementare completarea art. 56 din *Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată*, cu un nou alineat, alin. (1¹) prin care se propune ca birourile notariale să aibă posibilitatea să autentifice, la ieșirea din indiviziune pentru terenurile agricole, acte de partaj voluntar, prin care părțile au stabilit vecinătățile rezultate din dezmembrare și fără schițe cadastrale.

II. Propuneri și observații

1. Propunerea legislativă nu are în vedere faptul că scopul Legii nr. 7/1996 este acela de protejare a proprietății, prin realizarea cadastrului general, ca sistem unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică a tuturor imobilelor de pe întreg teritoriul țării.

Pentru realizarea acestui scop este absolut necesar ca informațiile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară să fie corecte, ceea ce

presupune solicitarea în vederea înscrierii oricăror drepturi reale în cartea funciară a unor acte valabil încheiate și a unei documentații prin care să se determine, pe bază de măsurători, poziția, configurația și mărimea suprafețelor terenurilor pe destinații, categorii de folosință și pe proprietari, precum și ale construcțiilor. În aceste condiții pentru dezmembrarea unui imobil este necesară parcurgerea unor etape constând în elaborarea documentației cadastrale de către o persoană fizică/juridică autorizată, întocmirea actului autentic de către notarul public și ulterior, pe baza acestor documente se procedează la efectuarea operațiunii de înscriere în cartea funciară.

Lipsa documentației cadastrale pentru înscrierea în cartea funciară a unor drepturi reale și efectuarea înscrierii doar în baza unei simple declarații a celor implicați în partajul voluntar ar însemna ca informațiile pe care le oferă cartea funciară să nu mai fie întemeiate pe o situație corectă și reală.

Totodată, acest lucru este și în defavoarea cetățenilor întrucât în cazul în care se constată, ulterior, că au fost în eroare la semnarea partajului voluntar și doresc să se adreseze instanței de judecată aceștia nu dețin nicio dovadă care să conducă la stabilirea cu exactitate a amplasamentului.

De asemenea, inițiativa legislativă nu are în vedere nici faptul că, de cele mai multe ori, pentru terenurile agricole aflate în extravilan nu se pot stabili ca vecinătăți puncte stabile, terenurile nefiind împrejmuite, fapt ce conduce la diferențe mari între suprafața înscrisă în acte și cea existentă efectiv pe teren.

2. Precizăm că efectul partajului este unul declarativ; practic, prin acest act se constată drepturile care există pentru fiecare coindivizar.

Totodată, precizăm că notarul public, cu ocazia autentificării unui act, pe lângă identitatea părților, conținutul și data înscrisului, consimțământul părților, are obligația de a verifica valabilitatea și legalitatea raportului juridic dintre părțile participante la încheierea actului juridic.

În raport de natura actului juridic încheiat, notarul, potrivit art. 49 lit. g) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, constată îndeplinirea condițiilor de fond și de formă ale acestui act. Una din condițiile de fond ale actului juridic o reprezintă obiectul acestuia. Cum în cazul de față, obiectul partajului convențional în constituie chiar terenurile agricole, identificarea precisă a suprafeței acestora se poate face numai în baza unor schițe de plan întocmite de specialiști autorizați. Acestea redau întocmai reprezentarea grafică a terenului, cu indicații topografice și geometrice.

Mai mult, actul de partaj reprezintă, pentru fiecare coindivizar în parte, actul său de proprietate, și este imperios necesar ca bunul asupra căruia s-a constatat dreptul de proprietate să fie individualizat în mod cert (în cazul terenurilor, implicit prin suprafață și vecinătăți).

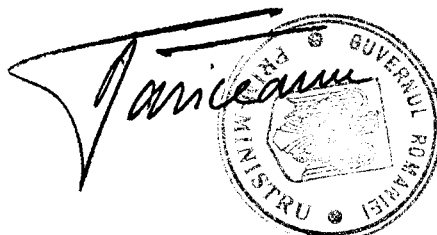
3. Întrucât în *Expunerea de motive* se face referire la „*proprietarii care abia au intrat în posesia terenului confiscat de comuniști*”, subliniem că, potrivit

art. 59 din Legea nr. 7/1996 „actele și faptele juridice privind imobilele situate pe un teritoriu administrativ, pentru care nu s-au definitivat documentele cadastrului general, se vor înscrie în câte o carte funciară. În aceleași condiții, se vor înscrie și titlurile de proprietate emise în temeiul legilor funciare. La cererea de înscriere se va atașa documentația cadastrală la care se referă înscrierea, întocmită de o persoană fizică sau juridică autorizată de Agenția Națională sau de oficiile teritoriale, după caz. Conținutul documentației cadastrale și modul de întocmire al acesteia se stabilesc de către Agenția Națională”.

III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere considerentele menționate la pct. II, **Guvernul nu susține adoptarea acestei inițiative legislative.**

Cu stimă,



Călin POPESCU - TĂRICEANU

Domnului senator **Nicolae VĂCĂROIU**

Președintele Senatului