

Președinte de ședință-Consilier local-Bogdan TAMBA

Contrasemnează-Secretar general comună-Elena BEȘA

REGULAMENT CU PRIVIRE LA ELIBERAREA ADEVERINȚELOR DE POSESIE A TERENURILOR

Prezentul Regulament reglementează modul în care autoritatea publică locală COMUNA Bălăceana, eliberează documente care certifică posesia asupra unui bun imobil - teren.

Acest regulament este important, în special pentru persoanele care doresc să dovedească faptul că sunt posesori legali ai unui teren, dar nu au titlu de proprietate/contract de vânzare cumpărare în formă autentică/contract de donație etc.

Prevederile prezentului regulament se aplică în vederea emiterii de adeverințe de posesie, pentru notarea posesiei în cartea funciară a imobilelor pentru:

1. Terenuri asupra cărora nu există acte de proprietate, în condițiile art.13, art. 41(3), lit. c) și art.41(8), lit. a) și alin. (8¹) din Legea nr. 7/1996;

"Art. 13. -

(1) În cazul imobilelor care fac obiectul înregistrării sistematice, în lipsa actelor doveditoare ale dreptului de proprietate, în documentele tehnice se va înscrie posesia de fapt asupra imobilului, în baza identificării efectuate de persoanele menționate la art. 12 alin. (9), cu ocazia efectuării măsurătorilor și sub condiția prezentării următoarelor documente:

a) fișa de date a imobilului semnată de către posesorul imobilului și de către persoana autorizată să efectueze lucrările de înregistrare sistematică;

b) adeverința eliberată de autoritățile administrației publice locale, care atestă faptul că:

(i) posesorul este cunoscut că deține imobilul sub nume de proprietar;

(ii) imobilul nu face parte din domeniul public sau nu a fost înscris în evidențe ca fiind în domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale.

(1¹) În situația terenurilor din extravilan ce fac obiectul înregistrării sistematice, care se suprapun cu limitele fondului forestier înscrise în amenajamentele silvice, în documentele tehnice se va înscrie posesia de fapt, în favoarea posesorului terenului respectiv, cu condiția prezentării următoarelor documente: 14/01/2024 - alineatul a fost introdus prin Lege 15/2024.

a) fișa de date a imobilului semnată de către deținător și de către persoana autorizată să efectueze lucrările de înregistrare sistematică;

b) adeverința eliberată de autoritățile administrației publice locale, în care se va menționa poziția din Registrul agricol în care figurează înregistrat deținătorul imobilului, precum și faptul că nu face parte din domeniul public sau nu a fost înscris în evidențele Registrului agricol ca fiind în domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale;

c) nota de constatare întocmită pe baza datelor din teren de către reprezentanții ocolului silvic care administrează fondul forestier, împreună cu proprietarul terenului și persoana autorizată să efectueze lucrările de înregistrare sistematică, care să ateste faptul că nu sunt litigii cu privire la hotarul dintre cele două proprietăți.

(1²) În cazul imobilelor terenuri primite la schimb în baza decretelor de expropriere se va înscrie posesia în favoarea posesorului, sub condiția prezentării următoarelor documente: 14/01/2024 - alineatul a fost introdus prin Lege 15/2024.

a) fișa de date a imobilului semnată de către deținător și de către persoana autorizată să efectueze lucrările de înregistrare sistematică;

b) adeverința eliberată de autoritățile administrației publice locale, în care se va menționa:

(i) poziția din Registrul agricol în care figurează înregistrat deținătorul imobilului;

(ii) decretul de expropriere în baza căruia s-a realizat și schimbul de terenuri.

(1³) În cazul imobilelor terenuri primite ca urmare a actului/măsurii de strămutare se va înscrie posesia în favoarea posesorului, sub condiția prezentării următoarelor documente: 14/01/2024 - alineatul a fost introdus prin Lege 15/2024.

a) fișa de date a imobilului semnată de către deținător și de către persoana autorizată să efectueze lucrările de înregistrare sistematică;

b) adeverința eliberată de autoritățile administrației publice locale, în care se va menționa:

(i) poziția din Registrul agricol în care figurează înregistrat deținătorul imobilului;

(ii) actul de strămutare, dacă unitatea administrativ-teritorială identifică un astfel de act;

(iii) declarația autentică pe propria răspundere a posesorului cu privire la faptul strămutării.

(2) Dispozițiile alin. (1) sunt aplicabile inclusiv imobilelor care au fost înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, din regiunile unde au fost aplicate prevederile Decretului-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 95 din 27 aprilie 1938, în situația în care proprietarii nu sunt identificați cu ocazia realizării interviurilor pe teren, însă sunt identificați posesorii imobilelor din zonele foste necooperativizate, imobilelor din zonele foste cooperativizate pentru care s-a finalizat procesul de retrocedare prin emiterea titlurilor de proprietate, imobilelor situate în intravilanul localităților care au făcut obiectul legilor de restituire a proprietăților funciare, precum și imobilelor pentru care au fost emise procesele-verbale de punere în posesie și/sau titluri de proprietate. 26/07/2018 - alineatul a fost modificat prin Ordonanță de urgență 31/2018 aprobat(ă) prin Lege 185/2018 la data 26/07/2018 23/05/2019 - alineatul a fost modificat prin Lege 105/2019 31/12/2022 - alineatul a fost modificat prin Lege 377/2022

(3) Posesia de fapt înscrisă în documentele tehnice potrivit alineatelor anterioare se notează în cărțile funciare deschise ca urmare a finalizării înregistrării sistematice.

(4) În cazul imobilelor situate în extravilanul localităților din zonele care nu au făcut obiectul aplicării legilor fondului funciar, procedura de emitere a certificatului prevăzut la alin. (8) nu este aplicabilă.

(5) Posesia notată în cartea funciară și efectele juridice ale acesteia pot fi dobândite în temeiul actelor juridice între vii, translativ sau constitutive, încheiate în formă autentică, inclusiv prin măsuri de executare silită sau pentru cauză de moarte, care se notează în cartea funciară.

(6) Ultimul posesor notat în cartea funciară va beneficia de intabularea dreptului său de proprietate, din oficiu, la împlinirea termenului de 3 ani, în condițiile prevăzute la alin. (7), ca efect al joncțiunii posesiilor anterioare cu posesia sa.

(7) În toate cazurile în care s-a notat posesia în cartea funciară, dreptul de proprietate va putea fi intabulat ulterior, în următoarele condiții:

a) din oficiu, la împlinirea unui termen de 3 ani de la momentul notării în cartea funciară, dacă nu a fost notat niciun litigiu prin care se contestă înscrierile din cartea funciară. În acest caz, prin derogare de la reglementările referitoare la uzucapiune, dreptul de proprietate se consideră dobândit prin efectul legii și de la data împlinirii acestui termen, fără nicio altă justificare sau procedură;

b) la cererea posesorului prevăzut la alin. (1) sau a succesorilor acestuia, în baza actului de proprietate, ca urmare a dobândirii dreptului de proprietate prin oricare dintre modalitățile prevăzute de lege.

(11) Deținătorii imobilelor care fac obiectul înregistrării sistematice, precum și emitenții înscrierilor puse la dispoziție în vederea întocmirii documentelor tehnice prevăzute la art. 12 alin. (1) răspund pentru legalitatea, autenticitatea și exactitatea datelor cuprinse în acestea, în condițiile legii.

(12) Angajații oficiului teritorial nu răspund în ceea ce privește prima înregistrare sistematică a imobilelor în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

(13) Dispozițiile alin. (1), (4), (8), (10) și (11) nu se aplică imobilelor din patrimoniul statului sau al unității administrativ- teritoriale, care se înscriu în baza actelor juridice prevăzute de lege.

(14) În cazul în care, cu prilejul efectuării măsurărilor cadastrale cu privire la imobile situate în extravilan, care au făcut obiectul legilor fondului funciar, se constată că suprafața din măsurători este mai mare decât suprafața din actele de proprietate, rezerva rămâne la dispoziția comisiei locale pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, caz în care, în cartea funciară se notează în partea a II-a mențiunea proprietar neidentificat, rezerva comisiei locale de fond funciar, fără a fi intabulat dreptul de proprietate, prețul pe unitate de măsură, respectiv hectar sau imobil, urmând a se achita în cuantum de 50%. 31/12/2022 - alineatul a fost modificat prin Lege 377/2022 14/01/2024 - alineatul a fost modificat prin Lege 15/2024

(14¹) Dispozițiile alin. (14) nu sunt aplicabile în cazul în care cu ocazia realizării lucrărilor de înregistrare sistematică a imobilelor pentru care au fost emise titluri de proprietate pe vechile amplasamente, potrivit legilor de restituire a proprietăților funciare, fără efectuarea măsurărilor de către comisia locală, recunoașterea reciprocă a limitelor proprietății de către vecini și în lipsa planurilor parcelare, conform art. 27 alin. (2) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată,

cu modificările și completările ulterioare, dacă se constată diferențe de suprafață în plus sau în minus între suprafața înscrisă în titlul de proprietate și suprafața măsurată a vechiului amplasament, caz în care în documentele tehnice ale cadastrului și în cărțile funciare care se vor deschide în baza acestora se va înscrie suprafața rezultată din măsurători. 23/05/2019 - alineatul a fost introdus prin Lege 105/2019.

(14²) Răspunderea pentru corectitudinea întocmirii documentelor tehnice ale cadastrului și pentru corespondența acestora cu realitatea din teren, precum și pentru identificarea limitelor imobilelor pe vechile amplasamente în concordanță cu actele juridice puse la dispoziție de deținători revine persoanei autorizate să execute lucrări de specialitate și primarului în calitate de președinte al comisiei locale de restituire a proprietăților funciare. 23/05/2019 - alineatul a fost introdus prin Lege 105/2019.

(15) În cazul imobilelor ai căror proprietari, posesori sau alți detentori precari, astfel cum sunt definiți la art. 918 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu pot fi identificați cu ocazia efectuării din oficiu a lucrărilor de înregistrare sistematică, precum și în lipsa documentelor prevăzute la alin. (1) cu privire la calitatea de posesor, în cartea funciară se notează în partea a II-a mențiunea proprietar neidentificat, fără a fi intabulat dreptul de proprietate. În acest caz, persoanele interesate vor putea solicita ulterior intabularea dreptului de proprietate al unității administrativ-teritoriale sau înscrierea adevăratului proprietar, în baza înscrisurilor justificative, fie notarea posesiei, cu respectarea următoarelor condiții: Derogări 31/12/2022 - alineatul a fost modificat prin Lege 377/2022 14/01/2024 - alineatul a fost modificat prin Lege 15/2024

a) în cazul intabulării dreptului de proprietate al unității administrativ-teritoriale se va prezenta hotărârea de consiliu local prin care se atestă apartenența imobilului la domeniul public sau privat al unității administrativ-teritoriale;

b) în cazul înscrierii adevăratului proprietar se vor prezenta certificatul care să ateste identificarea imobilului în planul cadastral, în scopul de a certifica faptul că imobilul din actul de proprietate corespunde cu cel din plan și faptul că imobilul este înregistrat în evidențele fiscale sau, după caz, în registrul agricol, eliberat de primarul unității administrativ-teritoriale unde este amplasat acest imobil, precum și actul care atestă dreptul de proprietate;

c) în cazul solicitării notării posesiei asupra imobilului se va prezenta certificatul care atestă identificarea imobilului în planul cadastral, prevăzut la lit. b), și înscrisurile prevăzute la art. 41 alin. (8¹) lit. b) și d) -f).

(16) În situația în care au fost emise procese-verbale de punere în posesie, conform prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, dreptul de proprietate se va înscrie provizoriu în favoarea persoanelor îndreptățite în baza procesului-verbal de punere în posesie și a hotărârii comisiei județene de fond funciar privind validarea dreptului de proprietate, emise în condițiile legii, iar intabularea dreptului de proprietate urmează a se efectua ulterior în condițiile legii. 23/04/2018 - alineatul a fost introdus prin Ordonanță de urgență 31/2018. 31/12/2022 - alineatul a fost modificat prin Lege 377/2022

(17) În cazul imobilelor cu privire la care au fost emise titluri de proprietate și a fost identificat un posesor, se va nota posesia asupra acestora, cu înscrierea prealabilă a titlului de proprietate în partea a II-a a cărții funciare. 31/12/2022 - alineatul a fost introdus prin Lege 377/2022.

"Art. 41. (3) În cazul lucrărilor de înregistrare în cadastru și în cartea funciară realizate la cererea persoanelor interesate, dacă suprafața din măsurători este diferită de suprafața înscrisă într-o carte funciară pe baza unei documentații cadastrale recepționate de oficiul teritorial sau suprafața din documentația cadastrală, recepționată de oficiul teritorial, pentru care nu s-a deschis carte funciară ori suprafața din actele de proprietate, cererea de recepție și înscriere în cartea funciară se soluționează astfel:

c) dacă suprafața din măsurători este mai mare decât procentul stabilit la lit. b), la cerere, se va putea nota posesia asupra diferenței de teren, deținută fără act de proprietate, în baza următoarelor documente:

(i) procesul-verbal de vecinătate pentru limitele imobilelor vecine care nu sunt înscrise în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, semnat de către proprietarii sau posesorii cunoscuți de autoritățile administrației publice locale că dețin imobilul sub nume de proprietar, iar în cazul imobilelor învecinate aflate în proprietatea statului, semnat de către concesionarii, administratorii sau titularii dreptului de folosință, cu titlu oneros sau gratuit;

(ii) istoricul de rol fiscal;

(iii) certificatul de atestare fiscală în care să fie indicată suprafața rezultată din măsurătorile cadastrale."

"Art. 41 (8) În cadrul înregistrării sporadice, persoana interesată poate solicita notarea posesiei în cartea funciară în următoarele cazuri:

a) pentru imobile neînscrise în cartea funciară, în lipsa actelor de proprietate asupra acestora;

Art. 41 (8¹) Pentru cazurile prevăzute la alin. (8) (înregistrare sporadică), notarea posesiei în favoarea persoanelor fizice sau juridice se efectuează în baza următoarelor documente: 11/11/2021 - alineatul a fost introdus prin Lege 264/2021. 14/01/2024 - alineatul a fost modificat prin Lege 15/2024

a) documentația cadastrală recepționată de oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, cu excepția situațiilor prevăzute la alin. (8) lit. c) -e);

b) adeverință eliberată de primăria în a cărei rază teritorială este situat imobilul, din care să rezulte că:

(i) posesorul a plătit taxele și impozitele locale ca un adevărat proprietar;

(ii) imobilul nu face parte din domeniul public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale;

c) procesul-verbal de vecinătate pentru limitele imobilelor vecine care nu sunt înscrise în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, semnat de către proprietarii sau posesorii cunoscuți de autoritățile administrației publice locale că dețin imobilul sub nume de proprietar, iar în cazul imobilelor învecinate aflate în proprietatea statului, semnat de către concesionarii, administratorii sau titularii dreptului de folosință, cu titlu oneros sau gratuit, cu excepția situațiilor prevăzute la alin. (8) lit. c) -e);

d) declarația, dată în formă autentică, prin care acesta declară că:

(i) posedă imobilul ca un adevărat proprietar;

(ii) este sau nu este căsătorit; în cazul în care este căsătorit, va preciza și regimul matrimonial;

(iii) nu a înstrăinat sau grevat imobilul;

(iv) imobilul nu a fost scos din circuitul juridic;

(v) imobilul nu face obiectul vreunui litigiu;

(vi) imobilul este deținut sau nu este deținut pe cote-părți; în cazul în care imobilul este deținut pe cote-părți, toți posesorii vor declara întinderea cotelor;

e) înscrisul doveditor al posesiei, indiferent de forma în care este întocmit, atunci când acesta există;

f) copia de pe actele de identitate și stare civilă sau certificatul de înmatriculare;

g) extrasul de carte funciară pentru informare, după caz."

2. Înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară a construcțiilor edificate fără

autorizație de construire și proces verbal de recepție la terminarea lucrării, în condițiile art. 37 din Legea nr. 7/1996, coroborate cu prevederile punctului 14 din Legea 7/2020;

Înscrierea în registrul agricol a imobilelor pentru care nu există acte de proprietate, se face în condițiile Hotărârea nr. 1627/2024 privind registrul agricol pentru perioada 2025-2029, art. 6 (3) din Normele tehnice privind modul de completare a registrului agricol pentru perioada 2020-2024, din 23.01.2020

Mai jos sunt câțiva pași generali care pot fi incluși într-un astfel de regulament:

1. Definiții

- **Adeverința de posesie** – document oficial eliberat de autoritatea locală, care atestă faptul că solicitantul este în posesia unui teren.
- **Posesor** – persoana care deține un teren, dar nu deține un act de proprietate.
- **Teren** – parcelă de pământ identificată conform cadastrului.

2. Condiții pentru eliberarea adeverinței

- Solicitantul trebuie să demonstreze că a fost în posesia terenului pentru o anumită perioadă (de obicei, 3, 5 sau 10 ani, în funcție de legislația națională sau locală).
- Terenul să fie identificabil (trebuie să existe documente de cadastru sau măsurători ale terenului).
- Solicitantul trebuie să fie posesia terenului într-un mod neîntrerupt, pașnic și public.

- Solicitantul trebuie să fie înregistrat în Registru Agricol, pe baza de declarație pe proprie răspundere (însoțită de documente justificative) și să fi plătit impozitele și taxele locale legate de teren.

3. Documente necesare

- Cerere scrisă pentru eliberarea adeverinței.
- Dovada că terenul a fost deținut (dacă există, un contract de închiriere, vânzare, comodat, etc., sau orice alt document justificativ).
- Copie a actului de identitate al solicitantului.
- Acte de proprietate sau alte documente care pot susține posesia terenului.
- Dovada achitării taxelor locale.

4. Procedura de eliberare

- Solicitantul depune cererea împreună cu documentele necesare la autoritatea locală sau instituția competentă.
- 1. Autoritatea va verifica legalitatea posesiei, corectitudinea informațiilor și validitatea documentelor, și va emite adeverința de posesie dacă toate condițiile sunt îndeplinite.
- În funcție de complexitatea cererii, autoritatea poate solicita o verificare a terenului sau măsurători suplimentare.
- După aprobarea cererii, autoritatea va elibera adeverința de posesie (contra cost), care include informații precum: descrierea terenului, numele solicitantului, perioada de posesie și alte informații relevante.
- Costul adeverinței de posesie este stabilit anual prin Hotărârea de Consiliu Local de Aprobare a impozitelor și taxelor locale.

5. Durata și valabilitatea adeverinței

- Adeverința poate fi valabilă pentru o perioadă limitată până la eliberarea numărului de carte funciară.

6. Refuzul eliberării adeverinței

- Dacă autoritatea refuză eliberarea adeverinței, solicitantul poate depune o contestație conform reglementărilor în vigoare.
- Motivele refuzului pot include lipsa documentației sau neîndeplinirea cerințelor legale privind posesia terenului.

7. Dispoziții finale

- Orice modificare sau completare a regulamentului va fi adusă la cunoștința publicului.
- Autoritatea competentă va asigura publicarea acestui regulament pentru transparență.

Pentru anul 2026 se propun următoarele tarife:

- 300 lei teren intravilan/adeverință posesie
- 150 lei teren extravilan/adeverință posesie

Întocmit,

Referent operator rol,

Oana-Mihaela URECHE