

Către: OFICIILE DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

**În atenția: Doamnei/Domnului Director
Doamnei/Domnului Registrator-șef**

Referitor la: intrarea în vigoare a Noului Cod de Procedură Civilă

Stimate doamne/Stimați domni,

Vă aducem la cunoștință faptul că la data de 15 februarie 2013 a intrat în vigoare Noul Cod de Procedură Civilă al României.

Printre principalele modificări pe care actul normativ la aduce asupra legislației cu incidență în materia publicității imobiliare se numără următoarele:

1. FURNIZAREA DE INFORMAȚII CU PRIVIRE LA IMOBILE

Art. 194 lit. c) din Codul de Procedură Civilă: *Cererea de chemare în judecată va cuprinde: (...) La cererea de chemare în judecată se va anexa extrasul de carte funciară, cu arătarea titularului înscris în cartea funciară, eliberat de biroul de cadastru și publicitate imobiliară în raza căruia este situat imobilul, iar în cazul în care imobilul nu este înscris în cartea funciară, se va anexa un certificat emis de același birou, care atestă acest fapt;*

- La cerere, oficiile teritoriale vor elibera, după caz:
 - un extras de carte funciară pentru informare, dacă imobilul este înscris în cartea funciară;
 - un certificat care atestă faptul că imobilul nu este înscris în cartea funciară.

2. NOTAREA/RADIEREA POPRIII ÎN CARTEA FUNCIOARĂ

Art. 784 alin. (1) și (2) din Codul de Procedură Civilă: *În cazul când creanța poprită este garantată cu ipotecă sau cu altă garanție reală, creditorul popritor va fi în drept să ceară, pe baza unei copii certificate de executorul judecătoresc de pe adresa de înființare a poprii, ca poprirea să fie înscrisă în cartea funciară (...).*

(2) Dacă garanția ipotecară este arătată în cererea de poprire, executorul judecătoresc va solicita din oficiu înscrierea în cartea funciară sau în alte registre de publicitate, după caz.

Art. 793 alin. (2) din Codul de Procedură Civilă: *Când creanța debitorului poprit este garantată cu ipotecă, acesta va putea cere, în temeiul acestei adrese sau, după caz, al încheierii rămase definitivă, radierea notării poprii sau a intabulării strămutării dreptului de ipotecă în cartea funciară.*

- Creditorul popritor poate cere notarea poprii în cartea funciară, în baza unei copii certificate de executorul judecătoresc de pe adresa de înființare a poprii.
- Radierea notării poprii se efectuează în baza:
 - adresei de desființare a poprii, emisă de executorul judecătoresc;
 - încheierii definitive a instanței de executare.

3. NOTAREA URMĂRIII SILITE ÎN CARTEA FUNCİARĂ

Art. 821 alin. (1) din Codul de Procedură Civilă: *Odată cu comunicarea încheierii de încuviințare, executorul va solicita biroului teritorial de cadastru și publicitate imobiliară să dispună, în baza acesteia, notarea urmării imobilului în cartea funciară, cu arătarea creditorului urmăritor și a sumei pentru care se face urmărirea.*

Art. 828 alin. (2) din Codul de Procedură Civilă: *În cazul în care imobilul supus urmării nu este înscris în cartea funciară, executorul judecătoresc va solicita biroului de cadastru și publicitate imobiliară, în numele debitorului, deschiderea cărții funciare, în baza unei documentații cadastrale întocmite de o persoană autorizată și a titlurilor de proprietate obținute, când este cazul, în condițiile art. 659.*

- Dacă executarea silită se efectuează asupra unor imobile aflate în proprietate comună în devălmășie sau pe cote-părți:
 - în caz de proprietate comună devalmașă, notarea asupra părții codevălmașului debitor se va efectua numai după partajarea imobilului;
 - în caz de proprietate comună pe cote-părți, notarea se va efectua asupra cotei-părți determinate matematic, arătate în cartea funciară, înscrisă în favoarea debitorului.
- În cazul în care imobilul supus urmării nu este înscris în cartea funciară, în vederea efectuării notării urmării imobilului, executorul judecătoresc va solicita biroului teritorial, în numele debitorului, deschiderea cărții funciare.

4. ÎNSCRIEREA PROVIZORIE A ACTULUI DE ADJUDECARE. JUSTIFICAREA ÎNSCRIERII.

Art. 853 alin. (1) din Codul de Procedură Civilă: *Un exemplar de pe actul de adjudecare se va preda adjudecatarului spre a-i servi ca titlu de proprietate, iar altul va fi comunicat din oficiu biroului de cadastru și publicitate imobiliară pentru înscrierea provizorie în cartea funciară a dreptului de proprietate al adjudecatarului, pe cheltuiala acestuia.*

Art. 854 alin. (2) din Codul de Procedură Civilă: *Dacă actul de adjudecare este anulat, executorul va continua urmărirea de la actul desființat și va solicita din oficiu ca înscrierea provizorie prevăzută la art. 853 alin. (1) să fie radiată.*

Art. 855 alin. (1) și (3) din Codul de Procedură Civilă: *(1) Dacă nu s-a făcut contestație în termenul prevăzut la art. 854 alin. (1) sau dacă aceasta a fost respinsă prin hotărâre definitivă, executorul judecătoresc va hotărî din oficiu, prin încheiere definitivă, ca dreptul de proprietate al adjudecatarului să fie intabulat în cartea funciară (...).*

(3) În cazul în care imobilul a fost vândut cu plata prețului în rate, executorul judecătoresc va hotărî, prin aceeași încheiere, și înscrierea în cartea funciară a interdicției de înstrăinare și de grevare a imobilului până la plata integrală a prețului și a dobânzii corespunzătoare.

- Registratorul de carte funciară dispune înscrierea provizorie a dreptului de proprietate în baza actului de adjudecare. Justificarea înscrierii provizorii a adjudecatarului se efectuează la cererea executorului judecătoresc, în baza încheierii definitive a acestuia, prin care se hotărăște intabularea dreptului de proprietate.

- În situația în care actul de adjudecare este anulat, înscrierea provizorie se va radia la cererea executorului judecătoresc.

- În cazul în care imobilul a fost vândut cu plata prețului în rate, se vor nota în cartea funciară interdicția de înstrăinare și de grevare a imobilului, până la plata integrală a prețului și a dobânzii corespunzătoare.

- Notarea se va radia, la cerere, în baza înscrisului care constată o modalitate de stingere a obligației adjudecatarului de plată a prețului și a dobânzilor sau cu acordul creditorului, exprimat în formă autentică.

5. CAZURI PARTICULARE PRIVIND RADIAREA IPOTECII DIN CARTEA FUNCİARĂ

Art. 1.011 din Codul de Procedură Civilă: *În baza procesului-verbal întocmit în condițiile art. 1.007 ori a încheierii emise în condițiile art. 1.009 sau 1.010, cel interesat va putea cere radierea din cartea funciară sau din alte registre publice a drepturilor de ipotecă constituite în vederea garantării creanței stinse în condițiile prezentului titlu.*

- Radierea dreptului de ipotecă se efectuează și în baza:
 - procesului verbal încheiat de executorul judecătoresc, ce atestă acceptarea ofertei reale de către creditor;
 - încheierii definitive emise de executorul judecătoresc din care rezultă faptul că debitorul a fost liberat prin consemnarea plății.

6. ÎNSCRIEREA ÎN CARTEA FUNCİARĂ A DREPTULUI UZUCAPAT

Art. 1052 alin. (1) și (2) din Codul de Procedură Civilă: *(1) Reclamantul va putea cere înscrierea provizorie a dreptului ce a uzucapat, în temeiul încheierii date potrivit art. 1.051 alin. (5) sau, după caz, al hotărârii judecătorești, de primă instanță, prin care s-a admis cererea de înscriere, înainte de rămânerea definitivă a acesteia. Justificarea înscrierii provizorii se va face pe baza încheierii sau, după caz, a hotărârii judecătorești, rămase definitivă.*

(2) În toate cazurile, registratorul de carte funciară nu va putea dispune înscrierea dreptului, în temeiul uzucapiunii, dacă acesta a fost intabulat sau înscris provizoriu în folosul unei alte persoane, chiar după împlinirea termenului de uzucapiune; în cazul în care s-a făcut numai o notare, se va putea dispune înscrierea dreptului, fără ca înscrierea să fie opozabilă celui care a cerut notarea.

- Registratorul de carte funciară va respinge cererea de înscriere în cartea funciară a dreptului dobândit în temeiul uzucapiunii, dacă acesta a fost anterior intabulat sau înscris provizoriu în folosul altei persoane.

Cu deosebită considerație,

Nicolae IANCU
Director Direcția de Publicitate Imobiliară

