



Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 1472/XI/25.09.2023

**DECIZIA NR. 11/25.09.2023**

privind minuta nr. 47568/6964 din 25 septembrie 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. 47568/6964 din 25 septembrie 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. 47568/25.09.2023

Nr. 6964/25.09.2023

**MINUTA**  
**ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din**  
**România și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară**  
**din data de 25.09.2023**

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. AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ** solicită formularea unui punct de vedere comun cu privire la solicitarea OCPI Gorj referitoare la înscrierea în cartea funciară a contractelor de suprafață cu privire la terenurile aparținând obștilor sătești și altor astfel de forme asociative.

Având în vedere Decizia nr. 6/23.05.2022 privind minuta nr. 27410/3471 din 23 mai 2022, încheiată ca urmare a ședinței reprezentanților Agenției Naționale de Cadastru și ai Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România în vederea unificării procedurilor de lucru, pct. 3 – potrivit căruia s-a concluzionat *„că proprietatea formelor asociative prevăzute de art. 95 alin. (1) din Codul Silvic ar putea face obiectul unor operațiuni materiale de alipire/ dezlipire (...) însă inalienabilitatea legală instituită prin reglementările mai sus arătate*



*presupune nu numai interdicția înstrăinării dreptului de proprietate, ci și interdicția constituirii dezmembrămintelor acestui drept (cum ar fi dreptul de suprafață)”;*

Faptul că printr-o hotărâre definitivă obținută de către un cabinet de avocatură la nivel de tribunal, într-o procedură de plângere împotriva încheierii de carte funciară s-a stabilit că *„registratorul de carte funciară nu poate refuza notarea în cartea funciară a unui contract de suprafață încheiat de o formă asociativă de proprietate cu un investitor, pe motiv că actul de suprafață ar fi contrar regulii inalienabilității terenurilor formelor asociative, prevăzute de art. 95 alin. (2) din Codul Silvic”;*

Întrucât, la nivelul Județului Gorj, mai multe forme asociative au solicitat și au pus în discuție efectuarea înscrierilor în cartea funciară, respectiv intabularea dreptului de suprafață în favoarea unor persoane fizice/juridice asupra unor imobile proprietatea acestora;

Se adresează rugămintea de a relua în cadrul Comisiei comune, conform Protocolului de colaborare privind modul de efectuare a operațiunilor de publicitate imobiliară, în vederea unificării procedurilor de lucru, de către Agenția Națională și Uniunea Națională a Notarilor Publici din România, aspectele referitoare la înscrierea în cartea funciară a contractelor de suprafață cu privire la terenurile aparținând obștilor sătești și altor astfel de forme asociative.

\*\*\*

În urma analizei situației juridice prezentate Comisia precizează că hotărârea definitivă invocată de OCPI Gorj nu a fost pusă la dispoziția Comisiei în vederea analizei considerentelor avute în vedere de instanță la pronunțarea sa.

Cu caracter de principiu se reține faptul că, potrivit principiului relativității hotărârii judecătorești, reglementat expres prin prevederile art. 435 alin. (1) din Codul de procedură civilă, *„Hotărârea judecătorească este obligatorie și produce efecte numai între părți și succesorii acestora.”*

În procedură parlamentară la Camera Deputaților se află un Proiect de lege pentru completarea articolului 28 din Legea nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/2007 (Pl-x nr. 407/2023) în care se prevede că *„Membrii formelor asociative aflați în devălmășie sau indiviziune pot constitui dezmembrăminte ale dreptului de proprietate în favoarea unor persoane din afara acestora.”* Proiectul a fost respins de către senat la data de 06.06.2023.

Având în vedere cele de mai sus, Comisia își menține punctele de vedere exprimate anterior, acestea urmând să fie revizuite în conformitate cu eventualele modificări ale cadrului legislativ.



2. Doamna notar public **FUCHS TÜNDE** din cadrul Camerei Notarilor Publici Cluj solicită formularea unui punct de vedere, în vederea soluționării următoarei situații, apărută în relația cu Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Huedin, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj:

Prin cererea înregistrată la BCPI Huedin sub nr.460/11 Ianuarie 2023, a solicitat intabularea dreptului de proprietate ca urmare a împlinirii unui termen de 3 ani de la momentul notării posesiei în cartea funciară nr. 62987 Aghireșu.

A formulat această cerere având în vedere faptul că s-a împlinit termenul de 3 ani de la momentul notării posesiei și nu a fost notat niciun litigiu prin care se contestă înscrierile din cartea funciară, însă această înscriere a dreptului de proprietate nu a fost efectuată din oficiu, conform prevederilor art. 13, alin.7), lit. (a) din Legea nr. 7/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

BCPI Huedin a emis un referat prin care s-a solicitat în completare actul prin care s-a dobândit dreptul de proprietate conform prevederilor art. 13, alin. 7), lit. (b) din Legea nr. 7/1996.

În completare, a comunicat BCPI Huedin faptul că solicitarea de intabulare a dreptului de proprietate este întemeiată pe prevederile art. 13, alin. 7), lit. (a) din Legea nr.7/1996. Acest articol prevede faptul că *„În toate cazurile în care s-a notat posesia în cartea funciară, dreptul de proprietate va putea fi intabulat ulterior în următoarele condiții: a) **din oficiu, la împlinirea unui termen de 3 ani de la momentul notării în cartea funciară, dacă nu a fost notat niciun litigiu prin care se contestă înscrierile din cartea funciară. În acest caz, prin derogare de la reglementările referitoare la uzucapiune, dreptul de proprietate se consideră dobândit prin efectul legii și de la data împlinirii acestui termen, fără nicio altă justificare sau procedură (...)**”*.

Solicitarea a fost respinsă prin Încheierea de respingere nr. 460/10.03.2023, motivarea fiind că nu a fost depus documentul prin care s-a dobândit proprietatea.

Se solicită comunicarea poziției comisiei față de cele de mai sus și a soluției rezolvării acestei situații, în care nu este intabulat din oficiu dreptul de proprietate ca urmare a împlinirii unui termen de 3 ani de la momentul notării posesiei, nefiind notat niciun litigiu prin care se contestă înscrierile din cartea funciară.

Se anexează: cererea de intabulare, referatul de completare, adresa de completare și încheierea de respingere care formează Dosarul nr. 460/11.01.2023.

\*\*\*

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



Registratorul de carte funciară din cadrul BCPI Huedin a interpretat în mod eronat dispozițiile art. 13 alin. (7) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, ceea ce a condus la o motivare greșită și la emiterea în mod nejustificat a încheierii de respingere nr. 460/10.03.2023 pe motiv că cererea a fost introdusă de posesor și că în susținerea acesteia nu a fost depus actul doveditor al dreptului de proprietate.

Din verificările efectuate în sistemul informatic rezultă că împotriva soluției dispuse s-a formulat cererea de reexaminare cu nr. 6006/2023, care a fost soluționată cu încheiere de admitere.

3. Doamna notar public **CHIȘ DIANA** din cadrul Camerei Notarilor Publici Cluj solicită formularea unui punct de vedere cu privire la soluționarea dosarului nr. 125028/12.06.2023 având ca obiect notarea transferului dreptului de ipotecă legală, notat în cartea funciară, ca urmare a cesiunilor promisiunilor de vânzare a unui bun viitor.

În fapt, s-au încheiat **promisiunile de vânzare a unui bun viitor**, autentificate sub nr. 854 - 866/31.03.2023, care au fost ulterior cesionate prin **contractele de cesiune** autentificate sub nr. 1594 - 1696/09.06.2023. Părțile au stabilit ca **plata prețului cesiunii să se efectueze la o dată ulterioară**, respectiv cel târziu până la data de 16.08.2024.

Prin **referatul de completare emis în dosarul mai sus menționat se solicită depunerea dovezii plății prețului cesiunii**, raportat la articolele din Codul civil și din ODG nr. 600/2023 cu privire la dreptul de ipotecă legală al promitentului achizitor.

Astfel cum a arătat și în nota explicativă depusă la cartea funciară ca urmare a cesiunilor încheiate, în cartea funciară s-a solicitat transferul dreptului de ipotecă legală născut în baza promisiunilor de vânzare a unui bun viitor, în favoarea creditorului cesionar, cu mențiunea că restituirea prețului cesiunii nu este garantată printr-o ipotecă legală, în caz de neexecutare.

De asemenea notarul public menționează că termenul de soluționare al dosarului este depășit cu peste două luni.

Se anexează solicitării referatul de completare și nota explicativă menționată.

\*\*\*

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

Din verificările efectuate în sistemul informatic rezultă că cererea înregistrată la BCPI Cluj-Napoca sub nr. 125028/12.06.2023 a fost soluționată cu încheiere de admitere.

Se reține faptul că solicitarea din referatul de completare emis în dosarul mai sus menționat a fost nejustificată.



4. Comisia a inițiat demersurile privind modificarea și completarea conținutului Protocolului de colaborare nr. 429312/1404/2010 încheiat între ANCPI și UNNPR privind modul de efectuare a operațiunilor de publicitate imobiliară, în aplicarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Urmează să se solicite notarilor publici formularea unor propuneri motivate de modificare și completare a protocolului actual.

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.

<b>AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ</b>	<b>UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA</b>
Hajnalka Ildiko VIG Președinte - Director General	Notar public Vasile VARGA Vicepreședinte
Mircea POPA Director General Adjunct	Notar public Laura BADIU Președintele CNP București
Adriana TUDOSOIU Director General Adjunct	Notar public Victor ILIE, Președintele CNP Craiova
	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