



Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 436/XI/13.03.2023

DECIZIA NR. 3/13.03.2023

privind minuta nr. 13560/1880 din 13 martie 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. 13560/1880 din 13 martie 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.

Cezara Irina SIMIREA
Director Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 13560 /13.03.2023

Nr. 1880 /13.03.2023

MINUTA
ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din
România și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate
Imobiliară din data de 13.03.2023

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 dezbaterăa 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.

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 **PETRAȘ ROBERT CRISTIAN** din cadrul Camerei Notarilor Publici Târgu Mureș solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

În decursul anilor **2018 - 2019** a autentificat mai multe **contracte de vânzare având ca obiect suprafețe de teren extravilan**, cumpărătorul cetățean român FA, reprezentat prin mandatar fiind căsătorit cu FF cetățean italian - elvețian.

Având în vedere că în cuprinsul procurii, nu era precizat regimul matrimonial al căsătoriei, am considerat ca regim aplicabil - **comunitatea de bunuri**.

În vederea întocmirii unui alt contract de vânzare mi-a fost înmănată o convenție prin care aceleași părți au încheiat în anul **2007 o convenție matrimonială - separație de bunuri**, ei solicitând rectificarea actelor încheiate în anii 2018 - 2019, calificând imobilele cumpărate ca **bunuri proprii ale soțului FA, soțul FF dându-și acordul** printr-o declarație notarială încheiată în România.

S-ar putea cere rectificarea înscrierilor de carte funciară în baza declarațiilor ambilor soți, prin depunerea lor la sediul BCPI, sau ar fi nevoie de o rectificare a actelor încheiate? Dacă da, ar trebui citați și vânzătorii? Din unele informații unii nu mai sunt în viață.

Ar fi nevoie de un certificat emis de o autoritate din Italia, care să ateste caracterul unui bun imobil cumpărat de un soț în timpul separației de bunuri?

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

Pe adresa de email profesională a notarului public au fost solicitate copii ale înscrierilor justificative: extrase de carte funciară, acte juridice doveditoare, referate/încheieri de respingere, dacă este cazul.

Având în vedere că nu au fost primite înscrierile solicitate, în ceea ce privește aspectele de competența sa, Comisia precizează, cu caracter de principiu, că rectificarea înscrierilor în cartea funciară se face în condițiile art. 907 și următoarele din Codul Civil.

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

S-a autentificat **contractul de donație** sub. nr. 289/24.10.2022, prin care s-a transmis dobânditoarei întregul **drept de proprietate asupra construcțiilor**, asupra cărora s-a intabulat anterior dreptul de proprietate al donatorului în cartea funciară. Odată cu acest drept de proprietate asupra construcțiilor s-a transmis dobânditoarei și **posesia terenului**, posesie notată în cartea funciară în favoarea donatorului.

Cererea privind întabularea dreptului de proprietate asupra construcțiilor al dobânditoarei și notarea transmiterii posesiei a fost soluționată de către OCPI Dolj cu **încheierea de respingere** nr. 206637/24.10.2022, argumentul fiind următorul: *În fapt, în contractul de donație de menționează „transmit posesia ...”, iar conform dispozițiilor art. 985 Cod Civil – „(1) Donația este contractul prin care, cu intenția de a gratifica, o anumită parte, numită donator, dispune în mod irevocabil de un bun în favoarea celeilalte părți, numită donatar”, iar conform prevederilor legale mai sus menționate,*

transmiterea posesiei nu este posibilă câtă vreme donatorul nu este proprietarul bunului astfel încât să poată transmite bunul în proprietatea donatarului.

Împotriva cererii de respingere s-a formulat **cererea de reexaminare** nr. 230201/16.11.2022, care a fost soluționată cu **încheiere de respingere**, reținându-se că argumentele registratorului au fost corecte și legale.

Prin cererea de reexaminare, notarul public a adus următoarele argumente:

- prin contractul de donație aut. sub nr. 289/24.10.2022, transmiterea proprietății și a posesiei s-a făcut conform notării din cartea funciară, posesia ca stare de fapt existând în dreptul civil român și producând efecte juridice;

- de altfel, în cazul în care nu s-ar fi transmis posesia de fapt, ne-am fi găsit în situația în care un posesor care nu mai exercită posesia și nu are intenția de a se comporta ca un proprietar, să rămână notată ca posesor, iar refuzul înstrăinării dreptului de proprietate al donatarului asupra construcțiilor echivalează cu încălcarea dreptului de dispoziție asupra proprietății, drept constituțional și restricționarea circulației juridice, nelegală, a bunurilor proprietate privată.

Se menționează de asemenea și dispozițiile art. 13 al. (5) din Legea cadastrului 7/1996, republicată, potrivit căroră ***„Posesia notată în cartea funciară și efectele juridice ale acesteia pot fi dobândite în temeiul actelor juridice între vii, translative sau constitutive, încheiate în forma autentică, inclusiv prin masuri de executare silită sau pentru cauză de moarte, care se notează în cartea funciară”***, care are caracter general aplicabil, atât în cazul înscrierilor **sistematice** cât și în cazul înscrierilor **la cererea** persoanelor interesate.

Intenția donatorului a fost să gratifice dobânditoarea, cu imobilul, în întregime sa, respectiv cu dreptul de proprietate asupra construcțiilor și cu posesia asupra terenului aferent, dobânditoarea având posibilitatea ulterior să beneficieze de prevederile art. 41 alin. (9) din Legea nr. 7/1996, republicată, potrivit căroră ***„(9) În toate cazurile în care s-a notat posesia în cartea funciară potrivit prezentului articol, dreptul de proprietate va putea fi intabulat ulterior, în condițiile art. 13 alin. (7).”***, iar potrivit art. 13 alin. (7) din Legea nr. 7/1996, republicată ***„În toate cazurile în care s-a notat posesia în cartea funciară, dreptul de proprietate va putea fi intabulat ulterior, în următoarele condiții:***

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

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

Se atașează adresei, în copie, contractul de donație, încheierea de respingere, încheierea de respingere de reexaminare și extrasul de carte funciară care a stat la baza autentificării contractului de donație.

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

Potrivit art. 13 alin. (5) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, *Posesia notată în cartea funciară și efectele juridice ale acesteia pot fi dobândite în temeiul actelor juridice între vii, translativ sau constitutive, încheiate în forma autentică, inclusiv prin măsuri de executare silită sau pentru cauza de moarte, care se notează în cartea funciară.*

Având în vedere aceste dispoziții legale care permit transmiterea posesiei prin convenția părților, **soluția de respingere a cererii** privind intabularea dreptului de proprietate asupra construcțiilor și notarea posesiei asupra terenului în favoarea donatarului, formulată în baza contractului de donație autentificat sub nr. 289/24.10.2022, **este eronată.**

Posibilitatea încheierii actelor juridice având ca obiect posesia notată în cartea funciară a făcut obiectul unor analize anterioare în cadrul Comisiei. Cu titlu exemplificativ menționăm Minuta ședinței din data de 30.07.2018, în care s-a reținut că „Din interpretarea prevederilor art. 13 alin. (5) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, reiese faptul că, în cazul în care posesia notată în cartea funciară face obiectul unor acte juridice între vii, translativ sau constitutive, încheiate în formă autentică, noul posesor va putea solicita notarea în cartea funciară a posesiei în favoarea sa.”

De asemenea, în Minuta ședinței din data de 30.09.2019 s-a reținut că „ (...) deși nu există o prevedere expresă care să indice **posibilitatea transmierii prin acte juridice sau pentru cauză de moarte a posesiei notate în cartea funciară, în cadrul lucrărilor sporadice de cadastru și carte funciară**, în considerarea legislației în vigoare, acest tip de operațiune juridică este permis.”

În vederea admiterii, se va depune o nouă cerere de înscriere în cartea funciară.

3. Domnul notar public **BURZ OLIMPIU** din cadrul Camerei Notarilor Publici Alba Iulia solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Oficiile de Cadastru și Publicitate Imobiliară solicită ca cel care introduce cererea pentru publicitate imobiliară să aibă **procură sau delegație** din partea proprietarului, să fie persoană interesată sau titular al dreptului, ceea

ce - apreciază notarul public, este total abuziv întrucât conform art. 19 alin. (2) și (3) din Codul civil:

- art. 19 alin. (2) *„Îndeplinirea formalității de publicitate poate fi cerută de orice persoană chiar dacă este lipsit de capacitatea de exercițiu.”*

- art. 19 alin. (3) *„Orice renunțare sau restrângerea dreptului de a îndeplini o formalitate de publicitate, precum și orice clauză penală sau altă sancțiune stipulată pentru a împiedica exercitarea acestui drept sunt considerate nescrise.”*

- art. 230 lit. bb) din Legea nr.71/2011 de punere în aplicare a Codului civil, prevede că *„la data intrării în vigoare a codului civil se abrogă: bb) orice alte dispoziții contrare, chiar dacă acestea sunt cuprinse în legi speciale.”*

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

Potrivit art. 4 lit. m) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, ANCPI asigură înscrierea drepturilor reale ce se constituie, se transmit, se modifică sau se sting, **la cererea notarului public sau a titularului dreptului ori a celorlalte persoane interesate.**

În aplicarea acestor dispoziții legale, prin art. 34 alin. (10) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al ANCPI nr. 600/2023, act normativ cu caracter secundar, s-a reglementat că **Cererea de înscriere poate fi depusă de titularul dreptului sau de persoana interesată în efectuarea înscrierii, personal sau prin mandatar general sau special care își dovedește calitatea prin procură autentică sau împuternicire a reprezentantului persoanei juridice, de avocatul împuternicit, de notarul public, personal sau prin delegat notarial, de executorul judecătoresc, de administratorul/lichidatorul judiciar.**

Prin intermediul dispozițiilor legale mai sus menționate legiuitorul a stabilit că cererea poate fi depusă de notarul public, personal sau prin delegat notarial, fără a fi necesar să-și dovedească calitatea prin procură autentică și **fără a distinge dacă operațiunea a cărei înscriere se dorește rezultă dintr-un act încheiat de notarul public deponent sau dintr-un alt act.** Astfel, *ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus.*

ANCPI a transmis îndrumări în acest sens tuturor oficiilor teritoriale din subordine prin adresa nr. 15029/09.04.2021, cu privire la modalitatea de aplicare a prevederilor similare ale art. 40 alin. (7) din Regulamentul aprobat prin Ordinul ANCPI nr. 700/2014, cu modificările și completările ulterioare, în prezent abrogat.

4. Doamna notar public **PAULA IOANA ROSENBERG** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

La data de 01.05.2021 a autentificat promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare sub nr. 755/01.04.2021 prin care **proprietarii TLF și TD s-au obligat să vândă d-nei SEV**, întregul drept de proprietate asupra următoarelor bunuri imobile, situate în Oraș Voluntari, Bulevardul Pipera nr. 198C, Județul Ilfov, Ansamblul Rezidențial (...), detaliate astfel:

a) **apartamentul** nr. 20 situat în Tronsonul Est Bloc C5 scara E etaj 3 identificat cu număr cadastral 5501/5-C5-U20 intabulat în Cartea Funciară nr. 20900 Voluntari (tarla 4, Parcela 93/2, lot 2, parcelele 2-13, Lotul 5) compus din 2 camere și dependințe: hol, cameră de zi bucatărie, sas, dormitor, baie în suprafață utilă de 52,01 m.p. și o suprafață total de 57,20 m.p. din care terasă în suprafață de 5,19 m.p. împreună cu:

- cota parte indiviză de 1,7698% aferentă Apartamentului din spațiile comune ale scării E (Blocul C5), compuse din: subsol: hol + spațiu tampon + depozit deșeuri menajere + casa liftului + casa scării; parter: hol acces, hol intrare, casa scării, hol acces palier pe nivele, casa liftului, hol acces la casa scării + lift + apartamente, terasa comuna situată parțial peste ultimul etaj),

- precum și o cotă indiviză de 9,415 m.p. din terenul în suprafață total de 532 m.p. situat sub scara E (blocul C5);

- cota indiviză de 13,562 m.p. din Teren (Lotul 7) identificat cu număr cadastral 5501/17 intabulat în Cartea Funciară nr. 20053 în suprafață totală de 4.882 m.p.), corespunzătoare unei cote indivize de 0,2764% din teren și

- cota indiviză de 0,2350% din spațiile comune și utilitățile comune de la subsolul Ansamblului (compuse din rampă de acces către parcare subterană, alei acces către locurile de parcare subterană, cameră puț, rezervor de apă, cameră pompe, curți lumină, camera generator și post trafo medie tensiune, centrala termică, SAS, CT) precum și

- o cota indiviză de 0,477 m.p. din terenul acces parcare subterană (Lotul 8, identificat cu număr cadastral 5501/8 în suprafață total de 203 m.p.).

b) **parcare subterană** nr. 190 (ps 190), parcare simplă, situată în subsolul imobilului C7 în suprafață utilă de 12,50 m.p. identificat cu număr cadastral 5501/8-C7-U190 intabulat în Cartea Funciară nr. 20358 Voluntari (tarla 4, Parcela 93/2, lot 2, parcelele 2-13, Lotul 5) împreună cu:

- cota parte indiviză de 0,0565% aferentă din spațiile comune și utilitățile comune de la subsolul Ansamblului (compuse din rampă de acces către parcare subterană, alei acces către locurile de parcare subterană, cameră puț, rezervor de apă, cameră pompe, curți lumină, camera generator și post trafo medie tensiune, centrala termică, SAS, CT) înscris în Cartea Funciara nr. 20053 Voluntari, identificat cu număr cadastral 5501/7 și

- o cota indiviză de 0,115 m.p. din terenul acces parcare subterană (Lotul 8, identificat cu număr cadastral 5501/8 în suprafață total de 203 m.p.) înscris în Cartea Funciară nr. 20054 Voluntari, identificat cu număr cadastral 5501/8.

În **promisiunea bilaterală de vânzare - cumpărare** autenticată sub nr. 755/01.04.2021, la art. 2.2., părțile au stabilit ca în actul final de vânzare **cumpărător va fi fiul minor al promitentei - cumpărătoare**, SDA (CNP ..., născut la data de ... în București), **procuratori de fonduri urmând a fi bunicii paterni ai minorului**, SM și SM, care vor dobândi dreptul de uzufruct viager asupra imobilului.

Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare autenticată sub nr. 755/01.04.2021 a fost **notată** în CF-ul apartamentului 20900 Voluntari cu Încheierea nr. 142885/02.04.2021 soluționată la data de 07.05.2021.

La data de 13.05.2021 a autenticat **contractul de vânzare** sub nr. 1067/13.05.2021 prin care proprietarii TLM și TD au vândut minorului SDA (prin curator special SEV) **nuda proprietate** și soților SM și SM **dreptul de uzufruct viager**, reprezentând întregul drept de proprietate asupra bunuri imobile identificate mai sus, respectând astfel prevederile promisiunii bilaterale de vânzare - cumpărare autenticată sub nr. 755/01.04.2021.

La data de 18.05.2021, a înregistrat în eTerra solicitările de intabulare a dreptului de **nudă proprietate în favoarea minorului SDA (prin curator special SEV) și respectiv de notare a dreptului de uzufruct viager în favoarea bunicilor – procuratori de fonduri SM și SM**, solicitări cu numerele de înregistrare 216033 – 216034 – 216035 – 216036 / 18.05.2021 cu termen de soluționare la 27.05.2021.

La data de 03.12.2021, pentru a urgenta soluționarea lucrărilor nesoluționate de 7 luni, a depus solicitare de extras de carte funciară pentru autentificare și **a primit Extrasul de carte funciară pentru Autentificare nr. 542927/07.12.2021 pe numele foștilor proprietari**, TLF și TD, deși pe rol erau **solicitările noastre de intabulare din 18.05.2021, nesoluționate**. Inutil de precizat pericolozitatea situației.

În urma repetatelor apeluri telefonice pentru soluționarea lucrărilor, mai ales fiind vorba de un minor și de protejarea intereselor acestuia, abia la data de 08.12.2021 s-a încărcat în eTerra un referat, din care cităm: ***Cumpărătorii din contractul de vânzare aut sub nr. 1067 din 13.05.2021 nu sunt aceiași cu promitenții cumpărători din antecontractul notat în cartea funciară. În aplicarea art. 627 alin. (4) din Codul civil, cererea de intabulare a dreptului de proprietate se respinge în situația în care cumpărătorul din contractul de vânzare - cumpărare este diferit de promitentul cumpărător menționat în antecontractul notat în cartea funciară. Clarificați situația.***

La data de 09.12.2021 a încărcat în eTerra răspunsul la referat, în care a menționat că, **în conformitate cu art. 2.2 din Promisiunea bilaterală de vânzare - cumpărare autenticată sub nr. 755/01.04.2021, cumpărătorul urma să fie SDA** (CNP ..., născut la data de ... în București), procuratori de fonduri urmând a fi bunicii paterni ai minorului, SM și SM, care vor dobândi dreptul de uzufruct viager asupra imobilului.

Deși a depus clarificările necesare și, consideră, a respectat prevederile

art. 2.2 din Promisiunea bilaterală de vânzare - cumpărare autenticată sub nr. 755/01.04.2021, a primit **Încheierile de respingere** la data de 10.12.2021 pentru solicitările cu nr. 216033 – 216034 – 216035 – 216036.

La data de 16.12.2021, a **redepus cererile de intabulare** cu nr. de înregistrare 567575 – 571294 – 571308 – 571261 / 16.12.2021, cu termen de soluționare la 04.01.2022.

Solicitarea 567575 / 16.12.2021, cu termen de soluționare la 04.01.2022 a fost **respinsă** la data de 08.06.2022 din același motiv cu prima respingere – cităm:

*Se solicită întabularea dreptului de proprietate în baza contractului de vânzare aut sub nr. 1067 din 13.05.2021. Având în vedere că în urma verificărilor s-a constatat faptul că, în contractul de vânzare aut. sub nr. 1067 din 13.05.2021, **cumpărătorii nu sunt aceiași cu promitenții - cumpărători din promisiunea bilaterală de vânzare cumpărare** aut sub nr. 755 din 01.04.2021, din cap. I art. 1.3, ... în aplicarea art. 627 alin. (4) din Codul civil, cererea de intabulare a dreptului de proprietate se respinge în situația în care cumpărătorul din contractul de vânzare - cumpărare este diferit de promitentul cumpărător menționat în antecontractul notat în cartea funciară. Având în vedere cele anterior menționate, cererea urmează a fi respinsă în temeiul art. 190 alin. (2) indice 1, coroborat cu art. 28 - 30 din Legea nr. 7/1996 rep. cu mod. și comp. ulterioare.*

Solicitarea 571294/ 16.12.2021, cu termen de soluționare la 04.01.2022 este în continuare nesoluționată.

Solicitările 571308 – 571261 / 16.12.2021, cu termen de soluționare la 04.01.2022, au fost soluționate la 08.06.2022, respectiv 05.07.2022, prin admiterea cererilor și intabularea dreptului de proprietate.

Apartamentul și cotele indivize rămânând în continuare pe numele foștilor proprietari tabulari, a decis să solicite **radierea promisiunii bilaterale de vânzare - cumpărare** autenticată sub nr. 755/01.04.2021, depunând cererea cu nr. de înregistrare 394634/21.09.2022 cu termen de soluționare la 27.09.2022. La această solicitare nu a primit respingere, ci un răspuns care denotă că solicitarea nu a fost citită:

Se solicită notare promisiune de vânzare - cumpărare aut. nr 755 din data de 01.04.2021 ..., cu privire la imobilul înscris în CF nr. 20900/UAT Voluntari. În urma verificărilor efectuate în evidentele de carte funciară s-a constatat faptul ca cererea de înscriere a fost soluționată prin Încheierea nr.142885 din data de 02.04.2021, astfel că, în temeiul art. 28-30 din Legea nr.7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **se respinge cererea ca lipsită de obiect.**

Se precizează că biroul notarial solicitase radierea. Urmând ca apoi să se redeponă, pentru a treia oară, solicitarea de intabulare, cu speranța că registratorul va citi documentele și că va dispune într-un final întabularea, așa cum ar fi fost corect de la început.

În disperare de cauză, a sunat din nou la OCPI și i s-a comunicat să depună reexaminare, lucru pe care l-a și făcut, depunând solicitarea nr. 428121/12.10.2022 cu termen de soluționare 13.10.2022 – nesoluționată nici în prezent.

Se adresează rugămintea de a se comunica punctul de vedere și să se dispună intabularea corectă a dreptului de proprietate al minorului, precum și orice măsuri care se impun față de cele expuse.

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

Din verificările efectuate rezultă că, atât cererea nr. 571294/16.12.2021 cât și cererea de reexaminare nr. 428121/12.10.2022, au fost soluționate cu încheiere de admitere.

Comisia constată că, în mod eronat, OCPI s-a pronunțat prin încheierea nr. 394634/21.09.2022 asupra notării promisiunii bilaterale de vânzare – cumpărare autenticată sub nr. 755/01.04.2021, având în vedere că prin cererea cu același număr s-a solicitat radierea acesteia.

Reprezentanții ANCPI învederează personalului cu atribuții specifice din cadrul oficiului teritorial că **nu este permisă eliberarea unui extras de carte funciară pentru autentificare cât timp o cerere de recepție și/sau înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară este în curs de soluționare.** În acest caz se pot elibera doar extrase de carte funciară pentru informare și copii certificate ale cărții funciare respective cu mențiunea existenței cererii, a numărului și a datei de înregistrare a acesteia.

Cu titlul de excepție, În situația în care cererea în curs de soluționare are ca obiect o cotă - parte din dreptul intabulat în cartea funciară, se pot elibera și extrase de carte funciară pentru autentificare cu privire la întregul imobil, pentru încheierea de acte juridice având ca obiect celelalte cote-părți, care nu fac obiectul unor cereri în curs de soluționare.

Atât regula cât și excepția de mai sus sunt prevăzute în cuprinsul art. 61 alin. (2) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 600/2023. Reglementări similare se regăseau și în Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 700/2014.

5. Doamna notar public RICHÎȚEANU ROXANA-CAMELIA din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită sprijinul în vederea soluționării următoarei probleme și a rectificării cuprinsului cărții funciare în sensul actualizării cuprinsului acesteia.

Astfel, în data de 15.07.2022, ca urmare a cererii adresate biroului notarial de către AM, pentru dezbateră succesiunii defunctei sale mame, AE decedată la data de 22.08.2017, cu ultimul domiciliu în Mun. București, sector

2. În cererea pentru deschiderea succesiunii, succesibilul a declarat în compunerea **masei succesoriale și un teren în suprafață de 2.000 mp**, având categoria de folosință „pădure”, situat în extravilanul comunei Afumați, jud. Ilfov, pentru care acesta a prezentat **Titlul de Proprietate** nr. 2334 din data de 20.04.1993, emis de Comisia Județeană pentru Stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, Sector Agricol Ilfov și **Contractul de partaj voluntar** autentificat sub nr.5169/24.07.1995 de Notariatul de Stat al sectorului Agricol Ilfov.

În data de 21.07.2022, biroul notarial a obținut **Certificatul de sarcini nr. 307346/21.07.2022**, emis de OCPI Ilfov, privind terenul situat în extravilanul comunei Afumați, tarla 27, parcela 121, jud. Ilfov, având categoria de folosință „pădure”, în suprafață de 2.000 mp. Din cuprinsul Certificatului de sarcini nr. 307346/21.07.2022, emis de OCPI Ilfov a reieșit că, pentru amplasamentul identificat în solicitare a fost identificat **IE 58770 pentru întreaga suprafață de 10.000 mp**, conform Titlului de Proprietate nr.2334 din data de 20.04.1993, astfel că a constatat că prin Încheierea nr.126760/08.05.2020, BCPI Buftea a dispus înființarea **cărții funciare nr.58770 a localității Afumați cu privire la terenul extravilan de 10.000 mp situat în T27, P121, având ca proprietari pe CC, CI, CT și AE.**

În data de 12.12.2022, după obținerea **certificatului de atestare fiscală nr. 2113/29.11.2022** emis de Primăria comunei Afumați, jud. Ilfov pentru terenul de 2.000 mp înregistrat pe numele defunctei AE, a procedat la emiterea **certificatului de moștenitor, pentru suprafața de 2.000 mp**, având categoria de folosință „pădure”, situat în extravilanul comunei Afumați, jud. Ilfov, **cu mențiunea faptului ca această suprafață face parte din terenul în suprafață totală de 1 ha, (respectiv 10.000 mp)**, suprafață totală de teren pentru care a fost deschisă **Cartea Funciară nr. 58770** a loc Afumați, jud. Ilfov, în baza Titlului de Proprietate nr.2334 din data de 20.04.1993, emis de Comisia Județeană pentru Stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, Sector Agricol Ilfov.

De asemenea, menționează că în baza Titlului de Proprietate nr. 2334 din data de 20.04.1993, terenul în suprafață totală de 10.000 mp a fost restituit către CIC, IIN, CIN, CIT și AIE, iar **intabularea** a fost făcută pe numele lui CC, CI, CT și AE, **fiind omis proprietarul tabular IN și greșit înscris numele coproprietarului CT.**

Face mențiunea ca aceasta situație eronată a atras și o reclamație la Camera Notarilor Publici pe numele notarului public instrumentator.

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

Din verificările efectuate rezultă că prin încheierea nr. 126760/2020 a fost deschisă cartea funciară nr. 58770 Afumați ca urmare a finalizării înregistrării sistematice.

Potrivit art. 14 alin. (7) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996: *Înscrierile din cărțile funciare deschise ca urmare a finalizării înregistrării sistematice pot fi modificate din oficiu sau la cerere, fără plata unui tarif, până la data primei înscrieri subsecvente efectuate în condițiile alin. (8). Prin modificarea înscrierilor din cartea funciară se înțelege oricare dintre următoarele operațiuni: (...) c) îndreptarea erorilor săvârșite cu ocazia realizării lucrărilor de înregistrare sistematică;*

În aplicarea prevederilor legale citate orice persoana interesată se poate adresa oficiului teritorial, direct sau prin mandatar, cu o cerere de îndreptare a erorilor din cuprinsul cărții funciare mai sus amintite.

De asemenea, în speță este necesară și dezmembrarea imobilului în baza Contractului de partaj autentificat sub nr. 5169/24.07.1995 prin care imobilul în întregul lui a fost împărțit pe loturi, operațiune care nu s-a realizat în cadrul lucrărilor de înregistrare sistematică.

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

Prin cererea de înscriere înregistrată sub nr. 120453/27.10.2022, pentru **CI**, CNP ..., căsătorit cu **CL**, CNP ..., domiciliat în Mun. Focșani, ... a solicitat întabularea dreptului de proprietate asupra suprafeței de 5.000 mp, arabil, T.43, P.172, înregistrată cadastral sub nr.24, intabulată în CF nr. 24, a localității Garoafa, jud. Vrancea, în baza **contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 2072/31.05.2019.**

Temei de drept: art. 69 din Ordinul 700 din 09.07.2014, potrivit căruia „cererile de înscriere, indiferent de data înregistrării, sunt soluționate potrivit art. 80 din Legea nr.71/2011. Art.80 din Legea nr.71/2011 stabilește: „*Cererile de înscriere, precum și acțiunile în justiție, întemeiate pe dispozițiile Legii nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, indiferent de data introducerii lor, vor fi soluționate potrivit normelor materiale în vigoare la data încheierii actului sau, după caz, la data săvârșirii ori producerii faptului juridic generator al dreptului supus înscrierii, cu respectarea normelor procedurale în vigoare în momentul introducerii lor.*

Prin încheierea de respingere nr. 120451/25.11.2022, registratorul a **respins cererea de înscriere în cartea funciară**, reținând că în Cartea Funciară - UAT Garoafa (deschisă din oficiu în urma finalizării înregistrării sistematice la nivel de sector cadastral, **la data încheierii actului notarial pe care se întemeiază cererea, era notată posesia faptică în favoarea numitei BM**, prin încheierea nr. 207991/20.04.2018, dreptul de proprietate urmând a fi consolidat conform prevederilor art. 13 alin. (7) din Legea nr.7/1996.

Având în vedere că **prin actul notarial se transmite**, la data de 31.05.2019, **dreptul de proprietate asupra imobilului, iar în cartea funciară nr. 24 - UAT Garoafa, transmitătoarea BM este titulara dreptului de posesie**, raportat la dispozițiile art. 6 alin. (1) din Codul civil, potrivit căreia legea civilă nu retroactivează, precum și faptul că nu s-a dat curs solicitării din referatul de completare, cererea de înscriere având ca obiect intabularea dreptului de proprietate asupra suprafeței de 5.000 mp arabil, descris anterior, se respinge.

Împotriva încheierii de respingere nr.120453/25.11.2022 a introdus cerere de reexaminare, prin care a arătat că registratorul nu a soluționat cererea de înscriere în cartea funciară în conformitate cu prevederile art. 80 din legea nr. 71/2011, așa cum se dispune prin art. 69 din Regulamentul aprobat prin Ordinul nr. 700 din 09.07.2014 emis de Directorul General al ANCPI.

Normele materiale aplicabile la data încheierii contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2072/31.05.2019, sunt cele stabilite prin art. 1650 din Codul civil, potrivit căruia vânzarea este contractul prin care vânzătorul transmite cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preț, pe care cumpărătorul se obligă să-l plătească.

BM a avut proprietatea asupra suprafeței de 5000 mp, teren arabil, **dobândită prin înzestrare de la părinți, stăpânită în mod continuu și netulburat de peste 30 de ani**, așa cum atestă primăria Comunei Vizantea prin adresa nr. 676 din 02.04.2019, fiind schimbată ca efect al trecerii timpului, din posesoare în proprietară sau titulară a dreptului de proprietate, în baza art. 1890 din vechiul Cod civil, sub imperiul căruia s-a născut posesia, și s-a împlinit prescripția achizitivă de peste 30 de ani, ca mod de dobândire a proprietății conform art. 645 din același cod.

Prin încheierea de respingere de reexaminare nr. 133979/06.01.2022, registratorul șef a respins cererea de reexaminare.

Pentru a dispune astfel a reținut că prin cererea 41504 din 31.05.2019 s-a solicitat în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2072 din 31.05.2019, intabularea dreptului de proprietate pe numele CI, cerere ce în mod legal și întemeiat a fost respinsă, ca urmare a faptului că **s-a vândut integral dreptul de proprietate și nu posesia** menținută prin încheierea de reexaminare nr. 50399/05.07.2019, iar **plângerea înaintată la Judecătoria Focșani a fost respinsă prin Sentința Civilă nr. 5718/2020, pronunțată în dosar nr. 12022/231/2019, rămasă definitivă** prin Decizia Civilă nr. 190/2021 pronunțată în același dosar de Tribunalul Județean Vrancea.

De asemenea a reținut că ulterior, la data de 27.10.2022, CI prin biroul notarial a reiterat aceeași cerere de intabulare a dreptului de proprietate asupra imobilului compus din 5000 mp în Cartea Funciară nr. 24 UAT Garoafa, cerere ce în mod legal și întemeiat a fost respinsă prin încheierea nr. 120453.

Nici motivele invocate cu privire la aplicarea normelor materiale din Codul civil nu pot fi reținute deoarece sunt clare circumstanțele înființării cărții funciare cât și natura dreptului înscris precum și titularii acesteia.

În intervalul de până la împlinirea temeiului de 3 ani prevăzut de art.13 alin. (5) din Legea nr. 7/1996 republicată, **BM avea posibilitatea transmiterii posesiei și nu a înregistrării dreptului de proprietate.**

Cererea nr. 41504/31.05.2019 nu a fost întemeiată în drept, Sentința Civilă nr. 5718/2020, pronunțată în dosarul nr. 12.022/231/2019, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr.190/2021, pronunțată în același dosar de Tribunalul Județean Vrancea este aplicabilă acestei cereri.

Potrivit art. 6 alin. (1) din noul Cod civil prescripțiile începute la data intrării în vigoare a legii noi, sunt în întregime supuse dispozițiilor legale care le-au instituit.

Din adresa nr. 676 din 02.04.2019, rezultă că posesia s-a născut și împlinit sub imperiul vechiului cod civil, care sunt normele material aplicabile contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2072 din data de 31.05.2019.

Față de cele expuse reținerile registratorului șef sunt neîntemeiate, iar încheierea de respingere de reexaminare nelegală.

În concluzie, în baza art. 69 din Ordinul nr. 700 din 09.07.2014, emis de Directorul General al ANCPI potrivit căruia cererile de înscriere, indiferent de data înregistrării lor, sunt soluționate potrivit art. 80 din Legea nr. 71/2011 **se adresează rugămintea de a se emite dispozițiile adecvate pentru intabularea dreptului de proprietate dobândit de CI în cartea funciară.**

Intabularea dreptului de proprietate, completează cea de-a doua entitate a cărți funciare – Proprietarul și realizează publicitatea dreptului real de proprietate, în conformitate cu prevederile art. 1 lit. b) din Legea nr. 7/1996 privind cadastru și publicitatea imobiliară.

Se anexează în copie următoarele acte: cererea de înscriere în cartea funciară, Contractul de Vânzare – Cumpărare autentificat sub nr.2072/31.05.2019, Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 119916/26.10.2022, Încheierea de respingere nr. 120453/25.11.2022, cererea de reexaminare, Adeverința nr. 676 din 20.04.2019 prin care Primăria Comunei Vizantea atestă că BM a obținut terenul prin înzestrare de la părinți, fiind stăpânit continuu și netulburat de peste 30 de ani, Încheierea de respingere de reexaminare nr.133979/06.01.2023, Încheierea de respingere nr. 41504 din 19.06.2019 a cererii de înscriere, Încheierea de respingere de reexaminare nr. 50399/12.07.2019.

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

Prin contractul de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 2072/31.05.2019, BM a înstrăinat dreptul de proprietate asupra imobilului

Înscris în CF nr. 24 a localității Garoafa, în condițiile în care în cartea funciară aceasta nu figura înscrisă ca și titular al dreptului de proprietate ci doar în calitate de posesor, în baza înscrierilor dispuse prin încheierea nr. 25255/03.04.2019.

Având în vedere acest fapt, cererea de înscriere a dreptului de proprietate al cumpărătorilor și cererea de reexaminare au fost respinse de către OCPI.

Cu privire la legalitatea soluțiilor dispuse în speță prin încheierea de carte funciară nr. 41504/2019 și încheierea de reexaminare nr. 50399/2019 s-a pronunțat în mod definitiv instanța de judecată competentă, în speță Tribunalul Vrancea, care a confirmat prin hotărâre definitivă soluția OCPI.

Pentru aceleași considerente, cererea de înscriere înregistrată sub nr. 120453/27.10.2022 și cererea de reexaminare au fost respinse.

Conform prevederilor art. 13 alin. (7) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, *În toate cazurile în care s-a notat posesia în cartea funciară, dreptul de proprietate va putea fi intabulat ulterior, în următoarele condiții:*

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

Notarea posesiei în favoarea numitei BM s-a dispus prin încheierea nr. 25255/2019 astfel încât, în aplicarea dispozițiilor legale citate, în prezent sunt îndeplinite condițiile pentru intabularea dreptului de proprietate în favoarea sa. Dreptul real va putea fi transmis ulterior înscrierii sale în cartea funciară printr-un act de dispoziție încheiat în forma prevăzută de lege, respectiv de art. 1244 din Codul civil.

7. Doamna notar public **IONIȚĂ CRISTINA** din cadrul Camerei Notarilor Publici Constanța solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Posibilitatea autentificării unui contract de vânzare având ca obiect terenul și construcția amplasată pe acesta, întabulată în baza unui certificat de atestare fiscală în care este prevăzut anul construirii, vânzătorii neavând act de proprietate asupra construcției.

În urma analizei situației juridice prezentate Comisia precizează următoarele:

Situații juridice similare cu cea expusă au fost analizate în mai multe ședințe ale Comisiei reprezentanților UNNPR și ai ANCPI organizate în vederea unificării procedurilor de lucru, în temeiul art. 22 alin. (13) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996.

Cu titlu exemplificativ menționăm Minuta ședinței din data de 26.01.2016, în care s-au reținut următoarele:

„Conform dispozițiilor art. 37 alin. (2) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările ulterioare: *Construcțiile realizate înainte de 1 august 2001, (...) se intabulează, în lipsa autorizației de construire, în baza certificatului de atestare fiscală prin care se atestă achitarea tuturor obligațiilor fiscale de plată datorate autorității administrației publice locale în a cărei rază se află situată construcția, precum și a documentației cadastrale.*

În concluzie, pentru ipotezele cuprinse în textul citat, modul de dobândire a dreptului de proprietate asupra construcțiilor îl constituie legea, iar înscrișul apt de înscrierea dreptului de proprietate asupra construcțiilor în cartea funciară îl constituie certificatul de atestare fiscală.

De asemenea, precizăm faptul că dreptul de proprietate asupra construcțiilor se intabulează în cartea funciară conform dispozițiilor art. 37 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările ulterioare, **certificatul de atestare a edificării construcției** nefiind în prezent act apt pentru înscrierea în cartea funciară, în lipsa autorizației de construire pentru construcțiile edificate înainte de 1 august 2001.”

Astfel, în măsura în care situația prezentată se circumstanțiază dispozițiilor legale analizate, răspunsul la întrebarea adresată este unul favorabil, cu respectarea și a celorlalte prevederi legale incidente în materie.

Pentru rigurozitate precizăm că alin. (2) al art. 37, mai sus amintit, a fost modificat prin Legea nr. 377/2022, având în prezent următorul cuprins: *Dreptul de proprietate asupra construcțiilor realizate înainte de 1 august 2001, care este data intrării în vigoare a Legii nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, se intabulează în baza certificatului de atestare fiscală, care cuprinde suprafața reală a construcției și a terenului aferent, emis de autoritatea administrației publice locale în a cărei rază se află situată construcția, precum și a documentației cadastrale întocmite în acest scop.* Acest aspect nu are implicații asupra soluției oferite în speță.

8. Domnul notar public **BEXA MIRCEA** din cadrul Camerei Notarilor Publici Alba Iulia solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

La data de 16.01.2023 s-a solicitat BCPI Agnita **notarea adresei administrative, conform certificatului de nomenclatură stradală** (document păstrat în original în arhiva biroului notarial, conform prevederilor art. 28 din Legea nr. 7/1996);

Prin încheierea de carte funciară din data de 16.01.2023 eliberată de BCPI Agnita s-a respins capătul de cerere cu privire la notarea adresei

administrative (anexată), motivată astfel: „În urma cercetării dosarului în vederea stabilirii dacă cererea petentei poate fi încuviințată în baza înscrisurilor depuse în justificare ca persoana interesată, s-a constatat că solicitanta este *, proprietara tabulară a imobilului iar deponentul este biroul notarial, deși actul nu este emis de deponent; având în vedere că nu există la dosar procură autentică pentru reprezentare care să îndeplinească condițiile art. 2016 alin. (2) din Codul civil „Pentru a încheia acte de înstrăinare sau grevare, tranzacții ..., mandatarul trebuie să fie împuternicit în mod expres”, .

Potrivit art. 28 alin. 7 lit. a) și b) din Legea nr. 7/1996, republicată, „înscrierea poate fi cerută de către mandatarul general al celui îndrituit sau de oricare dintre titularii aceluiași drept iar potrivit art. 40 alin. (7) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul nr. 700/2014 cu modificările și completările ulterioare care prevede că „cererea poate fi depusă de titularul dreptului înscris în cartea funciară sau de persoană interesată, prin mandatar cu procură autentică, prin notarul public care a efectuat actul notarial susceptibil de înscriere, sau prin persoana fizică sau juridică care a întocmit documentația cadastrală. Pentru rezolvarea oricărei cereri de înscriere care are ca obiect efectuarea unei operațiuni de carte funciară, solicitantul va prezenta actul sau dovada de identificare, ca parte interesată sau în nume propriu, ori, după caz, procura, împuternicirea avocațială, delegația de consilier juridic, sau de delegat notarial, care se va atașa la dosar”, deci, actele nefiind emise de biroul deponent, nu îndeplinește condițiile pentru depunerea/rezolvarea cererii având ca obiect înscrierea/întabularea dreptului de proprietate asupra imobilului descris mai sus; potrivit art. 35, alin. (1) din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare „Notarul public care a întocmit un act prin care se transmite, se modifică, se constituie sau se stinge un drept real imobiliar este obligat să ceară, din oficiu, înscrierea în cartea funciară.”

În opinia notarului public, respingerea notării adresei administrative este neîntemeiată, având în vedere prevederile:

- Art. 2016 alin. (2), Cod civil, stipulează numai cu privire la actele de dispoziție „înstrăinare sau grevare, tranzacții ori compromisuri, pentru a se putea obliga prin cambii sau bilete la ordin ori pentru a intenta acțiuni în justiție, precum și pentru a încheia orice alte acte de dispoziție”. Solicitarea de notare a adresei administrative nu este act de dispoziție, astfel se consideră ca neîntemeiată solicitarea de a prezenta în acest scop procură în formă autentică.

- Art. 2013 alin (1), Cod civil, prevede „Contractul de mandat poate fi încheiat în formă scrisă, autentică ori sub semnătură privată, sau verbală. Acceptarea mandatului poate rezulta și din executarea sa de către mandatar.” Numita * a investit biroul notarial, prin înmânarea certificatului de nomenclatură stradală, în original și prin plata tarifului de publicitate imobiliară.

- Art. 2016 alin (2), Cod civil, prevede „Mandatul dat pentru încheierea unui act juridic supus, potrivit legii, unei anumite forme trebuie să respecte acea formă”. Codul Civil prevede în mod expres că, este necesară forma autentică a unui mandat, numai dacă mandatul a fost dat în vederea încheierii unei proceduri care trebuie încheiată în forma autentică. În vederea notării în cartea funciară a adresei administrative, nu se încheie nicio procedura în formă autentică, astfel că, solicitarea BCPI Agnita, de a prezenta procura notarială în formă autentică este neîntemeiată.

Având în vedere motivarea încheierii de respingere a registratorului, din cadrul BCPI Agnita, în situații similare, concomitent cu înscrierea sau radierea oricărui drept real din Cartea Funciară (ex: contract de vânzare, contract de donație, contract de ipotecă, etc), notarul public nu poate solicita notarea adresei administrative. Practica notarială, în situația menționată mai sus este soluționarea cu admitere a notării adresei administrative, concomitent cu înscrierea sau radierea oricărui drept real din Cartea Funciară, însă, având în vedere motivarea încheierii de respingere indicată mai sus, nici în această situație notarul public nu poate solicita notarea adresei administrative, întrucât:

- Conform art. 89 din Legea nr. 36/1995 notarul public nu poate îndeplini acte notariale, sub sancțiunea nulității, dacă: „în cauză sunt părți sau interesați în orice calitate” și „este reprezentantul legal ori împuternicitul unei părți care participă la procedura notarială.” Astfel, notarul public nu poate fi mandatat în actul notarial, pe care acesta îl autentifică, să îndeplinească o procedură, în baza art. 2016 alin. 2 din codul civil, așa cum a solicitat registratorul din cadrul BCPI Agnita.

- Conform art. 35 (2) din Legea nr. 7/1996, „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.” Prevederile acestui articol se aplică numai la efectuarea operațiunilor notariale. Astfel, fie se acceptă faptul că solicitarea notarului public, de a nota adresa administrativă în Cartea Funciară este asimilată unei operațiuni notariale (respectiv cererea de notare a adresei administrative, adresată BCPI) și în acest caz notarul public poate solicita notarea adresei administrative fără mandat în formă autentică sau, în caz contrar, este necesară procură în formă autentică de la un alt notar public, în toate situațiile, unde proprietarul tabular solicită notarea adresei administrative (așa cum a fost motivată încheierea de respingere). Având în vedere art. 35 din Legea nr. 7/1996, în situația în care nu a fost solicitat extras de carte funciară pentru autentificare, respectiv s-a solicitat numai extras de carte funciară pentru informare, de exemplu pentru dezbaterile procedurii succesoriale, notarul public (așa cum a fost motivată încheierea de respingere) nu poate solicita notarea adresei administrative, fără mandat în formă autentică.

Față de cele de mai sus, se solicită formularea unui punct de vedere cu privire la întrebarea dacă este necesar a se prezenta procură în formă

autentică, care să îndeplinească condițiile art. 2016 alin. (2) din Codul civil, în vederea notării în Cartea Funciară a adresei administrative.

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

Soluția este similară cu cea prezentată la speța nr. 3 din prezenta minută.

Din verificările efectuate rezultă că cererea de reexaminare formulată de titularul tabular, prin notarul public, a fost soluționată cu încheiere de admitere.

9. Domnul notar public **ANDI CLAUDIU CHEPTINE** din cadrul Camerei Notarilor Publici Iași solicită formularea unui punct de vedere cu privire la o încheiere de respingere a radierii ipotecii legale, împreună cu documentația care a stat la baza sa.

Notarul public face mențiunea ca ipoteca convențională a fost radiată ca urmare a achitării integrale a prețului, drept pentru care consideră că ipoteca legală înscrisă în cartea funciara a imobilului a rămas fără obiect.

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

Potrivit art. 2428 alin. (2) lit. a) din Codul civil ipoteca imobiliară se poate radia pentru una dintre următoarele cauze: *a) stingerea obligației principale prin oricare dintre modurile prevăzute de lege;*

Art. 1615 din același act normativ prevede că una dintre modalitățile de stingere a obligațiilor este plata. În speță, plata prețului s-a efectuat prin virament bancar, care prezumă efectuarea plății până la proba contrară, astfel cum stipulează art. 1504 alin. (1) din Codul civil.

De asemenea, contractul de vânzare – cumpărare cu garanție ipotecară, autentificat sub nr. 4145/22.12.2015 prevede la pct. 2.2 următoarele:

*„Noi, vânzătorii declarăm că pentru plata restului de preț se va înscrie ipoteca legală prevăzută de art. 2386 pct. 1 din Codul civil, ipotecă ce urmează a se radia pe baza dovezii de plată a restului de preț menționat mai sus și în baza prezentei declarații ce reprezintă **consimțământul nostru în calitate de titulari ai dreptului de ipotecă legală exprimat în formă autentică potrivit art. 885 din Codul civil.**”*

În considerarea prevederilor legale mai sus amintite și a clauzelor contractuale rezultă că **soluția oficiului teritorial de respingere a cererii de radiere a ipotecii legale este greșită.**

Aceeași concluzie a posibilității radierii dreptului de ipotecă în temeiul consimțământului creditorului ipotecar la radiere exprimat anticipat în cuprinsul contractului de ipotecă, potrivit art. 885 din Codul civil și a dovezilor

de plată a restului de preț, a fost reținută într-o speță similară consemnată în cadrul minutei ședinței din data de 24.11.2014.

Se recomandă formularea unei cereri de reexaminare împotriva încheierii nr. 34332/23.02.2023 emisă de BCPI Iași.

10. Doamna notar public **SOARE DENISA-MIHAELA** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

La data de 08.02.2023, a fost autentificată o declarație prin care Societatea SK a renunțat la dreptul de proprietate asupra unor cote-părți deținute de aceasta din 3 drumuri de acces, pentru care au fost emise referate de completare cu mențiunea: „Vă rugăm să prezentați următoarele: - conform art. 889 Noul Cod Civil (1) Proprietarul poate renunța la dreptul său printr-o declarație autentică notarială înregistrată la biroul de cadastru și publicitate imobiliară pentru a se înscrie radierea dreptului.”

Ulterior, în urma unei adrese s-a încercat lămurirea aspectelor de drept privind renunțarea la dreptul de proprietate, dar au fost emise încheieri de respingere în toate cele 3 dosarele înregistrate la Sectorul 1 București, respectiv: 16613, 16614 și 16615, toate din data de 09.02.2023.

Având în vedere faptul că probabil respingerile au fost emise deoarece societatea SK a renunțat la cota parte deținută de aceasta și nu la întreg dreptul de proprietate deținut de toți proprietarii, fac următoarele precizări:

- în conformitate cu articolul 562 alin. (2) din Codul Civil „Proprietarul poate abandona bunul său mobil sau poate renunța, prin declarație autentică, la dreptul de proprietate asupra bunului imobil, înscris în cartea funciară. Dreptul se stinge în momentul părăsirii bunului mobil, iar dacă bunul este imobil, prin înscrierea în cartea funciară, în condițiile legii, a declarației de renunțare.”;

- în conformitate cu art. 889 alin. (1) din Codul Civil: „Proprietarul poate renunța la dreptul său printr-o declarație autentică notarială înregistrată la biroul de cadastru și publicitate imobiliară pentru a se înscrie radierea dreptului.”;

- conform principiului „majori ad minus” (cine poate mai mult, poate și mai puțin), proprietarul poate renunța atât la dreptul de proprietate, cât și la o cotă parte.

- niciun text de lege nu interzice renunțarea la o cotă parte;

- de asemenea, conform „Ghidului de aplicare a Noului Cod Civil”, elaborat de reprezentanții UNNPR împreună cu reprezentanții ANCPI” pagina 137, nota de subsol „Se poate renunța și la nuda proprietate sau la o cotă indiviză din dreptul de proprietate, cu precizarea că acest fapt trebuie menționat expres în cuprinsul declarației.”;

- totodata, ca exemplu, putem lua în considerare renunțarea la dreptul de proprietate asupra unui apartament, împreună cu o cotă parte din terenul de sub bloc, sau cazul unui imobil care are ca bun accesoriu o cotă dintr-un

drum. În cazul în care proprietarul renunță la dreptul de proprietate asupra bunului principal, în conformitate cu art. 546 din Codul Civil, acesta va renunța și la cota parte din terenul de sub bloc sau din drumul de acces, ca bun accesoriu, urmând ca în cartea funciară a terenului să se facă înscrierea corespunzătoare. Tot ca exemplu, ne putem raporta la cazul în care, o cotă parte dintr-un imobil îi revine Statului ca urmare a unei succesiuni vacante, astfel că nu putem admite ca Statul (sau o altă persoană care poate uzucapa) nu poate dobândi o cotă parte prin renunțarea proprietarului la dreptul de proprietate.

Prin urmare, având în vedere faptul că urmează să solicităm reexaminarea lucrărilor, vă rog să ne sprijiniți în soluționarea dosarelor.

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

Procedura și înscrisurile în baza cărora se dispune înscrierea în cartea funciară a renunțării la dreptul de proprietate sunt prevăzute la art. 205 din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023, emise în aplicarea dispozițiilor din Codul civil, astfel: *(1) În situația renunțării la drept al proprietarului tabular în conformitate cu art. 889 din Codul civil, în baza declarației de renunțare date în formă autentică notarială se va dispune prin încheiere radierea din cartea funciară a dreptului de proprietate al renunțătorului, fără sistarea cărții funciare, cu menținerea notării renunțării la dreptul de proprietate, în condițiile art. 562 alin. (2) din Codul civil.*

(2) Ulterior, la cerere, se va putea intabula dreptul de proprietate al uzucapantului, în baza hotărârii judecătorești definitive, sau dreptul de proprietate al unității administrativ-teritoriale, în baza hotărârii consiliului local, menționându-se în cartea funciară regimul juridic al imobilului, respectiv domeniul privat.

În urma analizei prevederilor incidente din Codul civil, Comisia apreciază că obiectul renunțării la dreptul de proprietate îl poate constitui atât imobilul în întregul său cât și cota parte deținută din dreptul de proprietate asupra acestuia.

În considerarea cadrului legal amintit, **soluțiile dispuse de BCPI Sector 1 – București prin încheierile nr. 16613, nr. 16614 și nr. 16615, toate din data de 09.02.2023, sunt greșite.**

În speță au fost formulate cereri de reexaminare aflate în curs de soluționare.

11. Doamna notar public **SOARE DENISA-MIHAELA** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Ca urmare a unor referate de completare, emise ulterior completării unor dosare conform referatelor de completare, în ultimul timp, atât d-na notar public cât și alți colegi, au primit referate de completare sau în unele cazuri respingeri, cu următoarea mențiune: „potrivit art. 40 alin.(2) din Regulamentul aprobat prin Ordinul nr.700/2014, înregistrarea în Registrul general de intrare a cererilor având ca obiect serviciile de cadastru și/sau publicitate imobiliară prestate de unitățile subordonate Agenției Naționale se efectuează pentru toate categoriile de solicitanți în zilele de luni-joi, între orele 8,30- 14,00, iar în zilele de vineri, între orele 8,30-13,00. Același program se aplică și pentru înregistrarea on-line a cererilor.”;

- depunerea completărilor în afara programului de înregistrări atrage respingerea cererii;”

În opinia sa, textul care în prezent se regăsește la art. 34 din ODG 600/2023 este de strictă interpretare și se referă doar la **înregistrarea cererii**. Logica pentru care a fost limitată o înregistrare care se efectuează on-line, fără intervenția umană din partea ANCPI, a fost respectarea priorității/rangului înscrierilor, astfel încât notarii publici care au de mult timp acces on-line și ar fi putut înregistra o cerere direct în RGI la orice oră, să nu fie privilegiați față de restul persoanelor fizice, sau față de restul categoriilor de profesioniști, care ar fi avut acces doar în timpul programului de lucru și astfel, cererile înregistrate de ex. la ora 22:00, să primească un rang prioritar față de cererile înregistrate a doua zi la ora 09:00.

Prin urmare, având în vedere faptul că cererea a cărei completare a fost solicitată are deja număr de înregistrare în RGI și astfel principiul priorității înscrierilor în cartea funciară nu este afectat în niciun fel prin completarea dosarului în afara orelor de program (după ora 14:00), se adresează rugămintea de a se analiza legalitatea unor astfel de referate.

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

Dispozițiile art. 40 alin. (2) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 700/2014, care se regăsesc în prezent la art. 34 alin. (7) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 600/2023, vizează **intervalul orar în care se înregistrează cererile de recepție și/sau înscriere** în Registrul general de intrare al birourilor teritoriale și au relevanță în ceea ce privește rangul acestor cereri prin prisma respectării principiului priorității înscrierilor în cartea funciară. Acest principiu nu este afectat în niciun fel prin **completarea online a dosarului cererii, în afara orelor de program**, aspect învederat în mod corect și de doamna notar public.

Astfel, **argumentele OCPI București care au stat la baza respingerii cererilor sau a emiterii unor note de completare în**

spețele expuse sunt eronate, depunerea online în afara orelor de program a completărilor solicitate prin referat nu poate atrage, pentru acest motiv, respingerea cererilor.

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
Mircea POPA Director General Adjunct	Notar public Ion MARIN Vicepreședinte
Adriana TUDOSOIU Director General Adjunct	Notar public Laura BADIU Președintele CNP București
Cezara Irina SIMIREA Director Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Bogdan CIUCĂ Președintele Consiliului Științific al INR
Alina IANCU Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Victor ILIE, Președintele CNP Craiova
Mihai LICĂ Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Mihnea ANGHENI CNP București
	Notar public Tiberiu TERZEA - MATEI CNP București
	Cătălin BĂDIN, Director general adjunct