



Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 297/XI/14.02.2023

DECIZIA NR. 1/14.02.2023

privind minuta nr. 6873/1052 din 13 februarie 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. 6873/1052 din 13 februarie 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. 6873 /13.02.2023

Nr. 1052 /13.02.2023

MINUTA
ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din
România și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară
din data de 13.02.2023

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 dezbaterrea 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 la care s-a făcut referire.

1. Doamna notar public **SIMONA MUNTEANU** din cadrul Camerei Notarilor Publici Galați solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Un imobil a fost înscris provizoriu în cartea funciară în proprietatea UAT - **domeniul public**, iar ulterior a fost înstrăinat, dobânditorul fiind înscris tot provizoriu. Înscrisura provizorie a fost efectuată deoarece UAT a deschis carte funciară în intervalul de timp în care reglementarea cerea pentru înscriere definitivă un act de proprietate, nu doar lista inventarului și hotărârea consiliului local aferentă.

În aceasta situație ce documente sau ce procedură ar trebui întocmită pentru a justifica înscrierea dreptului de proprietate definitiv al noului proprietar.

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

Din studiul înscrisurilor comunicate de notarul public rezultă că imobilul ce a făcut obiectul Contractului de vânzare autentificat sub nr. 1241/07.05.2019,

aparținerea **domeniului privat** al UAT, conform extrasului de carte funciară pentru autentificare nr. 10653/02.05.2019, fiind înscris provizoriu în cartea funciară a localității Adjud cu nr. 57632 la data de 15.11.2018 în baza „*Act administrativ nr. 17917 din 07.11.2018 emis de Primăria Municipiului Adjud; Act administrativ nr. 172 + anexa din 25.10.2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Adjud.*”

Legea nr. 105/2019 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, precum și pentru modificarea și completarea altor acte normative, a intrat în vigoare la data de 23 mai 2019, art. 41, alineatul (5²) având următorul cuprins: „(5²) *În cazul imobilelor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, intabularea se realizează în baza actelor de proprietate, iar în lipsa acestora, în temeiul hotărârii Guvernului, a consiliului județean și a **consiliului local de atestare a apartenenței la domeniul privat**, însoțită de orice alt înscris administrativ emis cu privire la imobil, în condițiile legii, care confirmă identitatea dintre imobilul din documentația cadastrală și cel a cărui intabulare se solicită, faptul că imobilul figurează în inventarul bunurilor imobile proprietate privată, precum și de certificatul de atestare fiscală.*”

În alte situații similare cu cea prezentată, analizate în Minutele ședințelor din data de 18.06.2019 și 21.10.2019 s-a reținut că: în condițiile lipsei actelor de proprietate, precum și în considerarea modificărilor aduse legislației în vigoare, justificarea înscrierii provizorii dispuse conform reglementării existente anterior datei de 23 mai 2019, data intrării în vigoare a dispozițiilor relevante din Legea nr. 105/2019, se poate efectua în baza unei noi cereri și a hotărârii de consiliu local de atestare a apartenenței imobilului la domeniul privat al unităților administrativ – teritoriale, indiferent de data emiterii acesteia, respectiv înainte sau după intrarea în vigoare a Legii nr. 105/2019.

Conform art. 899 alin. (4) teza I din Codul civil, „*Justificarea unei înscrieri provizorii își întinde efectul asupra tuturor înscrierilor care s-au făcut condiționat de justificarea ei.*”

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

La data de 18 noiembrie 2022, numita PAF a solicitat, prin intermediul biroului notarial, intabularea dreptului de ipotecă în favoarea unei instituții de credit și notarea interdicțiilor aferente, în conformitate cu Contractul de ipotecă imobiliară autentificat sub numărul 1206 din data de 18 noiembrie 2022, în susținerea cererii anterior menționate fiind depuse, semnate de către deponent cu semnătura electronică calificată, următoarele documente:

a) Contractul de ipotecă imobiliară autentificat sub numărul 1206 din data de 18 noiembrie 2022;

b) Acordul numărul 670220 din data de 07 noiembrie 2022 emis de Ministerul Finanțelor;

c) Cererea de înscriere împreună cu anexele: bon fiscal, extras de carte funciară pentru autentificare, certificat de atestare fiscală și cartea de identitate a solicitantului, cerere care a primit numărul de înregistrare 123216 din data de 18.11.2022.

La data de 21 noiembrie 2022, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 3 București, a emis **referatul de completare prin intermediul căruia au fost solicitate următoarele: *Cererea privind solicitarea operațiunii nu este semnată electronic în Registrul General de Intrare.***

În aceeași zi, ca urmare a referatului de completare anterior menționat, s-a redepus cererea de înscriere împreună cu anexele: bon fiscal, extras de carte funciară pentru autentificare, certificat de atestare fiscală și cartea de identitate a solicitantului, document care, întocmai ca și la prima depunere, a fost semnat de deponent cu semnătura electronică calificată.

Ca urmare a redepunerii cererii de înscriere, în condițiile anterior menționate, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 3 București a emis **Încheierea de respingere numărul 123216 din data de 21.11.2022**, cu motivarea: *Se respinge cererea având ca obiect înscriere drept de ipotecă, motivat de faptul că nu sunt îndeplinite dispozițiile prevăzute de articolul 28¹ din Legea 7/1996, republicată, în sensul că nu s-a semnat electronic în RGI cererea de înscriere, așa cum s-a solicitat prin referat.*

În prezent, a fost depusă cerere de reexaminare, care a primit numărul de înregistrare 124291 din data de 22.11.2022, cu termen de soluționare în data de 23 decembrie 2022.

Față de cele anterior menționate, întrucât cererea de înscriere și restul de documente au fost depuse cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute de articolul 28¹ din Legea 7/1996, fiind semnate de către deponent cu semnătura electronică calificată, întocmai cum s-a procedat de la momentul introducerii acestei proceduri, inclusiv în cazul cererilor depuse la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 3 București, se solicită comunicarea punctului de vedere cu privire la această situație și modalitatea în care trebuie procedat în viitor.

Se anexează sesizării cererea de înscriere depusă, referatul de completare emis în dosarul 123216 din data de 18.11.2022 de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 3 și Încheierea de respingere numărul 123216, soluționată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 3.

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

Comisia și-a exprimat în minutele din data de 26.01.2021, 08.02.2021 și 19.12.2022 punctul de vedere cu privire la **necesitatea atașării cererii de înscriere formulată și semnată olograf de notarul public, scanată, într-un fișier separat, cu semnătura electronică calificată a deponentului**, în cazul

unei cereri înregistrate on-line conform art. 28¹ din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Față de cele de mai sus se apreciază că soluția de respingere a cererii nr. 123216 este întemeiată.

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

În perioada 2021 – 2022 au fost autentificate un număr de zece acte de **dezmembrare în câte două loturi** a unor terenuri extravilane, fiecare dintre acestea urmat în aceeași zi de câte un **contract de superficie**, încheiate în vederea edificării unui parc eolian.

Actele de dezmembrare au fost autentificate pornind de la premisa eronată că nu ar fi necesare certificate de urbanism. Actele de dezmembrare și contractele de superficie au fost întabulate în cărțile funciare aferente.

Întrucât actele de dezmembrare ar fi afectate de **nulitate absolută**, din discuția telefonică, registratorul de carte funciară solicită și reîntabularea vechilor contracte de superficie, lucru care ar impune cheltuieli deosebit de mari, în condițiile în care tarifele pentru întabularea acestora au fost deja achitate.

Notarul public solicită formularea unui punct de vedere cu privire la operațiunile de carte funciară și tarifele aferente în acest caz.

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

În considerarea prevederilor art. 6 alin. (6), lit. c), liniuța 2 din Legea nr. 50/1991 **la dezmembrarea terenului în scopul edificării unui parc eolian (construcție) este necesar certificatul de urbanism**, astfel cum a reținut și notarul public, lipsa acestuia fiind sancționată cu nulitatea absolută a actelor de dezlipire autentificate în speță.

Având în vedere că actele de dezlipire astfel încheiate au fost înscrise în cărțile funciare fără a se da eficiență dispozițiilor art. 30 alin. (2) din Legea nr. 7/1996, nulitatea absolută prevăzută în mod expres de lege nu mai poate fi constatată de registratorul de carte funciară.

În situația în care notarul public va reinstrumenta actele de dezlipire și contractele de superficie subsecvente, cu respectarea dispozițiilor din materia urbanismului, mai sus amintite, înscrierea în cartea funciară se va efectua la cererea titularilor drepturilor sau a notarului public, pentru prestarea serviciilor de publicitate imobiliară urmând a fi respectate prevederile art. 2 alin. (1) din Ordinul nr. 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și instituțiile sale subordonate, în conformitate cu care *„Tarifele prevăzute în anexă se achită înainte de înregistrarea cererilor pentru furnizarea serviciilor solicitate”*.

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

Aspectele supuse atenției au fost discutate și în cadrul ședinței Colegiului director desfășurată la data de 11 noiembrie 2022.

După modificarea Legii nr 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, mai exact pct. 10, de la art. 11 alineatul (2) litera g) „*sesizarea camerei notarilor publici de către primărie, în cazul succesiunilor nedezbătute, în vederea repartizării cauzei succesoriale notarului public competent*”, s-au primit asemenea **sesizări dar care au fost incomplete, lipsind copiile actelor de proprietate și/sau ale actelor de stare civilă și/sau extrasele de informare.**

În aceste condiții notarii publici au fost nevoiți a le restitui, unele dintre ele fiind comunicate tot incomplete.

De asemenea, se precizează că potrivit art. 9 alineatul (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, se 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, certificatelor de moștenitor suplimentar, certificatele de legatar și certificatele de vacanță succesorală, eliberate în derularea Programului național de cadastru și carte funciară.

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

Potrivit dispozițiilor art. 11 alin. (2) lit. g) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 **primăriile au obligația legală de a sesiza camera notarilor publici în cazul succesiunilor nedezbătute**, în vederea repartizării cauzei succesoriale notarului public competent.

În cuprinsul protocolului încheiat între ANCPI și UNNPR în aplicarea art. 9 alin. (8) din aceeași lege, având în vedere caracterul bilateral al documentului nu pot fi inserate proceduri de lucru care să fie opozabile și UAT-urilor sau altor entități terțe, fiind necesare prevederi legale exprese în acest sens.

Membrii Comisiei stabilesc necesitatea actualizării proiectului de protocol întocmit în anul 2022 cu prevederile legale actuale.

5. Domnul notar public **TINCA TUDOR** din cadrul Camerei Notarilor Publici Târgu Mureș solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Având în vedere faptul că în practică notarii publici se confruntă cu situații în care **proprietarul a două imobile învecinate solicită încheierea unui act prin care să constituie un drept de trecere** reglementat de art. 617 alin. (1) din Codul civil, asupra unuia dintre aceste imobile în vederea exploatării celuilalt, motivând că **a mai încheiat astfel de acte și că acestea s-au și înscris în cărțile funciare ale imobilelor respective**, se adresează rugămintea de a se emite un punct de vedere cu privire la validitatea și, pe cale de consecință, posibilitatea notării în cartea funciară unui astfel de act, prin raportare la art. 30 din Legea nr. 7/1996.

În speță, un teren în suprafață de 1861 m.p. edificat cu o construcție de tip condominiu, a fost dezlipit în două loturi, primul lot - teren fără construcții, în suprafață de 791 m.p., adiacent unui drum deschis circulației publice, al doilea lot - teren în suprafață de 1.070 m.p. pe care e edificată construcția de locuințe colective și căruia i se va asigura accesul la căile de comunicații prin traversarea primului lot.

Problema e generată pe de o parte de formularea alin. (1) al art. 617 din Codul Civil **„Proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul să i să permită trecerea pe fondul vecinului său pentru exploatarea fondului propriu”** și a art. 619 din Codul Civil **„Întinderea și modul de exercitare a dreptului de trecere sunt determinate prin înțelegerea părților, prin hotărâre judecătorească sau printr-o folosință continuă pe timp de 10 ani.”**, pe de altă parte de faptul că limitările legale nu sunt, conform doctrinei, decât fostele servituți naturale și legale, ceea ce ar face **imposibilă constituirea dreptului cât timp proprietarul fondului dominant e același cu proprietarul fondului aservit** și nu are nevoie de vreo limitare sau drept, putând dispune cum crede de cuviință de oricare dintre cele două imobile în virtutea calității sale de proprietar și exercitând toate atributele acestui drept.

În cazul în care proprietarul celor două loturi ar dori să vândă cote din terenul fără construcții doar unora dintre cumpărătorii de apartamente, ar fi necesară constituirea unor drepturi de trecere celorlalți cumpărători de apartamente care, nefiind coproprietari ai ambelor terenuri, ar fi în situația de a nu avea acces la apartamentele cumpărate.

În situația în care dreptul de trecere s-ar constitui cumpărătorilor de apartamente concomitent cu încheierea contractului de vânzare, nu ar mai exista nicio problemă legată de existența dreptului de proprietate asupra ambelor fonduri în patrimoniul aceluiași proprietar, deoarece cumpărătorul apartamentului și al unei cote din terenul pe care e edificat blocul de locuințe (fond dominant) ar fi diferit de proprietarul terenului neconstruit (fond aservit)

iar dreptul de trecere ar beneficia proprietarul apartamentului și al cotei de teren aferente unității individuale cumpărate.

Totuși, în această situație singura soluție practică viabilă ar fi anevoioasă și ar consta în amânarea contractelor de vânzare cu cei care vor dobândi cote din terenul neconstruit, în caz contrar fiind necesară prezența lor la constituirea dreptului de trecere.

Se atașează extrasele de carte funciară eliberate în urma operațiunii de dezlipire.

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

Posibilitatea acordării dreptului de trecere reglementat de art. 617 alin. (1) din Codul civil și implicit efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară aferente sunt condiționate de **lipsa identității dintre proprietarul fondului dominant și proprietarul fondului aservit**, care este lipsit de acces la calea publică.

Soluția este cea pe care o identifică și domnul notar ca fiind singura viabilă, de acordare a dreptului de trecere concomitent cu înstrăinarea fondului dominant/ unității individuale, care face obiectul unei notări în cartea funciară.

6. Domnul notar public **COMAN TEODOR** din cadrul Camerei Notarilor Publici Alba Iulia solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

În practica notarială se solicită **autentificarea de acte prin care dreptul de suprafață asupra unui teren să fie afectat desfășurării activității profesionale a unei întreprinderi individuale.**

Ținând cont de prevederile art. 2 lit. j) din OUG 44/2008, privind desfășurarea activităților economice de către persoanele fizice autorizate, întreprinderile individuale și întreprinderile familiale, care oferă următoarea definiție: „*patrimoniul de afecțiune - masă patrimonială în cadrul patrimoniului întreprinzătorului, reprezentând totalitatea drepturilor și obligațiilor afectate, prin declarație scrisă ori, după caz, prin acordul de constituire sau printr-un un act adițional la acesta, exercitării unei activități economice*” considerați că legiuitorul a exclus dreptul de suprafață dintre drepturile care pot fi afectate masei patrimoniale a întreprinzătorului?

Din exprimarea aleasă de legiuitor, se sugerează că nu bunurile, ci drepturile reale asupra acestora constituie obiectul patrimoniului de afecțiune, astfel încât ne putem referi la, de exemplu, dreptul de proprietate, dar și la dreptul de suprafață, folosință, etc.

Desigur, dincolo de limitările de natură practică, vizavi de edificarea în viitor a unei **construcții**, care s-ar păstra în proprietatea persoanei fizice, titulară a întreprinderii individuale și care ar trebui, de asemenea, **afectată masei patrimoniale dedicată exercitării unei activități economice,**

apreciați că dispozițiile legale exclud sau nu posibilitatea afectării unui drept de suprafață în patrimoniul de afectare al unui întreprinzător?

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

Din analiza dispozițiilor legale în vigoare a rezultat că acestea nu exclud posibilitatea afectării unui drept de suprafață în patrimoniul de afectare al unui întreprinzător, **altul decât proprietarul terenului**, având în vedere art. Art. 693 alin. (1) din Codul civil, în conformitate cu care „*Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință.*”

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

În momentul înregistrării unei cereri de întabulare a unui act notarial autentificat de biroul notarial, din **eroare a fost încărcat în sistemul informatic o altă cerere și un alt act, care nu aveau legătură cu imobilul înscris în respectiva carte funciară.**

Reprezentanții BCPI Cluj – Napoca au emis o încheiere de completare, prin care s-a solicitat încărcarea în sistemul informatic a cererii și a actului notarial care se referă la cartea funciară în cauză.

Au fost comunicate documentele corecte, solicitând în același timp ca înscrisurile care nu aveau legătură cu imobilul înscris în respectiva carte funciară să fie îndepărtate/ șterse de la dosarul de întabulare, adică din mapa/ arhiva cărții funciare.

Deși ne-a fost comunicat verbal de către asistentul – registrator, că documentele încărcate eronat nu vor apărea la respectivul dosar, ulterior, în urma solicitării copiilor din arhivă, s-a constatat că aceste acte au rămas în evidență.

S-a formulat cerere scrisă către OCPI Cluj prin care s-a solicitat din nou îndepărtarea documentelor încărcate din Greșeală la dosarul de întabulare. Prin răspunsul nr. 13101/22.11.2022 s-a comunicat faptul că acestea nu pot fi șterse.

Notarul public consideră că aceste documente nu pot rămâne la dosarul în cauză, deoarece ulterior pot fi comunicate unor persoane neautorizate a avea acces la ele, încălcându-se astfel reglementările în vigoare cu privire la protecția datelor cu caracter personal.

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

Mapa cu înscrisurile care au stat la baza efectuării înscrierilor în cartea funciară poate fi consultată de orice persoană interesată, cu respectarea dispozițiilor legale cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, astfel cum dispun prevederile art. 883 alin. (1) teza a II-a din Codul Civil.

Legislația în vigoare nu prevede posibilitatea înlăturării din mapa de acte a unor înscrisuri depuse de solicitantul serviciului de publicitate imobiliară.

8. Doamna notar public **LIXANDRU ANAMARIA** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită sprijinul pentru soluționarea următoarelor lucrări restante de către OCPI Ilfov: 338134/12.08.2022, cu termen 24.08.2022, 431370/14.10.2022, cu termen 25.10.2022 și 438821/19.10.2022, cu termen 28.10.2022.

Doamna notar public **MOISE MIRELA** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită sprijinul pentru soluționarea următoarei lucrări restante de către OCPI Ilfov: 301326/18.07.2022, termen 27.07.2022.

În urma verificării situației prezentate reprezentanții ANCPPI precizează următoarele:

- cererea nr. 338134/2022 a fost soluționată;
- cererea nr. 431370/2022 – în lucru;
- cererea nr. 438821/2022 a fost soluționată;
- cererea nr. 301326/2022- în lucru.

9. Domnul notar public **TINCA TUDOR** din cadrul Camerei Notarilor Publici Târgu Mureș solicită formularea unui punct de vedere cu privire la posibilitatea **înstrăinării unui imobil achiziționat prin programul Prima Casă, după expirarea termenului de 5 ani de la data dobândirii dar înainte de rambursarea creditului, fără a se prezenta acordul creditorului ipotecar (finanțatorului).**

Art. 2 din Legea nr. 190/1999 definește creditul ipotecar pentru investiții imobiliare ca fiind creditul acordat cu îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții:

- este acordat în scopul efectuării de investiții imobiliare cu destinație locativă sau cu altă destinație decât cea locativă ori în scopul rambursării unui credit ipotecar pentru investiții imobiliare contractat anterior;

- acordarea creditului este garantată cel puțin cu ipoteca asupra imobilului care face obiectul investiției imobiliare pentru finanțarea căreia se acordă creditul, respectiv cu ipoteca asupra imobilului obiect al investiției imobiliare pentru finanțarea căreia a fost anterior acordat un credit ipotecar pentru investiții imobiliare, a cărui rambursare urmează a fi astfel finanțată.

Art. 5 din Legea nr. 190/1999 sancționează cu **nulitatea absolută** înstrăinarea imobilului ipotecat în vederea garantării unui credit ipotecar pentru

investiții imobiliare, până la rambursarea integrală a creditului ipotecar pentru investiții imobiliare, în cazul în care înstrăinarea se face **fără acordul creditorului ipotecar.**

Pe de altă parte, OUG 60/2009 instituie o interdicție de înstrăinare a locuinței pe o perioadă de 5 ani și interdicția de grevare cu sarcini a acesteia pe toată durata garanției iar interdicția de înstrăinare se radiază din cartea funciară, din oficiu conform Deciziei directorului general al ANCPI nr. 8835 din data de 17.05.2016, după expirarea termenului.

În cazul în care creditelor acordate prin programul Prima Casă le sunt aplicabile atât dispozițiile O.U.G. 60/2009 cât și cele ale Legii nr. 190/1999, o înstrăinare a imobilului ar fi condiționată de acordul creditorului ipotecar (finanțatorului) și după radierea din cartea funciară a interdicției de înstrăinare a locuinței pe o perioadă de 5 ani dacă nu a fost restituit integral creditul, în caz contrar vânzarea putând fi încheiată și în lipsa unui astfel de acord.

• Printr-o revenire ulterioară solicitării inițiale, notarul public precizează că a primit opinia UNNPR dar a reiterat solicitarea ca această problemă să fie supusă analizei comisiei, deoarece punctul de vedere care a fost transmis diferă de cel al ANCPI, practica birourilor de cadastru și publicitate imobiliară fiind aceea de a radia din oficiu această interdicție după trecerea termenului de 5 ani înscrierea în cartea funciară a transferului de proprietate fără niciun acord suplimentar al creditorului (finanțatorului) sau al Statului Român prin Ministerul Finanțelor Publice.

Suntem în prezența unor credite ipotecare pentru investiții imobiliare, creditele acordate în cadrul programului Noua Casă fiind o specie de credit ipotecar pentru investiții imobiliare, întrunind cerințele din Legea 190/1999:

Art. 2, lit. c): credit ipotecar pentru investiții imobiliare - creditul acordat cu îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții:

1. este acordat în scopul efectuării de investiții imobiliare cu destinație locativă sau cu altă destinație decât cea locativă ori în scopul rambursării unui credit ipotecar pentru investiții imobiliare contractat anterior;

2. acordarea creditului este garantată cel puțin cu ipoteca asupra imobilului care face obiectul investiției imobiliare pentru finanțarea căreia se acordă creditul, respectiv cu ipoteca asupra imobilului obiect al investiției imobiliare pentru finanțarea căreia a fost anterior acordat un credit ipotecar pentru investiții imobiliare, a cărui rambursare urmează a fi astfel finanțată.

Deoarece punctul 2 de mai sus nu face niciun fel de precizare cu privire la natura ipotecii (legală sau convențională), se pune problema dacă acestui tip de credit (Noua Casă) i se aplică strict prevederile din OUG 60/2009 sau și dispozițiile Legii 190/1999, mai exact cele ale art. 5, conform căroră: 1) Până la rambursarea integrală a creditului ipotecar pentru investiții imobiliare, imobilul ipotecat va putea fi înstrăinat numai cu acordul prealabil, în scris, al creditorului ipotecar. Acest acord va fi necesar în legătură cu fiecare înstrăinare determinată. (2) Actele încheiate cu nerespectarea dispozițiilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută.

În cazul în care acestui tip de credit îi sunt incidente și prevederile art. 5 din Legea 190/1999, contractele de vânzare încheiate fără acordul finanțatorului, în calitate de creditor ipotecar, nu ar mai putea fi înscrise în cartea funciară.

Notarul public consideră că, pentru a asigura o practică unitară, e necesară emiterea unei minute în acest sens.

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

Legislația aferentă programului guvernamental Noua Casă este specială și aplicabilă exclusiv pentru creditele accesate în cadrul acestui program. Această legislație nu se completează cu Legea nr. 190/1999 care are la rândul său aplicabilitate limitată la creditele ipotecare pentru investiții imobiliare acordate în condițiile impuse de acest act normativ.

Conform prevederilor art. 18² alin. (1) și alin. (2) din Hotărârea nr. 388/2015 pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului "Prima casă", ***după expirarea perioadei de 5 ani în care operează interdicția de înstrăinare a locuinței achiziționate sau construite în cadrul programului, beneficiarul programului, care are în derulare un credit acordat în cadrul programului, poate să solicite acordul finanțatorului și al Ministerului Finanțelor Publice pentru înstrăinarea locuinței achiziționate sau construite în cadrul programului.***

(2) Acordul prevăzut la alin. (1) este exprimat sub condiția achitării integrale a creditului garantat. În cazul neîndeplinirii acestei condiții, acordul se consideră desființat cu efect retroactiv.

Membrii Comisiei solicită notarului public comunicarea unor înscrisuri justificative (încheieri de carte funciară) care să probeze modul de lucru invocat al OCPI.

10. Reprezentanții UNNPR supun discuției Nota de informare - schimbări în versiunea 1.7.0 a aplicației e-Terra, postată în programul informatic gestionat de ANCPI, în conformitate cu care „*pe lângă metoda clasică de autentificare este adăugată și metoda care se bazează pe certificat digital calificat*”; „*Autentificarea tare (bazată pe certificate) este disponibilă exclusiv pentru utilizatorii interni. Tentativa de autentificare pe baza de certificat a unui utilizator extern (notar, autorizat, expert judiciar, etc.) se finalizează cu o eroare. Accesul la această metodă de autentificare va fi implementat în viitor.*”

Având în vedere dezbaterile care au loc în mediul online, se solicită precizări cu privire la introducerea autentificării prin certificat digital calificat.

Reprezentanții ANCPI precizează că **autentificarea pe bază de certificat digital privește exclusiv angajații ANCPI**. Posibilitatea extinderii acestei modalități de autentificare pentru notarii publici va face obiectul unor analize ulterioare, decizia urmând să fie luată de comun acord de reprezentanții celor două entități, având în vedere modul de organizare și funcționare a birourilor notariale.

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
Mircea POPA Director General Adjunct	Notar public Vasile VARGA Vicepreședinte
Adriana TUDOSOIU Director General Adjunct	Notar public Sorin MARINA, Membru al Biroului Executiv al Consiliului UNNPR
Cezara Irina SIMIREA Director Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Laura BADIU Președintele CNP București
Liviu STOICA Director Direcția Informatică	Notar public Victor ILIE, Președintele CNP Craiova
Alina IANCU Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Mihnea ANGHENI CNP București
Mihai LICĂ Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Tiberiu TERZEA - MATEI CNP București
	Cătălin BADIN, Director general adjunct