

DOCUMENTELE CU CARE SE POATE FACE DOVADA ADRESEI DE DOMICILIU/RESEDINȚĂ

I. Aspecte generale

Domiciliul persoanei fizice este acolo unde declară că are locuința principală.

Domiciliul minorului este la părinții săi sau la acela dintre părinți la care el locuiește statornic, ori, după caz, la reprezentantul său legal sau la persoana fizică ori juridică la care este încredințat în plasament.

Reședința persoanei fizice este acolo unde aceasta declară că are locuința secundară, alta decât cea de domiciliu.

În vederea înscrierii în actul de identitate a adresei de domiciliu/reședință, cetățeanul român trebuie să prezinte documentul cu care face dovada acestei adrese. Legislația specifică evidenței persoanelor reglementează că dovada adresei de domiciliu/reședință se poate face cu unul dintre următoarele documente:

- acte încheiate în condițiile de validitate prevăzute de legislația română în vigoare, privind titlul locativ.

- declarația scrisă a găzduitorului, persoană fizică sau juridică, de primire în spațiu, însoțită de un act încheiat în condițiile de validitate prevăzute de legislația română în vigoare, privind titlul locativ.

- declarația pe propria răspundere a solicitantului, însoțită de nota de verificare a polițistului de ordine publică, prin care se certifică existența unui imobil, faptul ca solicitantul locuiește efectiv la adresa declarată ; pentru minori și persoanele fizice puse sub interdicție, declarația se dă și se semnează de către părinți sau de către reprezentanții lor legali.

- documentul eliberat de primărie, din care să rezulte că solicitantul sau, după caz, găzduitorul acestuia figurează înscris în Registrul agricol.

Dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate potrivit prevederilor art. 44 alin. (1) din Constituția României, republicată, considerent pentru care, legiuitorul a stabilit la art. 28 alin. (1) lit. b) din O.U.G. nr. 97/2005, republicată, obligativitatea exprimării consimțământului proprietarului pentru primirea în spațiu a unei terțe persoane și a prezentării documentului care face dovada deținerii în proprietate a imobilului vizat.

II. Acte încheiate în condițiile de validitate prevăzute de legislația română în vigoare privind titlul locativ (art. 28 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 97/2005 privind evidența, domiciliul, reședința și actele de identitate ale cetățenilor români, republicată).

1. Contractul de vânzare-cumpărare prin care sunt transmise toate dezmembrămintele dreptului de proprietate, situație în care cumpărătorii dobândesc, în drept și în fapt, proprietatea întregului imobil la data autentificării contractului, respectiv [art. 1650 alin. (1) din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare]:

➤ În situația în care cumpărătorii ai imobilului sunt ambii soți (soțul și soția), în funcție de momentul întocmirii contractului, în conținutul acestuia putem regăsi ca și cumpărător/cumpărători:

- numai unul dintre soți;
- numai unul dintre soți cu mențiunea că este căsătorit, fără a se preciza cu cine;
- numai unul dintre soți, cu mențiunea că este căsătorit, precizându-se cu cine;
- ambii soți.

➤ Eliberarea actului de identitate pentru persoana care este coproprietar al unui imobil se poate face în baza actului de proprietate asupra imobilului, *fără a fi necesară declarația celorlalți coproprietari.*

➤ În cazul unui imobil deținut în coproprietate nu este necesar ca declarația de primire în spațiu a unei terțe persoane, să fie dată de toți coproprietarii, *ci numai de unul dintre aceștia.*

➤ Dacă imobilul a fost notat în cartea funciară ca locuință a familiei este necesar ca ambii soți să-și exprime consimțământul de primire în spațiu a unei terțe persoane [art. 322 alin. (1) din Codul Civil].

➤ În situația în care imobilul nu a fost notat în cartea funciară ca locuință a familiei declarația de primire în spațiu poate fi dată de către unul dintre soți [Îndrumarea D.E.P.A.B.D. nr. 3404688/2012].

2. Contractul de vânzare-cumpărare în situația în care se transmite un **dezmembrământ al dreptului de proprietate** se va avea în vedere dacă este vizat întregul imobil sau cote părți ale acestuia [art. 1650 alin. (2) din Codul Civil], poate să cuprindă o clauză de uzufruct sau de abitație viageră.

- **clauza de uzufruct** (art. 703 din Codul Civil)

- dacă *nudul proprietar solicită eliberarea actului de identitate* este necesară declarația de primire în spațiu a uzufructuarului;

- în cazul în care *uzufructuarul* unui imobil *solicită eliberarea unui act de identitate* nu este necesară declarația de primire în spațiu dată de nudul proprietar;

- în situația în care se solicită eliberarea actului de identitate *de către o terță persoană* declarația de primire în spațiu este dată de către uzufructuar.

- **clauza de abitație viageră** [art. 750 din Codul Civil]

- atunci când *cumpărătorul soțul/soția și copiii săi care locuiesc cu acesta solicită eliberarea actului de identitate* este necesară declarația de primire în spațiu a persoanei care are dreptul de abitație viageră asupra întregului imobil; nu se solicită consimțământul persoanei în cauză atunci când și-a rezervat dreptul de abitație asupra unei cote părți din imobil.

- în cazul în care *persoana care are dreptul de abitație viageră sau soțul/soția și copiii, părinți și persoane aflate în întreținere care locuiesc cu acesta solicită eliberarea actului de identitate* nu este necesară declarația de primire în spațiu dată de cumpărător;

- în situația în care eliberarea actului de identitate se solicită de către *o terță persoană*, este necesar, atât acordul cumpărătorului, cât și cel al persoanei care are abitația viageră.

Alte precizări!

- În situația în care în conținutul contractului de vânzare-cumpărare este stipulat **în mod expres faptul că predarea-primirea imobilului se face pe bază de proces-verbal care face parte integrantă din contract**, pentru a face dovada adresei de domiciliu, solicitantul actului de identitate trebuie să prezinte atât contractul cât și procesul-verbal.

- În cazul în care *contractul de vânzare-cumpărare este pierdut se solicită* :
 - o copie conformă cu originalul din arhiva instituției unde a fost încheiat;
 - un extras de carte funciară.

3. Contractul de vânzare-cumpărare, cu credit ipotecar [punctul de vedere al Asociației Române a Băncilor nr. 120/03.05.2016]

- nu există restricție în sensul că proprietarul imobilului dobândit în baza unui contract de vânzare-cumpărare, cu credit ipotecar, poate să-și stabilească domiciliul la adresa acestuia sau poate să-și exprime singur consimțământul de primire în spațiu a unei terțe persoane, fără a fi necesară confirmarea acestui fapt din partea băncii.

4. Contractul de schimb imobiliar cu privire la un imobil cu destinație de locuință - se vor avea în vedere clauzele contractuale referitoare la destinația imobilului dobândit în urma schimbului, astfel încât să se constate că acesta poate face dovada adresei de domiciliu, respectiv a titlului locativ, potrivit legii.

5. Contractul de donație - poate fi revocat [art. 1011 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare].

6. Contractul de închiriere [art. 1778 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare] pentru a fi opozabil față de terți trebuie să fie încheiat:

- în formă autentică la un notar public [art. 12 lit. b) din Legea nr. 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale, republicată] sau părțile acestuia, conținutul, semnătura și data certă să fie atestate de către un avocat [art. 3 lit. c) din Legea nr. 51/1995 pentru organizarea și exercitarea profesiei de avocat, republicată].

- între locator și locatar sub semnătură privată, care să fie înregistrat la structurile teritoriale ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală sau însoțit de formularul/declarația înregistrat/ă la aceste structuri în care să fie inserate numărul și data contractului [Îndrumare D.E.P.A.B.D. nr.16/2018].

- numai de unul dintre soți sau care este încheiat înainte de căsătorie, poate face dovada adresei de domiciliu atât celuilalt soț, cât și copiilor minori, fără a fi necesar consimțământul proprietarului [art. 323 alin. (1) din Codul Civil].

Alte precizări:

- să fie valabil la data depunerii cererii;
- în cazul reședinței valabilitatea va fi până la data încetării contractului.

7. Contractul de comodat (folosință gratuită) [art. 2146 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare] - aceleași precizări ca și la contractul de închiriere - trebuie încheiat în formă autentică la un notar public sau părțile acestuia, conținutul, semnătura și data certă, să fie atestate de către un avocat, potrivit legii.

8. Titlul de proprietate eliberat până la data de 07.08.1991, dată după care sunt aplicabile dispozițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată,

9. Autorizația de construire și procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor [art. 32 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată și art. 3 din Hotărârea Guvernului nr. 273/1994 privind aprobarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora]

- procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor trebuie să fie încheiat în prezența unui delegat al administrației publice locale care a eliberat autorizația de construire a imobilului în cauză este și menționat în cuprinsul acestuia.

- în lipsa procesului-verbal de recepție se solicită o declarație și se procedează la efectuarea de verificări în teren prin lucrătorii de poliție.

10. Hotărârea judecătorească de constatare a dreptului de proprietate (uzucapiunea și accesiunea imobiliară) [art. 596 și 930 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare].

11. Actul/hotărârea judecătorească privind partajul bunurilor [art. 670 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare]

- partajul poate fi făcut, prin bună învoială, în baza unui **act autentificat la un notar public** care face dovada adresei de domiciliu potrivit legii.

- partajul face obiectul unei acțiuni în instanță, în situația în care părțile nu se învoiesc asupra bunurilor, context în care, eliberarea unui act de identitate se poate face cu o **hotărâre judecătorească** pronunțată în condițiile legii.

12. Certificatul de moștenitor/legatar testamentar (universal, cu titlu universal, particular sau singular) [art. 1132 și art. 1054-1073 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare].

13. Actul de adjudecare a unui imobil la licitație [art. 852 din Legea nr. 134/2010 privind Codul de Procedură Civilă, republicată, cu modificările și completările ulterioare] constituie titlu de proprietate.

14. Contractul de leasing imobiliar - art. 1 și urm. din Ordonanța Guvernului nr. 51/1997 privind operațiunile de leasing și societățile de leasing, republicată, cu modificările și completările ulterioare

- contractul de leasing poate face dovada titlului locativ pentru persoana care are calitate de locatar/utilizator, soțul/soția și copiii acestuia;

- în condițiile în care actul de identitate este solicitat de către o terță persoană se prezintă consimțământul societății de leasing care deține dreptul de proprietate asupra imobilului până la finalizarea leasingului.

15. Contractul de întreținere [art. 2242 și 2254 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare] - din conținutul căruia rezultă că bunul care a constituit capitalul este un imobil cu destinație de locuință.

16. Actul de alipire sau dezlipire a unui imobil cu destinație de locuit, încheiat la notarul public [art. 879 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare].

17. Contractul de dare în plată a unui imobil cu destinație de locuință [art. 1492 din Legea nr. 287/2009 privind noul Cod Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare].

18. Extrasul de carte funciară [art. 565 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare] este un document care reprezintă situația cadastral - juridică a unui imobil, la momentul emiterii acestuia. Extrasul conține informații cu privire la suprafața imobilului și descrierea acestuia, la dreptul de proprietate și eventualele sarcini existente asupra acestuia, fiind identificate în activitatea specifică 3 modalități prin care se poate elibera extrasul CF, astfel:

- **extrasul eliberat proprietarului imobilului la ghișeul** Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară (O.C.P.I.) face dovada adresei de domiciliu, fără a fi necesară a altă formalitate.

- **extrasul emis proprietarului imobilului on-line** prin intermediul aplicației A.N.C.P.I. face dovada adresei de domiciliu, cu condiția ca, lucrătorul de evidență a persoanelor să verifice autenticitatea datelor înscrise în documentul prezentat cu cele existente în aplicația de referință, până la împlinirea termenului de 30 de zile de la data emiterii acestuia (aplicația nu mai permite vizualizarea informațiilor după expirarea acestui termen).

- **extrasul eliberat de notarul public**, conform competențelor, cu semnătură electronică, face dovada adresei de domiciliu numai însoțit de certificatul de conformitate emis de acesta [Îndrumarea D.E.P.A.B.D. nr. 14/2014].

Alte precizări!

➤ Legislația aferentă domeniului cărții funciare nu prevede un termen expres de valabilitate al **extrasului de carte funciară pentru informare**, context în care, pentru a face dovada adresei de domiciliu în vederea eliberării unui act de identitate, extrasul trebuie să fie emis cu cel mult 30 zile înainte de data depunerii cererii.

➤ **Nu constituie dovada adresei de domiciliu**

- **antecontractul de vânzare;**
- **certificatul de atestare fiscală;**
- **certificatul de nomenclatură stradală.**

Documentele enumerate nu sunt limitative ci pot fi întâlnite în activitate specifică domeniului evidenței persoanelor și alte înscrisuri care pot face dovada titlului de proprietate/locativ, cu precizarea faptului că, se impune ca la data prezentării acestora, clauzele stipulate să fie analizate astfel încât să nu fie ignorat sau încălcat dreptul de proprietate.

III. Declarația scrisă a găzduitorului, persoană fizică sau juridică, de primire în spațiu, însoțită de documentul cu care se face dovada proprietății [art. 28 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 97/2005, republicată].

➤ **Declarația**

- este dată de către proprietarul imobilului personal sau prin mandatar;
- se consemnează pe cererea pentru eliberarea actului de identitate, în prezența personalului serviciului public comunitar de evidență a persoanelor;
- poate fi dată în fața polițistului de siguranță publică, a notarului public ori a funcționarului misiunii diplomatice sau oficiului consular al României [art. 29 din O.U.G. nr. 97/2005, republicată].

Alte precizări!

➤ ***Declarația găzduitorului dată în condițiile mai sus menționate se prezintă de solicitant odată cu depunerea cererii pentru eliberarea actului de identitate.***

➤ ***Dacă imobilul este deținut în coproprietate de două sau mai multe persoane (soți, rude sau terțe persoane), oricare dintre coproprietari poate prezenta actul de proprietate pentru a-și da consimțământul de primire în spațiu a unei terțe persoane.***

IV. Declarația pe propria răspundere a solicitantului actului de identitate, însoțită de nota de verificare a polițistului de ordine publică, prin care se certifică existența unui imobil, faptul că persoana în cauză locuiește efectiv la adresa declarată, pentru persoana fizică ce nu poate prezenta documentele prevăzute la pct. I și II. Pentru minorii și persoanele fizice puse sub interdicție, declarația se dă și se semnează de către părinți sau de către reprezentanții lor legali [art. 28 alin. (1) lit. c) din O.U.G. nr. 97/2005, republicată].

Dovada adresei de domiciliu se face cu documentele mai sus menționate în cazul în care *actul de identitate este solicitat de către o persoană care, în ceea ce privește dreptul de proprietate al imobilului în care locuiește, se află într-o altă situație decât cele reglementate la lit. a) și b) ale art. 28 alin. (1) din O.U.G. nr.97/2005, republicată.*

Declarația pe proprie răspundere a solicitantului se consemnează **numai în prezența personalului serviciului public comunitar de evidență a persoanelor.**

În activitatea specifică au fost identificate unele situații pe care le prezentăm cu titlu de exemplu, astfel:

- **imobilul a fost cumpărat în baza unui înscris sub semnătură privată,** (chitanță de mână) pentru care nu s-a solicitat autentificarea la un birou public notarial sau nu s-a formulat o cerere în instanță pentru recunoașterea dreptului de proprietate.
- **proprietarul imobilului este decedat și nu a fost dezbătută succesiunea.**

Alte precizări!

1. Declarația pe proprie răspundere împreună cu verificarea în teren **nu constituie dovada adresei de domiciliu** în situația în care:

- solicitantul actului de identitate are calitatea de proprietar sau locatar/comodatar al imobilului în care, declară, că are domiciliul, dar **nu mai deține originalul documentului cu care face dovada acestei calități;**
- solicitantul actului de identitate declară că are domiciliul într-un imobil care este proprietatea altei persoane, iar **aceasta este în altă localitate din țară sau în străinătate.**

2. Polițistul de ordine publică certifică existența unui imobil, faptul că solicitantul actului de identitate locuiește efectiv la adresa declarată, nicidecum cine deține în proprietate imobilul în cauză.

3. Dispozițiile art. 28 alin. (1) lit. c) trebuie coroborate cu celelalte prevederi legale aplicabile domeniului evidenței persoanelor, astfel încât **este imperios necesară cunoașterea situației juridice a imobilului la data eliberării actului de identitate.**

V. Documentul eliberat de primărie din care să rezulte că solicitantul sau, după caz, găzduitorul acestuia figurează înscris în Registrul agricol [art. 28 alin. (1) lit.d) din O.U.G. nr. 97/2005, republicată, și Îndrumările nr.503879/2009, respectiv nr. 3404688/2012].

Adeverința din Registrul agricol

- se poate prezenta în cazul imobilelor, atât din mediul rural cât și urban;
- se reține în original la cererea solicitantului;
- trebuie să fie eliberată cu cel mult 30 zile înainte de data depunerii cererii pentru eliberarea actului de identitate;
- trebuie să fie însoțită de declarația de primire în spațiu a titularului imobilului dacă solicitantul actului de identitate este o terță persoană.

De asemenea, eliberarea adeverinței nu trebuie condiționată de plata unor sume de bani datorate primăriei sau a unor amenzi.