



AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ		
INTRARE	Nr. 50341	
IEȘIRE		
Ziua 11	Luna 10	Anul 2023

Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 1564/XI/11.10.2023

DECIZIA NR. 12/10.10.2023

privind minuta nr. 50341/7635 din 10 octombrie 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. 50341/7635 din 10 octombrie 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. 50341/10.10.2023

Nr. 7635/10.10.2023

MINUTA
ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din
România și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate
Imobiliară din data de 10.10.2023

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. Doamna notar public **CRÂNGUREANU STERIANA ȘTEFANIA** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la aplicabilitatea art. 132 alin (2) și (3) din Regulamentul aprobat prin ODG al ANCPI 600/2023, care are următorul cuprins:

„Art. 132 (...) (2) În lipsa unei convenții contrare, înscrierile privind drepturile reale, împreună cu sarcinile și celelalte înscrieri care grevează imobilul, se mențin neschimbate în cărțile funciare ale tuturor imobilelor rezultate. (n.n. din operațiunea de alipire/ dezlipire)

(3) Dacă asupra imobilului supus modificării erau intabulate drepturi reale ale unor terți, în caz de alipire/ dezlipire a imobilului, urmată de

transcrierea imobilelor rezultate în noi cărți funciare, acestea se vor menține ca atare. (...)"

În concret se prezintă următoarea speță:

La data de 13.05.2021 s-a încheiat între societatea D și societatea C o promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare având ca obiect un imobil situat în Com. Dobroești, str. Caisului nr. 110, jud. Ilfov, compus din teren intravilan de aproximativ 500 mp și o construcție C1 cu destinația locuință, descris conform schiței de plan anexate la această promisiune.

Imobilul urma să fie identificat concret în urma unei dezlipiri a suprafeței totale de 2.502,07mp cu nr. cadastral 53115, care ulterior a fost și încheiată conform actului de dezmembrare aut. sub nr. 292/20.02.2023, din care reiese că numărul cadastral 53115 a fost dezlipit 8 loturi.

Promisiunea a fost notată în cartea funciară și ca urmare a dezlipirii această notare a fost transcrisă în toate cele 8 cărți funciare rezultate.

Conform schiței anexate promisiunii și documentației cadastrale pentru dezlipire, **imobilul promis spre vânzare poate fi identificat ca fiind lotul 6 cu nr. cadastral 62362.**

În data de 30.05.2023 a fost încheiat între societatea D și societatea M **contractul de vânzare aut. sub nr. 3062/30.05.2023 care are ca obiect lotul 7** cu nr. cadastral 62363 și cota - parte din drumul de acces cu nr. cadastral 55438.

Ulterior s-a solicitat, pe lângă **intabularea dreptului de proprietate în favoarea societății cumpărătoare și îndreptarea de eroare materială**, în sensul **radierii notării promisiunii și a ipotecii legale înscrise în cartea funciară a lotului 7**, pe considerentul că aceste înscrieri excedează obiectului lor, lotul 7 nefiind vizat de obiectul promisiunii și nici întreaga suprafață de teren din care au rezultat loturile.

Mai clar, societatea D intenționa să construiască mai multe case pe loturile rezultate din dezlipire și, după cum este practica, a promis spre vânzare o parte din loturi, lotul 7 fiind singurul vândut ca teren liber.

OCPI Ilfov a soluționat cererile prin încheierile de respingere date în dosarele nr. 217482/31.05.2023 și nr. 217481/31.05.2023, motivate de faptul că „nu s-a individualizat un lot distinct pentru care să fie emis acordul promitentului - cumpărător și al promitentului - vânzător asupra căruia să fie restrânsă promisiunea bilaterală de vânzare - cumpărare” și fiind invocat art. 132 alin (2) și (3). S-a solicitat și reexaminare și de asemenea aceasta a fost respinsă.

Notarul public dorește o clarificare asupra acestui articol, deoarece, în opinia sa, acesta are aplicabilitate asupra imobilelor care sunt grevate de sarcinile respective și care fac obiectul acelor sarcini, ori în speța prezentată, ar însemna ca promitentul – cumpărător în mod excesiv își poate menține ipoteca legală asupra unui întreg complex rezidențial (chiar

dacă în speța sa sunt 8 loturi, se poate vorbi de ansambluri cu zeci sau sute de imobile), deși actul său vizează doar o parte din acesta.

De asemenea, dacă se va considera că se poate radia notarea promisiunii în speța mai sus arătată, se solicită îndrumare cu privire la cererea care ar trebui depusă/ redepusă și tariful aferent.

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

În Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul directorului general nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare, există prevederi exprese numai cu privire la transcrierea, în cazul apartamentării condominiului, a notării antecontractelor având ca obiect transferul dreptului de proprietate asupra unității individuale dintr-un condominiu - bun viitor, această notare preluându-se doar în cartea funciară a unității individuale corespunzătoare, potrivit mențiunilor din actul de apartamentare.

Astfel, conform art. 186 alin. (2) *„Notarea antecontractelor având ca obiect promisiunea de a transfera dreptul de proprietate asupra unității individuale dintr-un condominiu - bun viitor - este condiționată de menționarea cotei părți determinate/ determinabilă din dreptul de proprietate asupra terenului aferent **unității individuale identificată prin număr de apartament și etaj.**”*

Alin. (3) prevede că *„Notarea antecontractelor având ca obiect promisiunea de a transfera dreptul de proprietate asupra unității individuale dintr-un condominiu - bun viitor - **se preia doar în cartea funciară a unității individuale corespunzătoare, potrivit mențiunilor din actul de apartamentare.**”*

Aceeași reglementare se poate aplica și în cazul dezlipirii terenurilor, în situația în care promisiunea de vânzare are ca obiect o suprafață de teren ce formează un imobil de sine stătător în urma operațiunii de dezlipire, **cu condiția ca imobilul respectiv să fie descris cât mai precis, astfel încât să se poată identifica cu lotul aferent din actul de dezlipire.** În acest caz notarea promisiunii de vânzare și ipoteca legală ce rezultă din aceasta se vor transcrie în cartea funciară a imobilului corespunzător, potrivit mențiunilor din actul de dezlipire. **În caz contrar se vor aplica regulile generale de radieră a antecontractului și a dreptului de ipotecă.**

În speță, în lipsa unor mențiuni exprese în actul de dezlipire cu privire la lotul pe care se va transcrie promisiunea de vânzare autenticată sub nr. 2476/2021, aceasta s-a preluat în toate cărțile funciare rezultate, conform prevederilor art. 132 alin (2) și (3) din Regulament.

De *lege ferenda* se reține necesitatea completării acestuia și în cazul operațiunii de dezmembrare, cu prevederi similare celor existente la art. 186 alin. (3) în cazul operațiunii de apartamentare.

2. Doamna notar public **CARMEN DIMA** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

A emis un certificat de moștenitor pentru o cotă de 1/2 (3400 mp) dintr-un teren extravilan arabil, având la baza extras de carte funciară pentru informare emis pe întreaga suprafață de 6800 mp. **Înregistrarea sistematică s-a făcut doar în baza titlului de proprietate, deși la Primărie fusese depusă de coproprietari și sentința civilă (care cuprindea raportul de expertiză tehnică topografică extrajudiciară) prin care terenul era lotizat și partajat (suprafața de 3400 mp revenise prin sentință defunctei).**

Se respinge întabularea certificatului de moștenitor, fiind solicitat un act de dezlipire. Coproprietarii actuali nu pot încheia actul de dezlipire, nefiind înscriși ca proprietari tabulari toți (în speță figurează înscrisă defuncta).

Nu înțelege de ce se solicita actul de dezlipire, deși sentința a fost depusă, există și s-a intabulat în situația altui teren de pe același titlu de proprietate, defuncta figurând și la Primărie - Direcția Taxe și Impozite Locale cu suprafața înscrisă în sentință.

A depus sentința odată cu certificatul de moștenitor și cu tariful aferent și a primit respingere.

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

În speță, pe parcursul lucrărilor de înregistrare sistematică prestatorul nu a realizat toate etapele prevăzute la art. 11 alin. (2) din Legea nr. 7/1996, respectiv:

- integrarea de către persoana autorizată să execute lucrările de cadastru a tuturor informațiilor tehnice și juridice preluate de la oficiul teritorial, autoritățile și instituțiile publice sau de la alte persoane fizice și juridice;

- identificarea titularilor drepturilor reale și a posesorilor, precum și preluarea, în cazul în care înscrisul nu există în arhiva oficiului teritorial sau a autorității administrației publice locale ori a emitentului acestora, de către persoana autorizată care efectuează lucrările de înregistrare sistematică, a actelor în original sau în copie legalizată.

În cartea funciară nr. 58279 UAT Afumați deschisă în cadrul acestor lucrări imobilul în suprafață de 6800 mp identificat cu nr. cad. 58279 este înscris doar în baza titlului de proprietate nr. 22549/15.09.1995 eliberat de CJSDPAT SAI, în favoare numiților IM, TE, CG și DC.

Prin sentința civilă de partaj nr. 4456/17.09.2008 pronunțată de Judecătoria Buftea, în baza tranzacției părților, copartajantei DC i-a fost atribuit în proprietate „*lotul 1 din Anexa nr. 2 a Raportului de expertiză extrajudiciară (...) constând în teren arabil în suprafață de 3400 mp, reprezentând 1/2 din terenul în suprafață de 6800 mp situat în extravilanul Comunei Afumați (...)*”

Din analiza Certificatului de moștenitor legal nr. 16/28.06.2023 rezultă că în masa succesorală a autoarei DC figurează „*dreptul de proprietate asupra terenului extravilan arabil în suprafață de 3400 mp, suprafață rezultată din actele de proprietate, din totalul de 6800 mp, situat în Comuna Afumați, tarla 32, parcela 136/42, jud. Ilfov*”.

În speță, anterior dezbaterei succesiunii, părțile trebuiau să solicite rectificarea înscrierilor din cartea funciară, în baza dispozițiilor art. 14 alin. (7) din Legea nr. 7/1996¹ în sensul dezlipirii imobilului și înscrierii sentinței civile de partaj nr. 4456/17.09.2008 pronunțate de Judecătoria Buftea, iar ulterior notarul public trebuia să solicite pentru emiterea certificatului de moștenitor nr. 16/28.06.2023 un extras de carte funciară pentru informare cu privire la imobilul în suprafață de 3400 mp, rezultat în urma dezlipirii și partajului, imobil ce intra în masa succesorală a defunctei DC.

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

Printr-un contract de vânzare-cumpărare, o societate înstrăinează către persoane fizice un apartament (cu număr cadastral virtual 100003-C1-U1), cotă parte indiviză din terenul aferent clădirii în care este amplasat apartamentul (cu număr cadastral virtual 100003), un teren cu destinația loc de parcare (cu număr cadastral virtual 100004) și câte o cotă parte indiviză aferentă apartamentului și locului de parcare dintr-un alt teren (cu număr cadastral virtual 100002).

Pentru realizarea accesului la drumul public, societatea vânzătoare permite cumpărătorilor trecerea liberă și gratuită cu piciorul și/ sau cu mijloace de transport pe un teren (proprietatea societății vânzătoare) cu

¹ Art. 14 alin. (7) și (8) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 prevăd următoarele:

„(7) Înscrierile din cărțile funciare deschise ca urmare a finalizării înregistrării sistematice pot fi modificate din oficiu sau la cerere, fără plata unui tarif, până la data primei înscrieri subsecvente efectuate în condițiile alin. (8). Prin modificarea înscrierilor din cartea funciară se înțelege oricare dintre următoarele operațiuni: **a) actualizarea, îndreptarea sau rectificarea informațiilor grafice și textuale despre imobil; b) înscrierea actelor care nu au fost prezentate până la finalizarea lucrărilor de înregistrare sistematică; c) îndreptarea erorilor săvârșite cu ocazia realizării lucrărilor de înregistrare sistematică; d) orice alte înscrieri sau radieri care au drept scop punerea în concordanță a situației de carte funciară cu situația juridică reală.**

(8) Efectul constitutiv de drepturi cu privire la un imobil operează de la data efectuării primei înscrieri subsecvente ce are la bază acte juridice constitutive sau translativ de drepturi reale încheiate ulterior deschiderii din oficiu a cărților funciare, pentru întreaga unitate administrativ-teritorială.”

număr cadastral virtual 100001 și, prin contractul de vânzare-cumpărare, în baza articolului 617 alin. 1) Cod civil, societatea vânzătoare constituie un drept de trecere asupra terenului cu numărul cadastral virtual 100001, pentru exploatarea de către cumpărători a imobilelor obiect al contractului de vânzare-cumpărare.

Trecerea pe terenul cu număr cadastral virtual 100001 (care rămâne în proprietatea societății vânzătoare și este grevat cu drept de trecere) care, învecinându-se cu terenul cu numărul cadastral virtual 100002 (din care cumpărătorii dobândesc în proprietate suprafață indiviză aferentă apartamentului), iar acesta din urmă, la rândul său, învecinându-se cu terenul cu numărul cadastral virtual 100003 (care este terenul aferent clădirii în care este amplasat apartamentul, teren din care cumpărătorii dobândesc în proprietate suprafața indiviză/ cota parte aferentă apartamentului) realizează accesul la/ din drumul public pentru exploatarea, în final, a apartamentului pe care cumpărătorii îl dobândesc în proprietate exclusivă.

Trecerea pe terenul cu număr cadastral virtual 100001 (care rămâne în proprietatea societății vânzătoare și este grevat cu drept de trecere) care, învecinându-se cu terenul cu numărul cadastral 100002 (din care cumpărătorii dobândesc în proprietate suprafața indiviză aferentă locului de parcare), iar acesta din urmă, la rândul său, învecinându-se direct cu locul de parcare, realizează accesul la / din drumul public pentru exploatarea, în final, a locului de parcare pe care cumpărătorii îl dobândesc în proprietate exclusivă.

Se formulează cerere de înscriere pentru NOTAREA dreptului de trecere constituit în baza articolului 617 alineatul 1 Cod civil:

- **la partea a III-a a cărții funciare a terenului** cu număr cadastral virtual 100001, în favoarea terenului cu număr cadastral virtual 100002, teren prin care se realizează accesul la drumul public, pentru suprafața indiviză aferentă apartamentului cu IE virtual 100003-C1-U1 și pentru suprafața indiviză aferentă locului de parcare cu IE virtual 100004;

- **la partea a II-a a cărții funciare a terenului** cu număr cadastral virtual 100002, pentru suprafața indiviză aferentă apartamentului cu numărul cadastral virtual 100003-C1-U1 și pentru suprafața indiviză aferentă locului de parcare cu numărul cadastral virtual 100004, asupra terenului cu numărul cadastral virtual 100001.

Se respinge capătul de cerere având ca obiect notarea la partea a II-a a dreptului de trecere pentru suprafața aferentă IE virtual 100003-C1-U1 și pentru suprafața aferentă IE virtual 100004, asupra terenului cu IE virtual 100001, motivat de faptul că dreptul de trecere nu se notează în partea a II-a a cărții funciare fără indicarea vreunui temei legal sau fără explicarea vreunui raționament juridic în justificarea acestei decizii.

Având în vedere că prin Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară numărul 600/2023, cu modificările și completările ulterioare, este reglementată

expres **modalitatea de înscriere a dreptului de servitute** „Art. 81. - (1) **Dreptul de servitute se va intabula în partea a III-a a cărții funciare a imobilului care constituie fond aservit, iar beneficiul dreptului de servitute se va nota în partea a II-a a cărții funciare a imobilului care constituie fond dominant**”, dar nu este reglementată expres modalitatea de înscriere a dreptului de trecere prevăzut de articolului 617 alin. 1) Cod civil, se solicită analiza situației prezentate și să comunice (în aceeași manieră explicită utilizată la problematica servituților de trecere), modalitatea de înscriere în cărțile funciare a dreptului de trecere constituit în baza articolului 617 alin. 1) Cod civil.

În privința subiectului referitor la dreptul de trecere, după ce se analizează problematica și argumentele expuse în adresa, se adresează rugămintea de a se emite o decizie explicită dacă dreptul de trecere se notează sau NU și la Partea a II-a a fondului dominant.

Faptul ca din minute reiese ca lucrările colegilor inițial RESPINSE au fost ulterior ADMISE nu e de natura sa creeze o practica unitara in lipsa unui răspuns clar și explicit.

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

În cartea funciară se notează existența, modificarea sau desființarea temporară, prin acordul părților, a limitelor legale în interes privat.

Printre limitele legale în interes privat, Codul civil reglementează la art. 617 și dreptul de trecere, acesta fiind o servitute legală de trecere *stricto sensu*, care nu trebuie confundată cu servitutea stabilită prin fapta omului ce constituie dezmembrământ al dreptului de proprietate privată.

Dreptul de trecere se notează atât în cartea funciară în care este înscris imobilul – fond aservit (la partea a III –a), cât și în cartea funciară în care este intabulat dreptul de proprietate asupra imobilului – fond dominant (la partea a II –a).

Pentru efectuarea acestor operațiuni se va formula o singură cerere, așa cu prevede art. 33 alin. (4) lit. b) din Regulamentul aprobat prin Ordinul nr. 600/2023, cerere ce va cuprinde identificarea imobilului ce constituie fondul dominant și a celui/celor care constituie fonduri aservite.

Conform prevederilor citate din Regulament, „(4) Prin excepție de la prevederile alin. (3) se formulează o singură cerere pentru: (...) b) notarea/radierea dreptului de trecere.”

4. Comisia a centralizat opiniile primite de la notarii publici privind modificarea și completarea protocolului de colaborare instituțională; acestea urmează să fie analizate la nivel intern de către cele două entități și vor fi avute în vedere la întocmirea proiectului de protocol, ce urmează să fie aprobat prin ordin cu caracter normativ al directorului general al

ANCPI și prin hotărâre a Consiliului Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.

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 Laura BADIU Președintele CNP București
Cezara Irina SIMIREA Director Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Mișnea ANGHENI CNP București
Alina IANCU Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Cătălin BĂDIN, Director general adjunct
Mihai LICĂ Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	