

# OPTIMIZAREA EVIDENȚEI OPERAȚIUNILOR DE CADASTRU ȘI CARTE FUNCİARĂ

Asist.univ.dr.ing LUCIANA OPREA, conf.univ.dr.ing IOAN IENCIU  
Universitatea „1 Decembrie 1918” Alba Iulia, România

**ABSTRACT:** *Record optimization of transactions of Cadastre and Land Book. Since ancient times people have needed records carrying information on the various activities considered critical. At first these records are kept private for each family following that with the development company to take them centrally. The man was shown good ground, it is not of particular interest to the owners but the form of state organization to obtain tax, which is why in this paper the author intends to present both evolution and current level of computerization of operations and Land Book*

**Keywords:** *Cadastre, Land Book, record, optimization.*

## INTRODUCERE

Cadastrul general este sistemul unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică prin care se realizează identificarea, înregistrarea, reprezentarea pe hărți și planuri cadastrale a tuturor terenurilor, precum și a celorlalte bunuri imobile de pe întreg teritoriul țării, indiferent de destinația lor și de proprietar<sup>1</sup>.

Noțiunea de carte funciară<sup>2</sup> apare ca un registru oficial și public care descrie imobilele și cuprinde arătarea drepturilor reale ce au ca obiect aceste bunuri, precum și drepturile personale, faptele sau alte raporturi juridice în legătură cu acestea, dar numai în cazurile expres prevăzute de lege. Ea constituie punctul central al raporturilor juridice prin care drepturile reale se constituie, transmit, modifică sau se sting și are sarcina de a da informații complete și sigure asupra condițiilor de drept privind aceste imobile. Aceste informații se referă la individualizarea bunului imobil și la conținutul său, la identitatea persoanei fizice sau juridice îndreptățite să exercite un drept asupra bunului, la titlul pe care se întemeiază dreptul, la unele îngrădiri ale exercitării dreptului datorită situației personale a titularului, la sarcinile ce grevează titlul înscris etc.

## SCURT ISTORIC PRIVIND EVOLUȚIA CADASTRULUI ȘI A CĂRȚII FUNCİARE

Cărțile funciare au fost introduse, pentru prima dată în Austria, din ordinul împăratului Iosif al II-lea, în vederea așezării pe baze real topografice a impozitului funciar, care în acea vreme constituia principalul venit al imperiului austriac<sup>3</sup>, și după aceea și în alte țări europene. În prezent, acest sistem de publicitate se aplică în Austria, Germania, Elveția, Ungaria, Cehia, Slovacia, fosta Iugoslavie, în unele teritorii din Polonia, Italia, în perioada interbelică în Anglia, și parțial în coloniile britanice.

Pe teritoriul țării noastre, cărțile funciare au fost introduse în Transilvania și Bucovina, în mod treptat, după cum urmează:

- 1794 – în fostele regiuni grănicerești;
- 1855 – în teritoriile unde se aplică dreptul maghiar;
- 1870 – în teritoriile supuse Codului civil austriac, inclusiv în Bucovina.

Cărțile funciare din Transilvania au fost reglementate de legislația austriacă în unele localități, și de legislația ungară în altele.

Avându-se în vedere avantajele acestui sistem, s-a preconizat introducerea cărților funciare pe întregul teritoriu al României, Cărțile funciare fiind întocmite și numerotate pe comune, orașe și municipii. Cărțile funciare

---

<sup>1</sup> Legea nr. 7 din 13 martie 1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în M.O. nr. 61 din 26 martie 1996;

<sup>2</sup> Cucu, C. - Legislația cadastrului și a publicității imobiliare, Comentarii și explicații, Editura All Beck, București, 2005;

---

<sup>3</sup> Teritoriul Transilvaniei și cel al Ungariei au fost măsurate în doar 3 ani și jumătate, cu indicarea numerelor topografice ale tuturor parcelelor, lucrare care a stat la baza întocmirii cărților funciare;

privitoare la imobilele din aceeași comună, oraș, sau municipiu, alcătuiesc *registru funciar al acelei unități administrative*. Dacă o comună este alcătuită din două sau mai multe sate, cărțile funciare se numerotează pe sate, fiecare având un registru funciar propriu.

Evoluția activității de cadastru în România a cunoscut o serie de etape marcate de evoluția istorică și politică a țării:

- Etapa de pionierat a cadastrului în provinciile românești, etapă în care activitățile de cadastru împreună cu cărțile funciare au debutat în 1794 pe o parte a teritoriului României după sistemul folosit în fostul imperiu Austro-Ungar;
- Etapa de după primul război mondial (1919 - 1933) unde activitatea de cadastru s-a limitat la măsurarea moșiilor și parcelarea lor pentru împrăștiarile care au fost făcute după primul război mondial;
- Etapa începerii cadastrului funciar modern și unificării Cărților Funciare (1933 - 1955) dată de L23/1933 privind organizarea unui cadastru general și o publicitate imobiliară modernă;
- Etapa sistemelor de evidență funciară și de cadastru funciar care debutează în anul 1955 odată cu apariția Decretului nr. 280/1955 și Hotărârii de guvern nr.1240/1955 privind organizarea și executarea „evidenței funciare” cu scopul principal de a servi la comasarea terenurilor agricole în acțiunea de colectivizare a agriculturii;
- Etapa modernă a lucrărilor de cadastru, etapă în care tot personalul unităților de cadastru a fost implicat în aplicarea Legii nr. 18/1991 referitoare la retrocedarea proprietăților.

#### **OPTIMIZAREA LUCRĂRILOR DE VERIFICARE ȘI RECEPȚIE A DOCUMENTAȚIILOR CADASTRALE**

În procesul de întocmire a documentațiilor pentru lucrări de specialitate în domeniul cadastrului este nevoie de obținerea unor fișiere standard pentru stocarea informațiilor din fișa corpului de proprietate și pentru stocarea coordonatelor pe conturul proprietății<sup>4</sup>.

Modulele aplicației „**GENERARECP 1.0.17**” facilitează obținerea acestor fișiere într-un format standard, care să permită încărcarea și validarea lor de către inspectorii Oficiilor de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Aplicația *GenerareCP.msi* este destinată persoanelor fizice/juridice autorizate să execute lucrări de specialitate în domeniul cadastrului pe teritoriul României.

Aceste fișiere obținute prin intermediul aplicației de față trebuie predare la Oficiile de Cadastru și Publicitate Imobiliară odată cu documentația propriu-zisă realizată pentru bunurile imobile ale căror proprietari au solicitat realizarea de lucrări cadastrale.

Aplicația permite introducerea informațiilor cadastrale referitoare la teren și construcții într-o fereastră de program concepută în acest scop, dar permite și salvarea acestora în același fișier cu coordonatele pe contur, necesar la importul acestora în baza de date cadastrală de către inspectorii Oficiilor de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Întrucât fișa corpului de proprietate se întocmește separat pentru terenuri și pentru apartamente, aplicația oferă posibilitatea selectării tipului de proprietate pentru care se întocmește fișa: apartament sau teren.

O fișă completată corespunzător arată ca în figura nr. 1.

#### **Managementul serviciilor de cadastru și publicitate imobiliară în România „e-Terra”**

Modulul „Registratură” (RGI) este unul dintre cele trei module principale ale Sistemului integrat de Cadastru și Publicitate Imobiliară „e-Terra” care are ca scop informatizarea, automatizarea și optimizarea fluxului de înregistrare a cererilor în cadrul Oficiilor și Birourilor de Cadastru și Publicitate Imobiliară. Prin modulul Registratură se realizează un management al cererilor adresate pentru furnizarea serviciilor de cadastru și publicitate imobiliară. Cererile care sunt introduse în sistem primesc un număr și o dată de înregistrare, iar soluționarea acestora este urmărită mai departe în sistem.

<sup>4</sup> GenerareCP\_1[1].0.17 – Manual de utilizare;

Date cadastrale teren

Adresa imobil

Judetul: ALBA      Tip artera: STRADA

Teritoriul administrativ: Alba Iulia      Denumire artera: Vanatorilor

Intravilan:       Numar:      Bloc:      Scara:      Parcela:      Tarla:      Nume subunitate administrativa:      Tip subunitate administrativa: Cvarital

Descriere suplimentara

---

F5-Adauga parcela      Sterge parcela

**Date referitoare la teren**

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Cod grupa destinatie	Suprafata din masuratori (mp)	Clasa de calitate	Zona in cadrul localitatii	Mentiiuni
1	CC	TDI	3836		centrala	

Total suprafata masurata: 3836 mp      Total suprafata din acte: 3800 mp

F6-Adauga cladire      Sterge cladire

**Date referitoare la constructie**

Nr. corp cladire constructie	Denumire	Suprafata construita la sol (mp)	Cod grupa destinatie	Mentiiuni
C1	Casa	96	CL	
C2	Anexa	71	CA	

Total suprafata masurata: 167 mp      Total suprafata din acte: 3800 mp

Nume autorizat: Oprea Luciana      Serie autorizat: AB 190

Fig. 1 Fișa corpului de proprietate completată integral pentru un teren cu construcții

- Modulul RGI constă în următoarele procese:
- autentificare;
  - nregistrare cereri;
  - stabilire termen de soluționare;
  - alocarea cereri spre soluționare;
  - realocare cereri;
  - stabilire intervale de indisponibilitate;
  - referat de completare;
  - căutare;
  - soluționare;
  - urmărirea cerere după soluționare;
  - administrare;
  - generare rapoarte Registratură.

Personalul de specialitate al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară respectiv al Oficiilor de Cadastru și Publicitate Imobiliară care participă în procesele modulului RGI sunt următorii:

- Referent Relații cu Publicul;
- Asistent registrotor;
- Registrotor;
- Registrotor Șef;

- Inspector;
- Inginer șef;
- Administrator de sistem.

Meniul principal al aplicației RGI conține următoarele submeniuri:

- nregistrare: permite introducerea datelor despre o anumită cerere și salvarea acestora în baza de date;
- căutare: permite căutarea cererilor care respectă anumite criterii;
- soluționare multiplă (asistenți): permite soluționarea mai multor cereri simultan (valabil doar pentru asistenții registrotori);
- realocare CF;
- realocare CAD;
- prelucrare: permite urmărirea cererilor după soluționare sau în situații de referat de completare.

Este foarte important faptul că aplicație oferă securitate pe nivel de acces, astfel submeniurile sunt active (disponibile) pentru utilizatori, în funcție de drepturile stabilite pentru tipul de funcție pe care o deține.

Căutarea informațiilor se poate face după unul sau mai multe criterii de căutare:

- numărul cererii;
- intervalul de timp în care a fost introdusă cererea;
- deponentul cererii;
- solicitantul;
- autorizație;
- lista B.C.F.;
- UAT-ul;
- funcția persoanei căreia i s-a încredințat cererea;

- persoanele angajate în B.C.P.I.;
- numărul cărții funciare;
- stadiul cererii (soluționate la data de început a căutării, de soluționat la data de început a căutării, cu termen de soluționare depășit).

După alegerea unuia sau a mai multor criterii de căutare, se apasă butonul „Caută”. Pentru o nouă căutare se apasă butonul „Șterge filtru”.



Fig. 2 Căutarea informațiilor referitoare la documentațiile cadastrale depuse

### Managementul operațiunilor de Carte Funciară – aplicația „SIGCF”

Aplicația ANCPI reprezintă un sistem informatic cu ajutorul căruia se va ține evidența documentelor existente în arhivele de cadastru și carte funciară.

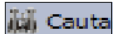
Pentru a utiliza Aplicația ANCPI, utilizatorul trebuie să acceseze legătura specifică pentru a descărca pagina principală a aplicației. Primul lucru pe care trebuie să-l facă utilizatorul este să se autentifice în aplicație prin

intermediul unui „Utilizator” și al unei „Parole”.

În cazul în care utilizatorul s-a autentificat cu succes, aplicația va afișa pagina principală a aplicației precum și modulele de lucru:

- Modulul „Eliberare Carte Funciară”
- Modulul „Restituie Carte Funciară”
- Modulul „Solicitare transfer CF”
- Modulul „Transfer CF”
- Modulul „Lista Cărți Funciare”
- Modulul „Tipărire Etichete CF”
- Modulul „Confirmare Etichetare CF”

Comanda „Căutare” permite căutarea Cărților funciare după anumite criterii. Această operație se realizează după ce au fost introduse

criteriile corespunzătoare cărților funciare și se apasă butonul  poziționat în partea superioară a ecranului.

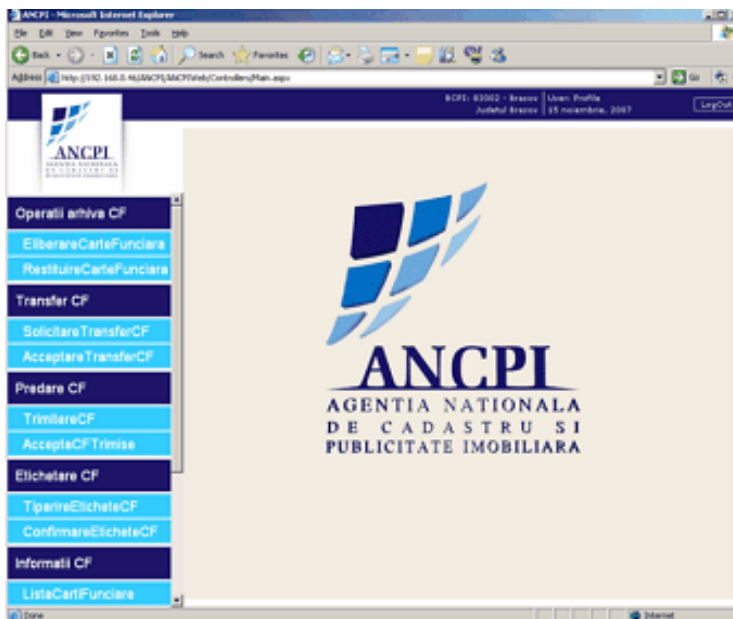


Fig. 3. Ecranul principal al aplicației ANCPPI



Fig. 4. Logarea în aplicație



Nr CF	<input type="text"/>	Nr CF ext.	<input type="text"/>
Localitate	<input type="text"/> 	UAT	<input type="text"/>
Data modificare	<input type="text"/>	Posesor	<input type="text"/> 
Stare	<input checked="" type="radio"/> Noua <input type="radio"/> In arhiva <input type="radio"/> Imprumutata		
Sistata	<input type="radio"/> DA <input type="radio"/> NU		

Fig. 5. Criterii de căutare ale Cărții Funciare

### **Avantajele utilizării tehnologiei informatice la evidența Cărții Funciare**

Avantajele utilizării tehnologiei informatice la evidența Cărții Funciare respectiv implementarea unui sistem informatic modern va conduce la:

- eficiență economică ridicată datorită rapidității cu care se efectuează operațiile de introducere, stocare și operare a modificărilor intervenite, inclusiv vizualizarea și imprimarea lor;
- reducerea timpului de așteptare în obținerea extraselor de carte funciară;
- siguranța operațiunilor efectuate;
- crearea unei baze reale de impozitare;
- facilitarea aplicării legilor proprietății;
- furnizarea de date statistice.

### **CONCLUZII ȘI PROPUNERI**

Abordarea acestui subiect rezidă din practica de zi cu zi având ca obiectiv îmbunătățirea sistemului de evidență funciară a imobilelor și rapidității operaționale.

În acest context, se studiază posibilitatea mării capacității de soluționare a cererilor depuse la Oficiile de Cadastru și Publicitate Imobiliară, cereri ce vizează eliberarea de extrase, înscrierea drepturilor reale privind imobilele și nu în ultimul rând înscrierea drepturilor extratabulare, care în prezent este mult rămasă în urmă față de necesitățile practice ale societății românești.

Propunerile vizează creșterea calității și implicit a fiabilității sistemului de evidență juridico – cadastrală a cărții Funciare în vederea încercării de creare a unei baze de date specifice.

Această creștere a calității se poate realiza printr-o mai strânsă colaborare între instituțiile implicate în activitatea funciară, în scopul eliminării deficiențelor constatate în crearea, gestionarea și folosirea bazei de date existente.

Acest lucru va facilita accesul populației la informațiile dorite, și totodată va determina o fluentă a activității serviciilor de Carte Funciară în ceea ce privește eliberarea extraselor de Carte Funciară deoarece, potențialii beneficiari ai acestor servicii vor fi în măsură să solicite datele pe care le doresc și să obțină extrasele de carte funciară într-un timp relativ mai scurt în vederea întocmirii documentațiilor de specialitate.

Aceste deziderate au rezultat în urma analizei amănunțite a sistemului actual învechit de evidență al Cărții Funciare, sistem necorespunzător în contextul noii ordini geopolitice în care se află România, această lucrare putând poate fi utilizată de către specialiștii în domeniu la evidența situației de Carte Funciară pentru orice teritoriu administrativ în procesul de întreținere și actualizare a acestora.

Concluzionând se poate menționa faptul că realizarea unei baze de date optimizate a Cărții Funciare va avea un impact demn de remarcat datorită complexității domeniului abordat și a direcțiilor ce se doresc a fi dezvoltate precum și a vidului de informatizare în acest domeniu.

### **BIBLIOGRAFIE**

1. Boș, N: *Cartea funciară și expertiza tehnică topo – cadastrală*, Editura All Beck, București, 2003
2. Chelaru, E: *Drept civil – Drepturi reale principale*, Editura C. H. Beck, București, 2006;
3. Cucu, C.: *Legislația cadastrului și a publicității imobiliare, Comentarii și explicații*, Editura All Beck, București, 2005;
4. Drăgoi, A.: *Elemente de drept civil, drept funciar și publicitate imobiliară*, Editura Aeternitas, Alba Iulia, 2004
5. Miclea, M.: *Cadastrul și cartea funciară*, Editura All, București, 1995;
6. Oprea, L.: *Posibilități de evidență informatizată a Cărții Funciare*, Revista de Cadastru RevCAD nr. 6 , Editura Aeternitas, Alba Iulia, 2006;
7. Oprea, L.: *Evoluția sistemului de înregistrare funciară a imobilelor și direcții de dezvoltare*, Universitaria Simpro, Topografie și cadastru, Editura Universitas, Petroșani, 2006;

8. Oprea, L.: *Juridical Inventory of Real Estate in European Countries*, 6<sup>th</sup> International Conference of PhD Students, volumul „LAW”, University of Miskolc, Hungary, 2007;
9. Oprea, L.: *The Juridical Situation of the Real Estates in Romania*, 6<sup>th</sup> International Conference of PhD Students, volumul „LAW”, University of Miskolc, Hungary, 2007;
10. Oprea, L.: *Cadastru – îndrumător de proiect*, Seria Didactica, Universitatea „1 Decembrie 1918” Alba Iulia, 2008;
11. Oprea, L.: *Analiza tehnicilor și tehnologiilor utilizate în problemele de evidență cadastrală*, Raport de cercetare științifică în cadrul pregătirii tezei de doctorat, Universitatea din Petroșani, 2007;
12. Oprea, L.: *Posibilități de utilizare a metodelor de automatizare și optimizare în cadastru*, Raport de cercetare științifică în cadrul pregătirii tezei de doctorat, Universitatea din Petroșani, 2008;
13. Oprea, L.: *Proiectarea și realizarea bazelor de date specifice*, Raport de cercetare științifică în cadrul pregătirii tezei de doctorat, Universitatea din Petroșani, 2008;
14. Rotaru, M.; Anculete, GH.: *Sistemul cadastral și regimul funciar din România*, Editura Tehnică, București, 1996;
15. *Codul civil*, Editura All Beck, București, 2002
16. *Decret-Lege nr. 115 din 27 aprilie 1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare*, publicată în M.O. nr. 95 din 27 aprilie 1938;
17. *Ordin nr. 634 din 13 octombrie 2006 pentru aprobarea Regulamentului privind conținutul și modul de întocmire a documentațiilor cadastrale în vederea înscrierii în cartea funciară*, publicat în M. O. 1048 din 29/12/2006;
18. *Legea nr. 7 din 13 martie 1996 a cadastrului și a publicității imobiliare*, publicată în M.O. nr. 61 din 26 martie 1996;
19. *GenerareCP\_1[1].0.17* – Manual de utilizare;
20. [www.ancpi.ro](http://www.ancpi.ro);