

**MILUȚ MARIUS**

**CĂLINA JENICA**

**CĂLINA AUREL**



**MILUȚ MARIUS**

**CĂLINA JENICA**

**CĂLINA AUREL**

# **CADASTRU – NOTE DE CURS**



**Editura UNIVERSITARIA**  
**Craiova, 2018**

Referenți științifici:

Conf.univ.dr. Bădescu Gabriel

Conf.univ.dr. Băbucă Nicolae Ion

Copyright © 2018 Editura Universitaria

Toate drepturile sunt rezervate Editurii Universitaria

---

**Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale a României**

**MILUȚ, MARIUS**

**Cadastru : note de curs** / Marius Miluț, Jenica Călina, Aurel Călina. - Craiova : Universitaria, 2018

Conține bibliografie

ISBN 978-606-14-1375-1

I. Călina, Jenica

II. Călina, Aurel

528.44

## NOȚIUNI GENERALE INTRODUCTIVE

### Etimologia termenului "cadastru"

Originea cuvântului **cadastru** nu este stabilită în mod cert, existând mai multe ipoteze privind apariția acestuia. O primă variantă atribuie termenului origine greacă, potrivit căreia ar deriva din cuvântul compus „katakstikon” (prefixul „kata” înseamnă de sus în jos, iar „stikon” are semnificația de *registre, de impunere, carte de însemnări, carte de comerț*).

Potrivit altor opinii, termenul **cadastru** ar deriva din cuvântul de origine latină „capitastrium”, care are legătură cu „capitionis registrum” sau „capitum registrum”, ceea ce ar însemna *impozit pe capul familiei* („capitatio”). Denumirea apare într-o formă apropiată, folosită cu înțelesul actual - „catastico” într-un document din anul 1185 găsit la Veneția. Ulterior, a trecut și la alte state italiene sub forma „il cotastro”, apoi în Franța sub forma „le cadastre” și Germania „der (das) Kataster”.

În țara noastră apare la începutul secolului XIX, adaptat foneticii limbii române, sub forma actuală „cadastru”. Din perioada interbelică, prin Legea nr. 23/1933, s-a adoptat denumirea de „cadastru funciar”, iar prin Legea nr. 7/1996 se definesc termenii „cadastru general” și „publicitate imobiliară”.

### Scurt istoric al cadastrului

În urma săpăturilor arheologice din Mesopotamia, în orașul Nippur s-a descoperit o tăbliță cu planul orașului datată cu 1500 ani î.H. și din care rezulta ca unitate de măsură ”garul” care avea 12 coți (cca. 6 m.). Pe o altă tăbliță, datată cu 2000 de ani î.H. și care cuprindea 108 rânduri, un agricultor dădea sfaturi fiului său cum să-și lucreze pământul, cu toate indicațiile necesare (când și cum să dea drumul apei pentru irigare, cum să însămânțeze, să recolteze, să treiere). Existau deci de pe atunci categorii de folosință a pământului.

Un autor german (Kurandt – 1957) susține că în Caldeea s-a descoperit o tăbliță de lut uscat cu primele ”elemente cadastrale” făcute cu 4000 de ani î.H. Un alt autor german (Tabbah – 1947) vorbește despre registre speciale de ținere a evidenței proprietății pe etaje și apartamente din Caldeea (Orientul Mijlociu) cu 2000 de ani î.H.

Și în Egipt măsurătorile și înregistrările pământului au început de timpuriu (cca. 3000 de ani î.H.). Ca unitate de măsură egiptenii au folosit ”cotul normal” (45cm) și ”cotul regal” (52,5cm). Cea mai mare unitate de măsură a fost de 50 coturi regale, adică 26m și 100 coturi regale (52,5m), iar mai târziu ”mila” – 6km.

Ca instrument de măsurat s-a folosit o frânghie de 50 sau 100 de coturi. Ca procedeu, suprafața de măsurat se împărțea în pătrate de 100 de coturi, deci cca. 2756m<sup>2</sup> (denumită ”setată”), care la rândul ei se subîmpărțea în 36 părți (6 pe fiecare latură), adică 86m<sup>2</sup> o subdiviziune. Obligațiile țăranilor față de faraon se fixau încă cu 3000 de ani î.H. după întinderea, natura și calitatea pământului.

În Grecia antică împărțirea pământului s-a făcut de timpuriu, dar sistemul diferă de la stat la stat, mai ales în Atena și Sparta, de unde au provenit cele mai multe informații. În Sparta se recunoștea dreptul de proprietate, dar proprietățile prea mari erau considerate păgubitoare. Din această cauză au avut loc două împărțiri ale proprietății după principiul egalității: la înființarea statului (cca. 1000 î.H.) și a doua sub Lycurg (820 î.H.), statul crescând ca întindere.

În Italia antică exista instituția "agrimensorilor" care transpuneau pe suprafața de măsurat o riglă alcătuită din pătrate orientate spre nord. Fiecare pătrat ("centuria") cuprindea o suprafață de 200 jugere ("jugerum"). 1jugerum = 37x73m ≈ 0,26 ha. Liniiile pichetate ("limites") erau numerotate începând din mijlocul sistemului de coordonate, astfel că fiecare pătrat putea fi ușor identificat, rezultatul măsurătorilor constituind sistemul de impunere fiscală, pe hartă înscriindu-se numele posesorului, suprafața impozabilă și neimpozabilă și impozitul. Unitatea de măsură elementară a fost piciorul roman (0,293m), apoi pasul, fiind format din 5 picioare (1,466m) și mila formată din 5000 de picioare (1481,5m).

În Europa Evului Mediu, cel mai vechi cadastru a luat naștere în Republica Milano, s-a dezvoltat apoi și a fost preluat în celelalte principate italiene, Franța (sub conducerea lui Napoleon), apoi în Belgia, Olanda, Luxemburg, Westfalia, Elveția, Bavaria și mai apoi în Imperiul Habsburgic.

În România, problema așezării hotarelor sătești și a granițelor dintre proprietăți se pierde în negura vremii și este anterioară întemeierii statelor feudale românești. "Hotarnicul" era obștea satului, reprezentată de "oamenii buni și bătrâni.

Începând cu sec. X relațiile feudale s-au cristalizat și pe teritoriul țării noastre, iar autoritatea conducătorului statului se confunda cu dreptul de proprietate asupra țării stăpânite. În această "luare în stăpânire a țării" de către voievozi se observă două moduri diferite:

- o parte din locuitori au fost lăsați cu proprietatea lor veche, mai ales în părțile expuse atacurilor din afară și au format clasa țăranilor liberi (moșneni în Muntenia și răzeși în Moldova);
- cea mai mare parte din locuitori au fost luați în stăpânire cu pământ cu tot și au format clasa țăranilor șerbi (iobagi).

Prima lege scrisă privind hotărnicia a fost "Pravilniceasca condică" a lui Alexandru Ipsilanti (1780, Țara Românească). Mai târziu apare "Codul Calimach" în Moldova (1817, Scarlat Calimachi) și "Legea lui Caragea" în Muntenia (1819).

Regulamentul organic din 1831 a prevăzut ca din comisia de hotărnicie să facă parte și un inginer hotarnic cu obligația de a măsura și a întocmi herta moșiei. Pentru determinarea proprietății s-a elaborat "Regulamentul pentru facerea hotărnicilor" (1868) care a constituit și titlul de inginer hotarnic și a stabilit procedura de urmat la fixarea hotarelor. El a fost modificat în 1879 sub Carol I și un nou regulament a apărut în 1897.

După Marea Unire din 1918 s-a pus problema de executare a lucrărilor de măsurare necesare împrumietării țăranilor, decretată încă din 1917, dar măsurătorile nu s-au executat după un plan unic și nu au fost folosite pentru cadastrul general decât într-o mică măsură. Abia în 20 aprilie 1933 a apărut Legea nr. 23 pentru organizarea cadastrului funciar și introducerea cărților funciare.

După Plenara din 3-5 martie 1949 s-a hotărât colectivizarea agriculturii iar prevederile Legii 23/1933 au fost desființate. Pentru că agricultura colectivizată avea nevoie de hărți, s-a introdus evidența funciară pe sectoare economice prin Decretul 281/1955. Privind fondul funciar s-au elaborat legile nr. 12/1968 și 59/1974 privind apărarea, conservarea și folosirea terenurilor agricole, în care un capitol se ocupă de problema cadastrului.

După 1989 s-a promulgat legea 18/1991 privind fondul funciar care prevede restituirea pământului, deși evidențele funciare nu mai corespundeau realității, baza topografică existentă va putea fi folosită pentru introducerea cadastrului general.

Pentru instituția cadastrului din România, actul legislativ cel mai important îl constituie Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, care asigură cadrul juridic necesar pentru elaborarea unui cadastru modern în țara noastră.

## **CADASTRUL – DEFINIȚIE, CARACTERISTICI, ROL, SCOP, IMPORTANȚĂ, FUNCȚII**

**Definiție** - "Cadastrul general este un sistem unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică, prin care se realizează identificarea, înregistrarea și reprezentarea pe planuri și hărți cadastrale a tuturor corpurilor de proprietate, indiferent de destinație și proprietar, de pe întregul teritoriu al țării" (conform Legii cadastrului și publicității imobiliare 7/1996).

Cadastrul și cartea funciară formează un sistem unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică, de importanță națională, a tuturor imobilelor de pe întregul teritoriu al țării. (Art. 1. - (1) din Legea cadastrului republicată).

Așadar, cadastrul general este un complex de operații tehnice, economice și juridice întreprinse prin Oficiile de Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru cunoașterea și inventarierea sistematică și permanentă a fondului funciar.

Obiectul de cercetare al cadastrului este întreg teritoriul țării, destinat pentru agricultură, silvicultură, ape, căi de comunicație etc.

**Caracteristicile cadastrului** - Cadastrul general are caracter:

- obiectiv – exprimă o realitate obiectivă, independentă de voința omului, indiferent de funcția socială sau tehnică a acestuia;
- unitar – se execută pe întreg teritoriul țării după norme și instrucțiuni unice;
- istoric – reflectă legile societății, formele de proprietate caracteristice unei orânduiri;
- dinamic – exprimă o realitate naturală, într-o continuă schimbare (impune deci necesitatea unei întrețineri, actualizări permanente);
- general – deoarece satisface cerințe pentru diferite sectoare economice;
- obligatoriu – se execută pe întreg teritoriul țării, pentru toți proprietarii de bunuri imobile, persoane fizice sau juridice.

**Rol** - Cadastrul trebuie să furnizeze date reale cu privire la:

- întinderea, configurația și poziția corpurilor de proprietate, destinația și folosința lor;
- identificarea proprietarilor de bunuri imobile și înscrierea lor în registrele cadastrale;
- stabilirea categoriei de terenuri după însușirile calitative;
- inventarierea suprafețelor mecanizabile și nemecanizabile, a pantelor terenurilor;
- bonitarea solurilor după gradul de fertilitate în funcție de categoriile de folosință agricole;
- inventarierea terenurilor degradate care necesită lucrări de îmbunătățiri funciare, a celor care pot fi scoase din circuitul agricol, a terenurilor amenajate și ameliorate.

**Scopul** acestui sistem este:

- a) determinarea informațiilor tehnice, economice și juridice referitoare la imobile;
- b) asigurarea publicității drepturilor reale imobiliare în baza actelor prin care s-au constituit, transferat, modificat sau stins aceste drepturi;
- c) susținerea sistemului de impozitare și a pieței imobiliare;
- d) contribuția la asigurarea securității tranzacțiilor imobiliare și facilitarea creditului ipotecar.

Cadastrul realizează descrierea proprietăților imobiliare și reprezentarea lor în planul cadastral. Cartea funciară cuprinde descrierea proprietăților funciare, cu arătarea drepturilor reale imobiliare.

Evidența imobilelor înscrise în planul cadastral și în cartea funciară se actualizează la cererea persoanelor interesate sau la inițiativa autorităților publice ori din oficiu.

Autoritățile publice și titularii de drepturi asupra imobilelor au obligația de a sprijini crearea și actualizarea cadastrului prin punerea la dispoziție cu titlu gratuit a datelor și informațiilor deținute. Autoritățile administrației publice locale sunt obligate să acorde sprijin informational, tehnic și de altă natură, în limitele competențelor, la crearea și actualizarea sistemului de cadastru și carte funciară.

Prin imobil, în sensul legii cadastrului și publicității imobiliare, se înțelege una sau mai multe parcele alăturate, cu sau fără construcții, de pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale, indiferent de categoria de folosință, aparținând unui proprietar sau mai multor proprietari, în cazul coproprietății, care se identifică printr-un număr cadastral unic și se înscrie într-o carte funciară.

Entitățile de bază ale acestui sistem sunt parcela, construcția și proprietarul.

Prin parcelă se înțelege suprafața de teren cu o singură categorie de folosință.

Așadar, cadastrul pune la dispoziția celor interesați, în orice moment, date reale și complete pentru:

- determinarea stadiului și evoluției fondului funciar pe județe și țară;
- crearea de baze juste pentru stabilirea impozitului pe terenuri și construcții;
- cunoașterea fondului imobiliar-edilitar și starea acestuia;
- întocmirea studiilor și proiectelor pentru sistematizarea teritoriului și localităților;
- obținerea de date pentru întreținerea străzilor, drumurilor, căilor ferate, etc.;
- alegerea amplasamentelor obiectivelor industriale și social-culturale;
- folosirea, amenajarea și regularizarea cursurilor de apă;
- amenajarea și exploatarea rațională a pădurilor;
- protecția mediului;
- soluționarea litigiilor dintre proprietari cu privire la terenuri;
- realizarea bazei de date cadastrale necesare întocmirii SIT-urilor.

Sarcina cadastrului general este aceea de a elabora planuri și registre cadastrale pe teritoriile administrativ-teritoriale comunale, orașenești și municipale pentru toți beneficiarii. Pe măsura aplicării în teren a diferitelor proiecte, cadastrului îi revine sarcina de a opera în planurile și registrele cadastrale toate modificările efectuate.

## **Funcțiile cadastrului**

Cadastrul general cuprinde 3 laturi (aspecte, funcții), după cum urmează:

### **1. Funcția tehnică**

Funcția tehnică a cadastrului se realizează prin determinarea limitelor dintre imobilele învecinate, pe bază de măsurători. Lucrările de măsurători se execută prin orice metodă grafică, numerică, fotogrammetrică sau combinate.

Funcția tehnică are ca obiect următoarele lucrări:

- stabilirea și marcarea pe teren prin borne cadastrale a hotarelor teritoriilor administrative (comune, orașe, municipii);
- identificarea și marcarea prin borne a limitelor intravilanelor localităților;
- delimitarea bunurilor imobile din cuprinsul unui teritoriu administrativ, a parcelelor din cadrul acestora în funcție de categoria de folosință și de posesorii acestora;



- efectuarea măsurătorilor pe teren și prelucrarea datelor cadastrale;
- întocmirea sau reambularea planurilor cadastrale;
- numerotarea cadastrală a sectoarelor cadastrale și a bunurilor imobile de pe cuprinsul unui teritoriu administrativ;
- calculul suprafețelor pe parcele, bunuri imobile, sectoare cadastrale și pe întregul teritoriu administrativ comunal, orășenesc sau municipal;
- întocmirea registrelor cadastrale și a situațiilor de sinteză;
- întreținerea cadastrului.

## **2. Funcția economică**

În cadrul funcției economice a cadastrului se evidențiază elementele tehnice necesare stabilirii valorilor impozabile ale imobilelor sau, după caz, a impozitelor ori taxelor pe aceste imobile.

Funcția economică are ca obiect:

- încadrarea terenurilor agricole în clase de calitate;
- evidența terenurilor agricole în funcție de stadiul degradării, a terenurilor amenajate prin lucrări de îmbunătățiri funciare;
- evidența clădirilor după materialele de construcție, dotarea cu instalații, confort, gradul de uzură, etc.;

## **3. Funcția juridică**

Funcția juridică a cadastrului se realizează prin identificarea deținătorilor imobilelor și înscrierea în cartea funciară.

Așadar funcția juridică asigură identificarea corectă a proprietarilor de terenuri și construcții și înscrierea acestora în documentele cadastrului, pe baza dreptului și actului juridic pe care se întemeiază proprietatea. Se asigură astfel publicitatea imobiliară, adică ce deține fiecare cetățean pe teritoriul țării și cui aparține un anumit bun imobil.

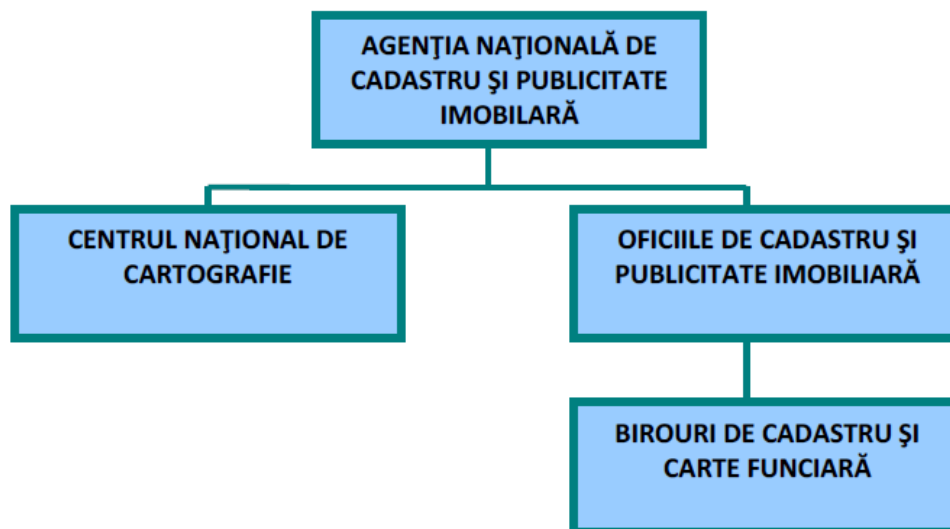
## ORGANIZAREA ACTIVITĂȚII DE CADASTRU ÎN ROMÂNIA

În prezent activitatea de cadastru este organizată prin intermediul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI).

Autoritatea națională în domeniul cadastrului și publicității imobiliare este Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI). În fiecare județ există câte un Oficiu Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OJCPI), care are în subordine mai multe birouri teritoriale (BCPI).

În subordinea ANCPI funcționează și Centrul Național de Cartografie, care a preluat întreg patrimoniul și personalul Centrului Național de Geodezie, Cartografie, Fotogrammetrie și Teledetecție, fost Institut de Geodezie, Fotogrammetrie, Cartografie și Organizarea Teritoriului (IGFCOT), cu atribuții în domeniile sistemelor de referință, rețelelor geodezice naționale, cartografiei, fotogrammetriei, tehnologiei informațiilor, comunicațiilor și sistemelor informatice geografice (GIS).

Schema de organizare a Cadastrului românesc este prezentată în figura următoare:



### **Atribuțiile principale ale agenției naționale de cadastru și publicitate imobiliară**

ANCPI este o instituție publică cu personalitate juridică, unica autoritate în domeniu, aflată în subordinea Ministerului Administrației și Internelor, a luat ființă prin reorganizarea Oficiului Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie și preluarea activității privind publicitatea imobiliară de la Ministerul Justiției.

ANCPI are următoarele atribuții principale:

- coordonează și controlează executarea lucrărilor de cadastru și asigură înscrierea imobilelor în registrul de publicitate imobiliară la nivelul întregii țări;
- coordonează și controlează lucrările de cartografie, topografie, geodezie, fotogrametrie și teledetecție;
- elaborează și promovează norme, tehnici, standarde, procedee și metodologii de specialitate în domeniul său de activitate;
- organizează fondul național de geodezie și cartografie precum și banca de date a sistemului unitar de cadastru;