



AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ	
INTRARE	Nr. 30630
IEȘIRE	
Ziua 19	Luna 06 Anul 2023

Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 994/XI/19.06.2023

DECIZIA NR. 6/19.06.2023

privind minuta nr. 30630/4630 din 19 iunie 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. 30630/4630 din 19 iunie 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, Șeful Serviciului Cadastru, Șeful Biroului de Înregistrare Sistemătică și personalul Serviciului Cadastru din cadrul oficiilor teritoriale.

Cezara Irina SIMIREA
Director Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 30630/19.06.2023

Nr. 4630/19.06.2023

MINUTA

ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din data de 19.06.2023

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. CAMERA NOTARILOR PUBLICI PLOIEȘTI solicită formularea unui punct de vedere cu privire la procedura eliberării și a plății onorariilor notariale pentru certificatele de moștenitor, în sens larg, eliberate în derularea Programului național de cadastru și carte funciară:

În concret se aduce la cunoștința comisiei că în zilele de 15 și 29 martie 2023, reprezentanții Camerei Notarilor Publici au participat, la invitația reprezentanților OCPI Dâmbovița, respectiv OCPI Prahova, la workshop-ul online privind înregistrarea sistematică a imobilelor, finanțată din fonduri europene nerambursabile, prin Programul Operațional Regional 2014 – 2020, în

cadrul Proiectului „Creșterea gradului de acoperire și incluziune a sistemului de înregistrare a proprietăților în zonele rurale din România”.

Având în vedere că la aceste workshop-uri au participat și reprezentanții UAT-urilor din acest program, s-a profitat de ocazie și s-a adus în discuție problema comunicării sesizărilor prevăzute de Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, pct. 10, de la art. 11 alin. (2) litera g) care, de foarte multe ori, sunt **incomplete, lipsind copiile actelor de proprietate și/sau ale actelor de stare civilă și/sau extrasele de informare sau nu se specifică, în adresa de înaintare, că acestea sunt trimise în aplicarea prevederilor legale de mai sus.**

În aceste condiții, Camera Notarilor Publici Ploiești a fost nevoită a le restitui, unele dintre ele fiind retransmise tot incomplete.

De asemenea, se precizează că potrivit art. 9 alin. (8) din aceeași lege, *„Procedura de eliberare și termenul de plată a certificatelor prevăzute la alin. (7) se stabilesc prin protocol încheiat între Agenția Națională și Uniunea Națională a Notarilor Publici din România. Protocolul se aprobă prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale și hotărâre a Consiliului Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România și se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.”*

Față de cele de mai sus și, având în vedere promisiunea de susținere a unui dialog cu reprezentanții UAT-urilor formulată de directorul general adjunct al ANCPI, domnul Mircea Viorel Popa, în cadrul workshop-ului din 15 martie 2023, Camera revine la adresa nr. 2327/22.11.2022 și adresează rugămintea de a se analiza aspectele semnalate și de a se stabili o procedură de lucru, care să fie opozabilă și UAT-urilor, pentru evitarea situațiilor descrise mai sus, și realizarea scopului prevederilor normative, respectiv eliberarea certificatelor de moștenitor, a certificatelor de moștenitor suplimentar, a certificatelor de legatar și a certificatelor de vacanță succesorală, eliberate în derularea Programului național de cadastru și carte funciară.

În urma analizei situației prezentate, Comisia reține următoarele:

Potrivit dispozițiilor art. 11 alin. (2) lit. g) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 **obligatia legală de a sesiza camera notarilor publici în cazul succesiunilor nedezbătute, în vederea repartizării cauzei succesoriale notarului public competent, revine primăriei.** Protocolul bilateral la care se face referire la art. 9 alin. (8) din aceeași lege poate avea ca obiect stabilirea unor aspecte privind procedura de eliberare și termenul de plată a certificatelor care sunt strict de competența părților semnatare - UNNPR și ANCPI, în aplicarea prevederilor legale incidente.

O procedură de lucru care să fie opozabilă tuturor UAT-urilor nu se poate insera în cuprinsul protocolului de colaborare ANCPI – UNNPR, care este aplicabil doar părților semnatare, astfel cum s-a precizat și în minuta din 13.02.2023.

Elaborarea unei astfel de proceduri, care să instituie obligații în sarcina primăriilor care sesizează camerele notarilor publici în vederea repartizării cauzelor succesoriale în cadrul lucrărilor de înregistrare sistematică, reprezintă apanajul legiuitorului, demersul fiind unul complex, care excedează mandatului și atribuțiilor limitate ale Comisiei.

Reprezentanții ANCPI recomandă prin prezenta minută șefilor de birou ai Birourilor de Înregistrare Sistematică, precum și celorlalte persoane implicate din cadrul oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară să realizeze o comunicare adecvată cu prestatorii și primăriile antrenate în derularea PNCCF, astfel încât să sporească gradul de conștientizare al acestora în relația cu beneficiarii programului guvernamental amintit și să se poată realiza obiectivele urmărite, fapt ce presupune transmiterea de către primării a unor documentații complete, care să cuprindă copii ale actelor de proprietate și ale actelor de stare civilă, extrasele de informare privind bunurile imobile în cauză, respectiv să specifice, în adresa de înaintare, că sesizările sunt trimise în aplicarea art. 11 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 7/1996, astfel încât camerele să poată distinge între sesizările primite potrivit dreptul comun și cele care fac obiectul înregistrării sistematice și sunt supuse unor reguli derogatorii.

2. Doamna notar public **RODICA STROE** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită sprijinul în vederea soluționării următoarelor cereri de reexaminare depuse la OCPI Sector 4 București: nr. 33513/ 21.04.2023, nr. 33503/ 21.04.2023, nr. 33496/ 21.04.2023, nr. 33492/ 21.04.2023, nr. 33499/ 21.04.2023, nr. 33489/ 21.04.2023, nr. 33488/ 21.04.2023, nr. 33483/ 21.04.2023 și nr. 33480/ 21.04.2023.

Se învederează că pentru lucrarea nr. 27472/2023 butonul de reexaminare nu este activ și se adresează rugămintea de a fi ajutată și cu privire la acest aspect.

În urma analizei situației prezentate reprezentanții ANCPI precizează următoarele:

Toate cererile mai sus menționate, înregistrate la BCPI Sector 4 – București, au fost soluționate cu încheieri de admitere, cu excepția lucrării nr. 27472/2023 care a primit soluție de respingere.

În vederea activării butonului "reexaminare" cu privire la cea din urmă cerere, doamna notar public trebuie să descarce încheierea de carte funciară nr. 27472/2023, moment în care starea cererii se va schimba din "soluționată" în "confirmare primire", iar butonul "reexaminare" va deveni disponibil.

3. **CAMERA NOTARILOR PUBLICI BUCUREȘTI** transmite Comisiei în vederea formulării unui punct de vedere, actele de proprietate însoțite de extrasul de carte funciară pentru informare privind un imobil pe care e amplasată o construcție de tip condominiu, situat în comuna Schitu, satul

Vlasin, județul Giurgiu, în care s-au desfășurat lucrări de înregistrare sistematică.

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

Potrivit art. 30 alin. (4) din Regulamentul privind realizarea, verificarea și recepția lucrărilor sistematice de cadastru și înscrierea din oficiu a imobilelor în cartea funciară, aprobat prin Ordinul nr. 1/2020: ***În cazul unui imobil cu construcții de tip condominiu care nu a făcut obiectul înregistrării sporadice, se generează un singur fișier .cgxml care conține date despre teren și construcții, fără referire la unități individuale.***

În vederea deschiderii cărților funciare individuale pentru apartamentele din condominiu este necesar ca cei interesați să recurgă la serviciile unei persoane fizice/juridice autorizate să realizeze lucrări de cadastru, geodezie, cartografie și fotogrammetrie, pentru întocmirea documentației de primă înregistrare unitate individuală prevăzute la art. 118 din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 600/2023.

4. Doamna notar public **SIANA LARISA ALEXANDRESCU** din cadrul Camerei Notarilor Publici București lămuriri suplimentare cu privire la soluția dată în minuta nr. 3015/24.04.2023, referitoare la dreptul de administrare ca drept real, așa cum este el definit în art. 551 Cod civil.

D-na notar întreabă dacă a înțeles bine, că dreptul de administrare este un drept real, nespecific doar proprietății publice, ci aplicabil ca natură juridică oricărui bun imobiliar, indiferent de proprietar și de natura proprietății?

În opinia sa, dreptul de administrare a proprietății de stat are în esența sa toate atributele unui drept real, titularul având posesia și folosința bunului și chiar dispoziția pe care o exercită în nume propriu.

De asemenea, consideră în mod greșit se pare, că administrarea simplă (a unui apartament de exemplu) este total lipsită de conținut, ca drept real, administratorul adică mandatarul neavând nici posesia, nici folosința pentru sine și cu atât mai puțin dispoziția asupra bunului pe care îl administrează, indiferent dacă este plătit sau nu pentru munca sa.

Crede că rezolvarea problemei are nu numai o importanță teoretică dar și multiple implicații în practică.

Presupune că mandatarul desemnat cu administrarea unui apartament și care dorește ca dreptul său să fie opozabil terților îi solicită notarea, în baza art. 903 alin. (3) Cod civil, a procurii sale, ca având legătură cu imobilul.

Notarul public va trebui să-i spună că nu se poate nota, întrucât dreptul de administrare, ca drept real, se intabulează? Care sunt taxele pentru intabulare pentru procura având precizat termenul de valabilitate? Dar pentru procura irevocabilă?

Știut fiind că dreptului de administrare al proprietății de stat, ca drept real expres reglementat de lege (atât în Codul civil cât și în cel administrativ), nu i se pot opune mijloace juridice de drept civil, pe logica - administrarea simplă este egal cu un drept real, proprietății private i s-ar putea opune de exemplu o eventuală posesie? Ar putea avea incidență în cazul prescripției achizitive în sistem de carte funciară?

Notarul public precizează că nu încearcă să facă o reducere la absurd, dar chiar nu înțelege nici conținutul nici natura juridică a dreptului de administrare ca drept real, în cazul simplei administrări și ce presupune ca efecte juridice.

Pentru lămuriri suplimentare cu privire la **solicitarea de a se nota în baza art. 903 pct. 3 Cod civil dreptul de administrare al Fundației Patrimoniu asupra terenurilor proprietatea privată a Academiei Romane**, notarul public face și următoarele precizări:

- terenurile ce formează obiectul protocoalelor, indiferent de UAT-urile unde sunt situate sunt **proprietatea privată a Academiei Romane** fiind restituite în baza Legilor nr. 18/1991, 169/1997, 1/2000 .

- Academia Română a fost deposedată abuziv în perioada de dinainte de 1989 de aceste terenuri pentru care i-a fost reconstituit dreptul de proprietate, conform titlurilor de proprietate.

Conform Statutului Academiei Romane, publicat în Monitorul Oficial nr.229/07.05.2009, patrimoniul Academiei Romane este format din bunuri mobile și imobile proprii dobândite cu titlu de proprietate privată - art. 4 alin. (1) după care, în alineatele subsecvente, urmează și celelalte bunuri.

De asemenea în Hotărârea nr. 4/27.10.2021 de modificare a Statutului Academiei Române, publicată în M. Of. nr. 1152/3.12.2021 în articolul 66 se prevede expres că Fundația Patrimoniu administrează doar patrimoniul agrosilvic privat al Academiei. Pentru rigoare se anexează solicitării cele 2 monitoare invocate.

În urma analizei situației juridice prezentate și a înscrisurilor comunicate în copie, Comisia își menține punctul de vedere exprimat în minuta nr. 3015/24.04.2023, prin care s-a arătat că dreptul de administrare, ca drept real susceptibil de a face obiectul unei intabulări, este prevăzut de art. 867 și următoarele din Codul civil, fiind specific proprietății publice. În speță nu s-a constituit un astfel de drept real, motiv pentru care nu se poate pune problema intabulării acestuia.

Dreptul denumit "de administrare" în protocolul autentificat sub nr. 206/10.03.2023 nu poate face nici obiectul notării în cartea funciară, nefiind aplicabile prevederile art. 644 alin. (3) din Codul civil. Astfel, nu sunt incidente nici dispozițiile art. 903 pct. 3 Cod civil, invocat de doamna notar public, întrucât acesta stipulează că se pot nota în cartea funciară **orice alte fapte sau raporturi juridice care au legătură cu imobilul și care sunt prevăzute în acest scop de lege.**

Așadar, nu orice drept, fapt sau raport juridic născut dintr-o convenție a părților este susceptibil de a fi supus formalităților de publicitate imobiliară, în lipsa unor prevederi exprese în acest sens în lege, chiar dacă are legătură cu imobilul înscris în cartea funciară.

Astfel cum s-a precizat în minuta mai sus amintită, conform art. 12 alin. (2) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 600/2023, ***Cererile de notare a unor drepturi, fapte sau raporturi juridice pentru care legea nu prevede formalitatea de publicitate a notării se vor respinge.***

5. Doamna notar public **FĂRCAȘ CLAUDIA-DIANA** din cadrul Camerei Notarilor Publici Oradea solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Speța în cauză privește un imobil (teren) pentru care s-a eliberat titlu de proprietate în temeiul Legii nr. 18/1991 pentru numita B.M., titlu și **drept de proprietate care este întabulat în cartea funciară în favoarea lui B.M. – în prezent decedată, fiind notat, totodată, dreptul de posesie faptică în favoarea unuia dintre nepoții acesteia și ai soției sale.** Se precizează faptul că numita B.M. are șase copii, trei dintre aceștia fiind postdecedați. Titularii dreptului de posesie faptică doresc dezmembrarea terenului și încheierea unui act de donație cu privire la una dintre parcele cu fiul lor.

Se solicită comunicarea unui punct de vedere cu privire la încheierea actului de dezlipire și donație, având în vedere faptul că este înscris dreptul de proprietate al altei persoane în cartea funciară și că până la consolidarea dreptului de posesie faptică acesta poate fi contestat.

Notarul public solicită formularea unei opinii cu privire la întrebarea dacă este oportună încheierea unui astfel de act și dacă există riscuri pentru notarul public care încheie un astfel de act în eventualitatea contestării în termenul de 3 ani a înscrierii dreptului de posesie faptică.

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

Din informațiile puse la dispoziție rezultă că în speță **nu s-a dezbătut succesiunea defunctei BM, care are calitatea de proprietar al bunului imobil conform titlului de proprietate; în cartea funciară a imobilului în care a fost întabulat acest drept s-a notat și posesia faptică în favoarea unui descendent al defunctei – rudă de gradul II (nepot) și a soției sale.** La baza notării posesiei sub nr. de înregistrare 2064/09.02.2023 au stat actul administrativ nr. 247/30.01.2023 emis de Primăria Turt, prevederile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 și actul notarial nr. 340/09.02.2023 emis de (...).

Potrivit art. 979 alin. (5) din Codul civil: *Operațiunile de modificare a imobilului înscris în cartea funciară, prin alipiri sau dezlipiri, au caracter material și nu implică niciun transfer de proprietate.*

Art. 127 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 600/2023, stipulează că : *(...) Modificările care intervin prin operațiunile de alipire/dezlipire se fac pe baza unor documentații cadastrale recepționate de biroul teritorial și a **consimțământului proprietarului sau al posesorului notat în cartea funciară, exprimat prin înscris în formă autentică (...).***

În ceea ce privește încheierea unui act de donație cu privire la unul dintre imobilele rezultate din dezlipire, este pe deplin aplicabil principiul consacrat de art. 17 din Codul civil, potrivit căruia: *(1) Nimeni nu poate transmite sau constitui mai multe drepturi decât are el însuși.* Așadar donatorul nu va putea transmite și donatarul nu va putea primi decât posesia faptică asupra terenului donat.

În situația contestării înscrierii calității de posesor în cartea funciară, în termenul de 3 ani de la momentul notării în cartea funciară, prevăzut de Legea nr. 7/1996, instanța de judecată investită cu soluționarea cauzei va dispune oficiului teritorial efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară ce se impun.

Decizia referitoare la posibilitatea încheierii actelor juridice solicitate de părți cu privire la imobilul în cauză, prin raportare la prevederile legale menționate mai sus, aparține notarului public instrumentator.

Comisia nu este competentă să se pronunțe cu privire la modalitatea de încheiere a actelor juridice de către notarii publici ci doar asupra unor chestiuni de practică neunitară, în baza unor acte notariale cu privire la care s-a solicitat efectuarea unor operațiuni de publicitate imobiliară.

6. Doamna notar public **GASPAR MONICA ORTANSA** din cadrul Camerei Notarilor Publici Craiova solicită formularea unui punct de vedere cu privire **modalitatea de descriere a cotei - părți de teren aferente unui apartament intabulat în cartea funciară.**

La data de 09.08.2022 a autentificat sub numărul 2577, un contract de vânzare - cumpărare între MI și GBA. Obiectul contractului îl reprezintă imobilul/apartamentul situat în Municipiul Craiova, Strada Tudor Vladimirescu numărul 24, scara 1, etaj mansardă, apartament 5 — lot 2, județul Dolj, Zona A2, compus din grup sanitar, o bucătărie, două dormitoare și un living cu suprafața utilă de 101 ,7 mp, cu număr cadastral 219490-C1-U8, înscris în CF numărul 219490-C1-U8, împreună cu dreptul de coproprietate forțată și perpetua asupra părților din bloc care prin natura sau destinația lor sunt în folosința comună a tuturor coproprietarilor, respectiv cota de 0,2304 din spațiile comune și dreptul de folosință asupra cotei de 0,2304 din terenul intravilan în suprafață indiviză de 715 mp din acte și 726 mp din măsurători, cu număr cadastral 219490, înscris în CF numărul 219490, teren intravilan proprietatea Municipiului Craiova, domeniul privat. **Pentru încheierea contractului s-au**

solicitat și folosit extrasele de carte funciară pentru autentificare ambele eliberare cu același număr 147479/09.08.2022 de O.C.P.I. Dolj (cartea apartamentului și cea a terenului).

La data de 16.08.2022, prin referatul de completare emis la cererea 151264 a fost solicitată rectificarea după caz a contractului, deoarece : „există o neconcordanță între suprafața de folosință înscrisă în CF 219490 aferentă UI 8 (16727/72600 respectiv 167,27 mp aferentă CFE 219490-C1-U8) și cota de folosință menționată în contract — 0,2304.”

În urma analizării contractului și a celor 2 extrase care au stat la baza întocmirii actului, s-a constatat că în contract s-a folosit corect **descrierea cotei dreptului de folosință asupra terenului, așa cum este ea menționată în extrasul de autentificare nr. 147479/09.08.2022 aferent UI, respectiv 0,2304.** Neconcordanța constatată de registrator rezulta din faptul că în cartea funciară a terenului, cota aferentă dreptului de folosință asupra terenului pentru apartament de la poziția C20 are următoarea descriere: intabulare, drept de folosință, dobândit prin convenție, cota actuala 16727/72600, iar la observații: 167,27 mp aferentă CFE 219-C1-U8. De altfel, în urma unor calcule matematice simple **constatăm că 16727/72600 = 0,2304.**

La data de 06.09.2022 s-a răspuns la referat, arătând cele de mai sus.

La data de 09.09.2022 a fost emisă încheierea de respingere cu numărul 151264, prin care s-a motivat că „Nu s-a dat curs referatului de completare prin care s-a adus la cunoștință faptul că: există o neconcordanță între suprafața de folosință înscrisă în CF 219490, aferența UI 8 (16727/72600 respectiv 167,27 mp aferentă CFE 219490-C1-U8) și cota de folosință menționată în contract — 0,2304 ”, ignorând în totalitate răspunsul depus la referatul de completare sau indicând temeiul legal de unde rezultă că este incorect să indicăm în contract cotele aferente din teren (sau dr. de folosință) așa cum sunt ele descrise în extrasul de autentificare al unității individuale și trebuie scrise exact cum sunt descrise în cartea funciara a terenului.

Având în vedere cele de mai sus, se adresează rugămintea de a se analiza speța și de a se indica soluția corectă. De asemenea, se precizează că ulterior, condominiul a suferit mai multe modificări, iar cota actuală din cartea funciară a unității individuale nu mai corespunde cu cea de la momentul întocmirii actului, iar cea din cartea funciară a terenului a rămas nemodificată.

Se anexează cererii: contract de vânzare - cumpărare, extras de autentificare folosit la act, referat de completare, răspuns la referat, încheiere de respingere, copie CF apartament actuala și copie CF teren actuală.

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

Conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 2577/09.08.2022 cota de teren aferentă apartamentului nr. 5 este de 0,2304 mp, conform

extrasului de carte funciară pentru autentificare nr. 147479/09.08.2022 solicitat de notarul public instrumentator din CF 219490-C1-U8.

În cartea funciară a terenului nr. 219490 este înscrisă cota de 16727/72600.

Așa cum a precizat și doamna notar public, în urma calculului matematic se constată că $16727/72600 = 0,2304$, fiind fără relevanță juridică exprimarea suprafeței aflate în folosință sub formă de **fracție ordinară sau fracție zecimală**, în lipsa unor prevederi în acest sens în actele normative incidente.

În consecință, BCPI Dolj a respins în mod eronat cererea nr. 151264/2022, astfel cererea poate fi reiterată.

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

Prin cererea nr. 66825/05.05.2023, depusă la OCPI - BCPI Constanța, a solicitat întabulare - **dezmembrare imobil**, situat în localitatea Nuntași, Strada Progresului, nr. 110, județul Constanța, compus din **teren în suprafață totală de 3.696 mp, asupra căruia este notat dreptul de posesie**, prin Încheierea nr. 200007/13.12.2022, emisă de BCPI Constanța.

La data de 15.05.2023 a fost solicitat prin referatul de completare să se depună **acordul Primăriei Comunei Istria la dezmembrare**.

Având în vedere dispozițiile art. 127 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară - dezlipirea se face pe baza unor documentații cadastrale recepționate de biroul teritorial și **consimțământul proprietarului sau al posesorului notat în cartea funciară**, exprimat în formă autentică sau, după caz, prin hotărâre judecătorească.

Față de cele prezentate mai sus se solicită emiterea unui punct de vedere.

Se anexează solicitării actul de dezmembrare, extrasul de carte funciară pentru autentificare și referatul de completare.

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

Precizările doamnei notar public, privind cadrul legal aplicabil în speță, sunt pertinente, nefiind necesar acordul primăriei cu privire la dezmembrarea unui imobil care face obiectul notării posesiei faptice.

Din verificările efectuate rezultă că cererea înregistrată la BCPI Constanța sub nr. 66825/05.05.2023 a fost soluționată cu încheiere de admitere.

8. Doamna notar public **REY OLTICA VERONICA** din cadrul Camerei Notarilor Publici Suceava solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

La data de 05.04.2023 s-a emis Certificatul de moștenitor nr. 35/2023 privind pe defuncta CC, în cuprinsul căruia s-a menționat că moștenitoarea BM a vândut întregul drept succesoral către CH, conform **Contractului de vânzare drepturi succesoriale** autentificat sub nr. 186 din data de 03.04.2023.

Din masa succesorală fac parte două imobile, situate în mun. Vatra Dornei, evaluate la suma totală de 69.222,77 lei, potrivit valorilor stabilite în studiul de piață pentru anul 2023.

Cele două cereri adresate BCPI Vatra Dornei, având ca obiect înscrierea dreptului de proprietate asupra celor două imobile care compun masa succesorală, în favoarea cumpărătoarei dreptului succesoral CH au fost însoțite fiecare de dovada plății **tarifului de 60 lei**. Tariful datorat s-a calculat astfel: $69.222,77 \times 0,15\% = 103,83$. Întrucât nu se poate tarifa mai puțin de 60 lei/imobil, tariful datorat a fost stabilit la 120 lei.

Pentru soluționarea ambelor cereri s-a cerut completarea tarifului, considerându-se că se impune tarifarea fiecărei operațiuni respectiv înscrierea certificatului de moștenitor și înscrierea vânzării drepturilor succesoriale. În urma discuției cu clientul, cererile au fost completate cu diferență de tarif motivat de faptul că se dorea soluționarea lor cu celeritate.

Având în vedere că potrivit art. 1747 din Codul Civil, prin vânzarea unei moșteniri se înțelege dreptul de a culege o moștenire deschisă sau o cotă din aceasta și nu un bun individual determinat iar dobânditorul drepturilor succesoriale culege tot ce se află în patrimoniul defunctului la data decesului acestuia, la data vânzării moștenirii nefiind necesar ca aceste drepturi să fie identificate în mod individual, fiecare în parte. Acest lucru este susținut și de art. 1748 din Codul Civil care statuează că *dacă nu specifică bunurile asupra cărora se întind drepturile sale, vânzătorul unei moșteniri garantează numai calitatea sa de moștenitor, afară de cazul când părțile au înlăturat expres și această garanție.*

Certificatul de moștenitor este actul în cuprinsul căruia sunt individualizate imobilele din masa succesorală și astfel este posibilă stabilirea valorii acestora raportat la studiul de piață.

Întrucât potrivit art. 1753 din Codul Civil, cumpărătorul unei moșteniri nu dobândește drepturile reale asupra imobilelor cuprinse în moștenire decât potrivit regulilor de carte funciară, acesta își va întemeia cererea de înscriere a dreptului său atât pe certificatul de moștenitor cât și pe contractul de vânzare a drepturilor succesoriale.

Se exprimă opinia că **stabilirea tarifului de publicitate imobiliară se face în raport de valoarea imobilelor cuprinse în Certificatul de moștenitor, întrucât acesta conține individualizarea lor, fără a se percepe de tarif suplimentar pentru înscrierea Contractului de vânzare a drepturilor succesoriale**, întrucât acesta nu transferă dreptul de proprietate asupra unui imobil individualizat ci asupra unei universalități, iar

cele două acte sunt indisolubil legate, fiind vorba de fapt de o singură operațiune.

Transferul proprietății nu operează ca efect direct al cumpărării imobilului, ci indirect, ca efect al dobândirii dreptului succesoral. Cu atât mai mult se impune această interpretare având în vedere că tocmai din acest motiv, la încheierea actului de înstrăinare a dreptului succesoral nu pot fi îndeplinite condițiile art. 29 lit. c) și lit. e) și art. 35 din Legea nr. 7/1996, referitoare la individualizarea imobilului prin nr. cadastral/topografic și nr. de carte funciară și la existența unui extras de carte funciară pentru autentificare. De altfel, transmiterea drepturilor successorale, care este o transmisiune universală, nu cade în prezent nici sub incidența normelor fiscale care reglementează impozitul pe transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal.

Luând în considerare aceste aspecte, se consideră că se impune restituirea tarifului încasat în plus, pentru înscrierea separată a transmisiunii de drepturi successorale prin contract.

Totuși, dacă în urma analizei comisia concluzionează că se impune tarifare distinctă pentru cele două acte, se opinează că tariful aferent înscrierii contractului de vânzare a drepturilor successorale nu ar trebui să fie calculat la valoarea bunurilor ce compun masa succesorală ci tariful minim de 60 lei/imobil, din considerentele evocate mai sus.

În urma analizei situației juridice prezentate și a înscrisurilor comunicate în copie, Comisia își menține punctul de vedere exprimat prin minuta nr. 13251/2188 din 23.03.2021, în cuprinsul căreia s-a precizat că înscrierea în cartea funciară a moștenitorului și a cumpărătorului drepturilor successorale se va efectua succesiv, în baza certificatului de moștenitor și a contractului de vânzare de drepturi successorale, **cu achitarea tarifelor de publicitate imobiliară aferente celor două operațiuni solicitate**. În același sens, comisia și-a exprimat punctul său de vedere și cu alte ocazii (a se vedea, cu titlu exemplificativ, minutele ședințelor din data de 25.05.2016 sau din 30.01.2017).

În ceea ce privește calculul tarifului aferent serviciului cu codul 2.3.2 – *Intabulare drepturi reale în favoarea persoanelor fizice*, sunt aplicabile prevederile notei ⁸⁾ din anexa la Ordinul nr. 16/2019, care stipulează că *Tariful se calculează prin raportare la valoarea din act, dar nu mai puțin de 60 de lei pentru fiecare imobil; dacă valoarea din act nu este disponibilă sau este mai mică decât valoarea de circulație a bunurilor imobile stabilită prin studiul de piață realizat de camerele notarilor publici sau printr-un raport de evaluare întocmit de un expert ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) ulterior elaborării studiului de piață, procentul se aplică la valoarea din studiu/raport. Dacă valoarea nu poate fi determinată, tariful minim este de 60 de lei pentru fiecare imobil. (...)*

9. Doamna notar public **REY OLTICA VERONICA** din cadrul Camerei Notarilor Publici Suceava solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

La data de 31.01.2023 s-a înregistrat în RGI – BCPI Vatra Dornei, cererea nr. 1417 având ca obiect intabularea dreptului de proprietate asupra unui **apartament** situat în mun. Vatra Dornei, str. Mălinilor, județul Suceava, cererea nr. 1419 și nr. 1420 având ca obiect intabularea dreptului de proprietate asupra **magaziei** situată în mun. Vatra Dornei, str. Mihai Eminescu, nr. 51, bl. 1, parter, respectiv asupra **magaziei** situată în mun. Vatra Dornei, str. Mihai Eminescu, nr. 51, ap. 1, parter, în favoarea donatarei AF, imobile care au făcut obiectul **Contractului de donație autentificat sub nr. 233 din data de 30.01.2023**.

În cuprinsul contractului s-a menționat că valoarea totală a celor trei imobile, stabilită conform studiului de piață pe anul 2023 pentru județul Suceava este suma de 62.733 Lei. Părțile actului au evaluat convențional cele trei imobile la suma de 65.000 Lei.

Cuantumul tarifului de publicitate imobiliară s-a stabilit prin raportare la valoarea totală declarată a imobilelor sus menționate, respectiv $65.000 \times 0,15\% = 97,5$ Lei, dar întrucât în Ordinul 16/2019 al Directorului ANCPPI se prevede că nu se poate tarifa mai puțin de 60 lei pentru fiecare imobil, s-a perceput un tarif total de 180 Lei (60 Lei pentru fiecare imobil).

Cu privire la cererea nr. 1417, compartimentul de publicitate imobiliară a întocmit referatul de completare prin care s-a solicitat **completarea diferenței de tarif**, motivat de faptul că valoarea apartamentului, stabilită pe baza studiului de piață este de 49321,80 lei iar tariful aferent este de 74 lei.

La această solicitare s-a formulat răspuns, arătând că tariful calculat și încasat a fost stabilit în mod corect prin raportare la valoarea totală a imobilelor care au făcut obiectul Contractului de Donație autentificat sub nr. 233 din data de 30.01.2023, de 65.000 Lei, de către părțile contractante, respectiv $65.000 \times 0,15\% = 97,5$ Lei, dar nu mai puțin de 60 lei pentru fiecare imobil.

Se menționează că cele două magazine avuseseră anterior destinația de spațiu comercial, însă prin Încheierile nr. 13283 și nr. 13288, ambele din data de 10.11.2016, emise de BCPI Vatra Dornei, în baza Certificatului de urbanism nr. 90/2016 emis de Primăria Municipiului Vatra Dornei, destinația a fost schimbată/ actualizată în aceea de anexă (așa cum este menționat pe pagina 1 a Certificatului de urbanism la rubrica 2. Regim economic) – magazie (așa cum este menționat pe pagina 2 a Certificatului de urbanism) și întrucât nu există alte informații care să ducă la încadrarea în altă categorie, conform destinației actuale, stabilirea valorii s-a efectuat raportat la valoarea menționată în studiu de piață la categoria de clădiri Anexe – perioada până în 1970, material - cărămidă/BCA - 82 lei/mp.

De altfel, noul Regulament de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul nr. 600/2023 Directorului General al ANCPI, la art. 285 alin. (3) lit. c) prevede că sunt Construcții industriale și edilitare (CIE) construcțiile care asigură desfășurarea unui anumit proces de fabricație: fabrici, uzine, ateliere, hale de producție industrială, centrale termice și electrice, sisteme de panouri fotovoltaice, remize, posturi de transformare, rezervoare, depozite de materiale, turnuri de răcire, turnuri de extracție la exploatarea miniere, coșuri de fum, castele de apă, construcții aferente rețelelor pentru transportul energiei electrice, rețelelor de alimentare cu apă, canalizării, rețelelor de transport și alimentare cu energie electrică, rețelelor de termoficare, rețelelor de transport și distribuție gaze naturale, baraje, diguri, ecluze și alte asemenea iar la lit. D) construcții – anexă (CA) pot fi: grajduri, magazii, pătule, sere, solarii, bucătării de vară, adăposturi de animale, depozite, garaje, piscine, silozuri, boxe, șoproane, șuri, hambare și alte asemenea.

Lucrarea a fost soluționată cu încheiere de respingere pentru tarificare incorectă arătându-se că cele **două magazine** se încadrează în grilă la valoarea de 540 lei/mp (n.n. această valoare corespunde categoriei **Spații cu destinații diferite – CIE – industriale și depozite**) și astfel valoarea totală stabilită conform studiului de piață, corespunzătoare celor trei imobile era de 156.135 lei, concluzionând că trebuia achitată o diferență de tarif de 54 lei. Celelalte două lucrări (nr. 1419 și nr. 1420/31.01.2023) privind cele două magazine au fost soluționate cu încheiere de admitere.

S-a formulat cerere de reexaminare prin care s-a explicat detaliat modul de calcul și stabilirea a tarifului datorat care a fost soluționată cu încheiere de respingere, menținându-se aceeași motivare.

În urma discuției cu clientul, cererea privind înscrierea dreptului de proprietate asupra apartamentului a fost redepusă cu plata unui nou tarif (calculat la 67 lei, raportat la valoarea apartamentului stabilită conform studiului de piață la de 44.576 lei), motivat de faptul că se dorea pe de-o parte, soluționarea cu celeritate și pe de altă parte, menținerea siguranței circuitului civil prin efectuarea la timp a formalităților de publicitate imobiliară.

Se consideră că soluția de respingere nu a fost întemeiată, întrucât **stabilirea valorii minime a celor două magazine s-a făcut prin încadrarea la o altă categorie de clădiri (CIE-industriale și depozite)** decât cea care reiese din **acte (anexă/ magazie conform certificatului de urbanism)** și se solicită restituirea tarifului încasat în plus cu ocazia redeunerii, întrucât lucrarea inițială trebuia soluționată prin admitere.

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

Din verificările efectuate rezultă că pentru cererea înregistrată la BCPI Vatra Dornei sub nr. 1417/2023 s-a emis referat prin care s-a solicitat

completarea tarifului de intabulare. Întrucât nu s-a dat curs solicitării, cererea a fost respinsă. Împotriva soluției s-a formulat cererea de reexaminare nr. 3394/2023, care a fost de asemenea respinsă.

Cererea de intabulare a fost reiterată (depunere a unei cereri respinse, însoțită de plata tarifului corespunzător operațiunii solicitate) – nu redepusă (depunere a unei cereri respinse, scutită de la plata tarifului sau însoțită, după caz, de plata unui tarif de 60 de lei, conform art. 2 alin. (6) din ODG nr. 16/2019¹) - și înregistrată sub nr. 5033/2023, la care a fost atașată dovada achitării tarifului în cuantumul solicitat de oficiul teritorial. Astfel, BCPI a dispus admiterea cererii și intabularea dreptului de proprietate.

În ceea ce privește solicitarea domnului notar public cu privire la restituirea tarifului încasat în plus de OCPI, precizăm că aceasta ar fi fost posibilă în aplicarea prevederilor art. 6 din Ordinul nr. 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate, dacă diferența de tarif cerută prin referatul de completare ar fi fost depusă la cererea nr. 1417/2023. În speță s-a formulat însă o nouă cerere, ulterior respingerii cererii de reexaminare, la care s-a depus tariful solicitat de OCPI.

În consecință, sunt aplicabile dispozițiile art. 2 alin. (6) din același act normativ, potrivit cărora *tarifele plătite pentru cererile respinse nu se restituie.*

10. Doamna notar public **REY OLTICA VERONICA** din cadrul Camerei Notarilor Publici Suceava solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

La data de 25.04.2023 s-a încheiat actul de constituire a dreptului de servitute autentificat sub nr. 859 prin care **se constituie dreptul de servitute de trecere peste 4 imobile** (suprafața de 177 mp teren drum, înscris în cartea funciară electronică nr. 38669 a localității Vatra Dornei, suprafața de 505 mp teren drum, înscris în cartea funciară electronică nr. 37547, suprafața de 191 mp drum, înscris în cartea funciară electronică nr. 34299, suprafața de 237 mp teren drum, înscris în cartea funciară electronică nr. 34298), în favoarea a 2 imobile (suprafața de 4.756 mp teren fânaț, înscrisă în cartea funciară electronică nr. 38730 a localității Vatra Dornei și suprafața de 5.592 înscrisă în cartea funciară electronică nr. 37638).

S-a calculat și încasat un tarif de publicitate imobiliară în sumă totală de 780 lei, astfel:

¹ Art. 3 alin. (6) din ODG nr. 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și instituțiile sale subordonate, cu modificările și completările ulterioare, prevede că „Tarifele plătite pentru cererile respinse nu se restituie. Cererile respinse pot fi rededuse o singură dată, în limita cererii inițiale cu privire la obiectul și serviciul solicitate, fără plata unui tarif suplimentar, în termen de maximum 30 de zile calendaristice de la data comunicării respingerii cererii, și cu plata unui tarif suplimentar de 60 de lei, după expirarea acestui termen. În cazul cererilor respinse conform alin. (51), dovada plății diferenței de tarif se va atașa cererii în momentul redepunerii.”

- Intabulare drept servitute în cartea funciară a fondului aservit 60 lei x 4 =240 lei, în favoarea unui fond dominant.

- Intabulare drept servitute în cartea funciară a fondului aservit 60 lei x 4 =240 lei, în favoarea celuilalt fond dominant.

- Notare drept de servitute în favoarea celor 2 fonduri dominante, asupra celor 4 fonduri aservite 75lei x 4=300 lei.

Cererile de înscriere a dreptului de servitute (intabulare și notare) au fost înregistrate în RGI sub nr. 6224/27.04.2023, nr. 6225/27.04.2023, nr. 6230/27.04.2023 și nr. 6233/27.04.2023.

Cererea nr. 6224/27.04.2023 a fost soluționată prin admitere.

Cererea nr. 6233/27.04.2023 încă nu are soluție, deși termenul de soluționare a fost data de 9.05.2023.

La cererile nr. 6225/27.04.2023 și nr. 6230/27.04.2023 a fost formulat referat de completare prin care se solicitată diferență de tarif în sumă de 75 lei, cod 2.4.1.

Având în vedere că prin Contractul autentificat sub nr. 859 din data de 25.04.2023 s-a constituit un drept de servitute care grevează 4 imobile și de care beneficiază 2 imobile, se consideră că tariful corect pentru lucrările de publicitate imobiliară ar fi fost de 390 lei din care 60 lei x 4 pentru intabulare iar 75 lei x 2 pentru notare, întrucât **dreptul de servitute se înscrie în 4 cărți funciare iar corelativ acestor înscrieri se face notarea în carte funciară a fiecărui fond dominant.** Se consideră excesivă tarifarea notarii beneficiului servituții cu (75 lei x 4 fonduri aservite) x 2 fonduri dominante, ca și cum s-ar face înscrieri separate, ca în cazul în care constituirea dreptului de servitute s-ar face prin act distinct pentru fiecare imobil – fond aservit, întrucât dreptul de servitute este unul singur și grevează patru imobile, fiind constituit printr-un singur act notarial, iar notarea beneficiului servituții în cartea funciară a imobilelor fond dominant se poate face cu menționarea tuturor celor patru fonduri aservite, prin aceeași operațiune, așa cum s-a procedat în alte cazuri.

Având în vedere cele de mai sus, se solicită restituirea tarifului încasat în plus și soluționarea lucrărilor restante prin admitere.

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

Pentru soluționarea cererii nr. 6225/2023 trebuie efectuate două operațiuni de intabulare și două operațiuni de notare, respectiv:

- intabularea în partea a III-a a cărții funciare nr. 34299 (fond aservit) a dreptului de servitute în favoarea imobilului înscris în CF nr. 38730 (fond dominant), pentru care se percepe tariful de 60 lei;

- intabularea în partea a III-a a cărții funciare nr. 34299 (fond aservit) a dreptului de servitute în favoarea imobilului înscris în CF nr. 37638 (fond dominant), pentru care se percepe tariful de 60 lei;

- notarea beneficiului dreptului de servitute în partea a II-a a cărții funciare nr. 38730 (fond dominant), pentru care se percepe tariful de 75 lei;
- notarea beneficiului dreptului de servitute în partea a II-a a cărții funciare nr. 37638 (fond dominant), pentru care se percepe tariful de 75 lei.

La cererea de înscriere a fost atașată dovada achitării tarifului pentru două operațiuni de intabulare și doar pentru o singură operațiune de notare, astfel că **în mod corect BCPI Vatra Dornei a respins cererea nr. 6225/2023 pentru lipsa dovezii achitării diferenței de tarif în sumă de 75 de lei.**

Împotriva încheierii nr. 6225/2023 a fost formulată cererea de reexaminare nr. 9608/2023, cu termen de soluționare la data de 20.06.2023, la care a fost atașată în completare dovada achitării tarifului în sumă de 75 lei.

Același raționament este valabil și în ceea ce privește soluționarea cererii nr. 6230/27.04.2023.

11. Doamna notar public **SĂNDINA TĂBĂRANA** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la cererea de reexaminare cu nr. 4778/09.06.2023 depusă la BCPI sector 4 București.

În urma analizei situației juridice prezentate și a înscrisurilor comunicate în copie, Comisia amână analiza acesteia pentru ședința următoare, în funcție de soluția dată în cererea de reexaminare.

12. Doamna notar public **NICOLETA CHIRPISIZU** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită sprijinul pentru corectarea unor borderouri în care sunt menționate tarife de publicitate imobiliară care nu au fost încasate de biroul notarial, fiind înregistrate în mod eronat concomitent cu înregistrarea cererilor de înscriere

În urma analizei situației juridice prezentate și a înscrisurilor comunicate în copie, Comisia precizează că este necesar ca situația prezentată să fie supusă de urgență medierii la nivelul comisiilor constituite special la nivelul OCPI în cauză, sens în care d-na notar va formula cerere expresă.

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
Cezara Irina SIMIREA Director Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Sorin MARINA, Membru al Biroul Executiv
Alina IANCU Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Laura BADIU Președintele CNP București
Mihai LICĂ Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Victor ILIE, Președintele CNP Craiova
	Notar public Mihnea ANGHENI CNP București
	Notar public Tiberiu TERZEA - MATEI CNP București
	Cătălin BĂDIN, Director general adjunct