



Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 391/XI/05.03.2024

DECIZIA NR. 4/05.03.2024

privind minuta nr. 9607/1999 din 5 martie 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. 9607/1999 din 5 martie 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. 9607 /05.03.2024

Nr. 1999/05.03.2024

MINUTA
ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România
și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din data de
05.03.2024

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 dezbaterăa unor situații juridice care privesc relația profesională a notarilor publici cu oficiile teritoriale aflate în subordinea ANCPI.

Situațiile juridice sau alte aspecte referitoare la colaborarea profesională interinstituțională, aflate pe rolul Comisiei, au fost analizate în ordinea cronologică a numerelor de înregistrare acordate de UNNPR, care asigură și secretariatul Comisiei, începând cu cea mai veche dintre sesizări.

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

1. Domnul notar public **TINCA TUDOR** din cadrul Camerei Notarilor Publici Târgu Mureș solicită formularea unui punct de vedere cu privire la **modalitatea de înscriere în cartea funciară a efectelor unei convenții de alegere a regimului comunității convenționale cu includerea în comunitate a unui imobil bun propriu al unuia dintre soți.**

Conform prevederilor art. 367 lit. a) din Codul civil, în cazul în care se adoptă comunitatea convențională, convenția matrimonială poate prevedea includerea în comunitate a unor bunuri proprii dobândite/născute înainte ori după încheierea căsătoriei, cu excepția bunurilor prevăzute la art. 340 lit. b) și c), ceea ce poate face ca un bun propriu al unuia dintre soți să devină bun devălmaș prin efectul unei astfel de convenții.

Deși art. 902 alin. (2) pct. 3 din Codul civil ar permite o astfel de înscriere, art. 176 din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, din 08.02.2023 restrânge posibilitatea unei astfel de notări doar la situațiile în care un bun comun a fost înscris în cartea funciară ca bun propriu al unuia dintre soți deși fusese dobândit ca bun comun în timpul căsătoriei în regimul comunității legale de bunuri (prevederea de la art. 176 din Regulament nu are în vedere nici ipoteza în care soții au optat pentru regimul separației de bunuri, nici situația în care

au optat pentru o comunitate convențională cu restrângerea comunității, în ambele situații fiind posibil ca un bun dobândit cu titlu oneros în timpul căsătoriei să fie bun propriu al unuia dintre soți).

Trebuie reținut faptul că o astfel de operațiune, conform unor doctrinari, nu constituie o înstrăinare ci un transfer dintr-o masă patrimonială în alta, fapt care ar sugera că nici întabularea nu ar fi soluția înscrierii efectelor actului în cartea funciară, mai ales că unul dintre proprietarii soți este deja înscris ca proprietar tabular.

Așa fiind, în situația în care se extinde comunitatea de bunuri cu un imobil bun propriu al unuia dintre soți, acest imobil devine bun comun dar nu poate fi efectuată notarea în cartea funciară a calității de bun comun în conformitate cu prevederile art. 176 din Regulament și se pune problema tipului de înscriere care trebuie solicitat și apoi efectuat în această situație.

În completarea solicitării anterioare, notarul public a transmis următoarele precizări suplimentare:

În analiza aplicațiilor ideii unității și divizibilității patrimoniului, prof. univ. dr. Valeriu Stoica, în lucrarea „Drept civil. Drepturile reale principale”, ediția 3, curs universitar editura C. H. Beck, București 2017, la pagina 14, face următoarea precizare:

„(i) Mai întâi, în art. 339-359 C.civ., sunt reglementate regimul comunității legale și regimul comunității convenționale care presupun că fiecare soț are în patrimoniu atât masa bunurilor și datoriilor proprii, cât și masa bunurilor și datoriilor comune.”

Prin prisma afirmației de mai sus, **aportul unui bun propriu la masa bunurilor comune constituie transfer intrapatrimonial**, ceea ce înseamnă că operațiunea tabulară nu poate fi intabularea.

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

Operațiunile de carte funciară aferente și modalitatea de tarifare a includerii, prin convenție matrimonială, a unor bunuri proprii în masa bunurilor comune devălmașe ale soților au făcut obiectul unei analize reproduse la pct. 5 din Minuta ședinței din data de 02.03.2020, în care au fost consemnate următoarele:

<Un notar public din cadrul Camerei Craiova solicită formularea unui punct de vedere cu privire la situația unor soți căsătoriți sub regimul comunității convenționale de bunuri, ce dețin fiecare în proprietate bunuri proprii, care doresc ca aceste bunuri proprii să devină bunuri comune în devălmășie.

Notarul public solicită un răspuns la întrebarea dacă tarifarea convenției, în regim de carte funciară, se va face prin perceperea unei taxe de întabulare de 0,15% din valoarea fiecărui bun, în ideea că prin convenție se transmite dreptul de proprietate către celălalt soț, sau se face aplicarea art. 902 alin. 2), pct. 4. din Codul civil¹, urmând să se solicite notarea convenției matrimoniale de modificare a convenției inițiale, aplicând tariful de 75 lei/imobil.

În urma analizei situației prezentate, comisia menține soluția pronunțată la pct. 4 din Minuta nr. 25518/5155 din data de 25.06.2019, prilej cu care s-au reținut următoarele:

¹ Conform art. 902 alin. 2), pct. 4. din Codul civil „În afara altor cazuri prevăzute de lege, sunt supuse notării în cartea funciară: (...) 4. convenția matrimonială, precum și modificarea sau, după caz, înlocuirea ei.”

„De regulă, prin convenția matrimonială ca atare **nu se transmite, constituie, modifică sau sting drepturi reale imobiliare**, ci se alege ori, în limitele permise de lege, se definește regimul juridic aplicabil între soți, respectiv între soți și terți, cu privire la drepturile (bunurile) și obligațiile soților.

În această situație, în cartea funciară se efectuează o **notare**, care este prevăzută de 902 alin. (2) pct. 4 din Codul civil și art. 181 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 700/2014. Tariful aferent operațiunii de notare – cod 2.4.1 – este de 75 lei, potrivit anexei la Ordinul nr. 16/2019.

Atunci când, în mod excepțional, convenția matrimonială produce efecte reale - cazul alegerii unei comunități extinse sau universale, cu **inclusura în comunitate a unor imobile dobândite anterior încheierii căsătoriei**, ceea ce presupune transformarea dreptului de proprietate exclusivă în drept de proprietate comună devălmașă (art. 367 alin. (1) lit. a) Cod civil²) - în cartea funciară se efectuează o **întabulare**, tariful aferent acestei operațiuni – cod 2.3.2. – urmând a se calcula potrivit notei de subsol 8) din anexa la Ordinul nr. 16/2019, concomitent cu **notarea convenției matrimoniale**. Pentru calculul tarifului operațiunii de întabulare, cotele sunt prezumate ca fiind egale, conform Codului civil.”>

Comisia apreciază că aspectele reținute anterior se mențin, trimiterea la dispozițiile din Regulamentul aprobat prin Ordinul ANCPI nr. 700/2014, cu modificările și completările ulterioare urmând să fie considerate făcute la cele similare ale Regulamentului aprobat prin Ordinul ANCPI nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare.

În ceea ce privește afirmația că aportul unui bun propriu la masa bunurilor comune constituie **transfer intrapatrimonial**, ceea ce înseamnă că operațiunea de carte funciară nu poate fi întabularea, **aceasta poate fi reținută doar cu privire la operațiunile de carte funciară aferente dreptului de proprietate al soțului care a inclus bunul său propriu în masa patrimonială a bunurilor comune**, dreptul său de proprietate exclusivă transformându-se într-un drept de proprietate comună devălmașă, ca efect al încheierii convenției.

În ceea ce privește soțul semnatar al convenției matrimoniale prin care un bun propriu al celuilalt soț său este inclus în comunitatea sa de bunuri, nu se realizează un transfer intrapatrimonial ci **un transfer al dreptului de proprietate**; în cartea funciară se efectuează o operațiune de întabulare, conform precizărilor reținute mai sus.

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

Prin convenția autentificată sub nr. 28/23.01.2024 a fost constatată nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1551/14.03.1995 de Notariatul de Stat al Sectorului Agricol Ilfov, pentru motivele

² Art. 367 alin. (1) lit. a) Cod civil prevede următoarele: „Art. 367. - În cazul în care se adoptă comunitatea convențională, convenția matrimonială se poate referi la unul sau mai multe dintre următoarele aspecte: a) includerea în comunitate, în tot ori în parte, a bunurilor dobândite sau a datoriiilor proprii născute înainte ori după încheierea căsătoriei, cu excepția bunurilor prevăzute la art. 340 lit. b) și c).”

invocate în preambulul actului, contract ce constituia **titlu de proprietate pentru proprietarii tabulari** asupra terenului situat în intravilanul comunei Tunari, satul Tunari, strada 1 Decembrie nr. 2 (fostă strada 30 Decembrie) tarlăua 34, parcela 116/1, județul Ilfov, identificat cu numărul cadastral 66807, înscris în cartea funciară nr. 66807 (număr CF sporadic 65200) Tunari, fiind prima înregistrare în CF direct pe numele lor.

Concomitent cu constatarea nulității contractului, acesta a fost refăcut, fiind depusă cerere de rectificare a înscrierii din CF, întemeiată pe prevederile art. 908 alin. (1) pct. (1) teza 2 Cod civil, respectiv ipoteza: „(1) Orice persoană interesată **poate cere rectificarea unei intabulări** sau înscrieri provizorii, dacă: 1. înscrierea sau încheierea nu este valabilă ori **actul în temeiul căruia a fost efectuată înscrierea a fost desființat, în condițiile legii, pentru cauze ori motive anterioare sau concomitente încheierii ori**, după caz, emiterii lui”, articol la care face trimitere expresă și art. 213 din Regulamentul aprobat prin Ordinul nr. 600/2023, care nu prevede alte norme procedurale cu privire la modul de realizare a rectificării unei înscrieri din cartea funciară.

Prin încheierea de respingere nr. 33865/31.01.2024 BCPI Buftea a **respins cererea de rectificare**, fiind invocate atât prevederile art. 213 din Regulament, cât și cele ale art. 215, fără să se precizeze în mod expres care este articolul considerat incident și procedura corectă care ar fi trebuit urmată.

Din punctul de vedere al notarului public **este un caz clar de rectificare (și nu de îndreptare eroare materială)**, pentru motivele deja precizate, având în vedere faptul că nulitatea titlului proprietarului afectează valabilitatea acestuia și actul nul trebuie înlocuit cu un titlu valabil, care să și figureze ca act de proprietate în cartea funciară, chiar dacă celelalte elemente ale înscrierii (întinderea dreptului, persoana proprietarilor tabulari) rămân nemodificate ca urmare a refacerii actului nul (practic se rectifică înscrierea existentă în CF prin întabularea actului refăcut cu îndeplinirea condițiilor legale). Ca atare, se solicită comunicarea **variantei corecte de înscriere în cartea funciară (cod serviciu și tarifyare) a actului refăcut ca urmare a constatării nulității actului în baza căruia proprietarii au fost înscrși inițial**.

În acest context se aduce în discuție și **modul „telegrafic” în care sunt redactate multe referate de completare**, care conțin formulări de genul „se va completa tariful cu suma de (...) lei”, fără să se precizeze un mod de calcul al tarifului din care a reieșit diferența, sau pentru ce a fost solicitat concret (mai departe de precizarea codului) sau „cererea nu îndeplinește condițiile art. (...)”, cu trimitere la un text legal generic, fără să se precizeze care este problema concretă invocată, situații în care trebuie să se contacteze telefonic emitenții (fapt care nu este întotdeauna ușor, având în vedere că sunt interioare la care nu se răspunde cu orele/zilele), în vederea obținerii informațiilor care să permită completarea celor solicitate sau lămurirea situației de fapt/drept, cu consecința pierderii de timp prețios, în timpul programului de lucru, pentru toate părțile implicate.

Similar, în cazul **încheierilor de respingere motivarea este sumară**, nerelevantă, sunt citate texte legale generice, fără să se precizeze care este incident în lucrarea respectivă și uneori se rețin chiar informații incorecte, cu privire la conținutul actelor depuse, fapt care îngreunează înțelegerea motivelor concrete de respingere și formularea cererilor de reexaminare sau îndreptarea aspectelor invocate

în vederea redepunerii cererii în termenul legal.

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

Potrivit dispozițiilor art. 1259 din Codul civil, *Contractul nul poate fi refăcut, în tot sau în parte, cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute de lege la data refacerii lui. În toate cazurile, contractul refăcut nu va produce efecte decât pentru viitor, iar nu și pentru trecut.*

Având în vedere prevederile mai sus redate, precum și faptul că actul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1551/1995 a fost desființat convențional și refăcut prin înscrisul denumit *Convenția și Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 28/23.01.2024*, **cererea a fost corect înregistrată pe codul de servicii 2.3.2. - Intabulare drepturi reale în favoarea persoanelor fizice** prevăzut în Anexa la Ordinul directorului general al ANCPI nr. 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și instituțiile sale subordonate, cu modificările și completările ulterioare.

Încheierea nr. 33865/31.01.2024 prin care s-a respins cererea de rectificare, în temeiul prevederilor art. 215 din Regulamentul aprobat prin ODG nr. 600/2023 referitoare la îndreptarea erorilor materiale, a fost dată în mod greșit de către BCPI Buftea.

Astfel, cererea poate fi redepusă în condițiile art. 2 alin. (6) din actul normativ mai sus invocat – *„Tarifele plătite pentru cererile respinse nu se restituie. Cererile respinse pot fi redese o singură dată, în limita cererii inițiale cu privire la obiectul și serviciul solicitat, fără plata unui tarif suplimentar, în termen de maximum 30 de zile calendaristice de la data comunicării respingerii cererii, și cu plata unui tarif suplimentar de 60 de lei, după expirarea acestui termen. În cazul cererilor respinse conform alin. (51), dovada plății diferenței de tarif se va atașa cererii în momentul redeseurii.”*

Comisia apreciază ca necesară motivarea corespunzătoare, în fapt și în drept, a referatelor de completare și a încheierilor de carte funciară.

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

Prin cererea nr. 116560/19.10.2023 depusă la BCPI Sector 1 a solicitat **intabularea unui act de alipire a 3 apartamente, care formau un întreg imobil**, apartamente dobândite inițial în baza Legii 112/1995, cărora le revenea și **dreptul de proprietate asupra terenului aflat sub construcție în suprafață de 100 metri pătrați, din terenul total de 170 metri pătrați**. La baza actului a stat o **documentație de alipire UI avizată** prin referat de admitere.

La data de 27.10.2023 a fost emis **referat de completare, prin care se solicitau informații cu privire la diferențele existente între actul de alipire depus și informațiile din cartea funciară colectivă a construcției C1**, cu privire la numărul de niveluri al construcției și la suprafețe. Verificând și **cartea colectivă, s-a constatat într-adevăr că aceasta nu fusese actualizată cu informațiile cuprinse în documentație de alipire UI avizată prin referat de**

admitere.

Față de acest aspect, se adresează rugămintea de a se comunica următoarele:

- în sarcina cui este actualizarea informațiilor din cartea colectivă, ca urmare a avizării unei documentații de alipire UI/subapartamentare UI și respectiv a efectuării operațiunilor notariale de alipire UI/subapartamentare UI;

- dacă notarul public are obligația verificării informațiilor din cartea colectivă, în vederea autentificării actului autentic de alipire UI/subapartamentare UI;

- de ce nu circulă informația între componenta de cadastru și cea de publicitate imobiliară cu privire la conținutul documentațiilor avizate de inspectorul de cadastru și eliberate în vederea întocmirii actului notarial. Chiar dacă operațiunea este pe flux întrerupt și se așteaptă actul notarial pentru finalizare ei, acesta nu este decât exprimarea acordului proprietarului cu privire la îndeplinirea unei operațiuni tehnice deja avizate, și nu i se pare normal ca registratorul să solicite notarului instrumentator explicații cu privire la informații/ detalii tehnice disponibile în cadrul instituției.

Prin același referat s-au solicitat și informații cu privire la suprafața de 70 metri de teren, reprezentând **diferență dintre totalul terenului de 170 metri pătrați și suprafața de 100 metri pătrați deținută de proprietarii apartamentelor**, și pentru care nu există în partea a II-a a cărții funciare a terenului nici o mențiune cu privire la proprietar.

Având în vedere faptul că cele 3 apartamente au fost dobândite inițial prin cumpărare de la stat, în temeiul Legii nr. 112/1995, în momente diferite (1995 și 1997), în care oricum nu era deschisă cartea funciară a terenului aferent, iar **actul de alipire face referire strict la terenul aflat în proprietatea proprietarilor apartamentelor (100 metri pătrați)**, se adresează rugămintea de a se comunica dacă solicitarea registratorului cu privire la diferența de teren fără proprietar este justificată și dacă, în asemenea situații (foarte frecvente în cazul imobilelor dobândite în temeiul Legii nr. 112/1995), notarului instrumentator, proprietarului sau persoanei autorizate care întocmește documentația de alipire UI le revine vreo obligație prealabilă încheierii actului de alipire UI.

În final cererea de intabulare a fost respinsă pentru motivele invocate în referatul de completare menționat.

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

Din verificările efectuate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară se constată faptul că **regimul de înălțime al construcției din cartea funciară diferă de cel din actul de alipire**, iar în cartea funciară a terenului nr. 253136 nu sunt înscrise cotele de teren aferente unităților individuale nr. 253136-C1-U1 și nr. 253136-C1-U3 UAT București-Sector 1.

Potrivit art. 147 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 **„În cazul în care, de la momentul înscrierii în cartea funciară a construcției/unității/unităților individuale, au fost efectuate modificări structurale sau nestructurale, care au avut ca rezultat modificarea componenței sau a compartimentărilor construcției sau unității/unităților individuale, este obligatorie actualizarea informațiilor**

tehnice, ulterior putând fi depusă și efectuată recepția documentației de apartamentare, subapartamentare sau reapartamentare și înscrierea operațiunii în cartea funciară.”

Așadar, **anterior înscrierii operațiunii de alipire UI, în speță trebuia întocmită o documentație cadastrală de actualizare informații tehnice cu privire la regimul actual de înălțime al construcției**, demers ce revine titularului tabular.

În considerarea prevederilor anterior menționate **Serviciul Cadastru al oficiului teritorial a avizat în mod eronat documentația de alipire UI.**

Referitor la solicitarea registratorului cu privire la diferența de suprafață de 70 mp, se constată că **în cuprinsul actului de alipire au fost preluate cotele de teren aferente unităților individuale** așa cum au fost dobândite prin contractele de vânzare-cumpărare încheiate în baza Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare, astfel că cerința nu este justificată.

Având în vedere cele de mai sus, pentru reglementarea situației trebuie anulată documentația de alipire anterioară, trebuie întocmită o documentație de actualizare, urmată de recepția propunerii de alipire și de autentificarea unui nou act de alipire conform propunerii de alipire, conform situației actuale a imobilului.

4. Doamna notar public **IANOȘI CARMEN MINODORA** din cadrul Camerei Notarilor Publici Brașov solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

În vederea asigurării unei practici unitare privind modalitatea de soluționare a cererilor având ca obiect **notarea dreptului de uz și servitute în favoarea operatorului de gaz** în temeiul dispozițiilor Legii nr.123/2012 a energiei electrice și gazelor naturale coroborat cu dispozițiile HG nr.1240/2012 pentru aprobarea regulilor procedurale privind condițiile și termenii referitori la durata, conținutul și limitele de exercitare a acestui drept asupra proprietăților private afectate de obiectivul/sistemul din sectorul gazelor naturale, se solicită să se stabilească, în condițiile în care **părțile au solicitat notarea celor două drepturi în cartea funciară a imobilului proprietatea acestora, în baza unei declarații întocmită în formă autentică**, indicând, în mod expres, că acceptă ca societățile de gaz să exercite aceste drepturi cu titlu gratuit, fără nicio pretenție financiară, pe toată durata de existență a conductelor, instalațiilor de racordare și echipamentelor aferente, asumându-și obligațiile aferente exercitării netulburate a acestor drepturi de către operatorul de gaz, astfel cum sunt ele stabilite de lege,

- de faptul că dreptul de uz și servitute este instituit de lege *ope legis*, dar și de dispozițiile art. 12 (de fapt art. 113 alin. (2) din lege), din actul normativ incident, Legea nr. 123/2012 a energiei electrice și gazelor naturale, cu modificările și completările ulterioare, care pretinde necesitatea convenției încheiate între proprietarul imobilului și operator (de fapt o **convenție cadru, anexă la HG nr.1240/2012**), **în ipoteza determinării cuantumului indemnizațiilor și a despăgubirilor, a modului de plată al acestora**, ipoteză inexistentă în cauză, câtă vreme părțile, proprietarii imobilului, au arătat în mod expres că nu solicită nicio despăgubire,

- de dispozițiile art. 113 alin. (3) din aceeași lege, potrivit căroră „proprietarii terenurilor afectate de exercitarea drepturilor de uz și servitute de către titularii de licențe și autorizații **pot solicita încheierea de convenții**, conform prevederilor alin. (2)”, dispoziție legală din care rezultă, prin utilizarea particulei *pot*, caracterul dispozitiv al normei, și nu imperativ, astfel încât încheierea acestor convenții, apare ca fiind excesivă, cu consecința interpretării eronate a legii și soluționării greșite a unor astfel de cereri,

- dar și de dispozițiile art. 13 alin. (2) lit. dd), din Ordinul nr. 600/2023 al Directorului General al ANCPPI, care menționează, *expressis verbis* în categoria **notărilor și „dreptul de uz și servitute prevăzute de Legea nr. 123/2012** a energiei electrice și gazelor naturale, cu modificările și completările ulterioare, iar art. 14 din același ordin, stabilește că notarea se face în baza **înscrisului constatator al dreptului,...., întocmit în forma prevăzută de lege (...)**, fără a pretinde un anumit tip de înscris, astfel cum au solicitat lucrătorii de carte funciară.

Prin urmare, este evidentă interpretarea eronată a normelor legale aplicabile, cu consecința soluționării greșite a cererii, actul în baza căruia se solicită notarea celor două drepturi, fiind încheiat cu respectarea condițiilor prevăzute de legea specială.

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

Dreptul de uz și servitute prevăzute de Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare se notează în cartea funciară conform art. 13 alin. (2) lit. dd) 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. 12 alin. (5) și alin. (6) din legea mai sus menționată, *exercitarea drepturilor de uz și de servitute asupra proprietăților private afectate de capacitățile energetice, care se vor realiza după intrarea în vigoare a prezentei legi, se face în conformitate cu regulile procedurale privind condițiile și termenii referitori la durata, conținutul și limitele de exercitare a acestor drepturi, prevăzute într-o convenție-cadru, precum și pentru determinarea cuantumului indemnizațiilor, a despăgubirilor și a modului de plată a acestora, care se aprobă, împreună cu convenția-cadru, prin hotărâre a Guvernului, la propunerea ministerului de resort.*

(6) Proprietarii terenurilor afectate de exercitarea drepturilor de uz și de servitute de către titularii de licențe și autorizații pot solicita încheierea de convenții, conform prevederilor alin. (5).

Având în vedere prevederile de mai sus, **pentru notarea în cartea funciară cu efect de informare, conform art. 903 din Codul civil**, a dreptului de uz și servitute prevăzute de Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare, **este necesară încheierea unei convenții conform modelului aprobat prin hotărâre de Guvern, nefiind suficientă doar declarația unilaterală a proprietarului.**

5. Ca urmare a solicitărilor primite din partea unor notari publici, dl notar public **VASILE VARGA**, vicepreședinte al UNNPR, solicită reluarea unor precizări comunicate și anterior, referitoare

la **procedurile de înregistrare a cererilor de înscriere în cartea funciară, care au anexate acte juridice care nu sunt emise de biroul notarial deponent:**

În mod suplimentar față de aspectele reținute tranzitoriu prin Minuta ședinței din data de 13.12.2021, la pct. 1), se precizează următoarele:

Cererile de înscriere în cartea funciară, însoțite de acte juridice care nu sunt emise de biroul notarial deponent se vor putea depune fie direct la **registratura BCPI** și se soluționează conform prevederilor art. 28 din Legea nr. 7/1996 (iar încheierea de carte funciară se comunică la ghișeu), fie **se vor înregistra online**, în condițiile art. 28¹ din Legea nr. 7/1996 cu efectuarea mențiunii pe cerere cu privire la persoana care păstrează originalul: biroul notarial deponent sau solicitantul.

6. La solicitarea UNNPR, dl **LAURENȚIU ALEXANDRU BLAGA** președinte al ANCPI și-a exprimat acordul cu privire la constituirea unei comisii comune formate din reprezentanții celor două entități, care să aibă ca obiect formularea unor propuneri de modificare și completare a celor două protocoale de colaborare interinstituțională.

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
Mircea POPA Director General Adjunct	Notar public Sorin MARINA, Membru al Biroului Executiv
Cezara Irina SIMIREA Director Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Ciprian NICA CNP Galați
Alina IANCU Șef serviciu Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Mihnea ANGHENI CNP București
Mihai LICĂ Șef serviciu Direcția de Publicitate Imobiliară	Cătălin BADIN, Director general adjunct