

dna.reg.șef
dl.ing.șef
Prelucrare
personal
Măsuri legale
Postare pe site!
Evidență



AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr.7144/18.09.2024

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ		
INTRARE	Nr.	37606
IEȘIRE		
Ziua	Luna	Anul
17	09	2024

Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 1444/XI/17.09.2024

DECIZIA NR. 10/17.09.2024

privind minuta nr. 37606/6806 din 17 septembrie 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. 37606/6806 din 17 septembrie 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. 37606/17.09.2024

Nr. 6806/17.09.2024

MINUTA

ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din data de 17.09.2024

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 dezbaterile 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, cu excepția situațiilor juridice de la pct. 1 – 3, care au fost apreciate ca fiind de interes general.

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

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

În dosarul succesoral nr. 89/2024 înregistrat pe rolul biroului notarial privind pe defuncta BD, decedată la data de 24.04.2000, cu ultimul domiciliu în Băneasa, jud. Giurgiu, s-a depus de către succesibili un extras de carte funciară pentru informare aferent unui imobil ce urmează să facă obiectul succesiunii, situat în comuna Băneasa, jud. Giurgiu, identificat cu **nr. cadastral 38796 – pentru teren, 38796-C1 – pentru construcția locuință și 38796-C2 pentru construcția anexă**, întregul imobil fiind înscris în cartea funciară nr. 38796 a localității Băneasa.

Din înscrisurile analizate (titlu de proprietate, anexa nr. 26 și certificatul de atestare fiscală) rezultă că defuncta este proprietară, însă **în extrasul de**

informare este notată și posesia faptică asupra terenului în favoarea fiului defunctei PF și a soției lui, PN.

Se solicită formularea unui punct de vedere cu privire la modalitatea de dezbatere a succesiunii, având în vedere posesia faptică notată asupra terenului.

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

În speță, înscrierea în cartea funciară nr. 38796 Băneasa a dreptului de proprietate al defunctei BD asupra terenului și notarea posesiei asupra terenului în favoarea fiului defunctei PF și a soției acestuia PN s-a făcut prin încheierea nr. 115246/28.11.2023, ca urmare a lucrărilor de înregistrare sistematică. Întabularea dreptului de proprietate al defunctei BD asupra construcțiilor C1 și C2 s-a făcut ulterior, la cerere, prin încheierea nr. 62477/29.05.2024.

Potrivit art. 13 alin. (7) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările ulterioare, *În toate cazurile în care s-a notat posesia în cartea funciară, dreptul de proprietate va putea fi intabulat ulterior, în următoarele condiții: (...) b) la cererea posesorului prevăzut la alin. (1) sau a succesorilor acestuia, în baza actului de proprietate, ca urmare a dobândirii dreptului de proprietate prin oricare dintre modalitățile prevăzute de lege.*

Art. 557 din Codul civil stipulează că: *(1) Dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin convenție, moștenire legală sau testamentară, accesiune, uzucapiune, ca efect al posesiei de bună-credință în cazul bunurilor mobile și al fructelor, prin ocupațiune, tradițiune, precum și prin hotărâre judecătorească, atunci când ea este translativă de proprietate prin ea însăși.*

Înscrierea posesiei poate fi contestată numai în condițiile art. 13 alin. (7) lit. a) teza a II –a din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările ulterioare, respectiv prin notarea unui litigiu în cartea funciară a imobilului respectiv, demers ce are ca scop radierea posesorului în baza hotărârii definitive pronunțată de instanța judecătorească.

Din interpretarea coroborată a prevederilor legale citate rezultă că în speța prezentată se poate dezbate succesiunea defunctei BD, moștenitorii defunctei urmând să fie întabulați în temeiul certificatului de moștenitor.

Notarea posesiei se va menține, ea urmând să fie radiată în temeiul acordului posesorului în formă autentică sau al unei hotărâri judecătorești definitive, conform art. 907 și următoarele din Codul civil.

2. Doamna notar public **MIHAESCU IOANA LAURA** din cadrul Camerei Notarilor Publici TÂRGU MUREȘ solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

S-a solicitat dezbaterea unei succesiuni, în masa succesorală fiind inclus un **teren întabulat, asupra căruia defunctul este proprietar. Pe acel teren există notată posesia în cartea funciară, în favoarea unui terț**, însă nu a trecut încă termenul de 3 ani pentru a se întabula dreptul de proprietate pe numele posesorului.

Se adresează întrebarea dacă s-ar putea dezbate succesiunea după defunctul proprietar pe acel teren, succesiunea constituind și o contestare a posesiei sau moștenitorii doar printr-o acțiune în instanță pot contesta posesia, urmând ca succesiunea să fie dezbătută doar după ce este radiată posesia din cartea funciară.

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

În speță, înscrierea în cartea funciară nr. 51679 Sânpetru de Câmpie a dreptului de proprietate al numiților PS și GM s-a făcut prin încheierea nr. 113274/28.12.2023, ca urmare a realizării lucrărilor de înregistrare sistematică. Titlul de proprietate nr. 109337 din 25.10.1994 a fost eliberat în favoarea numitului PS ca moștenitor al defunctei GD cu mențiunea „vezi verso” GM-Dîmbu. Concomitent s-a notat posesia asupra terenului în favoarea unui terț, respectiv a numitului SM.

În speță sunt aplicabile concluziile de la punctul anterior.

3. Domnul notar public **BRIA DUMITRU ALEXANDRU** din cadrul Camerei Notarilor Publici Cluj solicită formularea unui punct de vedere cu privire la modul de stabilire a tarifului datorat ANCPI, în următoarea situație:

În luna septembrie 2022 a autentificat un **act de constituire a dreptului de superficie**, în scopul edificării și exploatării de către beneficiar a unui parc fotovoltaic. Contractul a fost încheiat pentru o **perioadă de 2 ani**, cu posibilitate de prelungire și a fost tarifat corespunzător duratei contractuale inițiale de 2 ani.

Părțile s-au adresat biroului notarial în vederea încheierii unui **act adițional privind prelungirea duratei contractuale cu 30 de ani**. Valorile avute în vedere în scopul stabilirii tarifului ANCPI sunt următoarele:

- valoarea din **act: 7.474.320 RON;**

- valoarea totală a proprietății calculată conform **Studiului de piață: 872.005 RON;**

Părțile mi-au pus în vedere că tariful ANCPI nu trebuie calculat la valoarea din act, respectiv 7.474.320 RON, ci la valoarea de 872.005 RON și au invocat în acest sens paragraful 5 din nota de subsol nr. 8 la Ordinul nr. 16/2019.

Vă rog să îmi comunicați punctul dumneavoastră de vedere cu privire la cuantumul tarifului ANCPI datorat în această situație.

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

ANCPI a răspuns domnului notar public prin adresa nr. 36435/10.09.2024, în care s-a reținut că prin Ordinul nr. 1498/2024 s-a modificat nota de subsol 8) din anexa la Ordinul nr. 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și instituțiile sale subordonate, în sensul că (...) *La intabularea sau înscrierea provizorie a dezmembrămintelor dreptului de proprietate tariful se determină la **valoarea declarată de părți, dar nu mai puțin de 20% din valoarea de circulație a bunurilor imobile stabilită prin studiul de piață realizat de camerele notarilor publici sau printr-un raport de evaluare întocmit de un expert ANEVAR ulterior elaborării studiului de piață; tariful astfel calculat nu poate depăși cuantumul tarifului aplicat pentru intabularea transmiterii dreptului de proprietate asupra bunului imobil, conform serviciului cu codul 2.3.1 sau 2.3.2, după caz. (...).***

Scopul acestei modificări legislative a fost plafonarea bazei de calcul, respectiv valoarea imobilului din studiul de piață sau din raportul de evaluare ANEVAR la care s-ar calcula în prezent tariful pentru intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului, la care se aplică procentul de 0.15% sau 0,5% în vederea calculării tarifului aferent intabulării dezmembrămintelor dreptului de proprietate și, implicit, plafonarea acestui tarif.

În speța prezentată valoarea suprafeței convenită de părți în actul autentic este mai mare decât **valoarea imobilului din studiul de piață**, astfel încât pentru **calcularea tarifului dreptului de suprafață procentul de 0,5% se aplică la această valoare din urmă.**

4. Domnul notar public **GRĂMADĂ ANTONIU GHEORGHE** din cadrul Camerei Notarilor Publici Brașov solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Se comunică extrasul de carte funciară obținut în urma intabulării unei cliente, doamna TCO. Se precizează că s-a studiat extrasul și că s-au identificat mai multe cote de teren aferente imobilelor dublate, chiar triplate și anume:

B.6895 – CF 231177-C1-U1 - B.11846 tot cu CF 231177-C1-U1 - B.11883 tot cu CF 231177-C1-U1; B.11285 – CF 231159 - B.11879 tot cu CF 231159; B.11286 - CF 231160 unde **domnul TF nu mai trebuie să apară aici** și anume ce este menționat la B.11286.2 - B.11880 **este înscrisă bine doar doamna TCO** cu același CF 231160; B11609 CF 231175 - B.11881 tot cu CF 231175; B11640 - CF 231169 - B.11882 tot cu CF 231169.

Se solicită identificarea unei soluții în vederea remedierii acestei situații.

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

La pag. 6 din cuprinsul contractului de vânzare autentificat de dl. notar public sub nr. 715/07.06.2023 este inserată mențiunea conform căreia **cumpărătorea TCO este necăsătorită**, în timp ce la pag. 7 se reține că doamna **TCO este căsătorită cu TF sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri** și că nu este încheiată nicio convenție matrimonială.

Este necesară lămurirea mențiunilor contradictorii din contractul de vânzare mai sus amintit printr-o încheiere de rectificare. Ulterior se va adresa OCPI București – BCPI Sector 4, în vederea punerii în concordanță a înscrierilor din cartea funciară cu situația juridică reală.

5. Doamna notar public **SASARMAN CLAUDIA** și domnii notari publici **MARIAN LAURENȚIU** și **LEAH VASILE**, din cadrul Camerei Notarilor Publici CLUJ solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Se supune analizei problema **dreptului de proprietate asupra construcțiilor edificate înainte de 1 august 2001, a căror înscriere în cartea funciară se realizează, cu titlu de excepție, în baza certificatului de atestare fiscală** emis de autoritatea administrației publice locale în a cărei rază se află situată construcția, precum și a documentației cadastrale întocmite în acest scop, conform art. 37 alin. (2) din Legea 7/1996.

Dobândirea proprietății asupra unei construcții se realizează prin **accesiune artificială imobiliară, nu „edificare prin lege”** (cum generic apare adesea la înscrierea în cartea funciară). În acest context codul civil prevede la art. 577 alin. (1): *Construcțiile, plantațiile și orice alte lucrări efectuate asupra unui imobil, denumite în continuare lucrări, revin proprietarului aceluși imobil dacă prin lege sau act juridic nu se prevede altfel.*

Prin imobil, în sensul titlului VII (Cartea funciară) din Codul civil, se înțelege *una sau mai multe parcele de teren alăturate, indiferent de categoria de folosință, cu sau fără construcții, aparținând aceluiași proprietar, situate pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale și care sunt identificate printr-un număr cadastral unic* (art. 876 alin.(3)).

Astfel, **în materie de accesiune imobiliară artificială, regula este că proprietarul terenului (la data edificării) este și proprietarul construcției.** Tot Codul civil instituie această prezumție prin art. 579: *Orice lucrare este prezumată a fi făcută de proprietarul imobilului, cu cheltuiala sa și că este a lui, până la proba contrară. Proba contrară se poate face când s-a constituit un drept de suprafață, când proprietarul imobilului nu și-a intabulat dreptul de proprietate asupra lucrării noi sau în alte cazuri prevăzute de lege.*

În cadrul unităților administrativ teritoriale unde încă nu s-au finalizat lucrările de înregistrare în cartea funciară, înscrierea în cartea funciară are efecte de opozabilitate.

În acest context, cu privire la înscrierea construcțiilor, Legea 7/1996 prevede la art. 37 alin. (1) ca regulă că: *dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară în baza unui certificat de atestare eliberat de autoritatea locală emitentă a autorizației de construire, care să confirme că edificarea construcțiilor s-a efectuat conform autorizației de construire și că există proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, precum și a celorlalte dispoziții legale în materie și a unei documentații cadastrale.*

Prin excepție de la regula anterior amintită, tot Legea 7/1996, la art. 37 alin. (2) prevede că *dreptul de proprietate asupra construcțiilor realizate înainte de 1 august 2001, care este data intrării în vigoare a Legii nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, se intabulează în baza certificatului de atestare fiscală, care cuprinde suprafața reală a construcției și a terenului aferent, emis de autoritatea administrației publice locale în a cărei rază se află situată construcția, precum și a documentației cadastrale întocmite în acest scop.*

În practică notarii publici se lovesc de situații în care **proprietatea asupra acestor construcții se înscrie în cartea funciară în favoarea unor persoane care la data edificării construcțiilor, fie nu erau proprietarii terenului pe care construcțiile sunt amplasate, fie nu erau născuți la data edificării sau, deși născuți, aveau o vârstă la care era puțin probabil să edifice construcții.**

Spre exemplu, cum poate o persoană născută în 1960 să dobândească o construcție edificată în 1934 prin accesiune imobiliară artificială și să își înscrie dreptul de proprietate asupra acelei construcții în baza art 37 alin.(2) din Legea 7/1996?

În practică notarii publici trebuie să răspundă la următoarele întrebări:

a) La baza înscrierii unei construcții în cartea funciară conform art. 37 alin. (2) din Legea 7/1996, nu stă accesiunea imobiliară artificială ca mod originar de dobândire al proprietății? Este art. 37 alin.(2) din Legea 7/1996 un mod de dobândire al proprietății sui generis?

b) Se poate transmite mai departe, prin acte între vii sau mortis causa, dreptul de proprietate asupra unei construcții înscrise în cartea funciară în baza art. 37 alin.(2) din Legea 7/1996, fără să se verifice dacă a operat în mod corect accesiunea imobiliară artificială, bazându-se că în extrasul de carte funciară scrie dobândit „prin lege” sau „edificare prin lege” ?

c) Dacă în cartea funciară apare o singură persoană ca titular al dreptului de proprietate asupra unei construcții înscrise în cartea funciară în baza art. 37 alin. (2) din Legea 7/1996 cu mențiunea dobândit „prin lege” sau „edificare prin lege”, nu ar trebui să se verifice regimul matrimonial? Dacă la data

edificării persoana era căsătorită, nu ar trebui să consimtă și soțul acesteia la înstrăinare?

d) Poate vânzătorul să garanteze de evicțiune pe cumpărător dacă îi vinde o construcție asupra căreia și-a înscris dreptul de proprietate în cartea funciară în baza art. 37 alin. (2) din Legea 7/1996, dacă vânzătorul nu era în viața la data la care prezumtiv, a edificat acea construcție?

Părerea notarilor publici este că **înscrierea în cartea funciară a construcțiilor în baza art. 37 alin.(2) din Legea 7/1996 poate fi făcută doar în favoarea celui care a edificat construcția pe terenul pe care îl avea în proprietate la data edificării**, nu și a celui care, în fapt a dobândit construcția prin alt mod, dar fără acte. Aceasta excepție a fost dată să ajute pe cel care, anterior anului 2001 a edificat construcții pe propriul teren, fără a avea documentele administrative necesare. Trebuie reținut și faptul că aceasta situație apare în localitățile din mediul rural.

Notarii publici apreciază că această situație ar putea fi pusă în discuție și la întâlnirile dintre UNNPR și ANCPI, având în vedere că privește atât activitatea notarilor publici, cât și cea a oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară.

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

Cu privire la problema înscrierii în cartea funciară a construcțiilor edificate fără autorizație anterior anului 2001, în baza art. 37 alin.(2) din Legea 7/1996, **Comisia și-a exprimat punctul de vedere în cuprinsul altor minute.**

Cu titlu de exemplu menționăm pct. 2 din minuta ședinței din data de 10.03.2014 în care s-a reținut motivat că *„Având în vedere prevederile legale invocate precum și limitele controlului de legalitate exercitat de registratorul de carte funciară, conform art. 29 și următoarele din Legea 7/1996, se apreciază că vârsta titularului de rol fiscal nu are nicio relevanță cu privire la admiterea cererilor de înscriere a dreptului de proprietate asupra construcțiilor în cartea funciară, cu condiția ca titularul de rol fiscal asupra construcției să fie și titularul unui drept real asupra terenului.”*

Celelalte aspecte care fac obiectul sesizării nu intră în competența comisiei, întrucât nu țin de modalitatea de realizare a formalităților de publicitate imobiliară.

6. Doamna notar public **IONIȚĂ CRISTINA** din cadrul Camerei Notarilor Publici Constanța solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

În vederea autentificării unui contract de vânzare ce are ca obiect un teren extravilan care va fi achiziționat de un potențial cumpărător este nevoie de aviz MAPN și aviz MADR.

Doamna notar public dorește să se discute acest aspect întrucât punctele de vedere ale registratorilor sunt diferite și se intabulează dreptul de proprietate fără aceste avize.

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

Art. 3 alin. (1) și (2) din Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan (...), cu modificările și completările ulterioare prevede următoarele: *„(1) Terenurile agricole situate în extravilan pe o adâncime de 30 km față de frontiera de stat și țărmul Mării Negre, către interior, precum și cele situate în extravilan la o distanță de până la 2.400 m față de obiectivele speciale pot fi înstrăinate prin vânzare doar cu **avizul specific al Ministerului Apărării Naționale**, eliberat în urma consultării cu organele de stat cu atribuții în domeniul siguranței naționale, prin structurile interne specializate menționate la art. 6 alin. 1 din Legea nr. 51/1991 privind securitatea națională a României, cu modificările și completările ulterioare. (2) **Prevederile alin. (1) nu se aplică preemtorilor.**”*

Din interpretarea prevederilor art. 9, alin. (1) și (2) din Legea nr. 17/2014¹ și ale art. 2, lit. j) și k) din Anexa nr. 1 la Normele metodologice privind exercitarea de către Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale a atribuțiilor ce îi revin pentru aplicarea titlului I din Legea nr. 17/2014, rezultă că acest minister eliberează un *„aviz final”* atunci când încheierea contractului de vânzare în formă autentică urmează a se face cu un **preemptor** prevăzut la art. 4 alin. (1) din lege, iar pentru situația în care vânzarea urmează a se perfecta cu un **potențial cumpărător**, care îndeplinește condițiile de la art. 4¹ alin. (1) și (2), acest minister eliberează un *„aviz”*².

Astfel, în situația în care terenul extravilan ce va face obiectul vânzării intră sub incidența art. 3 alin. (1) al Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților ce dețin în administrare

¹ Art. 9, alin. (1) și (2) din Legea nr. 17/2014 prevede următoarele:

„(1) Avizul final necesar încheierii contractului de vânzare în formă autentică de către notarul public pentru cazurile prevăzute la art. 4 se emite de către structurile teritoriale pentru terenurile cu suprafața de până la 30 ha inclusiv, iar pentru terenurile cu suprafața de peste 30 ha, de către structura centrală.

(2) Avizul necesar încheierii contractului de vânzare în formă autentică de către notarul public pentru cazurile prevăzute la art. 41 alin. (1) și (2) sau la art. 71 alin. (2) se emite de către structurile teritoriale, pentru terenurile cu suprafața de până la 30 ha inclusiv, iar pentru terenurile cu suprafața de peste 30 ha, de către structura centrală.”

² Art. 2 lit. j) și k) din Anexa 1 a ordinului comun - Normele metodologice privind exercitarea de către Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale a atribuțiilor ce îi revin pentru aplicarea titlului I din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, prevăd următoarele definiții ale avizelor eliberate de către MADR:

*„j) **aviz final** - act administrativ emis de către Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale prin structura centrală sau structurile teritoriale, care atestă respectarea procedurii prevăzute de lege privind exercitarea dreptului de preemptiune;*

*k) **aviz** - act administrativ emis de către Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale prin structura centrală sau structurile teritoriale, care atestă respectarea procedurii prevăzute de lege privind îndeplinirea condițiilor stabilite la art. 4¹ din lege”.*

terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, la încheierea contractului de vânzare cu un potențial cumpărător, conform art. 4¹ din acest act normativ este obligatoriu să se obțină atât avizul MAPN cât și avizul MADR, sub sancțiunea nulității absolute, astfel cum stipulează art. 16 alin. (1) din lege.

7. Doamna notar public **ADINA DIACONESCU** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la soluționarea cererii de înscriere a unui contract de vânzare încheiat în procedura insolvenței persoanelor juridice, înregistrată sub nr. 37928/04.10.2021 la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mangalia:

La data de **30.09.2021 a fost încheiat contractul de vânzare** autentificat sub nr. 2150 prin care s-a vândut dreptul de proprietate asupra apartamentului cu număr cadastral 103776-C1-U13, înscris în Cartea Funciară nr. 103776-C1-U13, având și teren aferent cu număr cadastral 103776, înscris în Cartea Funciară nr. 103776, **vânzătorul, Societatea T fiind sub incidența legii nr. 85/2006** (în faliment), în baza Încheierii nr. 322 din data de 23.04.2010, pronunțată de Tribunalul Constanța – Secția Comercială.

Conform extrasului de carte funciară pentru autentificare, la data încheierii contractului de vânzare, imobilul era grevat de următoarele sarcini:

1. notare **sechestrul asigurator** dispus de ANAF – DGFP Constanța, Administrația Finanțelor Publice Constanța, în baza procesului-verbal de sechestrul pentru bunuri imobile nr. 19733/19.03.2010, dosar de executare nr. 1850/2008, conform încheierii nr. 5251/02.04.2010, dată de BCPI Mangalia (C1);

2. notare **sechestrul dosar penal** nr. 210/P/2010 din data de 21.07.2011, dispus de Parchetul de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție, Direcția Națională Anticorupție, în baza Ordonanței nr. 21.07.2011 și a procesului-verbal de aplicare a sechestrului din 21.07.2011, conform încheierii nr. 13866/27.07.2011, dată de (B.C.P.I.) Mangalia (C2)

3. întabulare drept de **ipotecă legală** la cererea Asociației de Proprietari nr. 221 pentru suma de 14.561,13 RON, conform încheierii nr. 9121/29.05.2012, dată de (B.C.P.I.) Mangalia (C3)

4. notare **dispozitiv sentință penală** nr. 1213/16.04.2014, pronunțată de Tribunalul București, în dosar nr. 5517/3/2012, prin care se **menține măsura sechestrului asigurator** asupra imobilului, conform încheierii nr. 32368/15.12.2014, dată de (B.C.P.I.) Mangalia (C4)

Radierea sarcinilor se întemeiază pe dispozițiile art. 53 din Legea 85/2006, aplicabil la data deschiderii procedurii insolvenței.

Conform art. 3 (1) pct. 4 din acest act normativ, „*data deschiderii procedurii este: a) în cazul cererii debitorului de deschidere a procedurii, data pronunțării încheierii prevăzute la art. 32 alin. (1)*”. Conform acestui articol: „*Dacă cererea debitorului corespunde condițiilor prevăzute la art. 27, judecătorul-sindic va pronunța o încheiere de deschidere a procedurii generale*

...” Prin urmare, data deschiderii procedurii insolvenței este data de 23.04.2010, respectiv data pronunțării Încheierii nr. 322, de Tribunalul Constanța – Secția Comercială, prin care s-a dispus deschiderea procedurii insolvenței asupra debitorului Societatea T.

Conform art. 53 din Legea nr. 85/2006, în vigoare la data de 23.04.2010: *„Bunurile înstrăinate de administratorul judiciar sau de lichidator, în exercițiul atribuțiilor sale prevăzute de prezenta lege, sunt dobândite **libere de orice sarcini, precum ipotecă, garanții reale mobiliare sau drepturi de retenție, de orice fel, ori măsuri asiguratorii**”, articolul nefăcând distincție după natura sarcinilor.*

În pofida celor mai sus prezentate, cererea de înscriere nr. 37928/04.10.2021 a fost soluționată astfel:

„Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 103776-C1-U13, înscris în cartea funciara 103776-C1-U13 UAT Mangalia având proprietarii: Societatea T în cota de 1/1 de sub B.2; - imobilul cu nr. cadastral 103776, înscris în cartea funciara 103776 UAT Mangalia având proprietarii: Societatea P în cota de 532/620 de sub B.1, BG, BBR în cota de 24/620 de sub B.5, NAMM în cota de 19/620 de sub B.7, GOA în cota de 9/620 de sub B.13, Societatea R în cota de 15/620 de sub B.18, RAG în cota de 12/620 de sub B.20, DMG, DRC în cota de 9/620 de sub B.22, Societatea T în cota de 0/1 de sub B.23;

- se intabulează dreptul de proprietate, cumpărare bun propriu mod dobândire convenție în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea IMC, necăsătorit, sub B.3 din cartea funciara 103776-C1-U13 UAT Mangalia;

- **în temeiul art. 53 din Legea 85/2006, aplicabil la data deschiderii procedurii insolvenței, imobilul se înstrăinează liber de sarcinile de la C1 și C3**, înscrise prin încheierile nr.5251 din 02.04.2010 și nr. 9121 din 29.05.2012 asupra A.1 sub C.5 din cartea funciara 103776-C1-U13 UAT Mangalia;

- **se mențin celelalte sarcini** ale imobilului asupra A.1 sub C.6 din cartea funciara 103776-C1-U13 UAT Mangalia;

- se intabulează dreptul de proprietate, cumpărare, asupra suprafeței indivize de 18,70 mp, respectiv asupra cotei indivize de 3,01% din dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului înscris în CF 103776-C1-U13 mod dobândire convenție în cota de 19/620 asupra A. 1 în favoarea Societății T, sub B.23 din cartea funciara 103776 UAT Mangalia;

- se intabulează dreptul de proprietate, cumpărare bun propriu, asupra suprafeței indivize de 18,70 mp, respectiv asupra cotei indivize de 3,01% din dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului înscris în CF 103776-C1-U13 mod dobândire convenție în cota de 19/620 asupra A.1 în favoarea IMC, necăsătorit, sub B.24 din cartea funciara 103776 UAT Mangalia”.

Sarcinile dispuse în materie penală nu au fost radiate, solicitându-se, prin referat de completare, prezentarea **înscrisurilor prevăzute de art. 195 (5) din Ordinul 700/2014, în vigoare la acea dată**, respectiv

ordonanța emisă de procuror sau hotărâre judecătorească ce dispune ridicarea măsurii asigurătorii, deși art. 53 din Legea nr. 85/2006, în vigoare la data de 23.04.2010 nu face distincție în funcție de natura sarcinilor: *„Bunurile instrainate de administratorul judiciar sau de lichidator, în exercitiul atribuțiilor sale prevăzute de prezenta lege, sunt dobândite libere de orice sarcini, precum ipotecă, garanții reale mobiliare sau drepturi de retenție, de orice fel, ori măsuri asigurătorii.”*

Împotriva cererii nr. 37928/04.10.2021 s-a depus cerere de reexaminare, solicitându-se radierea sarcinilor de sub C2 și C4. Cererea de reexaminare a fost respinsă.

Precizăm că **o cerere similară (contract de vânzare în care figurează același vânzător, Societatea T, tot sub incidența Legii nr. 85/2006), înregistrată sub nr. 50947/2022 la BCPI Constanța a fost soluționată prin radierea tuturor sarcinilor, inclusiv a celor dispuse în materie penală.**

Având în vedere cele de mai sus, vă rugăm să ne indicați dacă soluția dată de BCPI Mangalia privind cererea nr. 37928/04.10.2021 este corectă, având în vedere că la radierea sarcinilor s-a făcut (cel mai probabil) aplicarea retroactivă a art. 53 din Legea nr. 85/2006, astfel cum a fost modificat prin Legea nr. 255 din 19 iulie 2013, publicată în Monitorul Oficial nr. 515 din 14 august 2013, în sensul exceptării de la radiere a măsurilor asigurătorii sau măsurilor preventive specifice, instituite în cursul procesului penal. Astfel, prin această modificare, textul art. 53 a devenit: *„Bunurile înstrăinate de administratorul judiciar sau lichidator, în exercițiul atribuțiilor sale prevăzute de prezenta lege, sunt dobândite libere de orice sarcini, precum ipotecă, garanții reale mobiliare sau drepturi de retenție, de orice fel, ori măsuri asigurătorii, **cu excepția măsurilor asigurătorii sau măsurilor preventive specifice, instituite în cursul procesului penal**”* text aplicabil situațiilor juridice născute după intrarea sa în vigoare, deci societăților pentru care s-a dispus deschiderea procedurii insolvenței după data modificării legislative în sensul arătat.

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

În aplicarea prevederilor art. 3 pct. 4 din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței, în speță sunt aplicabile dispozițiile acestui act normativ, **forma în vigoare la data deschiderii procedurii insolvenței, respectiv data de 23.04.2010.** La data precizată, art. 53 din lege stipula că: *Bunurile înstrăinate de administratorul judiciar sau de lichidator, în exercițiul atribuțiilor sale prevăzute de prezenta lege, **sunt dobândite libere de orice sarcini, precum ipotecă, garanții reale mobiliare sau drepturi de retenție, de orice fel, ori măsuri asigurătorii.***

Rezultă așadar că soluția BCPI Mangalia privind cererea nr. 37928/04.10.2021, precum și cea pronunțată prin încheierea de reexaminare

nu sunt corecte, întrucât textul art. 53 din Legea nr. 85/2006, invocat de registratorul de carte funciară și de registratorul-șef, a fost modificat abia în anul 2013 (după deschiderea procedurii insolvenței, în speța analizată), prin Legea nr. 255/2013 ce a intrat în vigoare la data de 01.02.2014.

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

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

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ	UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA
Mircea POPA Director General Adjunct	Notar public Vasile VARGA Vicepreședinte
Cezara Irina SIMIREA Director Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Sorin MARINA, Membru al Biroul Executiv
Alina IANCU Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Laura BADIU Președintele CNP București
Mihai LICĂ Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Victor ILIE, Președintele CNP Craiova
	Notar public Ciprian NICA CNP Galați
	Notar public Mihnea ANGHENI CNP București
	Notar public Tiberiu TERZEA - MATEI CNP București
	Cătălin BĂDIN, Director general adjunct