



## drept imobiliar - modificări legislative publicate în decembrie 2022

### **Legea nr. 377/2022 pentru modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 ("Legea nr. 377/2022") a fost publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 1260 din 28 decembrie 2022.**

Legea anterior menționată aduce completări și modificări punctuale Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 și reglementează în principal notarea posesiei în cartea funciară, înscrierea corespunzătoare a terenurilor aferente casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și situația juridică a posesorilor care folosesc și plătesc impozite aferente terenurilor, dar care nu au reușit să obțină acte de proprietate corespunzătoare.

În cazul imobilelor cu privire la care au fost emise titluri de proprietate și a fost identificat posesorul, se va nota posesia asupra acestora, cu înscrierea prealabilă a titlului de proprietate în partea a II-a a cărții funciare. De altfel, în cazul imobilelor ai căror proprietari, posesori sau alți detentori precari nu pot fi identificați cu ocazia efectuării lucrărilor de înregistrare sistematică, precum și în lipsa documentelor ce atestă calitatea de posesor, dreptul de proprietate se va înscrie provizoriu în favoarea unității administrativ-teritoriale. Persoanele interesate vor putea solicita ulterior fie justificarea înscrierii provizorii prin intabularea dreptului de proprietate al unității administrativ-teritoriale sau înscrierea adevăratului proprietar, fie notarea posesiei, cu respectarea anumitor condiții impuse de lege.

În situația în care au fost emise procesele-verbale de punere în posesie, dreptul de proprietate se va înscrie provizoriu în favoarea persoanelor îndreptățite, conform procesului-verbal și a hotărârii comisiei județene de fond funciar. De altfel, înscrierile din cărțile funciare deschise ca urmare a finalizării înregistrării sistematice pot fi modificate, conform Legii nr. 377/2022, din oficiu sau la cerere, fără plata unui tarif, până la data primei înscrieri subsecvente.

O altă completare adusă de Legea nr. 377/2022 vizează terenurile aferente casei de locuit și anexelor gospodărești. Acestea, precum și curtea și grădina din jurul acestora se înscriu în cartea funciară în lipsa actelor de proprietate și se intabulează dreptul de proprietate asupra acestora în favoarea actualilor deținători ai construcțiilor, în baza certificatului prin care se atestă că imobilul este înregistrat în registrul agricol și a documentației cadastrale.

Dreptul de proprietate asupra construcțiilor realizate înainte de 1 august 2001 se intabulează în baza certificatului de atestare fiscală, eliminându-se condiția **lipsei autorizării de construire**. În plus, certificatul anterior menționat **va cuprinde suprafața reală a construcției și a terenului aferent**, fără să se mai ateste prin intermediul acestuia achitarea tuturor obligațiilor fiscale de plată datorate autorității administrației publice locale.