



dna.reg.șef
dl.ing.șef
Analiză
Măsuri
legale
Evidență

Nr.2826/04.04.2024

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ		
INTRARE	Nr.	14552
IEȘIRE		
Ziua 03	Luna 04	Anul 2024

Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 577/XI/03.04.2024

DECIZIA NR. 5/03.04.2024

privind minuta nr. 14552/2993 din 3 aprilie 2024, 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. 14552/2993 din 3 aprilie 2024, 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. 14552 /03.04.2024

Nr. 2993 /03.04.2024

MINUTA
ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din
România și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară
din data de 03.04.2024

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.

Din cuprinsul sesizărilor reproduse în continuare au fost anonimizate sau eliminate, după caz, datele cu caracter personal sau alte date care permit identificarea părților din actele juridice la care s-a făcut referire.

1. Domnul notar public **ZAHARIA-CIORCILĂ MIHAIL** din cadrul Camerei Notarilor Publici Bacău solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Având în vedere minuta ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din data de 17.10.2023, față de cele menționate în această minută, se aduce la cunoștință că nu a solicitat niciodată un punct de vedere comun al ANCPI și UNNPR cu privire la speța analizată ci a solicitat emiterea unui punct de vedere strict de către ANCPI, prin transmiterea, la cererea și sub îndrumarea Colegiului Director al Camerei Notarilor Publici Bacău, a unei solicitări, în data de 30.08.2023, ora 16:21, către adresele de email office@ancpi.ro și relatiicupublicul@ancpi.ro, în care a cerut ANCPI, textual „să vă exprimați punctul de vedere și să precizați în mod expres dacă, având în vedere condiția suspensivă neîmplinită la momentul încheierii contractului, s-a calculat în mod corect tariful de publicitate imobiliară prin raportare la 20% din valoarea terenurilor sau nu.”

Întrucât consideră că nu a primit răspunsul solicitat de la ANCPI, deoarece în punctul de vedere comun exprimat nici nu s-a precizat în mod expres dacă a fost calculat în mod corect tariful de publicitate imobiliară prin raportare la 20% din valoarea terenurilor sau nu și nici nu s-a avut în vedere, în niciun fel, condiția suspensivă neîmplinită la momentul încheierii contractului,

Întrucât consideră și că argumentele exprimate în cadrul minutei ședinței din data de 14.06.2021, pct. 6, cu privire la un contract de constituire superficie, cu titlu oneros, în care obligația de plată a prețului nu este afectată de nici un fel de modalități, nu pot fi reținute în situația descrisă de dânsul pe considerentul că „dreptul real de superficie este constituit pur și simplu, nefiind afectat de modalități, ca urmare a voinței părților, iar prețul are modalități concrete de determinare”,

Se solicită, în mod expres, exprimarea unui punct de vedere comun, cu privire la următoarea situație:

În cursul anului 2022, Proprietarii, persoane fizice, **constituie în favoarea Superficiarului, persoană juridică română, un drept de superficie** asupra mai multor suprafețe de teren arabil, neproductiv și pășune (care variază de la 2.500,00 mp până la 31.200,00 mp), „în vederea realizării de către aceasta a unor construcții speciale având caracter de mijloace fixe, care sunt denumite <<Parc Eolian>>. Pe terenurile descrise vor fi instalate turbine eoliene.”

Contractul se încheie pe o durată de **30 de ani, divizată în două etape:**

- o etapă denumită **„Perioada de autorizare a Parcului Eolian”**, care include „studierea fezabilității Proiectului, a existenței condițiilor meteo necesare de implementare și obținerea tuturor și oricăror autorizații, avize, premise necesare pentru construirea „Parcului Eolian”. Perioada de autorizare a „Parcului Eolian” se întinde pe o perioadă **de la 3 până la 5 ani**, ajungând la o perioadă maximă de 5 ani ”

- o etapă denumită **„Perioada de începere a operării parcului [...]”**, care, prin urmare, poate avea o durată **de la 25 la 27 de ani**, în funcție de durata primei etape.

Cu privire la prețul contractului, părțile au stabilit:

„4.1. În schimbul tuturor drepturilor și protecțiilor constituite prin Contract, în vederea realizării „Parcului Eolian”, Superficiarul va plăti Proprietarului un tarif anual de **8.500 euro/an/turbina cuprinsa în contract**, după începerea lucrărilor de construire efectivă a parcului, respectiv a primei turbine ce compune parcul eolian și numai **sub condiția suspensivă a emiterii autorizațiilor de construire pentru fiecare din imobilele ce compun Terenul în mod corespunzător.**”

Consideră că în ceea ce privește situația prezentată de dânsul nu pot fi reținute argumentele exprimate în cadrul minutei ședinței din data de 14.06.2021, pct. 6, deoarece, din economia contractului citată mai sus este lesne de înțeles că, în cazul în care **nu se eliberează nici o autorizație de**

construire pentru nici o turbină, Superficiarul nu datorează nici o sumă de bani Proprietarilor, ceea ce echivalează cu a spune că, până la împlinirea condiției suspensive, contractul nu poate fi considerat oneros.

Din acest punct de vedere trebuie admisă afirmația că, **în lipsa îndeplinirii condiției suspensive, contractul rămâne încheiat cu titlu gratuit**, spre deosebire de contractul analizat în cadrul minutei ședinței din data de 14.06.2021, pct. 6, în care se stabilea o contravaloare certă a suprafeței, exigibilă imediat încheierii contractului, ceea ce, din punct de vedere al modalității de calcul a tarifului de publicitate imobiliară, constituie o diferență fundamentală între cele două contracte.

Având în vedere că **valoarea declarată de părți, care este zero în lipsa împlinirii condiției suspensive, nu poate fi decât inferioară procentului de 20% din valoarea terenurilor stabilită prin studiul de piață**, tariful de publicitate imobiliară a fost calculat, în conformitate cu nota de subsol ⁸ din anexa la Ordinul 16/2019, prin raportare la **20% din valoarea terenurilor** stabilită prin studiul întocmit de Camera Notarilor Publici Bacău pentru anul 2022 în conformitate cu art. 111 Cod Fiscal.

În considerarea celor din alineatul anterior și în lipsa unui text de lege care să discearnă situația prezentată în mod particular, dorește să menționeze atât jurisprudența existentă (I.C.C.J., Secția a II-a civilă, decizia nr. 1780 din 31 octombrie 2016: „Așadar, *pendente conditione* obligația nu există, iar raportul juridic angajat sub condiție nu are aptitudinea să producă niciun efect.” și I.C.C.J., Secția a II-a civilă, Decizia nr. 865 din 18 martie 2015: „Condiția suspensivă produce următoarele consecințe: creditorul nu poate cere executarea obligației și debitorul nu datorează nimic până la împlinirea ei.”, I.C.C.J., Secția a II-a civilă, Decizia nr. 11/2016 Dosar nr. 334/1/2016: „Astfel, atât art. 1.017 din Codul civil din 1864, cât și art. 1.400 din actualul Cod civil reglementează faptul că dreptul afectat de o condiție suspensivă se naște doar de la momentul îndeplinirii evenimentului viitor și incert prefigurat de către părți.”) dar mai ales doctrina care a statuat în mod clar și inechivoc că obligația afectată de o condiție suspensivă nu există până la îndeplinirea condiției:

- (Noul Cod Civil Annotat, Ed. Ch. Beck 2012, pag. 1485) „în conținutul raportului juridic nu există (în latura sa subiectivă) decât facultatea, posibilitatea nașterii și manifestării retroactive ale unui drept subiectiv simplu și a unei obligații simple corelative; această facultate este, *pendente conditione*, un drept subiectiv distinct recunoscut creditorului (subiectul activ al raportului juridic <<are dreptul să speră că>>) și o obligație negativă corelativă ce revine debitorului (de a nu întreprinde nimic de natură a afecta posibilitatea manifestării evenimentului viitor, a se vedea și art. 1405 NCC). În acest stadiu, pe de-o parte, obligația propriu-zisă, prefigurată de subiectele raportului juridic (datoria ce incumbă debitorului la îndeplinirea condiției) nu există, dreptul subiectiv corelativ al acestei obligații nu există nici el, iar obiectul raportului juridic presupune o conduită subsumată specificului conținutului arătat. 2. Eficacitate și exigibilitate. Relația dintre eficacitatea obligației (condiție

suspensivă) și exigibilitatea obligației (termen suspensiv) apare, consecutiv dezvoltărilor regăsite supra, pct. 1, cât se poate de clar, fără a exista suprapuneri: în timp ce în cazul manifestării condiției suspensive, obligația (datoria debitorului) nu există, în cazul unui termen suspensiv, aceeași obligație există, este născută valabil, însă – așa cum vom arăta, infra, art. 1412 NCC – ca efect al modalității, este amânată scadența respectivei datorii.” .

- (Liviu Pop. Tratat de Drept Civil, Ed. Universul Juridic 2023, pag. 181-182) „Așadar, este o perioadă în care există incertitudine cu privire la ființa raportului obligațional, deoarece nu se poate ști dacă respectiva condiție va fi sau nu va fi îndeplinită. [...] Altfel spus, în această perioadă, obligația, deși concepută, nu este încă născută. [...] După cum am afirmat, raportul obligațional a fost conceput în momentul încheierii contractului cu toate elementele sale structurale; în alți termeni, el există în stadiul de germene, numai că nașterea sa este suspendată, până la realizarea condiției. Debitorul este legat contractual de creditorul său, neputând să-și retragă unilateral angajamentul. Cu toate acestea, deocamdată, el încă nu datorează efectiv nimic; datoria sa, deși este formată, nu s-a născut și, prin urmare, nu este ținut la executarea ei voluntară sau silită. Într-un cuvânt, obligația sub condiție suspensivă, *pendente conditione*, există embrionar, dar încă nu este născută, fiind lipsită de eficacitatea urmărită de către părți”.

Dorește să sublinieze că, în opinia sa juridică, până la împlinirea condiției suspensive (dacă aceasta se va împlini vreodată) nu există preț în contract. Sub rezerva acestei opinii, consideră că este nefondată și discreționară afirmația că „prețul are modalități concrete de determinare” câtă vreme este absolut incert dacă pe terenurile afectate de suprafață se vor elibera autorizații de construire pentru zero turbine, pentru o turbină sau pentru mai multe turbine eoliene.

Este de părere că a aprecia în mod arbitrar numărul de turbine eoliene care se va amplasa pe terenurile ce fac obiectul contractului, prin raportare la suprafețele de teren necesare operării altor turbine eoliene, cu alte specificații tehnice, din parcuri eoliene operate de alte persoane juridice, sub alt management, cu altă organizare, din alte locații geografice, cu alte condiții meteorologice, ar reprezenta o dovadă de exces de zel care excedează prerogativele notarului public, atât din punct de vedere juridic cât și din punct de vedere deontologic. Chiar și așa, readuce în atenție faptul că în speța supusă analizei relevant este că obligația de plată a prețului nu există în lipsa împlinirii condiției suspensive, și nu existența sau inexistența modalităților concrete de determinare.

Pe lângă argumentele normative, doctrinare și jurisprudențiale de mai sus, ca simplă logică juridică, consideră că, deoarece exista posibilitatea ca pe nici unul dintre terenurile afectate de suprafață să nu se amplaseze nici o turbină, iar superficialul să nu realizeze nici un fel de beneficiu material, ar fi absurd și inequitabil și ar reprezenta o adăugare la lege ca acesta să achite tarif de publicitate imobiliară prin raportare la o valoare pe care nu o va achita niciodată proprietarului.

Având în vedere cele enunțate mai sus, precum și faptul că, deși părțile din contract au stabilit că dreptul de suprafață se constituie în mod definitiv, tot ele au stabilit că prețul nu va fi datorat în lipsa îndeplinirii condiției suspensive, se solicită să se exprime un **punct de vedere comun și să se precizeze în mod expres și prin raportare la particularitățile speței dacă a fost calculat în mod corect tariful de publicitate imobiliară prin raportare la 20% din valoarea terenurilor stabilită prin studiul de piață** întocmit de Camera Notarilor Publici Bacău pentru anul 2022 sau nu, având în vedere condiția suspensivă ce afectează însăși existența obligației de plată a prețului.

În cadrul ședinței din data de 15.01.2024, în urma analizei situației prezentate și a atribuțiilor sale de unificare a practicii în domeniul publicității imobiliare a actelor notariale, prevăzute de Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, Comisia a solicitat notarului public să comunice actele juridice la care se face referire și încheierile de admitere/respingere date de OCPI cu privire la cererile formulate în baza acestora.

În acest sens s-a comunicat notarului public pe email-ul profesional adresa UNNPR nr. 8019/2023/22.01.2024. În urma verificărilor efectuate rezultă că până la data organizării următoarei ședințe, respectiv 05.02.2024, nu s-au primit înscrisurile solicitate.

Ulterior, dl notar public a transmis un email prin care a comunicat contractul despre care se face vorbire în solicitarea emiterii unui punct de vedere unitar, ce a făcut obiectul minutei din data de 15.01.2024, împreună cu încheierile de admitere a cererilor de întabulare emise de OCPI Bacău.

S-a adresat rugămintea de a se anonimiza orice date care pot conduce la identificarea persoanelor fizice sau juridice parte în act, deci inclusiv a numerelor cadastrale sau de carte funciară, întrucât părțile din act și-au exprimat verbal dezacordul în ceea ce privește transmiterea actelor în mod voluntar de către biroul notarial către orice entitate.

Se precizează că actele juridice au fost comunicate cu întârziere datorită unor probleme medicale, care nu i-au permis să se ocupe decât de îndatoririle urgente ale biroului.

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

Ordinul nr. 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de ANCPI și instituțiile sale subordonate nu prevede o modalitate diferită de tarifare în situația prezentată, care face obiectul sesizării. Astfel, urmează să fie avute în vedere precizările comunicate anterior, referitoare la modalitatea de calcul a tarifelor aferente înscrierii unui contract de constituire a unui drept de suprafață cu titlu oneros în favoarea unei persoane juridice, făcute cadrul Minutei ședinței din data de 14.06.2021, pct. 6, respectiv cea din 17.10.2023.

Din analiza contractului de suprafață autentificat sub nr. 502/17.03.2022, și a încheierilor de carte funciară nr. 21389, 21401, 21403, 21407, 21411, 21414 și 21417, din data de 18.03.2022, rezultă că dreptul de suprafață s-a întabulat în situația prezentată pentru o perioadă de 30 de ani cu plata unui tarif de 60 de lei /imobil.

Având în vedere frecvența apariției unor situații similare și practica neunitară existentă, se recomandă următoarea procedură de înscriere și *tarifare a înscrierii dreptului de suprafață constituit pentru dezvoltarea unor proiecte de energie regenerabilă*, conform principiilor enunțate mai jos:

- în baza contractului de suprafață se procedează inițial la **înscrierea provizorie a dreptului de suprafață pe „Perioada de autorizare a Parcului Eolian”**, care se întinde de la 3 până la 5 ani, cu plata tarifului corespunzător de 0.5% din valoarea din act, determinat în cazul prezentat (în care suprafața se constituie cu titlu gratuit), prin raportare la procentul de 20% din valoarea terenurilor stabilită prin studiul de piață, conform notei de subsol 8) din anexa la Ordinul nr. 16/2019: *„(...) La întabularea sau înscrierea provizorie a dezmembrămintelor dreptului de proprietate sau a dreptului de concesiune tariful se determină la valoarea declarată de părți, dar nu mai puțin de 20% din valoarea orientativă stabilită prin expertiza întocmită de camera notarilor publici (...).”*;

- la expirarea termenului stabilit pentru „Perioada de autorizare a Parcului Eolian” se procedează în felul următor:

a) **în situația în care nu se îndeplinește condiția suspensivă a emiterii autorizațiilor de construire pentru fiecare din imobilele cu privire la care s-a constituit dreptul de suprafață, aceasta se radiază din cartea funciară;**

b) **în situația în care se îndeplinește condiția suspensivă a emiterii autorizațiilor de construire pentru fiecare din imobilele cu privire la care s-a constituit dreptul de suprafață, înscrierea provizorie a dreptului de suprafață constituit cu titlu gratuit se radiază, concomitent cu întabularea dreptului de suprafață pe întreaga etapă denumită „Perioada de începere a operării parcului (...)”**, care, în cazul prezentat, poate avea o durată de la 25 la 27 de ani, **în baza actului adițional la contractul de suprafață încheiat de părți** și cu plata tarifului calculat prin raportare la chiria/redevența/indemnizația totală, aferentă întregii perioade pentru care a fost constituită suprafața, respectiv 8.500 euro/an/turbină cuprinsă în contract, cu aplicarea notei de subsol 8) din anexa la Ordinul nr. 16/2019 - aceasta se compară cu 20% din valoarea stabilită prin studiul de piață, urmând ca, la suma mai mare, să se aplice procentul de 0,5 % aferent serviciului 2.3.2. - *Întabulare drepturi reale în favoarea persoanelor juridice.”*

2. Doamna notar public Ana - Caterina Aniței, din cadrul Camerei Notarilor Publici Suceava solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Se supun atenției următoarele cazuri la OCPI Botoșani, ivite după ce, în prealabil, în decursul aceluiași an **s-a dat răspuns favorabil/admitere la înscriere provizorie în CF la 150 de contracte de același tip**, inclusiv la contractele din data de 08.12.2023, o parte din registratori au dat admitere, iar alții care la unele au dat admitere, iar la altele referat de completare.

În mod concret este vorba de o serie de **contracte de constituire a drepturilor de suprafață, servitute și folosință sub condiție suspensivă**, prin care formula de calcul ca prețului (redevența) este stabilită de către părți la pagina 7 din contract, la capitolul intitulat „3. Prețul contractului”, respectiv **Prețul/Redevența este reprezentată de suma de 5500 euro* N/an**, la care se adaugă TVA 19%, dacă este cazul și care **va fi plătită de Superficiar începând cu data inițierii lucrărilor de construcții legate de Proiect**, unde „N” este egal cu numărul total de WTG-uri care vor fi instalate în Zona Aferentă Proiectului, conform autorizației de înființare emise pentru Proiect. Părțile convin în mod expres că, în situația în care pe parcursul duratei Contractului, unul sau mai multe WTG-uri existente în Zona Aferentă Proiectului vor fi în mod definitiv excluse din Proiect, Redevența va fi actualizată în mod corespunzător.

Menționăm că părțile urmează să revină la notariat și să semneze un **act adițional la contractul de suprafață, în momentul în care au autorizația de construcție și restul adeverințelor necesare, când se va cunoaște care este numărul de eoliene care va fi amplasată pe fiecare teren, prețul/redevența va putea fi determinat, iar taxarea (onorariu, taxe cadastru, impozit etc) va putea fi făcută la suma totală.**

În contractele instrumentate de dna notar, prețul/redevența se stabilește în funcție de numărul de eoliene, nu pe metru pătrat. La momentul semnării acestui contract de suprafață. Nu se cunosc numărul de eoliene, de aceea taxarea (la înscriere provizorie, impozit, onorariu etc.) **nu s-a făcut la valoarea totală întrucât aceasta nu poate fi încă determinată.**

De această dată, OCPI Botoșani a dat **referat de completare la 7 cereri de înscriere provizorie a acestor contracte de suprafață**, solicitând a se plăti diferență de tarif de 4.704 lei și 5.283 lei pentru fiecare contract/cerere, tarif care spun s-a calculat raportat la Decizia/Minuta 51315/17.10.2023 (7825/17.10.2023) dintre ANCPI și UNNPR.

Referitor la minuta invocată se aduc următoarele precizări:

1. Cazul discutat în minută este diferit de cazul prezentat. Acolo prețul era calculat în funcție de ha x Eur/ha x ani, putând fi determinat. În cazul prezentat, redevența nu poate fi determinată momentan, întrucât formula este diferită, în funcție de numărul de turbine care vor fi amplasate pe teren (nu știm încă câte, sau poate jumătate de turbină, un sfert etc)

2. Se pare că registratorii OCPI Botoșani nu au citit nici contractele de suprafață trimise, nici minuta invocată cu atenție.

3. În urma discuțiilor telefonice, i s-a spus că au probleme personale și nu au timp să citească nici contracte de 25 de pagini, nici minute.

4. Lucrătorii OCPI au fost rugați să comunice cum au ajuns/cum au calculat și au ajuns la sumele de mai sus 4.704 lei și 5.283 lei, pentru că nu se cunoaște N-ul (necunoscuta din formula de calcul + numărul de turbine), iar ei au răspuns că au aproximat sau că nu au luat în calcul N-ul. Se solicită să se comunice și tuturora formula de calcul, pentru că aceste răspunsuri sunt orice, numai profesioniștii nu.

Se solicită sprijinul atât cu un punct de vedere (pentru OCPI Botoșani), cât și cu o soluție pentru referatele de completare, pentru o practică unitară, la nivelul birourilor notariale și a birourilor de cadastru și publicitate imobiliară.

Se precizează că la momentul când s-a încheiat minuta Decizia/Minuta 51315/17.10.2023 (7825/17.10.2023) Comisia nu a avut anexe/documente trimise. Se anexează un contract de suprafață (restul sunt la fel), împreună cu cererea de înscriere provizorie aferentă și referatele de completare ale OCPI Botoșani.

La data de 03.01.2024, notarul public revine cu o completare la speța transmisă anterior. Precizează că a primit o încheiere de respingere de la OCPI Botoșani, la care a făcut cerere de reexaminare. Se comunică încheierea de respingere cu sublinierea contradicției celor de la OCPI, care spun într-o frază că nu se poate lua în considerare nota notarului public privind determinarea în viitor a prețului, iar în următoarea spun că prețul nu este stabilit definitiv, va fi stabilit definitiv în viitor) și cererea sa de reexaminare.

La data de 18.01.2024 notarul public comunică toate încheierile de respingere date de OCPI Botoșani, la care a făcut cerere de reexaminare.

La data de 14.02.2024 notarul public revine cu încă o încheiere de respingere de la OCPI Botoșani, cu cererea de reexaminare și cu contractul atașat. Se adresează rugămintea de a se pune în discuție această situație. Se precizează că situația prezentată nu este unică în țară și că un coleg notar de la Bacău se confruntă cu aceeași situație. El nu a depus documente, dar eu am trimis tot ce s-a cerut. Se precizează că clienții pierd timp și bani, iar comportamentul celor de la OCPI Botoșani e sub orice limită. Nu mai ajung să obțină autorizația de construire și implicit să revină să facă și actul adițional cât timp nu are clarificări. Se dau respingeri la toate actele (cu motivarea că notarul public a autentificat „eronat” declarația/actul, nu se mai dau referate de completare, ci direct respingeri la toate actele; se precizează că biroul notarial a fost sunat să i se spună să își retragă întrebările/spețele de la Comisia comună OCPI - UNNPR, cu șantaj, cu rugăminți, telefoane, dar se continuă cu același comportament total neprofesional).

La data de 19.02.2024 notarul public revine solicitării inițiale cu aceeași speță (tariful OCPI la **contractele de suprafață sub condiție suspensivă**), referitoare la alte terenuri, altă comună și altă firmă (superficiar), respectiv alt

proiect (parc cu eoliene și parc cu panouri fotovoltaice). Se transmit contractul, referatele de completare de la OCPI Botoșani și răspunsurile notarului public la referatele emise.

La data de 22.02.2024 dna notar public transmite Comisiei primele încheieri de respingere de la proiectul 2 (alte terenuri, în altă zonă, altă firmă), cu speranța că se va pune în discuție cât mai curând posibil ca să aibă o decizie/soluție comună, să știe cum să procedeze atât cu aceste contracte cât și pe viitor.

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

Din analiza Contractului de constituire a drepturilor de suprafață, servitute și folosință autentificat sub nr. 6366/18.12.2023 rezultă că părțile au convenit ca *„până la semnarea actului adițional, dreptul de suprafață și dreptul de folosință ... se vor înscrie în cartea funciară cu titlu provizoriu, conform dispozițiilor art. 898 pct. 1 din Codul civil român și ulterior semnării actului adițional, atât dreptul de suprafață cât și dreptul de servitute să fie înregistrate definitiv în cărțile funciare, iar înscrierea în cartea funciară cu titlu provizoriu a dreptului de suprafață să fie radiată.”*

Se vor avea în vedere de asemenea și recomandările privitoare la tarifare făcute la pct. 1 din prezenta minută, referitoare la radierea suprafeței înscrise provizoriu și la întabularea noii suprafețe în baza actului adițional la contract, încheiat ulterior obținerii avizelor și autorizațiilor necesare.

Pe cale de consecință, solicitările de completare a tarifului aferent înscrierii provizorii a dreptului de suprafață constituit cu titlu gratuit în durata inițială convenită prin contract nu se justifică.

3. Domnul notar public BEXA S. SIMION din cadrul Camerei Notarilor Publici Alba Iulia solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

La data de 12.09.2023 a autentificat o **declarație în vederea notării calității de bun comun în Cartea Funciară**, conform art. 902 alin. (2) pct. 3 din Codul Civil; la data de 25.09.2023 a solicitat BCPI Sibiu, notarea calității de bun comun, pe codul 2.4.1; la data de 21.11.2023 a solicitat redepunerea notării calității de bun comun, pe codul 2.4.1; la data de 29.11.2023 a solicitat reexaminarea notării calității de bun comun, pe codul 2.4.1.

La dosarul numărul 128263 din data de 29.11.2023, înregistrat la BCPI Sibiu, a anexat:

- declarația autentificată sub numărul 2235 din data de 12 septembrie 2023;
- certificatul de căsătorie seria C.5 numărul 935058 eliberat la data de 28 august 1980 de Consiliul Popular al Municipiului Sibiu;
- **contractul de construire numărul 554/21 încheiat la data de 29 ianuarie 1980 între O.J.C.V.L. Sibiu și numitul TN (necăsătorit);**

- **procesul-verbal de predare-preluare-recepție a locuinței numărul 1468 încheiat cu O.J.C.V.L. Sibiu la data de 30 aprilie 1982, ulterior încheierii căsătoriei;**

- dovada achitării tarifului aferent serviciului de notare.

Prin încheierea de Carte Funciară de respingere de reexaminare numărul 128263 din data de 29.11.2023 eliberată de BCPI Sibiu s-a respins capătul de cerere cu privire la notarea calității de bun comun, motivată astfel:

*<<Potrivit art. 339 din Codul civil, „Bunurile dobândite în timpul regimului comunității legale de oricare dintre soți, sunt de la data dobândirii lor, bunuri comune în devălmășie ale soților”, ori în cazul de față, **modul de dobândire este construire, iar contractul de construire nr. 554/21/31.12.1980 s-a încheiat înainte de căsătoria părților.***

Față de prevederile art. 26 din Legea 7/1996, registratorul nu este ținut să stabilească existența sau inexistența unui drept sau întinderea acestuia, ci numai verifică în mod preventiv condițiile de fond și de formă ale actului în temeiul căruia se solicită înscrierea raportat și la situația de carte funciară care permite sau nu înscrierea. Având în vedere caracterul necontencios ce caracterizează procedura înscrierii de carte funciară, analiza dosarului de către registratorul de carte funciară este mai mult formală, acesta însă trebuie să respecte principiile care guvernează activitatea de publicitate imobiliară printre care principiul legalității formale. Conform principiului legalității formale, registratorul nu poate încuviința decât înscrierea actelor și faptelor anume prevăzute de lege sau, după caz, permise și nu se poate sprijini decât pe cererea și pe actele care o însoțesc. Procedura de soluționare a cererilor de înscriere în cartea funciară are natură necontencioasă, registratorul neavând competența de a face o cercetare judecătorească a stării de fapt și de drept, ci doar de a verifica dacă actul prezentat pentru înscriere îndeplinește condițiile de validitate prevăzute de lege și dacă nu există impedimente la înscriere. Analizând cererea nr. 125274/2023 în raport cu actele depuse, se menține încheierea de respingere nr. 125274/2023 pentru motivele arătate în aceasta și față de prevederile art. 31 din Legea 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată.>>

În opinia notarului public, respingerea cererii de notare a calității de bun comun este neîntemeiată, întrucât au fost respectate toate prevederile prevăzute de lege:

- Art. 52 din Legea 4/1973, prevede următoarele: „Actul care dovedește dreptul de proprietate asupra locuinței sau casei de odihnă construite sau cumpărate în condițiile prezentei legi și dreptul de folosință asupra terenului atribuit în aceleași condiții constituie titlu de proprietate, care se eliberează în forma prevăzută în anexă.”

- Art. 57 din Legea 4/1973, prevede următoarele: „Titlul de proprietate asupra locuinței sau casei de odihnă proprietate personală construite sau cumpărate în condițiile prezentei legi se dobândește având la bază: **autorizația de construcție, contractul pentru construire sau vânzare,**

contractul de împrumut și procesul-verbal de predare-preluare sau de dare în folosință. Administrațiile financiare sau unitățile lor subordonate, care au fost împuternicite în acest scop, vor înregistra dreptul de proprietate asupra locuinței sau casei de odihnă și dreptul de folosință asupra terenului atribuit pe baza actelor prevăzute la alin. 1 și 2 și vor elibera titlul de proprietate sau de folosință.”

Din practica judiciară, se evidențiază următoarele:

„În cazul construirii de locuințe proprietate personală cu sprijinul statului, în literatura juridică și practica judiciară, s-a statuat că, dreptul de proprietate asupra locuinței se dobândește NU pe data încheierii contractului de construire, ci pe data predării – preluării locuinței. Prin urmare, **dacă predarea locuinței se situează în timpul căsătoriei, bunul se consideră dobândit în timpul căsătoriei chiar dacă încheierea contractului de construire s-a făcut de un soț înainte de încheierea căsătoriei** (Tribunalul Suprem, Secția Civilă, în Colecția de Decizii din 1982, Pagina 8-10, Decizia civilă nr. 1799/1982 și Tribunalul Suprem, Decizia Civilă nr. 215/04.02.1982).”

„Prima instanță în mod corect a apreciat că **momentul dobândirii dreptului de proprietate asupra locuinței este cel al semnării procesului-verbal de predare-primire.** Literatura și practica judiciară, atât anterior anului 1989 cât și ulterior acestuia, au fost și sunt constante în a aprecia că relevanță în astfel de cauze are data predării imobilului (în sensul că aceasta trebuie să fie ulterioară încheierii căsătoriei pentru a se considera bunul imobil ca bun comun) și nu data emiterii „titlului de proprietate”. Așadar, în această concepție, însoțită de fostul Tribunal Suprem (decizia civilă nr. 2697/1974, decizia civilă nr. 1292/1979, decizia civilă nr. 1079/1979, în Revista Română de Drept nr. 1/1979, Pagina 51), **imobilul este bun comun în întregul său dacă predarea-preluarea se situează în timpul căsătoriei indiferent când se plătesc ratele împrumutului contractat.** În cazul în care acest moment se situează înainte de încheierea căsătoriei, locuința va fi considerată bun propriu al soțului dobânditor, chiar dacă ratele s-au plătit în timpul căsătoriei.”

Notarul public apreciază că motivele de respingere nu au temei legal.

Întrucât **la data semnării procesului-verbal de predare-preluare a apartamentului, sus numiții erau căsătoriți,** sunt aplicabile prevederile art. 30 din Codul familiei, în prezent abrogat, în conformitate cu care bunurile dobândite în timpul căsătoriei, de oricare dintre soți sunt de la data dobândirii lor, bunuri comune ale soților. Orice convenție contrară este nulă. calitatea de bun comun nu trebuie dovedită.

Răspunderea pentru stabilirea regimului juridic al bunului dobândit în timpul căsătoriei revine notarului public instrumentator, care verifică situația juridică și de fapt, anterior autentificării actelor, în baza înscrisurilor prezentate de părți.

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

În lipsa titlului de proprietate emis conform anexei la *Legea nr. 4/1973 privind dezvoltarea construcției de locuințe, vânzarea de locuințe din fondul de stat către populație și construirea de case de odihnă proprietate personală*, dreptul de proprietate asupra construcției se înscrie în cartea funciară în baza contractului de construire și a procesului-verbal de predare-primire a locuinței.

Astfel cum a învederat și domnul notar public, data semnării procesului-verbal de predare-primire este cea la care registratorul de carte funciară trebuie să se raporteze pentru a admite sau a respinge, după caz, cererea de notare a calității de bun comun. În speță, **la data semnării procesului-verbal de predare-preluare a apartamentului titularul tabular era căsătorit**. În consecință erau aplicabile prevederile art. 30 din Codul familiei, în prezent abrogat, în conformitate cu care bunurile dobândite în timpul căsătoriei, de oricare dintre soți sunt de la data dobândirii lor, bunuri comune ale soților.

În considerarea celor expuse rezultă că soluția BCPI Sibiu de respingere a notării calității de bun comun este eronată.

4. Camera Notarilor Publici București a înaintat Comisiei spre analiză o solicitare primită de la dna notar public **NIȚU CRISTINA GEORGETA**. La data de 15.02.2024, pe adresa de email profesională a notarului public s-a adresat rugămintea de a se comunica o descriere pe scurt a situației juridice pentru care solicită opinia Comisiei reprezentanților UNNPR și ai ANCPI.

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

Din analiza înscrisurilor comunicate rezultă că în prezent terenul aferent construcției este în suprafață totală de 233 mp, teren care se află în coproprietate pe cote părți deținute de PAA, MMTD, MC, PVC și PVA.

În prezent, în baza Deciziei civile nr. 1623A/2017 și a certificatului de moștenitor nr. 19/2023 proprietar unic asupra locuinței descrise în certificatul de moștenitor de mai sus și a suprafeței indivize de teren în suprafață totală de 114,86 mp din totalul de 233 mp, identificat cadastral cu nr. 258669 este PAA.

Înscrierile din cartea funciară nr. 258669 sector 1 București trebuie să evidențieze realitatea juridică, sens în care se va reitera cererea respinsă (se va depune o cerere nouă de întabulare).

5. Domnul notar public ABABEI GHEORGHE din cadrul Camerei Notarilor Publici Bacău solicită formularea unui punct de vedere cu privire la **radierea din cartea funciară a unor sulte vechi, înscrise în cartea funciară, în baza unor hotărâri judecătorești pronunțate în urmă cu 15 - 20 de ani**

și pe care, OCPI Bacău nu înțelege să le radieze la împlinirea termenului general de prescripție, de 3 respectiv 10 ani.

Se precizează că notarii publici se confruntă cu multe situații de acest fel, care produc blocaje ale circuitului civil, aduc nemulțumiri și reproșuri la adresa notarilor din partea clienților.

În concret, la data de 16.05.2008, BCPI Buhuși a înscris în cartea funciară cu nr.1177 UAT Filipești, obligația de plată a unor sulte în valoare de 248,1143 lei vechi și 41,3 lei vechi, în favoarea creditorilor PA și GMI, în baza Sentinței Civile cu nr.3051 din 31.03.1997, cu mențiunea că anul pronunțării sentinței a fost înscris eronat ca fiind pronunțată în 1993, în loc de 1997. Debitoarea acestor sulte neachitate se numește GMA și este decedată la data de 14.12.2023. Cei doi creditori menționați anterior sunt ambii decedați cu mulți ani în urmă, fără a se cunoaște localitatea în care s-au născut și în care au avut ultimul domiciliu.

Debitoarea menționată anterior a avut o singură fiică BD, stabilită în Danemarca de circa 30 de ani, care nu cunoaște nici un fel de date de stare civilă cu privire la cei doi creditori, nici dacă au primit sau nu sultă și nici dacă cei doi creditori au moștenitori în viață. La data de 14.02.2024, numita BD, moștenitoarea legală a defunctei GMA, donează numitei PC terenul și casa moștenite de la mama ei, actul de donație autentificat sub nr.178/2024 fiind instrumentat la biroul notarial în cauză.

Ca urmare a transferului dreptului de proprietate prin donație, a solicitat la BCPI Buhuși intabularea dreptului de proprietate prin cererea nr. 2121 din 15.02.2024, la care i s-a comunicat un referat de completare prin care s-a solicitat pentru radierea sultelor, acordul celor doi creditori. Așa cum a arătat anterior, cei doi creditori sunt decedați cu ani în urmă, nu se cunoaște dacă au sau nu moștenitor, și nici nu s-a putut obține de la Primăriile comunelor Filipești și Berești Bistrița, extrase pentru uzul Organelor de Stat după actele de naștere ale celor doi creditori întrucât nu se cunoaște cu precizie data decesului.

Cu toate discuțiile purtate cu cei doi registratori implicați, care au semnat referatul de completare, precum și cu registratorul șef al OCPI Bacău, cererea de întabulare ce a avut termen de soluționare la 22.02.2024 a rămas nesoluționată până la data de 29.02.2024, când intabularea s-a făcut cu aceeași mențiune de obligare de plată a sultelor neachitate, vechi de 27 de ani.

Personal consideră că prima eroare s-a comis la prima înregistrare a sultelor în cartea funciară nr. 1177 UAT Filipești din 16.05.2008, întrucât la acea data termenul de prescripție de 3 ani, respectiv 10 ani, potrivit art.705 Cod Procedură Civilă era prescris.

Potrivit art. 885 alin. (2) Cod Civil, drepturile reale se vor pierde sau stinge numai prin radierea lor din cartea funciară cu consimțământul titularului dat prin înscris autentic. Acest consimțământ nu este necesar dacă dreptul se stinge prin împlinirea termenului arătat în înscriere ori prin decesul, sau după caz încetarea existenței juridice a titularului, dacă acesta este o persoană juridică. Întrebarea care se pune este: **de ce nu poate și notarul public să**

constate printr-o încheiere, împlinirea termenului de prescripție a dreptului de a cere executarea silită? (art. 215 Legea 207/2015 Cod Procedură Fiscală)

Există și posibilitatea legală ca radierea înscrierii unor drepturi în Cartea funciară să fie dispusă și din oficiu de către BCPI (ex. art. 55 alin. (8) din Legea 7/1996, art. 1737 alin. 4) Cod Civil). Concluzia care se desprinde din cele expuse anterior este aceea că, de cele mai multe ori, registratorii de carte funciară dau dovadă de rea credință și nu înțeleg să interpreteze legea în scop constructiv și în interesul celor care plătesc taxe.

În speța expusă, donatara PC a achitat o taxă de 60 de lei pentru intabulare și o chitanță de 75 de lei pentru radierea sultelor, această ultimă operațiune de radiere fiind refuzată, fără argumente pertinente și concludente și cu astfel de practici ajungem la o îmbogățire a ANCPI fără o justă cauză. Se precizează în final că, speța expusă nu este singulară și se întâlnește nu numai la Camera Bacău ci și la alte Camere din țară.

Se exprimă rugăminta ca în minuta întocmită, să se precizeze cine are competența să constate îndeplinirea termenului de prescripție de 3 sau 10 ani și respectiv stingerea obligației de plată.

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

În speță, sultele dispuse prin sentința civilă cu nr. 3051 din 31.03.1997 au fost înscrise în cartea funciară nr. 1177 UAT Filipești în anul 2008, an în care a fost efectuată și prima înregistrare a imobilului respectiv. Registratorul de carte funciară nu are competența de a constata îndeplinirea termenului de prescripție și, pe cale de consecință, stingerea obligației de plată, astfel încât **înscrierea sultelor în cartea funciară a fost efectuată în mod corect în anul 2008 de BCPI Buhuși.**

Potrivit art. 78 alin. (3) din Legea nr. 71/2011 *„De la data intrării în vigoare a Codului civil, privilegiile speciale imobiliare prevăzute în legi speciale devin ipoteci legale și vor fi supuse regimului prevăzut de Codul civil pentru ipoteci legale. Pe de altă parte, art. 885 alin. (2) Cod Civil, dispune că drepturile reale se vor pierde sau stinge numai prin radierea lor din cartea funciară, cu consimțământul titularului, dat prin înscris autentic notarial (...).”*

În aplicarea prevederilor legale mai sus amintite rezultă că sultele înscrise în cartea funciară nr. 1177 UAT Filipești, transformate în prezent în ipoteci legale, înscrise în cartea funciară nr. 64742 UAT Filipești, se vor radia în baza **consimțământului titularului dreptului, exprimat prin înscris autentic notarial sau prin hotărâre judecătorească** prin care se dispune în mod expres această operațiune.

De asemenea, radierea dreptului de ipotecă legală se poate efectua și în baza înscrisurilor prevăzute la art. 1012 din Codul de procedură civilă, respectiv **procesul verbal întocmit de executorul judecătoresc sau încheierea**

emisă de acesta în cadrul procedurii ofertei de plată și consemnării, în conformitate cu dispozițiile art. 171 alin. (3) din 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 nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare.

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
Laurențiu Alexandru BLAGA Director General	Notar public Vasile VARGA Vicepreședinte
Cezara Irina SIMIREA Director Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Sorin MARINA, Membru al Biroul Executiv
Mihai LICĂ Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Laura BADIU Președintele CNP București
	Notar public Ciprian NICA CNP Galați
	Notar public Mihnea ANGHENI CNP București
	Notar public Tiberiu TERZEA - MATEI CNP București
	Cătălin BĂDIN, Director general adjunct