



AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ		
INTRARE	Nr.	10172
IEȘIRE		
Ziua	Luna	Anul
27	02	2023

Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 377/XI/27.02.2023

DECIZIA NR. 2/27.02.2023

privind minuta nr. 10172/1454 din 27 februarie 2023, încheiată ca urmare a ședinței reprezentanților Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și ai Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România în vederea unificării procedurilor de lucru

În temeiul art. 22 alin. (12) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
În considerarea dispozițiilor art. 22 alin. (13) din același act normativ,

Directorul Direcției de Publicitate Imobiliară emite prezenta

DECIZIE

Art. 1 Se comunică oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară minuta nr. 10172/1454 din 27 februarie 2023, anexată prezentei, în vederea punerii în aplicare a soluțiilor consemnate în conținutul acesteia.

Art. 2 Pentru aducerea la îndeplinire a dispozițiilor prezentei decizii sunt responsabili Șeful Serviciului Publicitate Imobiliară și personalul Serviciului Publicitate Imobiliară, precum și Șeful Serviciului Cadastru și personalul Serviciului Cadastru din cadrul oficiilor teritoriale.

pentru Director Direcția de Publicitate Imobiliară

Alina Elena IANCU

Șef Serviciu

Nr. 10172/27.02.2023

Nr. 1454/27.02.2023

MINUTA
ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din
România și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară
din data de 27.02.2023

În temeiul art. 22 alin. (13) din Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară republicată, cu modificările și completările ulterioare, la data menționată mai sus a avut loc la sediul UNNPR o ședință de lucru având ca obiect dezbaterrea unor situații juridice care privesc relația profesională a notarilor publici cu oficiile teritoriale aflate în subordinea ANCPI.

Situațiile juridice sau alte aspecte referitoare la colaborarea profesională interinstituțională, aflate pe rolul Comisiei, au fost analizate în ordinea cronologică a numerelor de înregistrare acordate de UNNPR, care asigură și secretariatul Comisiei, începând cu cea mai veche dintre sesizări. Pe ordinea de zi a fost inclusă cu prioritate speța cu nr. 10, în considerarea situației juridice de interes general prezentate.

Din cuprinsul sesizărilor reproduse în continuare au fost anonimizate sau eliminate, după caz, datele cu caracter personal sau alte date care permit identificarea părților, la care s-a făcut referire.

1. Domnul notar public **REMUS ȘTEFAN DIACONESCU** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Se aduce la cunoștință încălcarea de către BCPI Sector 1 a dispozițiilor Minutei ședinței reprezentanților UNNPR și ANCPI din data de 22.08.2022, în sensul **refuzului eliberării mai multor extrase în cadrul unei singure cereri** pentru care a fost achitat tariful legal (dosar nr. 138676/2022), motivându-se cu prevederile art. 39, alin. (7) din Regulament, care se referă la cererile de înscriere a drepturilor născute/ stinse/ modificate prin actele juridice instrumentate de autoritățile competente, în cazul nostru notarul public, care se

referă la înscrisurile care se depun în justificarea cererii, respectiv copii legalizate, cereri legate etc., astfel este vădit eronată respingerea motivată prin acest articol din Regulament.

Astfel, deși există o recomandare conform Minutei în sensul a nu utiliza această practică, cât timp nu există un text expres de lege care să interzică această practică, se consideră că refuzul eliberării extraselor în cadrul unei astfel de proceduri este abuziv, iar încercarea de a motiva, prin texte de lege care nu au legătură cu cererea depusă, este ridicolă.

Se adresează rugămintea de a se reglementa cu urgență această situație, întrucât prejudiciază bunul mers al obținerii extraselor și este total contrară progresului și automatizării acestui proces. Efectiv este scutit foarte mult prin înregistrarea mai multor numere cadastrale în cadrul unei cereri de eliberare extras, față de procedura greoaie prin care se definește de fiecare dată solicitantul și se reintroduc detaliile cadastrale ale proprietății.

Se adresează rugămintea de a se avea în vedere și respectul cuvenit resursei umane și timpului care au devenit foarte prețioase în acest moment.

În urma analizei situației juridice prezentate și a înscrisurilor comunicate în copie, Comisia reține următoarele:

În prezent, art. 33 din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 600/2023, stipulează că: **(3) Cererea de recepție și/sau înscriere și cererea pentru eliberarea extraselor de carte funciară se formulează pentru fiecare imobil în parte.**

Conform alin. (4) al art. 33 din noul regulament, **prin excepție de la prevederile alin. (3) se formulează o singură cerere pentru:**

a) intabularea/radierea dreptului de servitute, caz în care cererea va cuprinde identificarea imobilelor ce constituie fonduri dominante și a celor care constituie fonduri aservite;

b) notarea/radierea dreptului de trecere;

c) eliberarea extraselor de informare necesare procedurii de expropriere;

d) înscrierile solicitate cu privire la o unitate individuală dintr-un condominiu și a cotelor părți ce revin acesteia din terenul parte de uz comun. Cererea va cuprinde identificarea atât a cărții funciare a unității individuale cât și a cărții funciare a terenului;

e) (...).

În consecință, **cererile pentru eliberarea extraselor de carte funciară pot avea ca obiect mai multe imobile doar în situațiile cu caracter de excepție prevăzute expres la alin. (4) al art. 33 din ODG nr. 600/2023.**

Aceste prevederi legale sunt aplicabile cererilor înregistrate la BCPI de la data intrării în vigoare a Regulamentului mai sus amintit, respectiv 14 februarie 2023.

Pentru cererile privind eliberarea extraselor de carte funciară înregistrate anterior acestei date rămân valabile precizările Comisiei din cuprinsul Minutei ședinței reprezentărilor UNNPR și ANCPI din data de 22.08.2022¹.

Potrivit art. 22 alin. (12)-(13) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, soluțiile cuprinse în minutele încheiate de ANCPI și UNNPR în vederea unificării procedurilor de lucru, precum și deciziile aferente acestora, emise de directorul Direcției de Publicitate Imobiliară, sunt obligatorii iar nerespectarea lor atrage pentru personalul de specialitate din OCPI sancțiunile disciplinare prevăzute în regulamentele interne.

2. Domnul notar public **OPRIȘOR VALENTIN** din cadrul Camerei Notarilor Publici Craiova solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

La data de 15.11.2022 s-a autentificat sub nr. 1639, contractul de vânzare între vânzătorul Societatea A și numitul CA, necăsătorit, în calitate de cumpărător.

La data autentificării contractului de vânzare sus menționat s-a solicitat și s-a obținut de la BCPI Drobeta Turnu Severin extrasul de carte funciara pentru autentificare cu nr. de cerere 45116/15.11.2022 în care, în partea III - Sarcini, sub C1, s-a preluat ipoteca convențională transcrisă sub nr. 1298/15.03.1993, prin încheierea de CF nr. 38579/06.10.2022, în favoarea Instituției de credit B.

În contractul de vânzare autentificat sub nr. 1639/15.11.2022 s-a făcut mențiune expresă de existența notarii în cartea funciară a imobilului a ipoteci convenționale întabulată în favoarea Instituției de credit B.

S-a atașat ca anexă a contractului de vânzare, adresa, în original, nr. 6576/14.11.2022, emisă de creditorul ipotecar Instituția de credit B, prin care se menționează în mod expres: „Pentru ipotecile constituite înainte de 01.10.2011, înscrierea ipoteci convenționale conservă dreptul de ipotecă timp

¹ În cadrul Minutei ședinței reprezentărilor UNNPR și ANCPI din data de 22.08.2022 s-au reținut următoarele:

„În ceea ce privește posibilitatea solicitării de extrase de carte funciară (pentru informare sau autentificare) multiple, în baza unei singure cereri în cadrul aplicației e-Terra, cu plata tarifului aferent pentru numărul solicitat de extrase de carte funciară, menționăm faptul că **aplicația e-Terra permite o astfel de modalitate de înregistrare, dar nu recomandăm o astfel de practică, deoarece vor fi furnizate mai multe extrase pentru imobile diferite sub același număr de înregistrare.**

În situația unor astfel de cereri care au ca obiect extrase de carte funciară solicitate de către notarii publici, la înscrierea actului pentru care s-a solicitat acest extras, asistentul registrator are obligația verificării concordanței dintre imobilul menționat în actului respectiv și imobilul pentru care a fost solicitat extrasul.

În concluzie, atât cadrul legal actual reprezentat de prevederile Legii nr. 7/1996 și de cele ale Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidentele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 700/2014, cu modificările și completările ulterioare, cât și aplicația informatică eTerra permit solicitarea mai multor extrase de carte funciară de informare sau de autentificare printr-o singură cerere.

Dispozițiile art. 39 alin. 3) din Regulament, invocate în mod eronat de către angajații OCPI, pentru a justifica refuzul de eliberare a extraselor de carte funciară solicitate printr-o singură cerere, se referă la modalitatea de înregistrare a cererilor de recepție și/sau înscriere în cadastru și cartea funciară, pentru fiecare imobil în parte, nu la modalitatea de eliberare a extraselor de carte funciară, care pot fi solicitate printr-o singură cerere, cu precizările făcute mai sus.”

de 15 ani de la data înregistrării, după care se perimă.” Însuși creditorul ipotecar, califică, prin exprimarea de mai sus, că ipoteca este perimată. Deci inexistentă la acel moment.

Mai mult, nu sunt înscrise interdicții de înstrăinare sau de grevare cu sarcini. Astfel, se consideră că nu sunt impedimente pentru întabularea dreptului de proprietate, dar nici pentru radierea ipotecii.

Prin încheierea de respingere nr. 45318/16.11.2022, s-a dispus **respingerea intabulării dreptului de proprietate**, dar fără a se argumenta din punct de vedere juridic aceasta soluție, **respingerea privind radierea ipotecii** fiind argumentată de lipsa „actului autentic” privind radierea, care să emane de la titularul dreptului.

Se consideră că cel puțin capătul de cerere privind întabularea dreptului de proprietate este admisibil și trebuie soluționat favorabil, în drept, neexistând impedimente la intabularea dreptului de proprietate în favoarea cumpărătorului.

Se atașează solicitării copii după următoarele acte: încheierea de respingere nr. 45318/16.11.2022, emisă de OCPI Mehedinți – BCPI Drobeta Turnu Severin; contractul de vânzare autenticat sub nr. 1639/15.11.2022; extras de carte funciară pentru autentificare cu nr. de cerere 45116/15.11.2022; adresa nr. 6576/14.11.2022 emisă de Instituția de credit B; achitare tarif publicitate imobiliară cod. 2.3.2.

În urma analizei situației juridice prezentate și a înscrisurilor comunicate în copie, Comisia reține următoarele:

Referitor la **respingerea capătului de cerere privind intabularea dreptului de proprietate, soluția OCPI Mehedinți – BCPI Drobeta Turnu Severin a fost eronată**. Ulterior, intabularea dreptului de proprietate a fost admisă de OCPI cu prilejul redepunerii cererii.

Eronată a fost și soluția OCPI Mehedinți – BCPI Drobeta Turnu Severin dispusă prin încheierea nr. 38579/06.10.2022 în ceea ce privește preluarea în cartea funciară a dreptului de ipotecă transcris sub nr. 1298/15.03.1993. **Întrucât inscripția ipotecară nu a fost reînnoită în RTI înainte de expirarea termenului de 15 ani, efectul de opozabilitate al acestei formalități de publicitate imobiliară a încetat, astfel cum prevedeau dispozițiile art. 1786 din vechiul Cod civil**. Ca urmare, ipoteca în cauză nu mai trebuia preluată în cartea funciară cu ocazia efectuării primei înregistrări a imobilului. În ceea ce privește modalitatea de radiere a ipotecii în situația prezentată, în situații similare, consemnate în Minutele de ședință din data de 04.04.2016 și 09.05.2016, s-au reținut următoarele:

„Având în vedere prevederile art. 52 alin. (3) din Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară republicată, în conformitate cu care *sarcinile care sunt stinse prin împlinirea termenului sau din orice altă cauză nu vor mai fi înscrise în cărțile funciare, iar dacă s-au înscris, acestea vor putea fi radiate la cererea persoanelor menționate în cuprinsul art. 15 alin. (2)*

sau din oficiu², inscripțiile ipotecare efectuate în conformitate cu prevederile Codului civil, care nu au fost reînnoite înainte de expirarea termenului de 15 ani nu vor mai fi preluate în cartea funciară și vor fi radiate din registrele de transcripțiuni – inscripțiuni concomitent cu deschiderea cărții funciare, iar **dacă au fost înscrise urmează să fie radiate la cerere sau din oficiu, fără a fi necesar acordul creditorului ipotecar.**”

În speță dreptul de ipotecă a fost radiat prin încheierea de carte funciară nr. 51034/2022, în baza acordului în formă autentică emis de Instituția de credit B.

3. Doamna notar public **CIUHAN ANCA ALEXANDRA** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

La data de **20.10.2022 a obținut extrasul de carte funciară pentru autentificare** nr. 440537/20.10.2022, eliberat de către OCPI Ilfov, BCPI Buftea, cu valabilitate până la data de 02.11.2022.

În baza acestui extras s-a încheiat, între BM și BCS, în calitate de vânzători și NI, în calitate de cumpărător, **contractul de vânzare autentificat sub nr. 2644/25.10.2022**, având ca obiect transmiterea dreptului de proprietate asupra imobilului înscris în cartea funciară nr. 56860 a Loc. Măgurele, Jud. Ilfov.

Conform **extrasului de autentificare mai sus menționat, imobilul era liber de sarcini și nu figura nicio lucrare în curs de soluționare** (se face această precizare întrucât deseori notarii publici s-au lovit de situația în care a fost eliberat extrasul de autentificare deși figurau lucrări nesoluționate în lucru).

Cererea de intabulare a contractului de vânzare a fost înregistrată sub nr. 450434/27.10.2022, cu termen de soluționare 07.11.2022. La cererea susmenționată s-a primit următoarea **notă de completare** de la OCPI Ilfov (nu a fost emis referat propriu-zis): „având în vedere faptul ca **asupra imobilului înscris în CF 56860 UAT Măgurele este notata urmărirea silita în dosarul de executare silita nr 2877/2021**, prezentați lămuriri”;

Verificând situația imobilului la data de 06.12.2022, s-a constatat că, prin **încheierea nr. 443799/ 24/10/2022 a fost notată**, în baza Hotărârii Judecătorești nr. dosar nr 9996/1748/2021, din 29.07.2021 emisă de Judecătoria Cornetu, **urmărirea imobilului în dosar de executare nr. 2877/2021 A1** pentru suma de 25.884,07 lei reprezentând debit și cheltuieli de executare silita la cererea creditorului P privind pe debitorii BCS și BM.

S-a transmis la data de 06.12.2022 către OCPI Ilfov un răspuns la nota de completare, soluția în cererea 450434/27.10.2022, emisă la data de 07.12.2022 fiind **admiterea cererii de intabulare, figurând notată urmărirea**

² Art. art. 15 alin. (2) din Legea nr. 7/1996 prevede următoarele: „Sarcinile care sunt stinse prin împlinirea termenului sau din orice alt motiv nu vor mai fi înscrise în cărțile funciare, iar dacă s-au înscris, acestea vor fi radiate la cererea proprietarului imobilului, a oricărei persoane interesate sau din oficiu.”

susmenționată. Totodată, în încheierea de intabulare figurează că „Prezenta se va comunica părților: NI, prin notar public Ciuhan Anca-Alexandra, P prin notar public Ciuhan Anca-Alexandra, DMA - Dosar de executare nr. 2877/2021, prin notar public Ciuhan Anca-Alexandra, BM, prin notar public Ciuhan Anca-Alexandra, BCS, prin notar public Ciuhan Anca-Alexandra, NI, prin notar public Ciuhan Anca-Alexandra, Directia de Impozite și Taxe Locale” fapt ce **crează în mod greșit aparența că și notarea urmării silite a fost făcută la solicitarea notarului public.**

Având în vedere prevederile Legii 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, respectiv:

- art. 35 alin. (2): *„în baza extrasului de carte funciară pentru autentificare, notarul public poate efectua toate operațiunile notariale necesare întocmirii actului în vederea căruia acesta a fost solicitat”* și conform alin. (3) al aceluiași articol, *„pe perioada valabilității extrasului de carte funciară pentru autentificare, registratorul nu va efectua niciun fel de înscriere în cartea funciară, cu excepția aceleia pentru care a fost eliberat extrasul. Valabilitatea extrasului încetează, prin împlinirea termenului, la momentul înregistrării cererii de înscriere a actului notarial pentru care acesta a fost eliberat sau la cererea notarului public care a solicitat extrasul.”*

- art. 35 alin. (4): *„în situația în care în perioada de valabilitate prevăzută de alin. (1) a extrasului de carte funciară pentru autentificare se înregistrează actul/actele autentice întomite în baza acestuia, cererile de înscriere având ca înscris justificativ aceste acte se soluționează cu prioritate, celelalte cereri de înscriere înregistrate în această perioadă urmând a fi respinse. În situația în care valabilitatea extrasului de carte funciară pentru autentificare a încetat, iar cererea având ca înscris justificativ actul/actele autentice întomite în baza acestuia nu a fost înregistrată în registrul general de intrare, cererile privitoare la imobilul în privința căruia a fost solicitat extrasul de carte funciară pentru autentificare mai sus menționat, înregistrate în această perioadă, se soluționează cu respectarea normelor în vigoare.”*

Se consideră **eronată admiterea notării sechestrului în cartea funciară** și nejustificată soluția emisă de OCPI Ilfov la cererea de intabulare înregistrată sub nr. 450434/27.10.2022.

Totodată, indiferent de soluția finală a OCPI Ilfov în speță, se dorește să se sublinieze faptul că această situație este deosebit de gravă și poate avea implicații majore în activitatea notarială, știrbind încrederea pe care solicitantul actelor notariale o are în rolul notarului public și în verificările pe care acesta le face anterior întocmirii actelor.

Se atașează solicitării contractul de vânzare autentificat sub nr. 2644/25.10.2022, extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 440537/20.10.2022, eliberat de către OCPI Ilfov, BCPI Buftea, nota de completare emisă de OCPI Ilfov și încheierea de intabulare cu extrasul de informare aferent.

În urma analizei situației juridice prezentate și a înscrisurilor comunicate în copie, Comisia reține următoarele:

În considerarea prevederilor legale citate și de doamna notar public, respectiv art. 35 alin. (2) - (4) din Legea nr. 7/1996, rezultă că notarea urmării imobilului înscris în CF nr. 56860 UAT Măgurele efectuată prin încheierea de carte funciară nr. 443799/2022 **a fost dispusă de BCPI Buftea în mod eronat.**

Prin încheierea de carte funciară de reexaminare nr. 522206/2022 s-a revenit asupra soluției și s-a dispus respingerea notării urmării imobilului precum și eliminarea din cuprinsul încheierii nr. 450434/27.10.2022 a mențiunilor referitoare la comunicarea „prin notar public...” către alte persoane interesate decât părțile din actul notarial supus întabulării, respectiv P și DMA.

Precizăm că începând din data de 14.02.2023 a intrat în vigoare Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul nr. 600/2023, care stipulează la art. 13 alin. (2) că obiectul notării îl constituie (...): *i) respingerea cererii de reexaminare (...)*, astfel încât nu se va mai putea efectua notarea cererii de reexaminare.

De asemenea, art. 46 alin (4) prevede că **Încheierea de carte funciară se comunică de către oficiul teritorial în original sau în copie conformă cu exemplarul din sistemul informatic integrat, persoanelor prevăzute de dispozițiile art. 31 alin. 1 din Legea nr. 7/1996.**

Conform art. 47 alin. (2) **În cazul cererilor înregistrate on-line în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară, comunicarea documentelor specifice/ încheierilor se face către deponenți, în calitate de mandatar ai solicitanților serviciilor prestate de biroul teritorial, precum și către celelalte persoane interesate potrivit mențiunilor din cartea funciară. Documentele specifice/încheierile se consideră comunicate către deponenți la momentul în care sistemul informatic a generat mesajul confirmare primire soluție.**

4. Domnul notar public **LUCA VIOREL** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

În data de 05.09.2022, a fost autentificat sub nr. 833, contractul de vânzare încheiat între societatea AT, persoană juridică română, în reorganizare, prin administrator judiciar BBR și societatea ATP, persoană juridică română, contract de vânzare ce a avut ca obiect imobilele situate în intravilanul localității Tărtășești, județul Dâmbovița, înscrise în cărțile funciare nr. 71106, 71107, 71109, 71110, 71111, 71112, 71114, 71117, 71118, 71119, 71121, 71122, 71124, 71125, 71126, 71127 și nr. 72291.

La data semnării contractului de vânzare, imobilele sus menționate aveau înscrise în cărțile funciare, următoarele sarcini:

- **Dreptul de ipotecă și interdicțiile** aferente, înscrise în Cartea Funciară nr. 71106, în favoarea Instituției de credit C, pentru creditul în sumă

de LEI 9.500.000, prin Încheierea nr.75543/28.09.2012 emisă de BCPI Târgoviște, în baza contractului de garanție reală imobiliară autentificat sub numărul 336/25.09.2012;

- Dreptul de ipotecă și interdicțiile aferente, înscrise în Cartea Funciară nr. 71107, în favoarea Instituției de credit C, pentru creditul în sumă de LEI 10.000.000, prin Încheierea nr. 75492/28.09.2012, în baza contractului de garanție reală imobiliară autentificat sub numărul 341/25.09.2012, pentru creditul în sumă de LEI 1.011.940, prin Încheierea nr.75493/28.09.2012, în baza contractului de garanție reală imobiliară autentificat sub numărul 342/25.09.2012, pentru creditul în sumă de LEI 9.500.000, prin Încheierea nr. 75494/28.09.2012, în baza contractului de garanție reală imobiliară autentificat sub numărul 343/25.09.2012 și pentru creditul în sumă de LEI 1.489.566, prin Încheierea nr. 59726/26.06.2013, în baza contractului de garanție reală imobiliară autentificat sub numărul 977/21.06.2013;

- Dreptul de ipotecă și interdicțiile aferente, înscrise în Cartea Funciară nr. 71109, în favoarea Instituției de credit C, pentru creditul în sumă de LEI 9.500.000, prin Încheierea nr. 75533/28.09.2012, în baza contractului de garanție reală imobiliară autentificat sub numărul 350/25.09.2012;

- Dreptul de ipotecă și interdicțiile aferente, înscrise în Cartea Funciară nr. 71110, în favoarea Instituției de credit C, pentru creditul în sumă de LEI 10.000.000, prin Încheierea nr. 75517/28.09.2012, în baza contractului de garanție reală imobiliară autentificat sub numărul 344/25.09.2012, pentru creditul în sumă de LEI 1.011.940, prin Încheierea nr. 75518/28.09.2012, în baza contractului de garanție reală imobiliară autentificat sub numărul 345/25.09.2012, pentru creditul în sumă de LEI 9.500.000, prin Încheierea nr. 75520/28.09.2012, în baza contractului de garanție reală imobiliară autentificat sub numărul 346/25.09.2012 și pentru creditul în sumă de LEI 1.489.566, prin Încheierea nr. 59723/26.06.2013, în baza contractului de garanție reală imobiliară autentificat sub numărul 976/21.06.2013;

- Dreptul de ipotecă și interdicțiile aferente, înscrise în Cartea Funciară nr. 71111, în favoarea Instituției de credit C, pentru creditul în sumă de LEI 10.000.000, prin Încheierea nr. 75498/28.09.2012, în baza contractului de garanție reală imobiliară autentificat sub numărul 347/25.09.2012, pentru creditul în sumă de LEI 1.011.940, prin Încheierea nr. 75503/28.09.2012, în baza contractului de garanție reală imobiliară autentificat sub numărul 348/25.09.2012, pentru creditul în sumă de LEI 9.500.000, prin Încheierea nr. 75504/28.09.2012, în baza contractului de garanție reală imobiliară autentificat sub numărul 349/25.09.2012 și pentru creditul în sumă de LEI 1.489.566, prin Încheierea nr. 59729/26.06.2013, în baza contractului de garanție reală imobiliară autentificat sub numărul 975/21.06.2013;

- Dreptul de ipotecă și interdicțiile aferente, înscrise în Cartea Funciară nr. 71112, în favoarea Instituției de credit C, pentru creditul în sumă de LEI 9.500.000, prin Încheierea nr.75532/28.09.2012, în baza contractului de garanție reală imobiliară autentificat sub numărul 351/25.09.2012;

- Dreptul de ipotecă și interdicțiile aferente, înscrise în Cartea Funciară nr. 71114, în favoarea Instituției de credit C, pentru creditul în sumă de LEI 9.500.000, prin Încheierea nr. 75531/28.09.2012, în baza contractului de garanție reală imobiliară autentificat sub numărul 352/25.09.2012;

- Dreptul de ipotecă și interdicțiile aferente, înscrise în Cartea Funciară nr. 71117, în favoarea Instituției de credit C, pentru creditul în sumă de LEI 9.500.000, prin Încheierea nr. 75527/28.09.2012, în baza contractului de garanție reală imobiliară autentificat sub numărul 353/25.09.2012;

- Dreptul de ipotecă și interdicțiile aferente, înscrise în Cartea Funciară nr. 71118, în favoarea Instituției de credit C – Sucursala Târgoviște, pentru creditul în sumă de LEI 9.500.000, prin Încheierea nr.75524/28.09.2012, în baza contractului de garanție reală imobiliară autentificat sub numărul 354/25.09.2012;

- Dreptul de ipotecă și interdicțiile aferente, înscrise în Cartea Funciară nr. 71119, în favoarea Instituției de credit C, pentru creditul în sumă de LEI 9.500.000, prin Încheierea nr. 75453/28.09.2012, în baza contractului de garanție reală imobiliară autentificat sub numărul 355/25.09.2012;

- Dreptul de ipotecă și interdicțiile aferente, înscrise în Cartea Funciară nr. 71121, în favoarea Instituției de credit C, pentru creditul în sumă de LEI 9.500.000, prin Încheierea nr. 75540/28.09.2012, în baza contractului de garanție reală imobiliară autentificat sub numărul 337/25.09.2012;

- Dreptul de ipotecă și interdicțiile aferente, înscrise în Cartea Funciară nr. 71122, în favoarea Instituției de credit C, pentru creditul în sumă de LEI 9.500.000, prin Încheierea nr. 75546/28.09.2012, în baza contractului de garanție reală imobiliară autentificat sub numărul 335/25.09.2012;

- Dreptul de ipotecă și interdicțiile aferente, înscrise în Cartea Funciară nr. 71124, în favoarea Instituției de credit C, pentru creditul în sumă de LEI 9.500.000, prin Încheierea nr. 75008/27.09.2012, în baza contractului de garanție reală imobiliară autentificat sub numărul 334/25.09.2012;

- Dreptul de ipotecă și interdicțiile aferente, înscrise în Cartea Funciară nr. 71125, în favoarea Instituției de credit C, pentru creditul în sumă de LEI 9.500.000, prin Încheierea nr. 75538/28.09.2012, în baza contractului de garanție reală imobiliară autentificat sub numărul 338/25.09.2012;

- Dreptul de ipotecă și interdicțiile aferente, înscrise în Cartea Funciară nr. 71126, în favoarea Instituției de credit C, pentru creditul în sumă de LEI 9.500.000, prin Încheierea nr. 75536/28.09.2012, în baza contractului de garanție reală imobiliară autentificat sub numărul 339/25.09.2012;

- Dreptul de ipotecă și interdicțiile aferente, înscrise în Cartea Funciară nr. 71127, în favoarea Instituției de credit C, pentru creditul în sumă de LEI 9.500.000, prin Încheierea nr. 75535/28.09.2012, în baza contractului de garanție reală imobiliară autentificat sub numărul 340/25.09.2012;

- **Sechestrul asigurator** dispus de Parchetul de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție – Direcția Națională Anticorupție – Serviciul Teritorial Ploiești prin Ordonanța din data de 25.10.2013 în dosar nr. 146/P/2012, până la

concurența sumei de 89.988.299 lei, reprezentând prejudiciu cauzat bugetului general consolidat al statului, înscris în Cărțile Funciare nr. 71106, nr. 71107, nr. 71109, nr. 71110, nr. 71111, nr. 71112, nr. 71114, nr. 71117, nr. 71118, nr. 71119, nr. 71121, nr. 71122, nr. 71124, nr. 71125, nr. 71126 și nr. 72291, prin Încheierea nr. 91766/07.11.2013.

Având în vedere faptul că,

I. Instituția de credit C, a acordat societății AT, împrumuturi, care au fost garantate cu bunurile imobile sus menționate, în baza contractelor de ipotecă, autentificate,

i. în anul 2012, sub numerele 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, toate în data de 25.09.2012 și înscrise în cărțile funciare, prin încheierile nr. 75543/28.09.2012, 75492/28.09.2012, 75493/28.09.2012, 75494/28.09.2012, 75533/28.09.2012, 75517/28.09.2012, 75518/28.09.2012, 75520/28.09.2012, 75498/28.09.2012, 75503/28.09.2012, 75504/28.09.2012, 75532/28.09.2012, 75531/28.09.2012, 75527/28.09.2012, 75524/28.09.2012, 75453/28.09.2012, 75540/28.09.2012, 75546/28.09.2012, 75008/27.09.2012, 75538/28.09.2012, 75536/28.09.2012, 75535/28.09.2012,

ii. în anul 2013, sub numerele 975, 976, 977, toate în data de 21.06.2013 și înscrise în cărțile funciare, prin încheierile nr. 59726/26.06.2013, 59723/26.06.2013, 59729/26.06.2013,

II. Parchetul de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție – Direcția Națională Anticorupție – Serviciul Teritorial Ploiești, prin Ordonanța din data de 25.10.2013, a dispus sechestrul asigurator, prin Ordonanța din data de 25.10.2013, notat în Cărțile Funciare nr. 71106, nr. 71107, nr. 71109, nr. 71110, nr. 71111, nr. 71112, nr. 71114, nr. 71117, nr. 71118, nr. 71119, nr. 71121, nr. 71122, nr. 71124, nr. 71125, nr. 71126 și nr. 72291, prin Încheierea nr. 91766/07.11.2013, ulterior instituirii ipotecilor menționate la pct. I,

III. Administrator judiciar BBR al societății ATP, în urma actelor de procedură:

- Încheierea de ședință din data de 29.05.2014, pronunțată în Dosarul nr. 2487/120/2014, de Tribunalul Dâmbovița, Secția a II-a Civila, de Contencios Administrativ și Fiscal, prin care s-a dispus deschiderea procedurii generale de insolvență împotriva Societății AT;

- Încheierea de ședință din data de 27.11.2014, pronunțată în dosarul nr. 2487/120/2014/a15, aflat pe rolul Tribunalului Dâmbovița, Secția a II-a Civila, de Contencios Administrativ și Fiscal, prin care BBR a fost desemnată administrator judiciar al Societății AT;

- Sentința civilă nr. 252/12.11.2020, pronunțată de Tribunalul Dâmbovița, Secția a II-a Civila, de Contencios Administrativ și Fiscal, în baza art. 101 și următoarele din Legea nr. 85/2006, prin care instanța a dispus confirmarea planului de reorganizare a activității Societății AT;

- Procesul-verbal al ședinței Adunării Creditorilor din data de 29.06.2022, prin care a fost aprobat Regulamentul de vânzare pentru valorificarea activelor în bloc „Bunuri imobile și mobile din patrimoniul Societății AT” și metoda de vânzare propusă de către administratorul judiciar;

- Ședința de licitație din data de 20.07.2022, organizată pentru valorificarea activelor „Firme – terenuri, construcții și bunuri mobile”, finalizată prin încheierea Procesului-verbal de licitație nr. 373/20.07.2022, ședința în cadrul căreia a fost formulată oferta de cumpărare de Societatea ATP, pentru achiziționarea blocului de active ce face obiectul prezentului contract;

- Procesul-Verbal al ședinței Adunării Creditorilor Societății AT din data de 01.08.2022, prin care a fost aprobată oferta formulată de Societatea ATP, consemnată în Procesul-verbal de licitație nr. 373/20.07.2022, cu condiția achitării integrale a prețului de vânzare în cel mult 30 de zile de la data întocmirii procesului verbal de adjudecare;

- Procesul-verbal de desemnare a câștigătorului licitației pentru activele „Firme – terenuri, construcții și bunuri mobile” din data de 08.08.2022, prin care societatea ATP a fost declarată adjudecatar al Activului menționat la Art. II de mai jos, la prețul oferit de adjudecatar de LEI 15.400.000, la care se adaugă TVA aplicabil, conform Regulamentului de vânzare,

a încheiat cu societatea ATP, în data de 05.09.2022, contractul de vânzare autentificat sub nr. 833.

Odată cu intabularea dreptului de proprietate în favoarea cumpărătorului, societatea ATP, prin încheierile numărul 107287, 107288, 107289, 107290, 107291, 107292, 107293, 107294, 107295, 107296, 107297, 107298, 107299, 107300, 107301, 107302 și 107303 toate din data de 07.09.2022, **au fost radiate din Cărțile Funciare** numărul 71106, 71107, 71109, 71110, 71111, 71112, 71114, 71117, 71118, 71119, 71121, 71122, 71124, 71125, 71126, 71127, 72291, **sarcinile înscrise în favoarea Instituției de credit C, cu excepția sechestrului asigurator** dispus de Parchetul de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție – Direcția Națională Anticorupție – Serviciul Teritorial Ploiești prin Ordonanța din data de 25.10.2013 în dosar nr. 146/P/2012 până la concurența sumei de 89.988.299 lei, reprezentând prejudiciu cauzat bugetului general consolidat al statului.

Prin cererile numărul 111574, 111581, 111594, 111604, 111573, 111575, 111577, 111578, 111585, 111588, 111591, 111595, 111598, 111600, 111605, 111606, 111609 toate din data de 16.09.2022, **notarul public a solicitat îndreptarea erorilor materiale** din Cărțile Funciare numărul 71106, 71107, 71109, 71110, 71111, 71112, 71114, 71117, 71118, 71119, 71121, 71122, 71124, 71125, 71126, 71127, 72291, **în sensul radierii sechestrului asigurator** dispus de Parchetul de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție – Direcția Națională Anticorupție – Serviciul Teritorial Ploiești prin Ordonanța din data de 25.10.2013 în dosar nr. 146/P/2012 până la concurența sumei de

89.988.299 lei, reprezentând prejudiciu cauzat bugetului general consolidat al statului, cererile fiind respinse de BCPI Târgoviște – OCPI Dâmbovița.

Ca urmare a respingerilor pronunțate de BCPI Târgoviște, notarul public a solicitat **reexaminarea încheierilor de respingere ce au avut ca obiect îndreptarea erorilor materiale, dar și reexaminarea încheierilor de intabulare a dreptului de proprietate în favoarea societății ATP**, reexaminarea fiind susținută în baza:

A. Decizia nr. 2/2018 privind examinarea recursurilor în interesul legii formulate de Colegiul de conducere al Curții de Apel Bacău, Colegiul de conducere al Curții de Apel Brașov și Colegiul de conducere al Curții de Apel București cu privire la o problemă de drept, prin care, Înalta Curte de Casație și Justiție, decide: Admite recursul în interesul legii și stabilește următoarele: „cu referire la dispozițiile art. 249 din Codul de Procedură Penală (art. 163 din Cod Procedură Penală din 1968) și art. 2345 din Codul Civil, existența unui sechestru asigurator penal asupra imobilelor unei persoane fizice sau juridice nu suspendă executarea silită începută de un creditor ipotecar, al cărui drept de ipotecă asupra aceluiași bunuri a devenit opozabil terților anterior înființării măsurii asiguratorii din procesul penal și nu determină nulitatea actelor de executare ulterioare înființării măsurii asiguratorii din procesul penal asupra aceluiași bunuri”.

B. Decizia nr. 1/2020 privind examinarea sesizării formulate de Curtea de Apel București-Secția a V-a civilă, în Dosarul nr. 31798/3/2018, în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea unei chestiuni de drept, prin care, Înalta Curte de Casație și Justiție, decide: Admite sesizarea și stabilește următoarele: „în interpretarea dispozițiilor art. 91 alin. 1 (art. 102 alin. 8 și art. 154 – 159 din Legea 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență cu modificările și completările ulterioare, raportate la dispozițiile 249 alin. (1) și (2) din Codul de Procedură Penală (respectiv art. 162 alin 1 și 2 din Codul de Procedură Penală de la 1968), existența unor măsuri asiguratorii înființate în cadrul unui proces penal asupra bunurilor unei persoane juridice, anterior deschiderii procedurii insolvenței, în vederea confiscării speciale, a reparării pagubei produse prin infracțiune sau a garantării executării cheltuielilor judiciare: a) nu suspendă procedura de lichidare prevăzută de Legea 85/2014 în ceea ce privește bunul sechestrat; b) nu este de natură a indisponibiliza bunul asupra căruia a fost începută procedura de valorificare conform dispozițiilor Legii 85/2014; c) nu împiedică lichidarea bunurilor efectuată de lichidatorul judiciar în exercitarea atribuțiilor conferite de Legea 85/2014.”,

BCPI Târgoviște – OCPI Dâmbovița, a respins cererile de **reexaminare**.

În urma analizei situației juridice prezentate și a înscrisurilor comunicate în copie, Comisia reține următoarele:

Potrivit art. 53 din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței, aplicabilă în speța prezentată, *Bunurile înstrăinate de administratorul judiciar sau lichidator, în exercițiul atribuțiilor sale prevăzute de prezenta lege, sunt dobândite **libere de orice sarcini**, precum ipotece, garanții reale mobiliare sau drepturi de retenție, de orice fel, ori măsuri asigurătorii, **cu excepția măsurilor asigurătorii sau măsurilor preventive specifice, instituite în cursul procesului penal.***

Din analiza acestor dispoziții legale reiese faptul că existența unor măsuri asigurătorii înființate în cadrul unui proces penal nu împiedică lichidarea bunurilor efectuată de lichidatorul judiciar în exercitarea atribuțiilor prevăzute de Legea nr. 85/2006, iar bunurile înstrăinate de administratorul judiciar sau lichidator sunt dobândite libere de orice sarcini, cu excepția măsurilor asigurătorii sau măsurilor preventive specifice, instituite în cursul procesului penal.

Așadar, **în mod corect a fost menținut sechestrul asigurator** înscris în cărțile funciară menționate în speță concomitent cu intabularea dreptului de proprietate în favoarea societății ATP.

Împotriva încheierilor de respingere de reexaminare se poate formula plângere în conformitate cu art. 31 alin. (3) și alin. (4) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996.

5. Doamna notar public STANCIU SIMONA ELENA din cadrul Camerei Notarilor Publici Iași adresează rugămintea de a transmite compartimentelor abilitate în relația cu ANCPI propunerea ca în contul fiecărui notar din eTerra să apară o notificare cu privire la referatele de completare emise la diverse lucrări de publicitate imobiliară.

În urma analizei situației prezentate, reprezentanții ANCPI precizează următoarele:

Propunerea doamnei notar a fost reținută și se va încerca a fi implementată la următoarele dezvoltări evolutive aduse aplicației informatice integrate de cadastru și carte funciară.

Reprezentanții UNNPR au precizat că această situație a fost semnalată și anterior, cu solicitarea de a se întreprinde demersurile necesare de modificare a aplicației informatice.

6. Doamna notar public **CHIȘ DIANA** din cadrul Camerei Notarilor Publici Cluj – Napoca solicită formularea unui punct de vedere cu privire la varianta corectă de înregistrare și taxare a cererilor având ca obiect radierea dreptului de proprietate în baza art. 24 alin. (4) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1966.

În fapt, s-au autentificat 10 contracte de vânzare, cu plata prețului la o dată ulterioară, stabilită de comun acord între părți.

Părțile au convenit asupra introducerii unui pact comisoriu pentru situația neexecutării obligației de plată de către cumpărător. Cumpărătorul nu a achitat prețul conform contractelor de vânzare iar părțile au convenit prelungirea termenului de plată și modificarea tranșelor de plată a prețului prin încheierea unor acte adiționale la contractele de vânzare mai sus menționate. Nici termenul convenit în actele adiționale nu a fost respectat de către cumpărător, iar vânzătorul a solicitat autentificarea declarațiilor de invocare a pactului comisoriu, declarații care au fost comunicate prin executor judecătoresc cumpărătorului, conform prevederilor din contract.

Ulterior s-a solicitat biroului notarial **emiterea încheierilor de certificare, prevăzut de art. 24 alin. (4) din Legea 7/1966.**

Ca urmare a informațiilor primite telefonic de la registratorii BCPI Cluj **cererile pentru radierea dreptului de proprietate au fost formulate pe cod 2.3.2 - serviciu intabulare.**

Din numărul total de 42 cereri:

- **7 au fost soluționate cu admitere,**

- pentru **10 s-a emis referat de completare pentru diferența tarifului de intabulare și radierea dreptului de ipotecă legală pentru rest de preț** (dosar nr.202075, 202073, 202289, 202287, 202288, 202629, 202046, 202047, 202049, 202048/22.09.2022) iar

- **25 sunt încă în lucru** la momentul redactării prezentei (201900-201903, 202074, 202076, 201982, 202050, 202099-202102, 202234-202237, 202129, 202259-202262, 202290, 202633/22.09.2022).

Ca urmare a discuției telefonice purtate ulterior primirii referatelor de completare, s-a comunicat că soluția corectă ar fi **să nu se suplimenteze cu tariful corespunzător intabulării și nici cu tariful pentru radierea ipotecii legale**, corect fiind să se taxeze 75 lei cod 2.4.1 doar pentru radierea dreptului de proprietate al cumpărătorului.

Se precizează că pentru dosarele unde s-a emis referat de completare, vânzătorul a dorit să achite taxa solicitată, însă se adresează rugămintea să se comunice dacă se poate solicita restituirea acestui tarif suplimentar, în situația în care se consideră că nu trebuia perceput tariful pentru cod 2.3.2.

Se anexează sesizării încheierile de admitere și cele de completare, mai sus precizate.

Ulterior sesizării inițiale, notarul public a revenit cu precizarea că, de la momentul formulării solicitării, până în prezent, au fost soluționate toate cererile.

- unele dintre ele au fost soluționate prin "reactivarea" dobândirii vânzătorului, respectiv în cartea funciară apare încheierea cu numărul și data aferenta dobândirii anterioare, 2019 – de ex. încheierea 202073/2022 și CF nr. 68241 Apahida;

- iar altele au fost soluționate cu data cererii, 2022 – de ex. încheierea 201900/2022 și CF nr. 68222 Apahida.

Se solicită precizări privind care dintre cele doua variante este corectă. Având în vedere modificările Codului Fiscal intrate în vigoare în 2023, există riscul ca, la vânzare, notarul care va autentifica actul, solicitând actul de dobândire care apare în cartea funciară, să calculeze diferit impozitul pe venitul realizat din transferul dreptului de proprietate.

Se atașează solicitării și câte o încheiere și extrasul de carte funciara pentru situația mai sus expusa.

În urma analizei situației juridice prezentate și a înscrisurilor comunicate în copie, Comisia reține următoarele:

Prin adresa nr. 9359/2016, Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară a transmis îndrumări oficiilor teritoriale cu privire la codul de servicii și tariful aferent în vederea efectuării operațiunii de publicitate imobiliară descrisă în speța prezentată. De asemenea, problema modalității de efectuare a înscrierilor în situația rezoluțiunii actului translativ de proprietate a mai fost analizată în cadrul Comisiei, care a oferit soluții clare în minutele de ședință (ex.: minuta din 04.04.2016³).

Astfel, în baza încheierii de certificare fapte, prin care notarul public constată îndeplinirea pactului comisoriu, la solicitarea părții interesate, conform de art. 24 alin. (4) din Legea 7/1966, se va efectua rectificarea înscrierilor în sensul radierii cumpărătorului proprietar tabular și **activării înscrierii vechiului proprietar în rangul înscrierii inițiale, prin utilizarea serviciului cu codul 2.4.1.** din Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și instituțiile sale subordonate, cu modificările și completările ulterioare. În prezent, tariful aferent acestei operațiuni este de **75 lei/operațiune.**

În consecință, **reînscrierea vânzătorului în rangul cererii din 2022,** dispusă prin unele încheieri emise în speță de BCPI Cluj, **este greșită.**

De asemenea, **referatele de completare pentru diferență de tarif emise de BCPI Cluj nu sunt justificate.** Radierea dreptului de ipotecă legală pentru restul de preț, constituit în favoarea vânzătorului, se radiază fără tarif, ca urmare a confuziunii calității de creditor ipotecar cu cea de proprietar, ca urmare a rezoluțiunii contractului de vânzare cu efect retroactiv.

Pentru sumele plătite necuvenit se poate formula cerere de reanalizare a tarifului în conformitate cu dispozițiile art. 6 alin. (1) din Ordinul nr. 16/2019 mai sus amintit.

³ În minuta ședinței din data de 04.04.2016, s-au reținut următoarele: „... în baza convenției de rezoluțiune, în cartea funciară se va efectua rectificarea înscrierilor în sensul radierii cumpărătorului proprietar tabular și activării înscrierii vechiului proprietar, tariful aferent acestei operațiuni fiind de 60 lei/operațiune, conform serviciului cu codul 2.4.2. alte notări (inclusiv radierea) din Ordinul 39/2009.”

7. Doamna notar public **ADELA CETINTURK** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită sprijinul pentru soluționarea de către BCPI Buftea a unui număr de 12 lucrări restante din luna decembrie: 506834, 514322, 513162, 515481, 515547, 516857, 516855, 516854, 528449, 528450, 529109 și 530872. Se precizează că lucrările trebuie soluționate de urgență pentru arhivarea actelor din anul 2022, întrucât a fost programată deja predarea arhivei biroului în custodia Camerei Notarilor Publici București.

În urma analizei situației prezentate, reprezentanții ANCPI precizează că OCPI urmează să întreprindă demersuri pentru soluționarea cu celeritate a lucrărilor restante.

8. Doamna notar public **ALEXANDRU POPA CAMELIA FLORENTINA** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită sprijinul pentru soluționarea de către BCPI Buftea a unor lucrări depuse în anul 2022, cu termene depășite, dintre care unele aveau termen în luna septembrie: 379758, 363757, 449420 și 482551.

Se solicită de asemenea soluționarea lucrării nr. 119661 de către BCPI sector 3 București cu termen 12.12.2022.

În urma analizei situației prezentate, reprezentanții ANCPI precizează că OCPI urmează să întreprindă demersuri pentru soluționarea cu celeritate a lucrărilor restante.

9. Domnul notar public **SIMESCU GHEORGHE** din cadrul Camerei Notarilor Publici Timișoara solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

1. Situație premisă

La data de 27.06.2022 – a fost încheiat **contractul de vânzare cumpărare autentificat sub numărul 1376/27.06.2022 – între Societatea CC – vânzătoare și Societatea V – cumpărătoare**, privind imobilele înscrise în CF 32797 Băile Herculane, de sub A1 și A1.2.

Contractul a fost încheiat în baza prevederilor art. 12 alin. (1) și art. 1650 Cod Civil raportat la art. 754 alin. 1-2 din Codul de Procedură Civilă.

Incidența art. 754 alin. 1-2 din Codul de Procedură Civilă, s-a datorat faptului că **vânzarea imobilului în cauză s-a efectuat în procedură de executare silită, în dosarul execuțional nr.383/CEC/23.03.2022** înregistrat la B.E.J. MDF și înscris în CF 32797 Băile Herculane sub C5, fiind admisă de către creditoare și încuviințată de executorul judecătoresc, vânzarea amiabilă a bunului în cadrul executării silite conform art.754 Cod de Procedură Civilă.

Asupra aceluiași imobile au fost înscrise și ipotecile de sub C1-C3 în favoarea Instituției de credit C - Sucursala Reșița.

Urmare a achitării integrale a prețului pentru suma de 1.879.442 lei - echivalent a 380.000 euro, **la data autentificării actului, au fost stinse în întregime creanțele ce au făcut obiectul dosarului execuțional și al ipotecilor înscrise în CF.**

În consecință, executorul judecătoresc prin încheierea din 01.07.2022 a dispus încetarea executării silite cerută de către Instituția de credit C și încheierea dosarului de executare silită nr.383/CEC/23.03.2022.

Totodată, s-a dispus și realizat și radierea din CF a sarcinilor și a dosarului de executare silită ce au afectat imobilul în cauză.

1.1. La data de 19.12.2022 s-a autentificat **Convenția de constatare amiabilă a nulității Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub numărul 1376/27.06.2022** pe motivul că acest contract a fost încheiat cu încălcarea prevederilor art.4 alin 1-2 din Legea nr. 422/2001 - în concret ca **imobilul fiind clasificat ca monument istoric - nu a fost îndeplinită procedura de preemțiune**, astfel cum este reglementată de legea menționată.

1.2. Prin același act s-a dispus și **repunerea părților în situația anterioară** încheierii contractului de vânzare cumpărare autentificat sub numărul 1376/27.06.2022 și restituirea prestațiilor.

1.3. Astfel că vânzătoarea s-a obligat să restituie cumpărătoarei suma 1.879.442 lei - încasată drept preț, sumă ce reprezintă o creanță, certă, lichidă și exigibilă în favoarea creditoarei - cumpărătoare în contractul de vânzare cumpărare autentificat sub numărul 1376/27.06.2022.

1.4. Prin aceeași convenție părțile **au decis să refacă de îndată actul nul (după ce a fost anulat) și să îl înlocuiască cu un act valabil**, pentru a stinge obligația de plată a sumei de 1.879.442 lei.

În consecință a fost încheiat **contractul de vânzare cumpărare autentificat sub numărul 1683/19.12.2022**, înscriindu-se din nou dreptul de proprietate în favoarea Societății V de sub B10 – în baza Încheierii de CF nr. 36151/20.12.2022 a BCPI Caransebeș

Prin aceeași încheiere s-a dispus **menținerea radierii ipotecilor înscrise sub C1-3 cât și a dosarului execuțional de sub C.5 cât și a interdicțiilor de înstrăinare și grevare de sub B.6.**

2. Punct de vedere

Fata de cele prezentate mai sus se exprimă următorul punct de vedere:

2.1. În privința actelor notariale

2.2. Apreciem **Contractul de vânzare cumpărare autentificat sub numărul 1376/27.06.2022, ca fiind încheiat cu respectarea prevederilor legale în materie de executare silită**, conform art. 754 Cod

de Procedură Civilă raportat la art. 1738 Cod Civil, pentru următoarele considerente:

2.3. Dreptul de preemțiune reglementat de art. 4 alin.1-2 din Legea 422/2001 este incident în cazul vânzării voluntare a bunului, ce face obiectul acestei legi.

Vânzarea voluntară nu poate fi identică cu vânzarea amiabilă ca formă a executării silită - aceasta din urmă fiind o vânzare silită, nu voluntară, conf. art.752 și următoarele Cod Procedură Civilă.

Raportul de amiabilitate în sens de încuviințare a vânzării, este între vânzător și creditor prin executorul judecătoresc și nu între vânzător și cumpărător.

2.4. În privința dreptului de preemțiune în cazul executării silită, textul art. 1738 Cod Civil - este indubitabil, în sensul că acest text de lege se aplică și în cazul dreptului de preemțiune reglementat prin legi speciale, conf. art. 123 alin. 1 din Legea 76/2011 de punere în aplicare a codului de procedură civilă - în materia executării silită.

Așadar, textul art. 1738 Cod Civil se aplică și în privința dreptului de preemțiune prevăzut de Legea 442/2001.

Fără a intra într-o analiză exhaustivă a textelor ce reglementează executarea silită, se fac următoarele precizări:

1. Dreptul de preemțiune, oricare ar fi, nu operează în procedura de executare silită, în modalitățile de vânzare amiabilă reglementată de art.754 Cod Procedură Civilă și vânzarea directă prevăzută de art. 755 Cod Procedură Civilă.

2. Dreptul de preemțiune în procedura de executare silită operează doar în modalitatea de vânzare a bunurilor prin vânzare la licitație publică, conf. art 758 Cod Procedură Civilă.

Și în această modalitate, **exercitarea dreptului de preemțiune este total diferită fata de cea de drept comun, în sensul că potențialii preemtori doar se notifică de către executor pentru a participa la licitație**, fără parcurgerea etapelor din dreptul comun, respectiv Legea 442/2001.

Neparticiparea la licitație atrage după sine stingerea dreptului de preemțiune, conform art. 770 Cod Procedură Civilă.

Rațiunea pentru care dreptul de preemțiune nu operează în cazul vânzării amiabile (care nu este una voluntară) și a vânzării directe este aceea că aceste forme de executare silită sunt considerate acte *intuitu personae*, în sensul că sunt alese fie de debitor cu acordul creditorului și încuviințarea executorului judecătoresc, fie direct de acesta din urmă.

În sensul celor exprimate mai sus, s-a pronunțat atât literatura de specialitate cât și practica judiciară.

A se vedea: Eduard Peticaru - Executarea silită a imobilelor monumente istorice – Juridica.ro – 13.12.2008; Dan Chirică. Dreptul de preemțiune în cazul executării silită. Revista Română de drept- Nr.4/2015, Hotărârea Judecătorei

Sector 3 București din 18.09.2019, Hotărârea Judecătoriai Baia Mare din 22.04.2021, Hotărârea Tribunalului Tulcea 12.11.2021, Hotărârea Tribunalului Brasov 30.06.2021 ș.a Hotărârea Tribunalului Brasov 15.09.2021 ș.a, Hotărârea Curții de Apel Iași din 01.03.2019, Hotărârea Curții de Apel Constanța din 15.09.2021.

In consecință se apreciază că vânzarea autenticată sub numărul 1376/27.06.2022 - nu este afectată de nicio clauză de nulitate absolută.

3. Referitor la **convenția de constatare amiabilă a nulității absolute autenticată sub numărul 1682/19.12.2022 și a contractului de vânzare cumpărare autenticată sub numărul 1683/19.12.2022, se apreciază ca ambele sunt lovite de nulitate absolută** pentru următoarele:

Considerente

3.1.În privința convenției de constatare amiabilă a nulității absolute autenticată sub numărul 1682/19.12.2022.

Convenția in cauză a fost instrumentată cu încălcarea prevederilor art.123 alin. 1 din Legea 71/2011, a art.1738 Cod Civil și a reglementărilor in vigoare referitoare la procedura de executare silită așa cum este reglementată de art. 752 și următoarele din Codul de Procedură Civilă.

Fiind încălcări a unor norme de ordine publică sancțiunea nu este alta decât nulitatea absolută.

In același context, conform art.712 Cod Civil – orice persoană interesată împotriva actelor de executare silită – indiferent de forma de îndeplinire a acestei proceduri – nu poate urma decât calea contestației la executare.

Orice altă formă de contestare de către orice altă persoană a actelor de executare este inadmisibilă.

In același sens s-a pronunțat și teoria și practica judiciară menționată mai sus.

Ca atare, este inadmisibilă o cale amiabilă in procedura de executare silită pentru persoanele afectate in drepturile si interesele lor ca urmare a executării silite in speță.

Pe de altă parte, *mutatis mutandis*, convenția încheiată contravine și principiului „Nemo auditur propriam turpitudinem allegans”.

Cu alte cuvinte, clauza de nulitate putea fi invocată doar de cel vătămat in drepturile sale pe calea contestației la executare silită, cale de atac prevăzută și de încheierea de încetare a executării silite in dosar nr. 383/CEC/2022.

In același sens, de vreme ce prima vânzare a fost efectuată in procedura de executare silită in urma căreia au fost achitate creanțele înscrise in CF și s-a stins și executarea silită in dosar execuțional de sub C5, este inadmisibilă o a doua vânzare a aceluiași imobil, între aceleași părți.

Așa cum s-a arătat mai sus, nicio procedură amiabilă între debitor și terțe persoane nu este permisă in cadrul unei proceduri de executare silită și orice vătămare ori interes încălcat nu pot fi înlăturate decât pe cale contestației la executare.

Pe de alta parte, părțile au convenit prin convenția menționată, repunerea în situația anterioară a încheierii contractului de vânzare cumpărare autentificat sub numărul 1376/27.06.2022 și restituirea prestațiilor. Sub acest aspect sunt de observat următoarele:

3.2. În privința repunerii în situația anterioară încheierii baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub numărul 1376/27.06.2022, aceasta presupunea repunerea integrală a părților în situația anterioară încheierii contractului de vânzare cumpărare autentificat sub numărul 1376/27.06.2022, ceea ce impunea ca **bunul sa se întoarcă în patrimoniul vânzătoarei cu toate sarcinile și înscrierile din CF anterioare încheierii contractului de vânzare cumpărare a cărui nulitate s-a constatat**. Așadar, se impunea reînscriserea sarcinilor de sub C1, C4 și C5 existente anterior încheierii contractului anulat.

Această repunere în situația anterioară ar fi atras după sine și o reluare a executării silită în condițiile art.752 și următoarele Cod Procedura Civilă, fiind exclusă vânzarea voluntară pe care părțile au realizat-o conform contractului de vânzare autentificat sub numărul 1683/19.12.2022.

3.3. În privința restituirii prestațiilor.

În procedura de executare silită, prețul realizat prin vânzarea bunului, indiferent de forma de valorificare a acestuia, revine creditorului prin executorul judecătoresc și nu proprietarului bunului - vânzător în cauză, cum de altfel s-a și procedat în speța prin plata creanței de către executorul judecătoresc, ce a avut ca efect încetarea executării silită în cauză.

Din acest punct de vedere, clauza din convenția autentificată sub numărul 1682/19.12.2022, ar atrage după sine o îmbogățire fără justă cauză pentru vânzătoare, prin încasarea unui preț la care nu avea dreptul, întrucât așa cum s-a arătat mai sus, prețul vânzării în speță, se cuvenea creditoarei, iar prin anularea contractului de vânzare cumpărare autentificat sub numărul 1376/27.06.2022, prețul trebuia restituit acesteia și nu proprietarului bunului-vânzător în cauză.

Așadar, restituirea prețului în speță ar însemna o plată nedatorată proprietarului bunului și o încasare fără just titlu din partea acestuia.

Fata de cele prezentate mai sus, analizând convenția de constatare a nulității absolute a contractului de vânzare cumpărare autentificat sub numărul 1376/27.06.2022, prin prisma condițiilor esențiale de validitate a acesteia, succint se poate observa că, pe de o parte, în sensul art.1225 Cod Civil și art. 1235 Cod Civil, atât convenția, cât și obligația debitoarei sunt lipsite de obiect și în aceeași măsură și de cauză, în condițiile în care, așa cum s-a menționat, contractul de vânzare cumpărare autentificat sub numărul 1376/27.06.2022, nu este afectat de nicio clauză de nulitate.

3.4. În privința contractului de vânzare autentificat sub numărul 1683/29.12.2022 și înscris în CF sub B.10, pentru următoarele considerente.

1. Nulitatea absolută a convenției de constatare a nulității absolute a contractului de vânzare cumpărare autentificat sub numărul 1376/27.06.2022,

atrage după sine și nulitatea absolută a contractului de vânzare autenticat sub numărul 1683/29.12.2022, în baza principiului *resoluto iure dantis resolvitur jus accipientis*.

2. A fortiori.

Pe lângă cele arătate la punctul 3.3, în privința restituirii prețului în speță, în convenția autenticată sub numărul 1683/19.12.2022, se prevede că plata prețului în suma de 1.879.442 lei reprezentând o creanță certă lichidă și exigibilă, se va face prin transmiterea dreptului de proprietate asupra imobilelor în cauză printr-un nou contract de vânzare cumpărare, lucru ce s-a și realizat prin încheierea contractului de vânzare cumpărare autenticat sub numărul 1683/19.12.2022.

Este simplu de observat faptul că în speță, nu ne aflăm în fața unui contract de vânzare cumpărare, întrucât, pe de o parte, prețul convenit nu a fost plătit, iar plata prețului într-un contract de vânzare cumpărare, este o condiție esențială pentru validitatea acestui contract, iar pe de altă parte, transmiterea dreptului de proprietate asupra bunului, în contul creanței rezultate în urma constatării nulității absolute a contractului de vânzare cumpărare autenticat sub numărul 1376/27.06.2022, reprezintă în realitate un act de dare în plată și nu un contract de vânzare cumpărare.

Ori, în procedura de executare silită singura formă de valorificare a bunului este aceea de vânzare, în modalitățile prevăzute de art.752 și următoarele Cod Pr. Civilă. Orice altă formă de valorificare a bunului în această procedură fiind inadmisibilă.

3.5. În privința înscrierilor în CF

O primă observație care se impune este aceea că după părerea noastră este o stare de incompatibilitate între înscrierea în CF a contractului de vânzare cumpărare aut.nr.1376/27.06.2022, în baza căruia s-a înscris dreptul de proprietate al cumpărătoarei Societății V și înscrierile efectuate în baza contractului de vânzare cumpărare autenticat sub nr.1683/19.12.2022, întrucât:

Este inadmisibilă că în măsura în care la prima înscriere nu a fost invocată clauza de nulitate absolută care impunea conf. art.30 alin.2 din Legea 7/1996, respingerea cererii de înscriere în CF, la a doua înscriere să se accepte clauza de nulitate absolută și să se procedeze la radierea dreptului înscris în baza primului act și să se intabuleze al doilea act de vânzare cumpărare.

Pe de altă parte, pentru motivele invocate mai sus, **atât convenția de constatare a nulității absolute autentificată sub numărul 1682/19.12.2022, cât și contractul de vânzare cumpărare aut. nr. 1683/19.12.2022 - fiind lovite de nulitate – soluția legală era respingerea cererii de înscriere în CF a ambelor acte în temeiul art.30 alin.2 din Legea 7/1996.**

Dacă totuși s-a admis cererea de înscriere în CF a celor două acte, atunci în baza convenției trebuiau respectate, așa cum s-a arătat mai sus, toate

Înscrierile anterioare încheierii contractului de vânzare cumpărare a cărui nulitate s-a constatat – inclusiv ipotecile și dosarul execuțional.

Ori, BCPI Caransebeș a reînscris opțional situația anterioară încheierii contractului de vânzare cumpărare autentificat sub numărul 1376/27.06.2022.

Astfel, a **menținut ca valabilă radierea ipotecilor și a dosarului de executare silită de sub C7, precum și radierea interdicției de înstrăinare de sub B5, dar a radiat dreptul de proprietate înscris sub B7.**

Repunerea în situația anterioară impunea radierea tuturor sarcinilor anterioare încheierii contractului de vânzare cumpărare autentificat sub numărul 1367/2022 și nu în mod selectiv.

Se semnaleză faptul că înscrierile în CF în baza celor două acte s-au efectuat într-un interval de 24 ore de la încheierea acestora, **fără perceperea taxei de urgentă**, așa cum rezulta din contractul de vânzare autentificat sub numărul 1683/19.12.2022.

Este o situație ciudată în condițiile în care biroul notarial are lucrări nesoluționate în termen iar pentru a opera o lucrare în termenul de urgență trebuie se insiste, iar lucrările se comunică în ultima zi a termenului și de regulă la ultima oră din programul de lucru.

În fine, se apreciază ca pentru motivele de ilegalitate evidente a celor două acte instrumentate de celălalt notar public - **cererea de înscriere în CF a acestor acte trebuia respinsă.**

4. Concluzii

4.1. Contractul de vânzare cumpărare autentificat sub numărul 1367/26.07.2022 este valabil, nefiind afectat de nicio clauză de nulitate.

4.2. Atât convenția de constatare amiabilă a nulității absolute autentificată sub numărul 1682/19.12.2022, cât și a contractului de vânzare autentificat sub numărul 1683/19.12.2022, sunt lovite de nulitate absolută.

5.3. Înscrierea în CF a convenției de constatare amiabilă a nulității absolute autentificată sub numărul 1682/19.12.2022, cât și a contractului de vânzare autentificat sub numărul 1683/19.12.2022, au fost efectuate cu încălcarea prevederilor art. 30 alin.2 din legea 7/1996, soluția legală fiind respingerea cererii de înscriere în CF a celor 2 acte.

În susținerea celor expuse în cauză se atașează: Contractul de vânzare autentificat sub numărul 1376/2002, Convenția de constatare amiabilă a nulității absolute autentificată sub numărul 1682/19.12.2022, Contractul de vânzare autentificat sub numărul 1683/19.12.2022, extras CF și Încheierea nr.36151/20.12.2022.

În urma analizei situației juridice prezentate și a înscrisurilor comunicate în copie, Comisia reține că aspectele sesizate de dl notar excedează competenței sale în ceea ce privește critica actelor notariale instrumentate de către un alt notar public și înscrierea acestora în cartea funciară.

10. Doamna notar public **VASIU MARIANA** din cadrul Camerei Notarilor Publici Ploiești solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

In data de 18.01.2023 a înregistrat in RGI patru lucrări (numere înregistrare lucrări 4850, 4875, 4878 si 4891) pentru **intabularea unui act de divizare** la BCPI sector 4. A primit referat (a omis să încarce cererea) in care se menționa faptul ca nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 170 din Regulamentul aprobat prin ordinul 700/2014 in sensul că: pe lângă lipsa cerere, **intabularea in cartea funciara ca urmare a fuziunii/ divizarii se efectuează in baza hotărârii instanței de judecata care se pronunță asupra legalității acestei operațiuni** si hotărârii AGA autentica (in referat sunt menționate toate documentele, documente pe care le-a incarcat). A întors referatul, a primit respingere la toate cele patru lucrări.

- A redepus lucrările in data de 06.02.2023 (numere înregistrare lucrari: 10551, 10517, 10536, 10570) la care a adăugat AGA autenticată si cu mențiunea in cuprinsul cererii a faptului ca in baza art.251³ din legea 265/2022 s-a transferat competenta de soluționare a cererilor de fuziune/divizare de la tribunal la oficiul registrului comerțului.

- la data de 14.02.2023 a primit referat de completare în sensul că: intabularea in cartea funciara ca intabularea ca urmare a fuziunii/ divizării se efectuează in baza hotărârii instanței de judecata care se pronunță asupra legalității acestei operațiuni.

Am obținut inclusiv de la ONRC adresa nr. 7447748/23.12.2022 prin care se face mențiunea privind competenta de soluționare a cererilor de divizare.

- Ulterior a discutat telefonic cu o doamna registrator de la BCPI sector 4 care i-a comunicat că Legea 7/1996 menționează in mod expres faptul ca e nevoie de hotărârea instanței de judecata care se pronunță asupra legalității acestei operațiuni. I-a comunicat faptul ca **Legea nr. 31/1990 si Legea privind Registrul Comerțului au fost modificate in baza Legii nr. 265/2022** si ca are si o adresa in acest sens emisa de registrul comerțului, iar dansa a răspuns ca **atât timp cat Legea nr. 7/1996 nu este modificata in acest sens, nu va soluționa cererea in mod favorabil decat daca se depune actul menționat in mod expres in Legea nr. 7/1996 respectiv hotărârea instanței.**

Se menționează ca la data de 18.01.2023 a înregistrat in RGI o lucrare - in baza aceluiași proiect de divizare in forma autentica - **lucrarea nr. 5401/18.01.2023 la BCPI Târgoviște care a fost soluționată la termen, fara a se solicita nici AGA autentificata si nici hotărârea instanței.**

Cererile au fost soluționate prin încheieri de respingere împotriva cărora s-au înregistrat cereri de reexaminare la OCPI București

Se atașează cererile, referatele, notele înregistrare, încheierile de respingere și încheierea pronunțată de ORC București și adresa primită de la ONRC.

În urma analizei situației juridice prezentate și a înscrisurilor comunicate în copie, Comisia reține următoarele:

La data de 26 noiembrie 2022 a intrat în vigoare Legea nr. 265/2022 privind registrul comerțului și pentru modificarea și completarea altor acte normative cu incidență asupra înregistrării în registrul comerțului. Prin acest act normativ s-a modificat procedura de înregistrare în registrul comerțului în sensul că **verificarea controlului de legalitate prealabil nu se mai efectuează de instanța de judecată ci de către registratorul de registrul comerțului.**

Conform art. 30 lit. a) din lege, acesta *verifică cererile de înregistrare și alte cereri privind înregistrări în registrul comerțului, precum și înscrisurile depuse în susținerea acestora, în vederea asigurării respectării cerințelor legale pentru înregistrarea solicitată*, pronunțând soluția prin încheiere care poate fi atacată cu plângere.

În consecință, prevederile art. 24 alin. (5) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 au fost modificate implicit, astfel încât pentru cererile soluționate de ONRC sub incidența Legii nr. 265/2022 intabularea în cartea funciară ca urmare a fuziunii/divizării se efectuează în baza:

- încheierii registratorului de registrul comerțului prin care se dispune înregistrarea operațiunii în registrul comerțului;
- certificatului de înmatriculare în registrul comerțului;
- proiectului de fuziune/divizare încheiat în formă autentică.

Această soluție a fost reglementată și prin art. 167 din noul Regulament de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG nr. 600/2023.

11. Reprezentanții **UNNPR** solicită formularea unui punct de vedere privitor la modalitatea de tarifare a certificatelor de sarcini după intrarea în vigoare a Regulamentului aprobat prin ODG nr. 600/2023.

Reprezentanții ANCPPI precizează că modalitatea de tarifare este stabilită prin ODG nr. 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și instituțiile sale subordonate, cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit serviciului cu codul 2.7.4. tariful pentru eliberarea unui certificat de sarcini este de 100 certificat/BCPI. Astfel nu are relevanță numărul de imobile sau de parcele componente ale imobilului.

Conform art. 22 alin. (13) din Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară republicată, cu modificările și completările ulterioare soluțiile consemnate în minutele de ședință, sunt obligatorii pentru notarii publici și personalul de specialitate din oficiile teritoriale, de la data comunicării lor, cu privire la modul de soluționare a situației juridice analizate și sunt urmate concomitent de emiterea deciziilor prevăzute la alin. (12).

Prezenta minută de ședință se comunică notarilor publici, Camerelor Notarilor Publici și oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară.

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ	UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA
Hajnalka Ildiko VIG Președinte - Director General	Notar public Vasile VARGA Vicepreședinte
Adriana TUDOSOIU Director General Adjunct	Notar public Sorin MARINA, Membru al Biroul Executiv, Reprezentantul CNP București în Consiliul UNNPR
Alina IANCU Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Laura BADIU Președintele CNP București
Mihai LICĂ Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Cătălin BĂDIN, Director general adjunct