



Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 514 /XI/27.03.2023

DECIZIA NR. 4/27.03.2023

privind minuta nr. 16827/2262 din 27 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. 16827/2262 din 27 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. 16827 /27.03.2023

Nr. 2262/27.03.2023

MINUTA
ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România
și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din data de
27.03.2023

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 din actele juridice la care s-a făcut referire.

1. Doamna notar public **ALEXANDRA OANCEA** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită sprijinul în vederea soluționării de către OCPI Ilfov a unui număr de 60 de lucrări depuse de biroul notarial, cu termenele de soluționare depășite, unele și cu două luni, prin raportare la data trimiterii sesizării (14.02.2023).

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

Din verificările efectuate în sistemul informatic de cadastru și carte funciară *e-Terra* rezultă faptul că în prezent mai sunt în lucru un număr de 7 cereri din totalul de peste 60 de cereri depuse.

2. **CAMERA NOTARILOR PUBLICI BACĂU** solicită formularea unui punct de vedere cu privire la **calcularea tarifului de publicitate imobiliară în cazul constituirii unor drepturi de suprafață în vederea instalării unor turbine eoliene**. Adiacent, se pune problema și a calculării impozitului asupra venitului realizat din transferul proprietății imobiliare. Se face precizarea că s-a adus această

problemă și în atenția OCPI Bacău și OCPI Neamț, care nu au emis însă opinii concrete.

Din analiza contractelor de suprafață încheiate se constată că **părțile nu determină prestația completă a superficialului**, ci doar anumite elemente ale acesteia. Aceste elemente le sunt, cert, necesare părților pentru a executa contractul între ele în viitor, dar sunt insuficiente pentru a se putea calcula corect taxele datorate (și de constitutor și de superficial) la momentul încheierii contractului.

Există și suspiciunea rezonabilă că această nedeterminare a prestației economice a superficialului este intenționată, voită de părți - nefiind deloc imposibilă - tocmai **pentru a nu se putea calcula taxele datorate (sau pentru a se calcula taxe mai mici)**. Această suspiciune este bazată pe faptul că, în practică, încheierea contractelor de suprafață se face, de regulă, după ce investitorul a făcut numeroase studii, prospectări, analize ale terenurilor, astfel încât atunci când decide să încheie un contract de suprafață, superficialul cunoaște exact câte turbine va amplasa pe teren. În definitiv, niciun contract de suprafață nu este încheiat sub condiția ca vântul să bată dintr-o anumită direcție, cu o anumită viteză. Este puțin credibil ca, la momentul încheierii unui astfel de contract, investitorul să nu aibă definitivat planul de investiție și planul de amplasare a viitoarelor turbine, pe baza studiilor efectuate.

Astfel, **părțile stabilesc valoarea suprafeței sub forma unei sume de bani/unitate instalată** (de ex. 7000 euro/an/turbină instalată pe o durată de 30 ani), dar, apoi, **nu declară câte turbine urmează a fi instalate pe teren sau (măcar) câte turbine sunt apte să fie instalate pe teren**, potrivit planurilor întocmite (deși, în unele contracte, părțile declară că pentru instalarea unei turbine este necesară o suprafață aproximativă de 4000 mp, ceea ce ar fi suficient pentru a se determina numărul turbinelor apte de a fi instalate).

În acest context, **valoarea contractuală a suprafeței neputând fi determinată la data încheierii contractului, se calculează tariful de publicitate imobiliară exclusiv raportat la valoarea terenului** (20%) rezultată din Studiul de piață (Nota 8 alin. (1) din Anexa la ODG ANCPI nr.16/2019), care, de cele mai multe ori, este de zeci de ori mai mică decât ceea ce ar reprezenta valoarea contractuală, dacă ar fi corect declară de părți sau, chiar se percepe tarif, în sumă fixă.

Mai mult chiar, **părțile invocă și faptul că în astfel de contracte sunt inserate condiții suspensive** (de regulă, pe o durată de 2-5 ani), constând în **obținerea autorizației de construire**, fără însă a exista un temei legal pentru a nu se percepe tariful la valoarea contractuală, atât în cazul unei înscrieri definitive, cât și în cazul unei **înscrieri provizorii** (Nota 8 alin. (2) din Anexa la ODG ANCPI nr.16/2019). De altfel, dacă se vor analiza înscrierile făcute în cartea funciară, se va observa că, într-o ipoteză, dreptul de suprafață a fost înscris definitiv sub condiția suspensivă a (...).

Ce este surprinzător este că **părțile convin (art.5.1 din contractul anexat sesizării), când și cum vor plăti taxele datorate Statului (impozit și tarif de publicitate imobiliară), cândva în viitor, dacă se va îndeplini condiția suspensivă**, ceea ce contravine atât art. 111 C. fiscal cât și ODG ANCPI nr.16/2019. Nu se vede ce interes ar avea să plătească aceste taxe, din moment ce dreptul de suprafață a fost deja înscris definitiv în cartea funciară și nici nu se înțelege ce

operațiune de înscriere ar putea face în temeiul pretinsului act adițional pentru a plăti valoarea corectă a tarifului la data îndeplinirii condiției suspensive.

Dacă aceste contracte de suprafață s-ar executa și **dacă valorile plătite anual ar fi declarate corect la momentul încheierii contractelor, sumele ar fi considerabile** (de ordinul sutelor de mii de euro). De exemplu, dacă s-ar considera că măcar o singură turbină poate fi amplasată pe teren (un minim al executării contractului), atunci valoarea unui astfel de contract ar fi de 7.000 euro x 25 ani = 175.000 euro. Tariful de publicitate imobiliară ar fi în sumă de 875 euro (0,5%), dar el este calculat, fie în sumă fixă (60 lei), fie la valoarea de 20% a terenului raportat la Studiul de piață, care de cele mai multe ori, este infimă.

Apoi, din analiza altor contracte de suprafață, încheiate în alte județe ale țării, se pare că **practica este în sensul de a declara o valoare contractuală clară** (pentru a evita discuții contradictorii cu notarul instrumentator/OCPI), **dar neadevărată** (situație cunoscută, similară contractelor cu executare succesivă, cum este cazul contractului de închiriere, unde părțile declară o valoare mai mică decât cea care se plătește în realitate).

Astfel, **părțile declară și câte turbine vor fi instalate și perioada contractuală corespunzătoare și o valoare neadevărată a suprafeței**. Rezultă, adesea, o valoare puțin mai mare decât valoarea terenului (20%) din Studiul de piață, la care se calculează și se plătește tariful corespunzător. În realitate însă, **părțile încheie concomitent (la același notar sau la alt notar), act adițional la contractul de suprafață, prin care convin prestații suplimentare, adică adevărata valoare a contractului**. Acest act adițional (care beneficiază și de avantajul titlului executoriu) **nu este niciodată făcut public de părți** și nici nu este necesar (a fi înscris în vreun registru), din moment ce dreptul de suprafață a fost deja intabulat în temeiul contractului principal.

Este cert că există o tendință clară a părților de a ascunde valoarea adevărată a contractului pentru a nu plăti taxele corespunzătoare (constitutor și suprafațiar).

Se adresează rugămintea de a se analiza problema expusă - în contextul mai larg și complicat pe care expus și care ar trebui să intereseze ANCPPI - și să se comunice care se consideră că este, de lege lata, **modalitatea de taxare a contractelor de suprafață afectate de condiții suspensive și/sau care nu prevăd/determină valoarea contractuală**.

Se anexează solicitării 2 contracte de constituire a unor astfel de drepturi de suprafață (anonimizate), adresa nr. 12448/21.11.2022 emisă de OCPI Bacău și adresa nr.7465/25.11.2022 emisă de OCPI Neamț.

În urma analizei situației juridice prezentate și a înscrisurilor comunicate în copie, în ceea ce privește aspectele de competență sa, Comisia reține următoarele:

Situația semnalată va face obiectul verificărilor de către Corpul de control al Consiliului Uniunii la nivelul Camerei Notarilor Publici Bacău, concluziile controlului urmând să fie comunicate notarilor publici.

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

Având în vedere adresa primită din partea dlui avocat TN prin care i se solicită să înainteze către Comisie problema întâlnită în practică și generată de art. 41 alin. 8¹ lit. b) pct. (ii) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 și de asemenea, având în vedere că această situație generează un anumit blocaj în circuitul civil și implicit în activitatea notarială, se adresează rugămintea de a se da atenție adresei dlui avocat și documentelor transmise de acesta și de a se lămuri, pe cât posibil, practica.

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

Activitatea comisiei se limitează la publicitatea imobiliară efectuată în temeiul unor acte notariale și nu la competența eliberării unor acte administrative necesare efectuării unor formalități de publicitate imobiliară.

4. **CAMERA NOTARILOR PUBLICI BUCUREȘTI** solicită formularea unui punct de vedere cu privire la temeinicia Încheierii de respingere de reexaminare nr. 13689/03.02.2023 emisă de OCPI București - BCPI Sector 6, în cadrul căreia s-au consemnat următoarele:

„Prin prezenta cerere s-a solicitat reexaminarea încheierii nr. 4121/13.01.2023. În urma verificării istoricului cărții funciare se constată următoarele:

*Imobilul **apartament nr. 8 situat în ... a fost dobândit ca bun comun de către SS (fostă P) și PM, în baza contractului de vânzare – cumpărare nr. 11979/1991 și a procesului – verbal nr. 11979/1991. Prin sentința civilă nr. 3323/2000 emisă în dosarul nr. 1389/2000 instanța a admis acțiunea formulată de petenții PC și M și a declarat **desfăcută căsătoria dintre petenți prin acordul părților.*****

*Prin verificarea actelor atașate la încheierea de respingere nr. 4121/2023 supusă reexaminării respectiv **contractul de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 2213/29.12.2022 se constată faptul că SC în calitate de vânzătoare înstrăinează cota de 1/2 din apartament fără a se fi întocmit în prealabil un act juridic de ieșire din indiviziune.** Sub imperiul vechiului Cod civil, partajul a fost definit ca fiind operațiunea juridică ce pune capăt stării de indiviziune (coproprietate) prin împărțirea în natură și/sau prin echivalent, a bunurilor aflate în indiviziune, având ca efect înlocuirea cu efect retroactiv a cotelor – părți ideale, indivize, asupra acestora, cu drepturi exclusive ale fiecăruia dintre coindivizari, asupra unor bunuri determinate în materialitatea lor.*

În reglementarea art. 786 din Codul Civil, partajul nu avea efect translativ, ci declarativ de drepturi, astfel încât retroactiva până la momentul nașterii coproprietății. Aceasta înseamnă că, prin partaj, dreptul asupra cotei – părți din bunuri se transformă retroactiv în drept de proprietate exclusivă asupra bunurilor sau a valorilor atribuite fiecărei părți. Așa se explică și faptul că, în această reglementare, vânzarea bunului indiviz de către un singur coindivizar se consolida dacă bunul îi era atribuit înstrăinătorului în urma partajului.

Față de cele menționate mai sus, până la lămurirea cotelor în care este definit dreptul de proprietate în urma desfacerii căsătoriei, cererea de reexaminare urmează a fi respinsă în condițiile art. 30 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.

7/1996 și art. 60 din Regulamentul aprobat prin Ordinul ANCPI nr. 700/2014, aplicabil la data depunerii cererii.”

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

Anterior intrării în vigoare a noului Cod Civil singurul caz de devălmășie legală era prevăzut în art. 30 din Codul familiei, în prezent abrogat, care reglementa comunitatea de bunuri a soților.

Nașterea și menținerea raporturilor de proprietate comună în devălmășie erau determinate de existența căsătoriei dintre soți, subiect al dreptului de proprietate comună în devălmășie putea fi numai acea persoană care era căsătorită, cei doi soți împreună fiind titulari ai acestui drept de proprietate. Acest drept subzista numai pe durata căsătoriei.

În consecință, această modalitate de proprietate înceta odată cu desfacerea sau încetarea căsătoriei. În oricare din aceste momente, dreptul de proprietate devălmașă se transforma într-o proprietate pe cote-părți nedeterminate. **Stabilirea întinderii cotelor de proprietate se putea face fie prin declarațiile (convenția) foștilor soți, fie prin operațiunea de partaj.**

În speță, declarația fostei soții SC – înstrăinătoare a cotei de 1/2 ce îi revine din imobil – se regăsește în cuprinsul procurii autentice acordate pentru perfectarea vânzării, fiind preluată și în cuprinsul contractului, iar declarația fostului său soț PM – actualul soț al cumpărătoarei PC - care confirmă întinderea cotei, este cuprinsă chiar în contractul de vânzare, astfel încât este îndeplinită în speță condiția existenței acordului părților asupra întinderii cotelor de contribuție la dobândirea bunurilor comune.

În considerarea celor expuse, **soluția OCPI București - BCPI Sector 6 de respingere a cererii de intabulare, menținută prin încheierea de reexaminare, este eronată.**

5. Doamna notar public **LUPULESCU FLAVIA LAURA** din cadrul Camerei Notarilor Publici Alba Iulia solicită formularea unui punct de vedere cu privire la instrumentarea unor dosare succesoriale primite în cadrul Programului Național de Cadastru și Carte Funciară.

I s-a solicitat de către secretarul unității administrativ - teritoriale, în vederea realizării înregistrării sistematice, dezbaterea succesiunii după doi defuncți, tată și fiu. În documentația atașată cererii pentru deschiderea procedurii succesoriale, pentru defunctul tată sunt cuprinse mai multe extrase de carte funciară privind terenuri (inclusiv un teren intravilan categoria de folosință curți construcții, pe care este edificată o construcție proprietatea fiului său postdecedat sus amintit), dobândite de defunctul tată prin reconstituirea dreptului de proprietate, iar **în documentația atașată cererii de deschidere a procedurii succesoriale pentru defunctul fiu postdecedat este cuprins doar un extras de carte funciară din care rezultă ca defunctul fiu este proprietarul construcțiilor edificate pe un teren al cărui proprietar este menționat defunctul tată predecedat.**

Având în vedere dispozițiile art. 9 din Legea nr. 7/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, care prevăd că actele notariale prin care

operează transferul dreptului de proprietate și al dezmembrămintelor acestuia constatate prin certificat de moștenitor, certificat de moștenitor suplimentar sau certificat de legatar, eliberate la solicitarea oficiului teritorial sau a secretarului unității administrativ-teritoriale în vederea realizării înregistrării sistematice sunt scutite de plata tarifului de carte funciară și a impozitului pe venitul din transferul proprietății imobiliare, iar onorariul în suma fixă de 250 lei + TVA se achită de către ANCPI, se solicită să se comunice dacă dispozițiile art. 9 din Legea nr. 7/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, susmenționate, se aplică și în ce privește **construcțiile cuprinse în masa succesorală a defunctului fiu, sau dacă pentru acestea trebuie perceput onorariu, tarif ANCPI și impozit, dacă dezbateră succesiunii se realizează după doi ani de la data decesului.**

Totodată se solicită exprimarea unui punct de vedere și în ce privește taxele ce trebuie stabilite în privința bunurilor cuprinse în masa succesorală a defunctului fiu, dobândite prin moștenire de la defunctul său tată, în sensul că pentru acestea sunt aplicabile sau nu dispozițiile art. 9 din Legea nr. 7/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Se precizează că sesizarea pentru deschiderea procedurii succesorală pentru defunctul fiu este însoțită doar de extrasul de carte funciară privitor la construcții, însă moștenirea se dezbate succesiv, astfel că masa succesorală a defunctului fiu este compusă atât din construcția susmenționată înscrisă în CF pe numele său cât și din terenurile dobândite prin moștenire de pe urma defunctului său tată.

Se atașează sesizările pentru deschiderea procedurii succesorală pentru cei doi defuncți și documentația atașată la fiecare sesizare.

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

În cuprinsul Minutei de ședință din data de 01.03.2021, în care a fost analizată o situație similară, s-a precizat că *în categoria succesiunilor care se dezbate gratuit în cadrul PNCCF intră cele ce vizează persoanele decedate până la deschiderea noilor cărți funciare ca urmare a efectuării înregistrării sistematice și care sunt înscrise în acestea ca titulari tabulari.*

În situația în care moștenitorii titularului tabular înscris în cartea funciară au decedat până la deschiderea cărților funciare ca urmare a efectuării înregistrării sistematice, pentru a se realiza scopul PNCCF este necesară dezbateră succesiunilor succesive până la ultimul autor decedat până la data deschiderii noilor cărți funciare ca urmare a efectuării înregistrării sistematice, cu plata onorariului de 250 lei pentru fiecare autor (de la cel inițial și până la ultimul).

Plata certificatelor de moștenitor se face de către Agenția Națională conform procedurii prevăzute de lege, cu condiția ca acestea să fie eliberate anterior împlinirii termenului de 2 ani de la data sesizării camerei notarilor publici de către primărie, conform art. 9 alin. (9) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru succesibili care au decedat după deschiderea cărților funciare ca urmare a efectuării înregistrării sistematice, precum și în cazul eliberării certificatelor de moștenitor ulterior împlinirii termenului de 2 ani anterior menționat, onorariul pentru dezbateră succesiunilor se suportă de către moștenitori și este cel prevăzut în

Ordinul Ministerului Justiției nr. 46/2011 pentru aprobarea Normelor privind tarifele de onorarii pentru serviciile prestate de notarii publici, cu modificările și completările ulterioare.

6. Doamna notar public **ALEXANDRU – POPA CAMELIA FLORENTINA** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

În data de 11.10.2022 a autentificat actul nr. 1595/11.10.2022 prin care **un imobil, casă și teren se partaja între cei 2 coproprietari, după ce în prealabil s-a făcut o apartamentare.**

Din partea BCPI a primit inițial un referat de completare, prin care s-a solicitat: *„Se va depune **declarație pe proprie răspundere, în forma autentică, din care sa rezulte faptul ca nu au fost efectuate modificări structurale sau nestructurale de la momentul la care imobilul a fost înscris în cartea funciară, în conformitate cu dispozițiile Deciziei nr. 5/05.04.2021 emisa de ANCPI-DPI; Se va depune **documentația cadastrală ce a stat la baza înscrierii construcției în cartea funciară (releveele), pentru verificare în ceea ce privește componența și suprafețele imobilului**”***

În data de 31.10.2022 a autentificat declarația părților sub nr. 1656/31.10.2022, în sensul celor solicitate mai sus și a rededus lucrarea cu toate documentele solicitate (releveele vechi), aceasta formând obiectul dosarului nr. 114800/31.10.2022.

În data de 04.11.2022, cererea a fost respinsă pentru următoarele motive: *„Se respinge cererea având ca obiect apartamentare, motivat de faptul ca deși s-a depus declarația părților ca nu au fost efectuate modificări imobilului de la data înscrierii în cartea funciară, din verificările efectuate între releveele vechi de la încheierea nr. 345564/ 27/07/2011 față de releveele depuse la apartamentare, rezulta **diferențe la suprafața utilă și cea totală, astfel: în releveul vechi suprafața utilă a parterului este de 109,13 mp., cea totală de 111,92 mp - iar în cel actual (apt. 1), suprafața utilă este de 125 mp, iar cea totală de 143,2 mp, iar pentru etaj suprafața utilă în documentația veche este de 48,20 mp iar cea totală de 66,35 mp, iar în cea actuală (apt. 2) suprafața utilă este de 30,6 mp iar cea totală de 33,4 mp, astfel ca, în conformitate cu art. 2 din Decizia nr. 521/05.04.2021 emisa de ANCPI-DPI, este obligatorie **actualizarea informațiilor cadastrale**. Menționăm că potrivit art. 22 alin. (12) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 republicată, nerespectarea deciziilor emise de ANCPI constituie abatere disciplinara pentru personalul de specialitate din cadrul ANCPI și instituțiile subordonate.”***

În data de 09.11.2022 a depus **cerere de reexaminare** care răspundea la impedimentele de mai sus, aceasta formând obiectul dosarului nr. 119661/09.11.2022, arătând că nu există diferențe între suprafețele inițiale și cele de după apartamentare:

„În verificările pe care registratorii le-au efectuat între releveele vechi și cele noi nu au luat în considerare faptul că apartamentul 1 este situat pe două nivele, parter și etaj, iar apartamentul 2 reprezintă doar o parte din parter. Astfel, din suprafața inițială totală a parterului de 111,92 m.p. apartamentul 2 deține o suprafață de 33,4 m.p., rămânând pentru apartamentul 1 diferența de 78,52 m.p. + suprafața de la etajul 1 de 66,35 m.p., rezultând o suprafață totală de 144,87 m.p.

De altfel, dacă adunați suprafețele inițiale parter + etaj adică $111,92 + 66,35 = 178,27$ m.p., iar dacă adunăm suprafețele celor două apartamente avem $143,2+33,4=176,6$ m.p., rezultând deci o diferență între cele două măsurători de 1,67 m.p., diferență care nu este ca urmare a unor modificări structurale sau nestructurale, ci a unor **aproximări în plus sau în minus a suprafețelor inițiale dar și a unor erori de calcul** (de exemplu baia de la parter însemnată pe planul inițial cu nr.6 având dimensiunile $1,60 \times 1,50 = 2,40$ m.p. este trecută eronat în recapitulație ca având 4,20 m.p., inversând cifrele)”

Această cerere a fost **respinsă** la rândul său, fără a avea însă legătură cu cele invocate anterior:

„Din analiza înscrisurilor anexate cererii se rețin a nu fi incidente dispozițiile deciziei nr. 5 din 05.04.2021 emisa de ANCPI cu privire la procedura dezlipirii imobilului, cu privire la conținutul declarației autentificat sub nr. 1656 din 31.10.2022, sens în care s-a și procedat în consecință, respectiv cererea a fost respinsă. În continuarea raționamentului se arată ca odată cu partajul imobilului, construcția, așa cum a fost menționată în procedura accesiei, este transformată în condominiu, așa cum este definită în Legea locuinței nr. 114/1996, despre care nu se vorbește în actele notariale, care sunt părțile comune și descrierea acestora. Pentru aceste neconcordanțe, cererea de reexaminare urmează a fi respinsă în condițiile art. 30 din Legea cadastrului 7/1996 republicată.”

A formulat un memoriu către BCPI Sector 3, pe care părțile l-au depus la registratura BCPI Sector 3, memoriu în care arată că nu este vorba despre un condominiu, pentru că nu există proprietăți - spații comune în interiorul imobilului, ci doar două proprietăți individuale. Părțile comune, aflate în coproprietate perpetuă și forțată, sunt generic cele menționate în art. 648, 649 Cod Civil (terenul, fundația, structura, structura de rezistență, acoperișul, pereții despărțitori dintre proprietăți) și la aceasta se face referire în act, când se face defalcarea cotelor - părți comune.

Registratorul a primit doar la insistența părților acest memoriu spunându-le că „trebuia să vină doamna notar”. În data de 21.02.2023 li s-a răspuns părților că pot face plângere împotriva încheierii de respingere de reexaminare. Ținând cont că asta ar implica timp și costuri suplimentare, părțile au revenit la biroul notarial solicitând „să le rezolve cumva problema fără plângere”. În data de 06.03.2023 a primit prin poștă cu confirmare de primire încheierea de respingere de reexaminare și știind că are doar 15 zile la dispoziție pentru a formula plângere împotriva acesteia, cu care părțile nu sunt de acord, a încercat să intre în audiență la registratorul - șef al BCPI Sector 3 și s-a prezentat la sediul acestora în data de 10.03.2023. Angajata de la informații i-a spus să sune în centrală și, după câteva încercări eșuate, i s-a răspuns ba că domnul GR este bolnav, ba că este într-o ședință, ba că nu se poate face nimic și să fac plângere.

Așa cum se observă și din documentația cadastrală care a stat la baza autentificării actului, în foaia colectivă întocmită de inginer LFP, anexată solicitării, rezultă că **nu sunt diferențe la măsurători și nici nu se face descrierea părților comune indivize (în sensul de spații comune), întrucât acestea nu există.**

De asemenea, menționează că dezmembrarea s-a făcut în baza referatului de admitere pentru apartamentare nr.12542/09.02.2022, dat de OCPI București - BCPI Sector 3.

Dat fiind faptul că **BCPI a respins intabularea apartamentării, nici partajul nu s-a mai luat în discuție pentru a fi intabulat.** Totuși, **tarifele aferente partajului au fost încasate de BCPI Sector 3.** În data de 13.03.2023 părțile au semnat un act adițional la contractul de partaj prin care arătau că:

„Noi, părțile, declarăm că părțile comune ale imobilului situat în București, (...), sector 3, identificat cu nr. cadastral 214852 (nr. cadastral vechi 12769) întabulat în Cartea Funciară nr. 214852 (nr. CF vechi 111257) a loc. București Sector 3, sunt:

a) terenul pe care se află clădirea, compus atât din suprafața construită cât și din cea neconstruită;

b) fundația, structura, structura de rezistență, pereții perimetrali și despărțitori dintre proprietăți și acoperișul”.

A redrept lucrarea la BCPI și așa a observat că **se solicită din nou achitarea tuturor tarifelor, inclusiv cele aferente partajului.**

În concluzie, consideră atitudinea funcționarilor BCPI necolegială și neprincipială pentru că nu se poate să respingi ceva pe alt temei decât cel invocat inițial. De asemenea, tarifele pentru partaj, atâta timp cât nu s-au pronunțat pe acest capăt de cerere și au fost deja încasate, nu pot fi pretinse de două ori.

Se solicită un punct de vedere referitor la cele expuse.

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

Din verificările efectuate reiese faptul că cererea a fost reiterată și înregistrată sub nr. 24982/13.03.2023, fiind însoțită și de **Actul adițional autentificat sub nr. 319/13.03.2023 la contractul de partaj voluntar** autentificat sub nr. 1595/11.10.2022 emis de Alexandru Popa Camelia Florentina, prin care **copartajații au declarat care sunt părțile comune ale imobilului.** Cererea a fost soluționată prin încheierea de **admitere** cu același număr. Prin această **cerere s-a solicitat atât înscrierea apartamentării cât și a partajului, însă a fost înregistrată numai pe codul de servicii 2.2.2 și fără a se achita tariful pentru partaj.**

În speță, oficiul teritorial nu s-a pronunțat prin nicio încheiere asupra capătului de cerere privind înscrierea partajului. Cu toate acestea, documentul de plată anexat cererii nr. 108021/2022 nu poate fi utilizat în prezent, având în vedere dispozițiile de la pct. 2.1 lit. e) – f) din Protocolul nr. 14949/3905 privind Metodologia de încasare și virare a tarifelor de publicitate imobiliară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 1009/2013, în conformitate cu care: *e) Documentele de încasare în numerar emise de către birourile notariale în cursul unei luni sau copia documentelor de plată care atestă viramentul în contul biroului notarial prin mijloacele descrise la pct. 2.1 lit. a) se vor depune la oficiul teritorial împreună cu cererile aferente până cel mai târziu la finele zilei de **5 a lunii următoare.** f) În cazul în care prevederile pct. 2.1 lit. e) nu sunt respectate, atunci documentele de încasare nu sunt considerate valabile, urmând ca notarul public să efectueze procedura de anulare sau de restituire a acestor sume.*

Astfel, se poate solicita restituirea sumelor plătite pentru înscrierea partajului, potrivit art. 6 alin. (3) 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.

Pentru înscrierea operațiunii de partaj este necesară achitarea tarifului legal printr-un document de plată valabil.

7. Domnul notar public **BURLAN RADU - CĂTĂLIN** din cadrul Camerei Notarilor Publici Brașov solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

În vederea clarificării modalității de interpretare a prevederilor art.130 alin. (5) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul nr.600/2023 emis de directorul general al ANCPI, potrivit căruia **„La recepția documentației cadastrale de dezlipire în vederea înscrierii în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a unui imobil, pe care a fost edificată o construcție condominiu, în loturi care fac obiectul unor lucrări de amenajări exterioare, cum ar fi: alei, platforme, parcaje, garaje, spații verzi etc. aprobate prin autorizația de construire, nu se solicită certificatul de urbanism atunci când numărul loturilor coincide cu cel din autorizația de construire sau din planul anexă din documentația tehnică - D.T.A.C, care a stat la baza emiterii acesteia. În caz de discrepanță, la documentația cadastrală se anexează și certificatul de urbanism”**, se solicită comunicarea unui răspuns la întrebarea dacă în cazul dezlipirii unui teren în mai mult de 2 loturi care fac obiectul unor lucrări de amenajări exterioare, cum ar fi: alei, platforme, parcaje, garaje, spații verzi etc., aprobate prin autorizația de construire și al căror număr coincide cu cel din autorizația de construire sau din planul anexă din documentația tehnică - D.T.A.C, care a stat la baza emiterii acesteia, excepția prezentării **certificatului de urbanism** se aplică exclusiv **pentru recepția documentației cadastrale de dezlipire** sau se aplică și **pentru înscrierea în Cartea Funciară a actului notarial de dezlipire**, în baza documentației cadastrale recepționate.

Se solicită emiterea unui punct de vedere în interpretarea prevederilor art.130 alin (5) din Regulamentul aprobat prin Ordinul nr.600/2023 emis de directorul general al ANCPI, întrucât în practica **BCPI Brașov, cererile pentru înscrierea actului notarial de dezlipire** a unui teren în loturi care fac obiectul unor lucrări de amenajări exterioare, cum ar fi: alei, spații verzi, parcuri la sol etc., aprobate prin autorizația de construire și al căror număr coincide cu cel din planul anexă din documentația tehnică - D.T.A.C, care a stat la baza emiterii autorizației de construire, au fost **respinse pe considerentul că nu a fost anexat certificatul de urbanism** și că din interpretarea literală a acestui articol rezultă că excepția se aplică exclusiv pentru recepția documentației cadastrale.

Din punctul de vedere al notarului public interpretarea potrivit căreia **excepția prezentării certificatului de urbanism se aplică doar pentru efectuarea recepției documentației cadastrale iar pentru înscrierea actului de dezlipire în cartea funciară ar fi necesar certificatul de urbanism** face ca textul de lege mai sus arătat să fie lipsit de orice eficiență. Față de cele de mai sus se consideră că se impune clarificarea art.130 alin (5) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară și transmiterea unui punct de vedere oficial către birourile teritoriale sau modificarea textului acestui articol.

Se face precizarea că din studiul minutei nr.2520/02.03.2020 a ședinței reprezentanților UNNPR și ai ANCPI din data de 02.03.2020, organizată în vederea unificării procedurilor de lucru, rezultă faptul că în situația în care numărul locurilor de parcare coincide cu cel specificat în autorizația de construire sau în proiectul care a stat la baza acesteia, care au fost precedate de certificatul de urbanism solicitat în condițiile legii, **nu este necesară prezentarea unui nou certificat de urbanism în vederea recepției și a înscrierii documentației de dezmembrare.** Ca urmare, considerăm că scopul art.130 alin. (5) din Regulament a fost reglementarea situației din minută prin ordin cu caracter normativ.

Se atașează prezentei adrese încheierea nr. 37285/06.03.2023, precum și încheierea de respingere nr.39914/09.03.2023, emise de OCPI Brașov - BCPI Brașov care evidențiază modul de aplicare al art.130 alin.5 din Regulament.

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

Potrivit prevederilor art. 130 alin. (5) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 600/2023 emis de directorul general al ANCPI, *nu se solicită certificatul de urbanism atunci când numărul loturilor coincide cu cel din autorizația de construire sau din planul anexă din documentația tehnică - D.T.A.C, care a stat la baza emiterii acesteia.*

În situația strict reglementată prin art.130 alin (5) din regulamentul, în care **dezmembrarea imobilului pe care a fost edificată o construcție condominiu se face în loturi care fac obiectul unor lucrări de amenajări exterioare**, cum ar fi: alei, platforme, parcaje, garaje, spații verzi etc. aprobate prin autorizația de construire (la baza căreia a stat **certificatul de urbanism**), **acesta nu se solicită nici la recepția documentației cadastrale de dezmembrare și nici la înscrierea în cartea funciară a actului autentic de dezmembrare întocmit în baza acesteia**, fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 6 alin. 6) lit. c) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare - „(6) *Certificatul de urbanism se emite și în următoarele situații: (...) c) pentru cereri în justiție și operațiuni notariale privind circulația imobiliară, atunci când operațiunile respective au ca obiect: - comasarea, respectiv dezmembrarea terenurilor din/în cel puțin 3 parcele; - împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții și de infrastructură; - constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil. Operațiunile juridice menționate, efectuate în lipsa certificatului de urbanism, sunt lovite de nulitate. Solicitarea certificatului de urbanism este facultativă atunci când operațiunile de împărțeli ori comasări de parcele fac obiectul ieșirii din indiviziune, cu excepția situației în care solicitarea este făcută în scopul realizării de lucrări de construcții și/sau de lucrări de infrastructură.*”).

Din actele prezentate de către notarul public rezultă că există discrepanță între AC nr. 495/2020 și documentația avizată de biroul teritorial, astfel că din acest punct de vedere soluția pronunțată de registratorul de carte funciară este corectă, fiind aplicabile prevederile tezei a doua a art. 130 alin. (5) din Regulament.

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 Sorin MARINA, Membru al Biroului Executiv
Adriana TUDOSOIU Director General Adjunct	Notar public Laura BADIU Președintele CNP București
Cezara Irina SIMIREA Director Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Ciprian NICA CNP Galați
Alina IANCU Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Mihnea ANGHENI CNP București
Mihai LICĂ Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Tiberiu TERZEA - MATEI CNP București
	Cătălin BĂDIN, Director general adjunct