

D-na Șef BCPI,  
D-l inginer șef,  
D-na Șef BIS,  
rog prelucrare colegi.



AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ	
INTRARE	Nr. 22330
IEȘIRE	
Ziua 29	Luna 05 Anul 2024

Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 892/XI/28.05.2024**DECIZIA NR. 7/28.05.2024**

privind minuta nr. 22330/4223 din 27 mai 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. 22330/4223 din 27 mai 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. 22330 /27.05.2024

Nr. 4223/27.05.2024

**MINUTA**  
**ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România**  
**și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din data de**  
**27.05.2024**

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 dezbaterii 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 **ZĂVOI AURELIAN PAUL** din cadrul Camerei Notarilor Publici Craiova solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Deși la data dezbaterii **succesiunilor s-au făcut verificări în eTerra și nu au fost identificate cărți funciare** pentru anumite tarlale și parcele ce fac obiectul masei succesoriale, **ulterior dezbaterii succesiunii, părțile revin la biroul notarial cu solicitări de rectificare ale certificatelor de moștenitor, în sensul completării acestora cu numerele cadastrale și de carte funciară ale respectivelor parcele**, care au fost cadastrate prin programul național de înregistrare sistematică. Drept dovadă, se aduc extrase carte funciară care poartă pe ele data depunerii lucrării la OCPI Dolj, dar datorită noului program eTerra **nu mai este menționată și data soluționării efective a lucrărilor de cadastru sistematic și a deschiderii cărților funciare respective.**

Datorită faptului că părților nu li se eliberează documente din care să rezulte și data soluționării efective a lucrărilor de cadastru, atunci când se prezintă la OCPI Dolj

În vederea înscrierii certificatelor de moștenitor, sunt îndrumați către notarul public în vederea completării certificatelor de moștenitor.

Și în situația în care **se pune la dispoziția părților certificatul de sarcini în care nu există mențiuni privind cărți funciare deschise**, OCPI Dolj pune în vedere părților să insiste în completarea certificatelor de moștenitor respective cu datele de identificare cadastrală, situație care aduce, de asemenea, perturbări activității notariale.

În acest sens, se solicită ANCPI, pe cât posibil, pe documentele eliberate în urma înregistrărilor sistematice, să apară și data soluționării acestora.

\*\*\*

În urma analizei situației juridice prezentate, Comisia reține următoarele:

Potrivit art. 35 alin. (1) teza finală „*La autentificarea actelor notariale prin care se stinge un drept real imobiliar, precum și în cadrul procedurii succesoriale, pentru imobilele înscrise în cartea funciară se va utiliza un extras de carte funciară pentru informare eliberat notarului public sau oricărei alte persoane sau din oficiu, cu condiția ca situația juridică a imobilului înscrisă în cartea funciară să fi rămas neschimbată.*”

Analizând aceste prevederi legale, în Minuta ședinței din data de 16.12.2019 s-au reținut următoarele:

„(...) pentru emiterea certificatului de moștenitor având ca obiect imobile care nu sunt înscrise în cartea funciară, în conformitate cu prevederile Legii nr. 7/1996, nu este obligatorie solicitarea certificatului de sarcini.

Se vor observa și prevederile art. 228 alin. (1) și (2) din Regulamentul de aplicare a Legii notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, aprobat prin Ordinul ministrului justiției nr. 2333/C/2013, cu modificările și completările ulterioare, în conformitate cu care:

<În vederea autentificării **actelor juridice constitutive sau translativ de drepturi reale imobiliare, notarul public este obligat să verifice situația juridică a bunului imobil, sarcinile bunului și, după caz, regimul matrimonial al părților. Notarul public răspunde pentru nemenționarea în actul notarial întocmit a sarcinilor și a măsurilor de indisponibilizare a bunurilor, înscrise în registrele de publicitate și comuncate acestuia în scris, la cererea lui, de către registrele respective, registre pe care are obligația legală să le verifice la data încheierii actului notarial. În aplicarea alin. (1), notarul public va solicita părților prezentarea titlurilor de proprietate ale înstrăinătorului și, după caz, **va obține în numele și pe cheltuiala acestuia certificatul de sarcini sau extrasul de carte funciară de autentificare ori, după caz, de informare și certificatul sau adeverința eliberată de RNNRM. (...)**>”**

Conform art. 209 alin. (3) din Regulamentul aprobat prin Ordinul nr. 600/2023, **certificatul de sarcini se eliberează doar pentru imobilele neînscrise în evidențele de cadastru și carte funciară. În cazul imobilelor înscrise se va elibera un extras de carte funciară pentru informare, fără plata unui tarif suplimentar.**

**Pentru facilitarea identificării bunurilor imobile din masa succesorală a defunctului care sunt înscrise în cartea funciară, ANCPI a acordat acces notarilor publici la modulul privind interogarea registrului proprietarilor din aplicația informatică eTerra.**

Din verificările efectuate, rezultă că pe extrasul de informare emis ca urmare a deschiderii cărții funciare la finalizarea lucrărilor de înregistrare sistematică apare atât data înregistrării cererii cât și data generării acestuia.

În consecință, dacă certificatul de moștenitor este emis anterior datei generării extrasului, nu ar trebui ca oficiul teritorial să solicite rectificarea actului notarial, având în vedere și prevederile art. 87 din Legea nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, în conformitate cu care *„actele notariale care prezintă erori materiale sau omisiuni vădite pot fi îndreptate sau completate prin încheiere de către notarul public, la cerere sau din oficiu, cu acordul părților, dacă lucrările cuprind date care fac posibilă îndreptarea greșelilor sau completarea omisiunilor.*

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

În esență, speța în discuție constă în faptul de a ști dacă un **contract de vânzare încheiat în baza Legii nr. 112/1995 având ca obiect o locuință împreună cu terenul aferent acesteia, poate fi înscris în cartea funciară sau nu.**

În fapt, prin **contractul de vânzare nr. 25335/18.12.2007**, Statul Român, prin Mun. Brașov și S.C. RIAL SRL Brașov, în calitate de vânzător și ADA, în calitate de cumpărătoare, s-a vândut/cumpărat în condițiile Legii nr. 112/1995, modificată și completată prin Legea nr. 10/2001, un apartament situat în Brașov, str. Mureșenilor nr. 9, înscris în CF nr. 562 a loc. Brașov, sub nr. top. 5680-5681 totul/1 totul/4.

În condițiile art. 2 din contract, „în urma efectuării măsurătorilor în teren și evaluării conform fișei tehnice și de calcul a rezultat că **prețul apartamentului cu terenul aferent** de 50,63 mp (cota de 4,75% din terenul de 1065,90 mp) este de (...) lei ”.

La solicitarea clientului (ADA) s-a depus acest contract la BCPI Brașov pentru **intabulare, cererea fiind respinsă de două ori**, conform Încheierii de respingere nr. 111885/30.06.2023 și Încheierii de respingere nr. 213963/6.12.2023. În raport cu ultima **încheiere de respingere, s-a depus o cerere de reexaminare, care la rândul ei a fost respinsă** prin Încheierea nr. 5803/15.01.2024.

Motivele acestui șir de respingeri au fost următoarele:

- **„lipsește titlul de proprietate pentru transmiterea dreptului de proprietate asupra cotei de teren** aferentă ap. 4 de la Statul Român” (prima încheiere de respingere).

- după ce a arătat că respectiva cotă din terenul aferent apartamentului vândut adică cota de 4,75% din terenul de 1065,90 mp, adică 50,63 mp. teren este cuprinsă în contractul de vânzare nr. 25335/18.12.2007, s-a obiectat că **respectivul contract nu este înscris autentic**, încălcând în acest mod art. 885 alin. (1) din Codul civil.

- în sfârșit, prin noua cerere depusă, s-a arătat că potrivit art. 11 al Legii nr. 1/2009 care a modificat art. 45 al Legii nr. 10/2001, **contractele de vânzare încheiate în temeiul Legii nr. 112/1995 „sunt acte autentice și constituie titlu de proprietate opozabil de la data înscrierii acestora”**. Față de această constatare, prin Încheierea de respingere de reexaminare nr. 5803/15.01.2024, s-a arătat că **dreptul de proprietate aferent locuinței nu putea fi vândut întrucât el se transmite în proprietate „prin ordin al prefectului**, în condițiile art. 36 alin. (2) coroborat cu art. 36 alin. (6) din Legea nr. 18/1991”.

Față de aceste constatări succesive ale BCPI Brașov, notarul public nu poate să-și exprime decât consternarea în fața unei realități evidente – **cumpăratoarea cumpără printr-un act autentic terenul aferent apartamentului, iar BCPI Brașov consideră că acest teren trebuia atribuit gratis, prin ordinul prefectului** (deși **Primăria mun. Brașov** prin adresa nr. 129862/2023/X/19.09.2023 i-a comunicat proprietarei faptul că aceasta **nu va putea obține ordinul prefectului pentru teren întrucât terenul a fost vândut prin contractul nr. 25335/2007**).

Notarul public consideră că în speță nu mai are relevanță faptul dacă Statul Român avea sau nu avea dreptul să vândă terenul aferent apartamentului în condițiile Legii nr. 112/1995 coroborată cu Legea nr. 10/2001. În nenumărate situații de același fel, Statul Român a vândut terenul aferent locuințelor, situație pe care o consideră absolut legală și normală, anormală ar fi situația în care Statul Român ar fi atribuit gratis acest teren, prin ordinul prefectului.

În concluzie, apreciază că nu există impedimente la intabularea dreptului de proprietate asupra apartamentului în cauză împreună cu terenul aferent acestuia. Nu crede că i se poate imputa cumpăratoarei eventuala conduită greșită a Statului Român (opinia OCPI Brașov), iar în opinia sa, **Statul Român a transmis în mod legal terenul aferent construcției, încasând și prețul corespunzător terenului respectiv.**

Se adresează rugămintea de a se analiza speța mai sus prezentată și de a se da o soluție care va deveni general valabilă.

\*\*\*

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

O speță similară în care Comisia a analizat regimul juridic al terenurilor aferente locuințelor vândute în baza Legii nr. 112/1995 prin raportare la modificările succesive ale normelor metodologice emise în aplicarea acestei legi, a fost analizat prin Minuta ședinței din data de 03.12.2019.

Cu privire la teren, tipizatele contractelor de vânzare cumpărare încheiate în baza Legii 112/1995, făceau trimitere la Normele Metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996.

Inițial, prima formă a normelor (din 23.01.1996), cuprindea următorul articol: „**Art. 33 În situațiile de vânzare către chiriași a apartamentelor și, când este cazul, a anexelor gospodărești și a garajelor aferente, dreptul de proprietate se dobândește și asupra terenului situat sub aceste construcții, în condițiile art. 35 alin. 2) din Legea nr. 18/1991.**”

Art. 35 alin. (2) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, la care se făcea referire norma de trimitere, prevedea că: „*Terenurile proprietate de stat, situate în intravilanul localităților, atribuite, potrivit legii, (...) cu ocazia cumpărării de la stat a unor (...) locuințe trec, la cererea proprietarilor actuali ai locuințelor în proprietatea acestora, integral sau, după caz, proporțional cu cota deținută din construcție.*”

Prin urmare, în prima formă a normelor, pentru a dobândi dreptul de proprietate asupra terenului de sub construcție, cumpărătorul trebuia să solicite în baza Legii 18/1991 un titlu de proprietate – ordin al prefectului.

La data de 04.02.1997, a intrat în vigoare **Hotărârea Guvernului nr. 11/1997** pentru modificarea și completarea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, stabilite prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, care a modificat art. 33 din Norme în sensul că „*În situațiile de vânzare către chiriași a apartamentelor și, când este cazul, a anexelor gospodărești și a garajelor aferente, dreptul de proprietate se dobândește și asupra terenului aferent, cu respectarea dispozițiilor art. 26 alineatul ultim din lege.*”

La 18.02.1997 ca urmare a republicării normelor în Monitorul Oficial Partea I nr. 27/1997, articolul 33 a devenit art. 37.

Prin urmare, Comisia precizează cu caracter de generalitate că dacă contractul de vânzare încheiat în baza Legii 112/199, a fost încheiat anterior datei de 04.02.1997, terenul a fost transmis în folosință, iar în cazul în care a fost încheiat începând cu data de 04.02.1997, terenul a fost transmis în proprietate, *ope legis*.

În concluzie, în cazul descris, în care contractul de vânzare a fost încheiat în baza legii nr. 112/1995 sub nr. 25335/18.02.2007 terenul a fost transmis în proprietate. Pe cale de consecință respingerea cererii de către OCPI Brașov motivată de lipsa unui titlu de proprietate pentru teren este greșită.

3. Camera Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la solicitarea **SPN LESE-COCEA, referitoare la următoarea situație juridică:**

Cu prilejul soluționării cererii nr. 4655/17.01.2024 privind solicitarea unui extras de carte funciară de informare, OCPI București BCPI sector 1 a constatat **existența a două cărți funciare cu privire la același imobil, ambele deschise în anul 2003**. Titularii tabulari au solicitat prin cererea nr. 10450/01.02.2024 anularea uneia dintre cele două cărți funciare, însă Serviciul cadastru al oficiului teritorial a emis notă de respingere, care a stat la baza încheierii de respingere cu același număr, motivată de faptul că cererea nu a fost înregistrată pe codurile corespunzătoare: codul 2.6.4 – anulare operațiuni cadastrale urmată de codul 2.4.1 – notare/radiere CF.

\*\*\*

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

Reprezentanții ANCPI au contactat OCPI București - BCPI sector 1, care a luat măsuri din oficiu pentru remedierea erorii sesizate, prin **sistarea uneia dintre cele două cărți funciare concomitent cu transcrierea tuturor informațiilor în cartea funciară care a rămas activă.**

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

În fapt, are pe rol o **succesiune (supliment) pentru care moștenitorii legali au adus la masa succesorală un număr de 5 suprafețe de teren**

**forestier (pădure), amplasate pe raza a două comune alăturate** și care țin de același Ocol Silvic – respectiv Răcari, județ Dâmbovița.

Pentru aceste suprafețe au fost prezentate **2 titluri de proprietate** – respectiv 158887 din data de 09.01.2013 și 158888 din data de 25.01.2021.

S-au prezentat **certIFICATE FISCALE ȘI ADEVERINȚE EMISE DE PRIMĂRIILE** aferente – suprafețe menționate de primării fiind aceleași cu cele regăsite și în cartea funciară.

Problema constă în faptul că **între titlul de proprietate și cartea funciară există diferențe de suprafețe**, respectiv:

- suprafață totală de **919.600 mp**, teren extravilan cu vegetație forestieră, situat pe raza comunei Mogoșani, județ Dâmbovița menționată în CF nr.70203 Mogoșani nu se regăsește în Titlului de Proprietate nr.158888 emis la data de 25.01.2021, de Comisia Județeană Pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate Asupra Terenurilor – județ Dâmbovița, unde figurează numai o suprafață de **121.759 mp** cu CF 70203.

- suprafața de **27.644 mp**, teren extravilan cu vegetație forestieră, situat pe raza comunei Mogoșani, județ Dâmbovița menționată în CF nr.70204 Mogoșani nu se regăsește în Titlului de Proprietate nr.158888 emis la data de 25.01.2021, de Comisia Județeană Pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate Asupra Terenurilor – județ Dâmbovița, unde figurează numai o suprafață de **4.192 mp** cu CF 70204.

Pe titlul de proprietate 158888/2021 este menționată o suprafață totală de **637.271 mp**.

În cărțile funciare UAT Mogoșani apare menționat ca act justificativ al dreptului de proprietate și Titlul de Proprietate nr. 158887/09.01.2013 – care este emis pentru localitatea Uliești, județ Dâmbovița, pentru suprafața totală de **662.737 mp** dar cu alte tarlale și parcele, respectiv T 5 și nu T 34 cum figurează în CF și pe Titlul de Proprietate – Mogoșani. În opinia notarului public sunt clar alte terenuri și nicidecum nu pot fi contopite în justificarea dreptului de proprietate cele două titluri.

A luat legătura telefonic cu biroul de carte funciară, dar nu a reușit să găsească nicio soluție. I se comunică faptul că **identificarea a fost făcută în baza adeverințelor emise de primăriile aferente și că adunate, cele două titluri ca suprafețe totale sunt apropiate de valoarea totală a terenului deținut**, indiferent că sunt amplasate în comune diferite.

Totuși, față de afirmațiile reprezentanților OCPI, are rețineri în a emite CM suplimentar, întrucât **nu corespund nici suprafețele, nici tarlalele, nici parcelele**, efectul constitutiv nu este în vigoare în UAT respective, iar diferența între cartea funciară și titlul de proprietate pe Mogoșani este de 282.329 mp.

Mai mult, întabulările au fost făcute în baza unor titluri de proprietate emise cu aceleași numere, dar la data diferite decât titlurile prezentate acum.

Se atașează copii ale titlului de proprietate, adeverințelor emise de primării și ale extraselor informative.

\*\*\*

În urma verificărilor efectuate de către ANCPI cu privire la modul în care s-a realizat înscrierea în cartea funciară în situația prezentată, rezultă următoarele:

Din analiza documentelor ce au stat la baza intabulării dreptului de proprietate, rezultă următoarele:

- suprafața totală pentru care a fost reconstituit dreptul de proprietate conform celor 2 titluri a fost de 130,0008 ha din care 662737 mp – teren forestier UAT Uliești și 637271 mp – teren forestier UAT Mogoșani; suprafața a fost identificată conform procesului verbal de punere în posesie și planurilor însușite de cele 2 comisii locale de fond funciar, Mogoșani, respectiv Uliești, precum și de Ocolul Silvic Răcari;

- suprafața totală intabulată, cu amplasamentul confirmat de Primăria Mogoșani, Primăria Uliești și Ocolul Silvic Răcari (planurile de amplasament au fost semnate de cele trei instituții), a fost de 117,5392 ha (cu precizarea că pentru intabularea suprafeței astfel diminuată – față de actul de proprietate – titularii dreptului de proprietate și-au manifestat acordul prin declarația autenticată sub nr.358/15.03.2012).

Diferențele de suprafețe pe UAT-uri, astfel cum sunt menționate în titlurile de proprietate: TP 158887/2010 pentru suprafața de 662737 mp – teren forestier UAT Uliești, TP 158888/2009 pentru suprafața de 637271 mp – teren forestier UAT Mogoșani), respectiv astfel cum sunt înscrise în cărțile funciare: cartea funciară nr.70203 Mogoșani - suprafață măsurată de 919600 mp, cartea funciară nr.70204 Mogoșani - suprafață măsurată de 27644 mp și cartea funciară nr.70586 Uliești - suprafață măsurată de 126316 mp, cartea funciară nr.70588 Uliești - suprafață măsurată de 35232 mp, cartea funciară nr.70587 Uliești - suprafață măsurată de 66600 mp, rezultă din **interpretarea eronată a limitei de UAT cu ocazia întocmirii procesului verbal de punere în posesie.**

Identificarea imobilelor cu ocazia întocmirii documentațiilor cadastrale de primă înregistrare este pe amplasamentul pus în posesie conform procesului verbal nr. 636/18.02.2008, confirmat de Primăria Mogoșani, Primăria Uliești și Ocolul Silvic Răcari, cu precizarea că **lucrările tehnice de cadastru au fost efectuate utilizând limita administrativă a unităților administrativ teritoriale din sistemul integrat de cadastru și carte funciară e-Terra, care a determinat diferențele cu privire la dispunerea suprafețelor pe cele două UAT-uri.**

Prin documentațiile cadastrale s-a realizat identificarea, măsurarea și descrierea imobilelor la data întocmirii lor, în anul 2012, conform prevederilor Regulamentului privind conținutul, modul de întocmire și recepție a documentațiilor cadastrale în vederea înscrierii în cartea funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 634/2006, cu modificările și completările ulterioare, iar înscrierea în cartea funciară s-a efectuat cu respectarea dispozițiilor art. 61 alin. (2) și art. 62 alin. (1) din Regulamentul de organizare și funcționare a birourilor de cadastru și publicitate imobiliară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI nr. 633/2006, cu modificările și completările ulterioare.

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

Deseori în activitatea notarială se întâlnesc **cărți funciare care au la partea C - sarcini, drepturi de uzufruct înscrise cu mult timp în urmă** (ex: 1905, 1912, etc.).

**Radierea acestor drepturi de uzufruct se face în baza copiei legalizate a certificatului de deces sau în baza unui extras de uz oficial al actului de deces al uzufructuarului.** De multe ori însă, actualii proprietari nu mai dețin



certificatul de deces al uzufructuarului sau nu cunosc nici măcar date referitoare la acesta, în vederea obținerii unui duplicat al certificatului de deces/ extras de uz oficial al actului de deces.

Ținând cont de faptul că dreptul de uzufruct are un caracter viager și că, de cele mai multe ori, de la data înscrierii acestuia a trecut o perioadă lungă de timp, motiv pentru care există o justificată presupunere că uzufructuarul nu mai este în viață, există vreo altă procedură de radiere sau de debifare a acestor poziții din cartea funciară?

\*\*\*

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

Conform art. 885 alin. (2) din Codul civil, *Drepturile reale se vor pierde sau stinge numai prin radierea lor din cartea funciară, cu consimțământul titularului, dat prin înscris autentic notarial. Acest consimțământ nu este necesar dacă dreptul se stinge prin împlinirea termenului arătat în înscriere ori prin decesul (...) titularului (...).*

În cazul dreptului de uzufruct, pentru radierea – iar nu "debifarea" – acestuia din cartea funciară nu este suficientă simpla presupunere justificată a decesului titularului, ci este necesară **prezentarea unor acte doveditoare ale acestui fapt juridic.**

În afara celor două înscrisuri menționate de doamna notar public - copia legalizată a certificatului de deces sau extrasul de uz oficial al actului de deces al uzufructuarului – radierea din cartea funciară a dreptului de uzufruct se poate efectua și în baza unei **hotărâri judecătorești**, rămasă definitivă.

6. Domnul notar public **ZĂVOI AURELIAN PAUL** din cadrul Camerei Notarilor Publici Craiova solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Notarul public a înaintat Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România încheierea nr. 41401/22.02.2024 dată de BCPI Craiova, în care este menționat ca și temei legal al respingerii art. 119 din Regulamentul aprobat prin ODG nr. 700/2014, act normativ abrogat la data depunerii cererii de înscriere în cartea funciară, solicitând analiza temeiniciei respingerii cererii din acest punct de vedere.

\*\*\*

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

Întrucât operațiunea solicitată prin cererea nr. 41401/22.02.2024 viza corectarea informațiilor din partea I a cărții funciare, codul de servicii necesar a fi utilizat era 2.5.1 M.

Întrucât cererea mai sus amintită a fost înregistrată pe codul 2.5.1 P soluția de respingere este corectă, cu precizarea că în cuprinsul încheierii emise de BCPI Craiova temeiul juridic invocat este eronat.

Cererea a fost reiterată sub nr. 52065/2024, înregistrată pe codul 2.5.1 M și soluționată prin încheiere de admitere.

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

În data de **10.05.2022 se încheie, sub semnătură privată, Proiectul de fuziune prin absorbție** al Societății SC de către Societatea S.

În data de **21.12.2022 Tribunalul Bacău pronunță în dosarul nr. 2074/100/2022, Sentința Civilă nr. 465** prin care hotărăște: „constată legalitatea hotărârii asupra fuziunii prin absorbție”; „În urma fuziunii prin absorbție, societatea absorbită SC se radiază fără lichidare, prin transmiterea integrală a patrimoniului societății absorbite către societatea absorbantă – Societatea S [...]”

În data de **27.01.2023, Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Bacău emite certificatul de radiere al Societății SC odată cu certificatul de înregistrare a mențiunii privind fuziunea.**

La data de **13.09.2023 administratorul Societății S depune la OCPI Neamț – BCPI Bicz o cerere prin care solicită intabularea imobilului intabulat în cartea funciară nr. 50658 Ceahlău**, aflat în proprietatea societății absorbite, pe numele societății absorbante ca urmare a încheierii fuziunii. Cererea se soluționează inițial prin emiterea unei note de completare iar în final prin emiterea încheierii de **respingere** nr. 18641 pentru mai multe deficiențe constatate prin nota de completare și neremediate până la data respingerii, printre care, cel mai important, în mod evident, **lipsa formei autentice a proiectului de fuziune.**

În mod similar se procedează la **OCPI Bacău – BCPI Bacău, unde se solicită intabularea pe numele societății absorbante a imobilului intabulat în cartea funciară nr. 60070-C1-U33 Bacău care se soluționează în final prin emiterea încheierii de respingere nr. 2447/15.01.2024** din rațiuni similare, cu mențiunea că în această carte funciară, între timp, pe data de **09.10.2023 se înscrie sub C1 prin încheierea nr. 81712 un drept de ipotecă legală în baza unui proces verbal de sechestru asigurător emis de ANAF DGRFP Iași AJFP Bacău sub nr. 43167/29.09.2023.**

Se adresează rugămintea de a se formula un punct de vedere cu privire la întrebarea cum poate proceda în prezent societatea absorbantă pentru a putea intabula pe numele său imobilele care au fost aflate în proprietate societății absorbite, având în vedere că este imposibilă încheierea proiectului de fuziune în formă autentică, la fel cum este și încheierea oricărui alt act bilateral cu societatea absorbită, care este în prezent radiată și, deci, nu mai există.

Se atașează în acest sens toate înscrisurile relevante disponibile în momentul de față.

Separat de speța de mai sus, notarul public sugerează membrilor comisiei posibilitatea de a transmite minutele ședințelor în format editabil, fără semnăturile membrilor sau măcar posibilitatea de a crea în acest sens o arhivă accesibilă a tuturor minuterilor în format editabil astfel încât să existe și posibilitatea căutării unui anumit termen/cuvânt în întreg conținutul tuturor minuterilor emise deja.

Se face această sugestie pentru că au mai fost supuse atenției comisiei spețe similare celei de mai sus însă, în momentul de față, este imposibil să se caute, de exemplu cuvântul „fuziune” pentru a accesa în mod eficient conținutul minuterilor existente, în scopul de a evita transmiterea către comisie a unei spețe similare unei care a fost deja soluționată. Notarul public consideră că demersul ar fi extrem de util

tuturor colegilor notari, în ceea ce privește practica unitară pe care comisia își propune să o creeze.

\*\*\*

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

Situații similare cu problema supusă atenției au fost explicitate în cuprinsul unor minute anterioare (ex: minuta ședinței din data de 2 august 2023), prilej cu care Comisia a apreciat că dispozițiile art. 24 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la intabularea transmisiunii drepturilor reale imobiliare ce operează prin efectul fuziunii/divizării, sunt norme de drept material, fiind aplicabile cu respectarea art. 80 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare, care stipulează că *Cererile de înscriere, precum și acțiunile în justiție întemeiate pe dispozițiile Legii nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, indiferent de data introducerii lor, vor fi soluționate potrivit normelor materiale în vigoare la data încheierii actului sau, după caz, la data săvârșirii ori producerii faptului juridic generator, modificator sau extinctiv al dreptului supus înscrierii ori rectificării, cu respectarea normelor procedurale în vigoare în momentul introducerii lor.*

Conform art. 24 alin. (5) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, forma în vigoare la data la care a început procedura de fuziune, intabularea în cartea funciară a transmisiunii drepturilor reale imobiliare ce operează prin efectul fuziunii/divizării se efectua pe baza unei documentații cuprinzând: *a) hotărârea instanței de judecată care se pronunță asupra legalității fuziunii/divizării; b) dovada de înregistrare în registrul comerțului; c) certificatul de înmatriculare în registrul comerțului; d) proiectul de fuziune/divizare încheiat în formă autentică.*

Astfel, în aplicarea dispozițiilor legale mai sus citate, pentru înscrierea în cartea funciară proiectul de fuziune trebuia să fie încheiat în formă autentică și să îndeplinească condițiile prevăzute de art. 29 alin. (1) din același act normativ.

Încheierile de respingere sunt supuse controlului judecătoresc conform prevederilor Legii nr. 7/1996, OCPI urmând să pună în aplicare dispozitivul hotărârii judecătorești definitive ce se va pronunța de către instanța legal sesizată.

Pentru o mai ușoară utilizare de către notarii publici interesați, informațiile conținute în minutele de ședință se pot accesa atât prin consultarea celor cinci volume ale culegerii de spețe „Culegere de practică notarială în domeniul cadastrului și al publicității imobiliare - Spețe comentate în cadrul ședințelor de lucru ale reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară”, publicate la Editura NOTAROM, cât și prin utilizarea aplicației informatice „BIBLIOTECA DIGITALĂ NOTARIALĂ”, dezvoltate de către Infonot Systems SRL, care este pusă la dispoziția notarilor publici pe baze contractuale și care permite efectuarea unor interogări după diferite criterii, ce servesc la o mai ușoară identificare a spețelor de interes.

8. Domnul notar public **TINCA TUDOR** din cadrul Camerei Notarilor Publici Târgu Mureș solicită formularea unui punct de vedere cu privire la **modalitatea de preluare în cartea funciară a unui imobil rezultat în urma unei alipiri a ipotecilor care grevau construcțiile făcând parte din imobilele alipite.**

În situația în care **aceluiași creditor ipotecar i s-a constituit în anul 2020 o ipotecă pentru suma de 100 lei asupra unui imobil compus din teren și construcția C1** cu nr. cadastral 1000-C1, iar ulterior, **în anul 2022 i s-a constituit o ipotecă pentru suma de 50 lei asupra unui alt imobil, compus din teren și construcția C2** cu nr. cadastral 1000-C2, în cazul alipirii celor imobile există 2 posibilități:

a) cele două ipoteci vor greva terenul și ambele construcții, atât construcția C1 cu nr. cadastral 1000-C1 cât și construcția C2 cu nr. cadastral 1000-C2 fiind grevate și de ipoteca pentru suma de 100 lei și de ipoteca pentru suma de 50 lei;

b) terenul va fi grevat de ambele ipoteci, construcția C1 cu nr. cadastral 1000-C1 rămâne grevată de ipotecă pentru suma de 100 lei iar construcția C2, cu nr. cadastral 1000-C2 rămâne grevată de ipotecă pentru suma de 50 lei.

Se adresează rugămintea de a se menționa care dintre cele două variante este cea corectă.

Problema se pune atât din perspectiva prevederilor art. 2355 Cod civil, care nu ar fi aplicabil speței, deoarece alipirea este o operațiune materială pe când accesiunea imobiliară este o modalitate de dobândire a dreptului de proprietate, având un regim juridic total diferit de cel al operațiunii de alipire și din perspectiva art. 2382 din Codul civil care, la rândul său, reglementează situația adăugirilor și ameliorărilor, ceea ce nu se poate afirma despre niciuna dintre cele două construcții, fiecare fiind de sine stătătoare, cât și din punct de vedere al definiției imobilului din Legea nr. 7/1996 (*Prin imobil, în sensul prezentei legi, se înțelege terenul, cu sau fără construcții, de pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale, aparținând unuia sau mai multor proprietari, care se identifică printr-un număr cadastral unic*) raportată la art. 2344 din Codul Civil.

Având în vedere solicitarea adresată notarului public de a comunica și copii ale înscrisurilor justificative: extrase de carte funciară, acte juridice doveditoare, referate/încheieri de admitere/respingere, dacă este cazul, notarul public a revenit cu precizarea că solicitarea este consecința unei discuții cu un potențial client care deține două imobile (terenuri cu construcții), grevate de ipoteci diferite constituite aceluiași creditor ipotecar, intenționează să alipească imobilele și atât creditorul ipotecar cât și proprietarul doresc ca după alipire ambele construcții să fie grevate de ambele ipoteci. Operațiunea încă nu a fost realizată, urmând să solicite întocmirea unei documentații cadastrale în acest sens și acordul creditorului ipotecar în vederea alipirii. Clientul nu avea asupra sa documentele privind imobilele.

Problema pe care a ridicat-o este legată de demersurile și de costurile care se vor impune, deoarece:

- dacă urmare a operațiunii de alipire, fiecare ipotecă se extinde și asupra construcției cu privire la care nu fusese constituită (punct de vedere pe care proprietarul pretinde că îl susține creditorul), nu mai sunt necesare alte demersuri și nici suportarea vreunor costuri suplimentare celor legate de actul de alipire;

- dacă pentru realizarea scopului urmărit de părți nu e suficient acordul creditorului exprimat prin adresa scrisă a băncii și actul de alipire încheiat în formă autentică de garant, se va impune încheierea unor convenții (acte adiționale la contractul de ipotecă) prin care fiecare ipotecă să fie constituită și asupra construcției care nu fusese grevată inițial de respectiva garanție, cu rang de la momentul înscrierii în cartea funciară a actului adițional și cu suportarea costurilor aferente (onorarii și

tarife aferente obținerii extrasului pentru autentificare și intabulării dreptului de ipotecă).

\*\*\*

În urma analizei situației juridice prezentate Comisia precizează că, potrivit competențelor sale stabilite prin Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, nu se poate pronunța asupra unor probleme strict teoretice, ci asupra unor situații juridice soluționate prin referate/ încheieri de admitere/respingere de către OCPI.

9. Doamna notar public **GEORGETA FRAȚIAN** din cadrul Camerei Notarilor Publici Ploiești solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

În mod frecvent, **în urma executării lucrărilor de cadastru sistematic, se intabulează toata suprafața rezultată din măsurători, deși proprietarul are titlu de proprietate doar pentru o suprafață determinată și nu pentru tot terenul.**

Întrebare:

a) Este legal să se intabuleze toata suprafața găsită la măsurători, pe autor, ca proprietate, sau ar trebui o parte ca proprietate, corespunzător titlului de proprietate și respectiv, pentru diferența deținută fără acte să se noteze posesia?

b) Dacă se intabulează ca proprietate toata suprafața de teren măsurată, care este regimul juridic al diferenței de teren rezultată din măsurători și pentru care deținătorul nu are acte de proprietate?

Alăturat sesizării se transmit un titlu de proprietate eliberat pentru suprafața de 5.000 mp și intabularea pentru suprafața de 6.770 mp.

Diferența de teren este proprietatea deținătorului, sau ce? Și dacă este proprietate, în ce temei este dobândită?

\*\*\*

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

Potrivit art. 11 alin. (24) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare **În cadrul lucrărilor de înregistrare sistematică în cartea funciară se înscriu suprafețele rezultate din măsurători.**

Potrivit art. 13 din același act normativ „(1) **În cazul imobilelor care fac obiectul înregistrării sistematice, în lipsa actelor doveditoare ale dreptului de proprietate, în documentele tehnice se va înscrie posesia de fapt asupra imobilului, în baza identificării efectuate de persoanele menționate la art. 12 alin. (9), cu ocazia efectuării măsurătorilor și sub condiția prezentării următoarelor documente:** a) fișa de date a imobilului semnată de către posesorul imobilului și de către persoana autorizată să efectueze lucrările de înregistrare sistematică; b) adevărînța eliberată de autoritățile administrației publice locale, care atestă faptul că: (i) posesorul este cunoscut că deține imobilul sub nume de proprietar; (ii) imobilul nu face parte din

*domeniul public sau nu a fost înscris în evidențe ca fiind în domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale.”*

Conform art. 22 alin. (13) din Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară republicată, cu modificările și completările ulterioare soluțiile consemnate în minutele de ședință, sunt obligatorii pentru notarii publici și personalul de specialitate din oficiile teritoriale, de la data comunicării lor, cu privire la modul de soluționare a situației juridice analizate și sunt urmate concomitent de emiterea deciziilor prevăzute la alin. (12).

Prezenta minută de ședință se comunică notarilor publici, Camerelor Notarilor Publici și oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară.

<b>AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ</b>	<b>UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA</b>
Laurențiu Alexandru BLAGA Director General 	Notar public Vasile VARGA Vicepreședinte 
Mircea POPA Director General Adjunct 	Notar public Laura BADIU Președintele CNP-București 
Mihai LICĂ Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară 	Notar public Victor ILIE, Președintele CNP Craiova 
Daniela BORDAN Registrator – Direcția de Publicitate Imobiliară 	Notar public Ciprian NICA CNP Galați 
	Cătălin BĂDIN, Director general adjunct 