



Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 424 /XI/25.04.2023

DECIZIA NR. 5/25.04.2023

privind minuta nr. 21991/3015 din 24 aprilie 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. 21991/3015 din 24 aprilie 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. 21991/24.04.2023

Nr. 3015/24.04.2023

MINUTA
ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din
România și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară
din data de 24.04.2023

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

În data de 29.09.2022, a solicitat întabularea dreptului de proprietate în favoarea Societății T, cu sediul în orașul Borșa, (...), asupra imobilului situat în extravilanul orașului Borșa, jud. Maramureș, înscris în CF nr. 62786 Borșa, nr. cad 62786, în baza Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 788/29.09.2022.

Prin încheierea nr. 14.896, BCPI Vișeu de Sus a respins cererea motivând că tariful de întabulare este incomplet (achitat 1278 lei în loc de 1304 lei, cu 26 lei mai puțin), iar pentru bunul imobil care face obiectul întabulării nu a fost respectată procedura prealabilă conform Legii nr. 17/2014.

În termenul legal a formulat cerere de reexaminare, suplinind și diferența de tarif în suma de 26 lei, soluționată cu respingere prin încheierea atacată.

Cu privire la tariful de întabulare incomplet, BCPI Vișeu de Sus reține că s-au achitat doar 1278 lei, în loc de 1304 lei, cu 26 lei mai puțin, considerând că primii 1.500 mp trebuiau evaluați la 4 lei/mp, iar diferența de 509500 mp evaluată la 0,5lei/mp.

Potrivit expertizei notariale privind studiul de piață cu valorile minime la care se calculează tarifele pentru înscrierea în CF a dreptului de proprietate, valorile pentru terenurile situate în extravilanul localității Borșa, sunt:

- pentru partea de suprafață de până la 1500 mp - 4 lei/mp
- pentru partea de suprafață de peste 1500 mp - 0,50 lei/mp.

În speță, fiind vorba de o suprafață compactă, mai mare de 1500 mp, s-a considerat că toată suprafață trebuie evaluată la 0,5 lei/mp.

În fond, fiind vorba de o diferență de 26 lei (achitată și aceasta), în temeiul Ordinului nr. 1207/2020 și al Legii nr. 7/1996 republicată, registratorul putea da o notă de completare pentru diferența de tarif, însă a preferat să respingă cererea de înscriere în CF.

Se menționează, de asemenea, că cererile au fost soluționate cu mare întârziere de fiecare dată (prima soluționată în 18.10.2022, deși termenul era în 10.10.2022, iar a doua soluționată în 06.01.2023, deși termenul era 23.11.2022). Se exprimă opinia că întârzierea se poate datora volumului mare de lucrări și probabil a personalului insuficient, însă nu se înțelege reaua-credință a funcționarilor care, teoretic, ca și notarii publici, sunt în slujba cetățeanului.

Referitor la cel de-al doilea motiv de respingere, BCPI Vișeu de Sus consideră că procedura prealabilă nu a fost îndeplinită, deși reține că, din cuprinsul înscrisurilor anexate la cererea de întabulare, există procedura prealabilă pentru terenul înscris în CF nr. 52583, al localității Borșa (teren în suprafață de 541.000 mp) din care s-a dezmembrat și s-a vândut doar o parte, respectiv suprafața de 511.000 mp, înscris în CF nr. 62786, al localității Borșa.

De observat faptul că, în coala de carte funciară, la lit. B2, există notată observația că această poziție este transcrisă din primul CF (52583 Borșa), pentru care BCPI Vișeu de Sus reține ca s-a îndeplinit procedura prealabilă, înscrisă prin încheierea nr.7944/26.09.2022.

În speță, înainte de autentificarea contractului de vânzare-cumpărare, în baza căruia s-a cerut întabularea dreptului de proprietate pe numele cumpărătoarei, vânzătorul a îndeplinit procedura prealabilă pe Legea 17/2014 pentru o suprafață mai mare decât cea vândută, respectiv 541.000 mp, teren înscris inițial în CF nr.52583 Borșa, la prețul de 97.380 lei, pentru care, la dată de 13.09.2022, a obținut ultimul act necesar încheierii contractului de vânzare-cumpărare respectiv, avizul favorabil.

Din suprafața totală de 541.000 mp, pentru care intimata recunoaște că a fost îndeplinită procedura prealabilă, la un preț mai mare decât cel din oferta de vânzare, vânzătorul înstrăinează doar o parte din teren, respectiv 511.000 mp.

Acest teren a rezultat ca urmare a semnării unui act de dezmembrare a terenului pentru care a fost îndeplinită procedura prealabilă și transcris într-un CF nou. cu mențiunea că provine din CF-ul pentru care a fost îndeplinită procedura prealabilă.

Atâta vreme cât a existat procedura prealabilă pentru o suprafață de teren mai mare decât cea vândută, nu se poate reține nulitatea actului translativ de proprietate din moment ce vânzarea s-a realizat pentru o suprafață mai mică la un preț mai mare decât cel din oferta de vânzare pentru care s-a obținut avizul favorabil. De altfel, acest raționament se desprinde din vechiul adagiu latin care spune că cine poate mai mult, poate și mai puțin „qui potest plus, potest minus”.

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

Din verificările efectuate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară rezultă faptul că împotriva Încheierii nr. 16420/2022 de respingere a cererii de reexaminare s-a formulat plângere. Soluția dispusă de instanța de judecată va fi pusă în aplicare de oficiul teritorial.

2. Doamna notar public **MANEA VIOLETA ELENA** din cadrul Camerei Notarilor Publici București aduce la cunoștință situația ivită în relația cu BCPI Sector 2 București, având în vedere faptul că a primit Încheierea de respingere nr. 18574/2023, atașată sesizării, pe motivul că actele solicitate prin referatul de completare au fost depuse în afara orelor de program.

Având în vedere că o speță similară a fost prezentată în minuta din data de 13.03.2023, se solicită să se comunice dacă opinia comisiei se menține și dacă registratorii/asistenții – registratori din cadrul ANCPI au luat de cunoștință de aceasta.

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

Se menține opinia prezentată în minuta din data de 13.03.2023, în temeiul căreia s-a emis Decizia nr. 3/13.03.2023, care a fost comunicată oficiilor teritoriale în vederea punerii în aplicare a soluțiilor consemnate în conținutul acesteia.

Dispozițiile 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.**

Astfel, **argumentele care au stat la baza respingerii cererii sunt eronate**, depunerea online în afara orelor de program a completărilor solicitate prin referat nu poate atrage, pentru acest motiv, respingerea cererilor.

Precizăm faptul că ANCPI și UNNPR au organizat o ședință de lucru cu reprezentanții OCPI București și OCPI Ilfov în data de 03.04.2023, prilej cu care au fost învederate și aspectele la care face referire doamna notar public.

Din verificările efectuate rezultă că cererea a fost redepusă și soluționată cu admitere prin Încheierea nr. 23259/28.03.2023.

3. Doamna notar public **GINA LOREDANA DĂNILĂ** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită sprijinul în vederea soluționării de către OCPI Ilfov a unor lucrări, întrucât proprietarul BA dorește să încheie vineri, 25 martie, vânzarea imobilelor ce au făcut obiectul radierii:

- cererea nr. 107850/2023 privind redepunerea dosarului nr. 77488/2023 care a fost soluționat eronat cu încheiere de respingere, deoarece nu a fost luat în considerare faptul că cererea de radiere privește cota de teren aferentă apartamentului nr. 34, iar tariful aferent radierii din cartea apartamentului a fost taxat la dosarul nr. 77536/2023; pentru cota de teren aferenta ap. 34 nu se percepe tarif ANCPI conform normelor in vigoare;

- cererea nr. 77538/2023 cu termen de soluționare 08.03.2023, privind aceeași radiere a ipotecii înscrise în favoare Instituției de credit B.

Se adresează rugămintea de a fi sprijinită cu soluționarea favorabilă a celor două cereri, întrucât clientul amenință că va face reclamații întrucât nu poate vinde imobilele descrise in declarația de radiere.

Printr-o solicitare ulterioară, notarul public solicită sprijinul în soluționarea cât mai urgentă a următoarelor lucrări:

- cererea nr. 482339/17.11.2022 cu termen de soluționare 23.11.2022, privind radiere a ipotecii Instituției de credit C;

- cererea nr. 491309/23.11.2022 cu termen de soluționare 29.11.2022, privind radiere a ipotecii Instituției de credit B;

- cererea nr. 56843/15.02.2023 cu termen de soluționare 16.02.2023, privind îndreptarea din oficiu a erorii materiale (FLUX MIXT);

- cererea nr. 64757/21.02.2023 cu termen de soluționare 27.02.2023, privind notarea ipotecii Instituției de credit U;

- cererea nr. 64758/21.02.2023 cu termen de soluționare 27.02.2023, privind notarea ipotecii Instituției de credit U.

În urma analizei situației prezentate, reprezentanții ANCPI precizează următoarele:

Din verificările efectuate în sistemul informatic rezultă faptul că toate cererile menționate au fost soluționate cu încheieri de admitere.

4. Doamna notar public **CHIVU – RĂCEANU MARIA** din cadrul Camerei Notarilor Publici Craiova solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

La data de 21.12.2022 a autentificat contractul de întreținere prin care bunica a înstrăinat nepoatei de fiică nuda proprietate asupra unui apartament, rezervându-și dreptul de uzufruct viager, în schimbul asumării de către debitoarea obligației de întreținere (întreținătoarea) a obligației de a o întreține atât pe înstrăinatoare, cât și pe fiica înstrăinatoarei (creditoarea obligației de întreținere și beneficiara stipulației pentru altul), care a acceptat stipulația prin contractul de întreținere și prin actul adițional la contract.

Prin încheierea nr. 131576/08.01.2023, OCPI Gorj - BCPI Târgu Jiu a admis cererea cu privire la întabularea dreptului de ipotecă legală conform art. 2386 pct. 4 Cod civil în favoarea înstrăinatoarei și a respins capătul de cerere privind notarea obligației de întreținere în favoarea fiicei înstrăinatoarei.

În urma discuțiilor telefonice cu registratorul care a soluționat cererea, la data de 10.02.2023 s-a încheiat actul adițional la contractul de întreținere, prin care s-a completat contractul cu clauza stipulației pentru altul, potrivit art. 1284 și 1285 Cod civil și s-a redepus cererea de întabulare a dreptului de ipotecă legală, în condițiile art. 2386 pct. 4 Cod civil, coroborat cu art. 1286, alin. (1) Cod civil, în favoarea beneficiarei stipulației pentru altul, cererea soluționată cu respingere prin încheierea nr. 36557/01.03.2023, cu următoarea motivație:

„Avându-se în vedere prevederile art. 1284 - 1285 Cod civil, stipulantul este persoana care a înstrăinat imobilul și care nu mai poate beneficia de întreținere, doar în mod excepțional, în condițiile în care terțul beneficiar – în folosul căruia a fost făcută stipulația sau aceasta nu ar fi determinabil la data încheierii stipulației, iar aceasta ar beneficia stipulantului în condițiile art. 1285 teza a II-a: Beneficiarul trebuie să fie determinat sau, cel puțin, determinabil la data încheierii stipulației și să existe în momentul în care promitentul trebuie să își execute obligația. În caz contrar, stipulația profită stipulantului, fără a agrava însă sarcina promitentului. Înscrierea în cartea funciară a dreptului de ipotecă legală este admisibilă în condițiile art. 2386 pct. 4 Cod civil, însă titularul acestui drept nu poate fi decât, fie înstrăinatorul stipulant, fie creditorul terț beneficiar, în condițiile mai sus arătate, ori, deja în cartea funciară a fost înscris ca beneficiar CP, ce are calitatea de înstrăinator stipulant/creditor al obligației.”

La data de 13.03.2023 s-a depus cerere de reexaminare, aflată în curs de soluționare.

Se solicită formularea unui punct de vedere, întrucât beneficiara stipulației pentru altul riscă să rămână neprotejată, debitoarea obligației de întreținere putând înstrăina după decesul înstrăinatoarei dreptul de proprietate asupra imobilului unui terț, expunând-o astfel pe beneficiara stipulației pentru altul riscului pierderii intempestive a întreținerii. Se menționează că în anul 2021 cereri similare au fost soluționate cu încheieri de admitere.

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

Precizăm faptul că în speță nu se poate dispune „notarea obligației de întreținere”, ci intabularea dreptului de ipotecă.

Conform *art. 2.386. - În afara altor cazuri prevăzute de lege, beneficiază de ipotecă legală: (...) 4. cel care a înstrăinat un imobil în schimbul întreținerii, asupra imobilului înstrăinat, pentru plata rentei în bani corespunzătoare întreținerii neexecutate; dreptul de proprietate al debitorului întreținerii nu se va înscrie în cartea funciară decât odată cu această ipotecă, dispozițiile art. 2.249 aplicându-se în mod corespunzător).*

În ipoteza reglementată, ipoteca legală se naște exclusiv în persoana celui care a înstrăinat imobilul în schimbul întreținerii. Obligația de întreținere născută prin mecanismul stipulației pentru altul în favoarea unui terț beneficiar nu este garantată printr-o ipotecă legală constituită în favoarea acestuia. Părțile nu pot extinde convențional domeniul de aplicare al dreptului de ipotecă legală prevăzut la art. 2486 pct. 4 din Codul civil.

În concluzie, soluția OCPI este emisă cu respectarea cadrului legal menționat mai sus.

5. Doamna notar public **SIANA LARISA ALEXANDRESCU** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Se aduce la cunoștință încheierea de respingere nr. 39429 comunicată la data de 21.03.2023 de BCPI Constanta, a cererii de **notare în CF nr. 101999 Gradina a dreptului de administrare pe o durată de 25 de ani pe care Academia Romana I-a dat Fundației Patrimoniu** (al cărei unic membru fondator este Academia Română), în baza protocolului autentificat sub nr. 206/10.03.2023 de notarul public.

Întrucât se consideră nejustificată respingerea cererii, se solicită comunicarea opiniei Comisiei. Se anexează solicitării încheierea de respingere, cererea de reexaminare și protocolul menționat.

Printr-o corespondență ulterioară, notarul public precizează că și BCPI Craiova a dat soluție de respingere în alte 24 de cereri. Se precizează că s-a formulat cererea de reexaminare, atașată sesizării, pe care încă nu a transmis-o BCPI-ului, fiind în așteptarea minutei.

Se anexează încheierea de respingere, cererea de reexaminare precum și protocolul. Notarul public apreciază că registratorii de la BCPI sunt în eroare și confundă proprietatea privată a Academiei Române cu proprietatea Statului Român.

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

Conform susținerilor notarului public din cuprinsul cererii de reexaminare nr. 280/30.03.2023 formulate împotriva încheierii de respingere a OCPI

Constanța nr. 39429/17.03.2023, Protocolul autentificat sub nr. 206/10.03.2023 este încheiat în baza art. 792 și următoarele din Codul civil¹, dispoziții ce reglementează dreptul de administrare a bunului altuia. Prin acest înscris nu se constituie un drept real care să poată face obiectul unei operațiuni de publicitate imobiliară.

Potrivit art. 866 din Codul civil, dreptul de administrare, ca drept real, în sensul art. 551 din același act normativ, corespunde exclusiv proprietății publice: *Drepturile reale corespunzătoare proprietății publice sunt dreptul de administrare, dreptul de concesiune și dreptul de folosință cu titlu gratuit.* În speță, terenurile care fac obiectul protocolului sunt proprietate privată.

Dispozițiile art. 644 alin. (3) din Codul civil, în conformitate cu care „(3) În cazul în care, printre bunurile aflate în coproprietate, se află și bunuri imobile, contractele de administrare a coproprietății și declarațiile de denunțare a acestora vor fi notate în cartea funciară, la cererea oricărui dintre coproprietari” nu pot fi invocate în susținerea cererii de notare a protocolului având ca obiect administrarea bunurilor imobile care fac obiectul acestuia, el fiind aplicabil exclusiv contractelor de administrare a bunurilor aflate în coproprietate obișnuită, conform art. 634 – 645 din Codul civil.

În concluzie, soluțiile BCPI Constanța și BCPI Craiova sunt corecte, având în vedere și prevederile art. 12 alin. (2) din Regulamentul aprobat prin Ordinul ANCPI nr. 600/2023, în conformitate cu care „cererile de notare a unor drepturi, fapte sau raporturi juridice pentru care legea nu prevede formalitatea de publicitate a notării se vor respinge”.

6. Domnul notar public **SIMESCU GHEORGHE** din cadrul Camerei Notarilor Publici Timișoara solicită formularea unui punct de vedere cu privire la Încheierea de respingere a cererii de reexaminare nr. 3870 din dosarul nr. 3870/13.02.2023 a OCPI Caraș Severin, pe care o consideră nelegală și netemeinică pentru următoarele motive:

În privința nelegalității, **în succesiunea defuncților PD, CNP (...), decedată la data de 10.06.2000, cu ultimul domiciliu în comuna Buchin, sat Prisian, județul Caraș Severin și M(u)N, identic cu MN din CF, decedat la data de 03.12.1998, cu ultimul domiciliu în comuna Buchin, sat Prisian, județul Caraș Severin, în baza prevederilor art. 8 din Decretul Lege 42/1990 – a fost cuprinsă și cota de 2/3 părți din suprafața de 623 mp. reprezentând o suprafață de 416,34 mp. de sub A1, B26 – fost proprietatea CAP Buchin.**

La data intrării în vigoare a Decretului Lege nr. 42/1990 – **proprietari ai casei de locuit erau defuncții PD și M(u)N**, fiind astfel îndreptățiți la

¹ Art. 792. - Calitatea de administrator al bunurilor altuia (1) Persoana care este împuternicită, prin legat sau convenție, cu administrarea unuia sau mai multor bunuri, a unei mase patrimoniale sau a unui patrimoniu care nu îi aparține are calitatea de administrator al bunurilor altuia. (2) Împuternicirea prin legat produce efecte dacă este acceptată de administratorul desemnat. (3) Prevederile prezentului titlu sunt aplicabile oricărei administrări a bunurilor altuia, cu excepția cazului în care legea, actul constitutiv sau împrejurările concrete impun aplicarea unui alt regim juridic de administrare. (4) Administratorul persoană fizică trebuie să aibă capacitate deplină de exercițiu.

restituirea dreptului de proprietate asupra cotei de 2/3 părți din suprafața de 623 mp. reprezentând o suprafață de 416,34 mp. de sub A1, B26, conform extrasului de CF – in extenso, depus la dosarul succesoral și la documentația de înscriere în CF.

În baza **Certificatelor de moștenitor emise cu nr. 145/30.12.2022 și 146/30.12.2022**, a fost încheiat **Contractul de vânzare cumpărare autentificat sub numărul 2772/30.12.2022**, în care în privința terenului a fost cuprinsă și cota de 2/3 părți din suprafața de 623 mp. reprezentând o suprafață de 416,34 mp. de sub A1, B26, dobândită de defuncți în baza Decretului Lege 42/1990.

BCPI Caransebeș, prin Încheierea nr.238/05.01.2023, a respins cererea de înscriere în CF 39 Prisian a Certificatelor de moștenitor emise cu nr. 145/30.12.2022 și 146/30.12.2022 și a Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub numărul 2772/30.12.2022, pentru că:

- actele supuse intabulării nu au respectat prevederile art. 41 alin. (10) din Legea 7/1996 și anexa 151 (1) din Regulamentul de avizare aprobat prin Ordinul 700/2014 (în vigoare la data instrumentării actului);

- nu s-a verificat titlul de proprietate al dispunătorului sau al autorului succesiunii.

Încheierea BCPI Caransebeș a fost menținută de Registratorul-șef al OCPI Caraș Severin prin Încheierea de respingere a cererii de reexaminare nr. 3870 din dosar nr. 3870/13.02.2023, care este motivată pe aceeași idee și anume că pentru înscrierea dreptului de proprietate asupra cotei de 2/3 părți din suprafața de 623 mp. reprezentând o suprafață de 416,34 mp. de sub A1, B26 **se impunea procedura administrativă prevăzută de art. 41 alin. (10) din Legea 7/1996.**

Notarul public apreciază ambele încheieri ca fiind nelegale pentru următoarele considerente:

Defuncții PD, CNP (...), decedată la data de 10.06.2000, cu ultimul domiciliu în comuna Buchin, sat Prisian, județul Caraș Severin și M(u)N, identic cu MN din CF, decedat la data de 03.12.1998, cu ultimul domiciliu în comuna Buchin, sat Prisian, județul Caraș Severin (în viață la data intrării în vigoare a Decretului Lege 42/1990), au dobândit dreptul de proprietate asupra cotei de 2/3 părți din suprafața de 623 mp. reprezentând o suprafață de 416,34 mp. de sub A1, B26, în baza legii - ope legis - nemaifiind nevoie de niciun act sau procedură administrativă pentru dobândirea acestui drept.

Mutatis mutandi – în cazul titlurilor de proprietate emise în baza Legii 18/1991- se mai impune o altă procedură sau act administrativ? Evident că nu. Diferența este că în cazul Legii 18/1991 – se dispune eliberarea titlului de proprietate pe când **în baza Decretului Lege 42/1990 – titlul de proprietate operează în baza legii (ope legis).**

Așa cum prevede art. 557 Cod Civil, legea este unul (primul) din modurile de dobândire a dreptului de proprietate alături de convenție, moștenire, etc.

În concluzie, se apreciază că defuncții PD, decedată la data de 10.06.2000, cu ultimul domiciliu în comuna Buchin, sat Prisian, județul Caraș Severin și M(u)N, identic cu MN din CF, decedat la data de 03.12.1998, cu ultimul domiciliu în comuna Buchin, sat Prisian, județul Caraș Severin, au dobândit prin lege dreptul de proprietate asupra cotei de 2/3 părți din suprafața de 623 mp. reprezentând o suprafață de 416,34 mp. de sub A1, B26, în speță Decretul Lege 42/1990 – reprezentând titlu de proprietate.

Pe de altă parte, textele de lege, respectiv art. 41 alin. (10) din Legea 7/1996, Legea nr. 105/1992 cât și Ordinul 700/2014 au în vedere situațiile în care „în lipsa actelor de proprietate”, terenurile casei de locuit și anexelor gospodărești – se înscriu în favoarea actualilor deținători ai construcțiilor în baza documentelor eliberate de autoritățile locale și a unei documentații cadastrale.

În speță se apreciază că nu se pune problema lipsei actelor de proprietate, în condițiile aplicării art. 8 din Decretul Lege 42/1990.

Pe de altă parte există o diferență de fond între cele două reglementări:

Astfel, Decretul Lege 42/1990 - reconstituie dreptul de proprietate în favoarea deținătorilor (la data intrării în vigoare a legii), pe când art. 41 alin. (10) din Legea 7/1996 – se referă la deținătorii actuali ai casei.

În concluzie, se apreciază că în speță sunt aplicabile prevederile art. 8 din Decretul Lege nr. 42/1990 și nu cele ale art. 41 alin. (10) din Legea 7/1996 – care reglementează situațiile în care actualii deținători ai construcțiilor (cu orice titlu) nu au acte de proprietate asupra terenului aferent casei de locuit și anexelor gospodărești.

În privința netemeinicii, se apreciază cele două încheieri ca fiind date printr-o interpretare și aplicare greșită a textelor de lege menționate mai sus.

Se anexează solicitării copie în extenso CF 39 Prisian, Certificatele de moștenitor emise cu nr. 145/30.12.2022 și nr. 146/30.12.2022, Contractul de vânzare cumpărare autentificat sub numărul 2772/30.12.2022.

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

Potrivit art. 35 alin (1) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 (...) *La autentificarea actelor notariale prin care se stinge un drept real imobiliar, precum și în cadrul procedurii succesoriale, pentru imobilele înscrise în cartea funciară se va utiliza un extras de carte funciară pentru informare eliberat notarului public (...).*

Conform art. 893 lit. a) din Codul civil, „*Înscrierea unui drept real se poate efectua numai: a) împotriva aceluia care, la data înregistrării cererii, este înscris ca titular al dreptului asupra căruia înscrierea urmează să fie făcută*”, Astfel, pentru respectarea principiului relativității înscrierilor în cartea funciară, reglementat prin acest text de lege, din cuprinsul extrasului de carte funciară

utilizat în vederea dezbaterii moștenirii trebuie să reiasă că autorul succesiunii este înscris ca proprietar asupra imobilului din masa succesorală.

Din cuprinsul cărții funciare nr. 39 Prisian rezultă că la poziția B.26 era înscris dreptul de proprietate în favoarea CAP Buchin asupra cotei din imobilul ce a făcut obiectul Certificatelor de moștenitor emise cu nr. 145/30.12.2022 și nr. 146/30.12.2022.

În considerarea celor expuse, în speță era necesar ca anterior emiterii certificatelor de moștenitor să se efectueze demersurile necesare pentru înscrierea lui *decuius* în cartea funciară, operațiune ce se putea realiza în baza certificatului prevăzut de art. 41 alin. (10) din Legea nr. 7/1996, mai sus amintită, în forma în vigoare la momentul respectiv.

Astfel, soluția dispusă de OCPI Caraș Severin prin încheierile nr. 238/05.01.2023 și nr. 3870/13.02.2023 este corectă.

Asupra legalității încheierilor de carte funciară se pronunță instanța de judecată ce poate fi sesizată în condițiile art. 31 alin. (3) – (4) din Legea nr. 7/1996.

7. Doamna notar public **IANOȘI CARMEN MINODORA** din cadrul Camerei Notarilor Publici Brașov solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

În vederea asigurării unei practici unitare privind modalitatea de soluționare a cererilor de alipire/dezlipire a unui imobil, se solicită să se reanalizeze dispozițiile cuprinse în minuta nr. 46544/6286 încheiată în baza Protocolului dintre ANCPI și UNNPR, prin raportare și la dispozițiile art. 29 alin. (2) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificat prin același act normativ - Legea nr. 197/2016 - (care a modificat și textul art. 6 alin. (6) din Legea nr. 50/1991, reținut în minuta menționată), care dispune că **certificatul de urbanism trebuie emis** (de unde rezultă caracterul imperativ al normei) pentru: (...) **întocmirea documentațiilor cadastrale de dezmembrare a terenurilor situate în intravilanul localităților, în cel puțin 3 parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect realizarea de lucrări de construcții și de infrastructură**, dar și prin raportare la dispozițiile Ordinului nr. 600/2023, din 08.02.2023, care a abrogat dispozițiile Ordinului nr.700/2014, de la data intrării sale în vigoare.

Este limpede că în operațiunea de interpretare a unei norme legale nu se poate face abstracție de normele legale cu incidență în materia analizată, cu atât mai mult cu cât, în cauză, ele au fost adoptate prin același act normativ. Dacă legiuitorul ar fi dorit să se dea interpretarea reținută în minută, nu ar mai fi adoptat norma legală indicată mai sus, care în contextul menționat, rămâne lipsită de orice efect juridic (ceea ce nu este admisibil, întrucât orice normă este adoptată în scopul de a produce efecte juridice), atâta vreme cât în orice ipoteză, indiferent că partea nu dorește să finalizeze operațiune de dezlipire în scopul menționat de art. 29, ei i se pretinde să declare că nu face lucrarea menționată în scopul edictat de lege.

Pe de altă parte, se impune reconsiderarea dispoziției cuprinsă în minuta sus menționată și în raport de dispozițiile Ordinului 600/2023, pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, act normativ în care, această cerință este pretinsă, conform art. 130 din ordin, la întocmirea documentației de dezlipire/alipire - alin. (2) al normei, care la lit. e), pretinde existența certificatului de urbanism, iar la alin. (3), pentru terenurile situate în intravilan și acea declarație pe propria răspundere a proprietarului (în cazul dezlipirii imobilului).

Ca urmare, **aceste cerințe trebuie îndeplinite la recepția documentației de dezlipire, pentru că numai în acest caz este aplicabilă cerința, și nu la data manifestării consimțământului proprietarului/posesorului notat în cartea funciară pentru operațiunea de dezlipire.**

Notarul public precizează că a indicat norma legală menționată, dat fiind că în măsura în care, documentația cadastrală a fost recepționată, în cazul unei alipiri/dezlipiri, în contextul lipsei uneia dintre cerințele legale enunțate (inexistente la epoca Ordinului 700/2014), nu se mai poate pretinde notarului public să complinească ceea ce făcea parte din cerințele de admisibilitate ale documentației cadastrale - cerințe pretinse cumulativ.

Astfel, potrivit art. 130 din Ordinul nr. 600/2023, care a abrogat Ordinul nr. 700/2014 al Directorului General al ANCPI:

„(1) Din punct de vedere tehnic: a) dezlipirea este operațiunea de împărțire a unui imobil înscris în cartea funciară în două sau mai multe imobile cu suprafețe egale/inegale ce se vor înscrie în cărți funciare distincte; b) alipirea este operațiunea prin care două sau mai multe imobile alăturate înscrise în cărți funciare distincte se unesc într-un singur imobil, rezultând o singură carte funciară.

(2) Documentația cadastrală de dezlipire/alipire conține: a) dovada achitării tarifului; b) cererea de recepție; c) declarația pe proprie răspundere cu privire la identificarea imobilului măsurat; d) copiile actelor de identitate, în cazul proprietarilor persoane fizice/adeverință emisă de către serviciul public comunitar de evidența populației din care să rezulte datele de identificare sau certificatul constatator, în cazul persoanelor juridice; e) certificatul de urbanism, în cazurile prevăzute de lege; f) memoriul tehnic; g) copia planului care a stat la baza alocării numărului cadastral a imobilului pentru care se solicită dezlipirea, în situația în care imobilul este înscris în sistemul informatic de cadastru și carte funciară fără geometrie/copiile planurilor care au stat la baza alocării numerelor cadastrale ale imobilelor pentru care se solicită alipirea, în situația în care imobilele sunt înscrise în sistemul informatic de cadastru și carte funciară fără geometrie; h) planul de amplasament și delimitare cu propunerea dezlipire sau alipire; i) planurile de amplasament și delimitare pentru fiecare imobil care rezultă din dezlipire/planul de amplasament și delimitare a imobilului rezultat din alipire; j) hotărârea judecătorească, după caz.

(3) În cazul imobilelor situate în intravilan, **documentația cadastrală de dezlipire care nu are ca obiect realizarea de lucrări de construcții și/sau de infrastructură** conține suplimentar o **declarație pe proprie răspundere a proprietarului din care să rezulte că operațiunea nu se efectuează în scopul precizat anterior și nu este necesar certificatul de urbanism.**

(4) În situația în care prin dezlipire este afectată suprafața aferentă construcției care nu este în indiviziune forțată, este necesară prezentarea unui înscris (ex: act emis de autoritatea locală competentă, act notarial etc.) din care să reiasă suprafața aferentă construcției care se scoate din părțile comune, eventuale obligații, constrângeri sau faptul că nu afectează utilizarea în condiții normale a construcției, după caz, emis conform prevederilor legale în vigoare sau a unei hotărâri judecătorești cu privire la imobil.”

Art. 135 din Ordinul nr. 700/2014 (în prezent abrogat, așa cum s-a arătat mai sus), prevedea că:

„(1) Din punct de vedere tehnic: a) dezlipirea este operațiunea de împărțire a unui imobil înscris în cartea funciară în două sau mai multe imobile cu suprafețe egale/inegale ce se vor înscrie în cărți funciare distincte; b) alipirea este operațiunea prin care două sau mai multe imobile alăturate înscrise în cărți funciare distincte se unesc într-un singur imobil, rezultând o singură carte funciară.

(2) Documentația cadastrală de dezlipire/alipire conține: a) borderoul; b) dovada achitării tarifului; c) cererea de recepție; e) declarația pe proprie răspundere cu privire la identificarea imobilului măsurat; f) copiile actelor de identitate, în cazul proprietarilor persoane fizice/adeverință emisă de către serviciul public comunitar de evidența populației din care să rezulte datele de identificare sau certificatul constatator, în cazul persoanelor juridice; g) copia extrasului de carte funciară pentru informare sau copia cărții funciare; h) certificatul de urbanism, dacă este cazul; i) inventarul de coordonate al punctelor de stație și al punctelor radiate; j) calculul analitic al suprafețelor; k) memoriul tehnic; l) planul de amplasament și delimitare al imobilului ce face obiectul dezlipirii/alipirii (PAD vechi); m) planul de amplasament și delimitare cu propunerea dezlipire sau alipire; n) planurile de amplasament și delimitare pentru fiecare imobil care rezultă din dezlipire/planul de amplasament și delimitare a imobilului rezultat din alipire; o) planul de încadrare în zonă la o scară convenabilă, astfel încât imobilul să poată fi localizat; p) fișierul .cpxml.

(3) Operațiunea de dezlipire/alipire a unui imobil este considerată finalizată în momentul înscrierii actului autentic de dezlipire/alipire în cartea funciară.

(4) Referatul de admitere/respingere rezultat din aplicația informatică, emis de inspector, în 3 exemplare, se comunică la registratură, în vederea transmiterii către: a) biroul de carte funciară, în vederea notării în cartea funciară a propunerii de admitere/respingere; b) arhivă, împreună cu dosarul unic; c) beneficiar/autorizat.

(5) Dacă imobilul supus dezlipirii/ alipirii implică operațiuni de re poziționare, prin cererea de dezlipire/alipire se soluționează și aceste operațiuni de re poziționare, fără modificarea suprafeței.

(6) Toate imobilele rezultate în urma dezlipirii trebuie să aibă acces la un drum sau să aibă îndeplinită condiția de servitute, dacă este cazul."

Din analiza conținutului normativ al celor două norme legale, rezultă cu evidență că, în prezent, norma legală incidentă prevede, pentru dezlipirea terenurilor situate în intravilan, că documentația cadastrală cuprinde: (3) În cazul imobilelor situate în intravilan, documentația cadastrală de dezlipire care nu are ca obiect realizarea de lucrări de construcții și/sau de infrastructură conține suplimentar o declarație pe proprie răspundere a proprietarului din care să rezulte că operațiunea nu se efectuează în scopul precizat anterior și nu este necesar certificatul de urbanism.

Prin urmare, existența declarației pe propria răspundere a proprietarului pretinsă și în prezent de lucrătorii din cadrul OCPI - BCPI notarului public, este un act ce face parte din documentația cadastrală întocmită pentru operațiunea menționată, prealabil obținerii consimțământului pentru dezlipirea imobilului în varianta propusă și recepționată de cadastru, astfel cum prescriu dispozițiile legale enunțate, fiind o condiție de admisibilitate a acesteia, bineînțeles în cazurile expres prevăzute de lege.

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

În cadrul minutei de ședință invocate din data de 06.09.2022, s-au reținut următoarele:

„Problema **necesității certificatului de urbanism la comasarea/ dezmembrarea a două parcele** a făcut obiectul unor analize detaliate anterioare, dintre care menționăm cu titlu exemplificativ minuta ședinței din data de 15.01.2018.

Conform art. 6 alin. (6) lit. c) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare *certificatul de urbanism se emite și în următoarele situații:*

- *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;*

Este necesară coroborarea dispozițiilor legale citate întrucât, în cazurile menționate, actul autentic notarial, încheiat în lipsa certificatului de urbanism, este lovit de nulitate.

În consecință, în speță **este necesar certificatul de urbanism la autentificarea actului de dezlipire în două parcele (sau a actului de comasare a două parcele de teren) în situația în care operațiunea tehnică se efectuează în scopul realizării de lucrări de construcții și/sau de infrastructură.** Întrucât scopul este un element de ordin subiectiv,

acesta trebuie exprimat fie în mod direct în cuprinsul actului notarial sau printr-o declarație autentică pe proprie răspundere, fie în mod indirect prin anexarea certificatului de urbanism.

Pe cale de consecință, certificatul de urbanism nu este necesar în cazul operațiunilor de dezmembrare în două parcele / comasare a două parcele, în situația în care părțile declară pe propria răspundere, în cuprinsul actului autentic de dezmembrare/comasare sau al unei declarații autentice separate, că operațiunea nu se efectuează în scopul realizării de lucrări de construcții.”

Ca urmare a intrării în vigoare a Ordinului nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, nu s-au adus modificări de fond cu privire la cazurile și condițiile în care este necesară prezentarea certificatului de urbanism ca urmare a operațiunii de dezlipire a imobilelor, întrucât acest act normativ cu caracter secundar cuprinde doar proceduri de aplicare a normelor cuprinse în legislația primară. În speță, prevederile referitoare la obligativitatea certificatului de urbanism, în cazul dezlipirii imobilelor, se regăsesc în continuare în Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

În vederea asigurării respectării prevederilor art. 6 alin. (6) lit. c) din Legea 50/1991 și a prevederilor art. 29 din Legea nr. 350/2001 privind urbanismul, în lipsa certificatului de urbanism, declarația pe propria răspundere va fi solicitată atât la recepția documentației cadastrale de dezmembrare cât și la încheierea actului autentic de dezmembrare (în cuprinsul actului sau printr-un înscris separat), dacă operațiunea respectivă nu are ca scop realizarea de lucrări de construcții și/sau de infrastructură.

8. Domnul notar public **AURELIAN PAUL ZĂVOI** din cadrul Camerei Notarilor Publici Craiova solicită formularea unui punct de vedere cu privire la conținutul noului model de cerere de înscriere în cartea funciară, anexă la Regulamentul aprobat prin Ordinul ANCPI nr. 600/2023, care nu mai conține mențiunea *„originalul sau copia legalizată a documentelor anexate cererii se păstrează la x solicitant, respectiv dl/dna ... x deponent, respectiv dl/dna (...).”*

Această mențiune nu mai apare nici în aplicația informatizată e-Terra, astfel încât se consideră că sunt necesare precizări cu privire la efectuarea mențiunilor corespunzătoare pe cerere în cazul actelor juridice atașate cererii de înscriere care se păstrează în original sau copie legalizată de către solicitant, conform art. 28¹ alin. (6) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996.

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

În perioada 8 – 18 aprilie 2023 a fost supus consultării publice proiectul de Ordin pentru modificarea și completarea Regulamentului de recepție și

înscrisoare în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 600/2023. Printre propunerile de reglementare se regăsește și cea privind completarea modelului de cerere de înscriere în cartea funciară cu mențiunea prevăzută de art. 28¹ alin. (6) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996. Până la publicarea în Monitorul Oficial a ordinului de modificare a Regulamentului, se va indica olograf, pe cererea de recepție și/sau înscriere, unde se păstrează originalul sau copia legalizată a înscrisurilor certificate în condițiile alin. (2) al art. 28¹ din lege.

9. SPN BÎRSAN & DOLOIU ȘI ASOCIAȚII din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la modalitatea de aplicare a unor prevederi din Ordinul directorului general al ANCPI nr. 712/2023 privind modificarea anexei la Ordinul directorului general al ANCPI nr. 1.009/2013 pentru aprobarea Protocolului privind Metodologia de încasare și virare a tarifelor de publicitate imobiliară.

a) Având în vedere că până pe 10 mai 2023 se vor raporta încasările lunii aprilie 2023, noua metodologie se va aplica în luna iunie pentru încasările lunii mai 2023 sau în mai 2023 pentru aprilie 2023?

b) Anexa nr. 4 la protocol - Detaliere instrument bancar, se completează de către biroul notarial? Dacă da, când se completează: atunci când încasările se fac direct în conturile OCPI, atunci când sunt încasări în contul biroului notarial (deschis pentru astfel de încasări), sau atunci când încasările se fac atât în conturile OCPI cât și în contul biroului notarial. Se solicită comunicarea unui exemplu de completare a anexei nr. 4.

c) La anexa nr. 7 la protocol – Confirmare date și sume din anexa nr. 2, trebuie să se detalieze suma finală (spre ex. este o sumă totală de 100.000 lei din care 80.000 lei au fost încasați prin chitanțe și 20.000 lei au fost încasați prin OP – în contul biroului notarial)?

În urma analizei situației prezentate, Comisia reține următoarele:

Referitor la **pct. a)** noua metodologie se va aplica în luna iunie pentru încasările lunii mai 2023;

Referitor la **pct. b)** Anexa nr. 4 la protocol - Detaliere instrument bancar, se completează de către biroul notarial doar atunci când încasările se fac direct în contul biroului notarial;

Referitor la **pct. c)** Anexa nr. 7 la protocol – Confirmare date și sume din anexa nr. 2, trebuie să se detalieze suma finală totală încasată prin orice mijloc de plată, în numerar sau prin virament bancar în contul biroului notarial. Fac excepție plățile efectuate în contul Oficiului și cele făcute în numerar la ghișeul Oficiului.

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
Alexandru FEȘȚILĂ Director General Adjunct	Notar public Bogdan CIUCĂ Președintele Consiliului Științific al INR
Cezara Irina SIMIREA Director Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Mihnea ANGHENI CNP București
Alina IANCU Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Tiberiu TERZEA - MATEI CNP București
Mihai LICĂ Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Cătălin BĂDIN Director general Adjunct