



Direcția de Publicitate Imobiliară

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

Nr.7516/30.09.2024

Nr. 1503/XI/30.09.2024

DECIZIA NR. 11/30.09.2024

privind minuta nr. 39400/7110 din 30 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. 39400/7110 din 30 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. 39400/30.09.2024

Nr. 7110/30.09.2024

MINUTA

ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din data de 30.09.2024

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 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. Doamna notar public **STAN MARIA** din cadrul Camerei Notarilor Publici Constanța solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație întâmpinată în relația cu BCPI Constanța.

În dosarul nr. 114165/29.04.2024 înregistrat la BCPI Constanța, ce are ca obiect **radierea dreptului de ipotecă transcris în RTI sub nr. 5485/1998** în baza contractului de ipotecă autentificat sub nr. 5480/15.10.1998, cerere la care au fost atașate extrase din Minutele reprezentanților ANCPI - UNNPR din data de 27.02.2023 (pct. 2) și din data de 22.04.2024 (pct. 2), a fost dat un **referat de completare** prin care s-a solicitat „respectarea **prevederilor art. 885 din Codul Civil**”.

Precizăm următoarele:

- ipoteca a cărei radiere se solicită intră sub incidența prevederilor vechiului Cod Civil, conform art. 168 din Legea nr. 71/2011 – *„ipotecile imobiliare constituite înainte de intrarea în vigoare a Codului Civil sunt supuse, în ceea ce privește condițiile de valabilitate, dispozițiilor legale existente la data constituirii lor”*;

- art. 1786 din vechiul Cod Civil prevede că „*Inscripțiile conservă dreptul de privilegiu și de ipotecă în curs de 15 ani din ziua în care s-au făcut inscripțiile. Efectul lor încetează dacă inscripțiile nu au fost reînnoite înaintea expirării acestui termen*”;

- **inscripția ipotecară nu a fost reînnoită în RTI înainte de expirarea termenului de 15 ani prevăzut de art. 1786 din vechiul Cod Civil;**

- art. 52 alin. (3) din Legea nr. 7/1996 prevede că „*Sarcinile care sunt stinse prin împlinirea termenului sau din orice altă cauză nu vor mai fi înscrise în cărțile funciare, iar dacă s-au înscris, acestea vor putea fi radiate la cererea persoanelor menționate în cuprinsul art. 15 alin. (2) sau din oficiu*”;

- soluția reținută în cadrul pct. 2 al Minutei reprezentanților ANCPI - UNNPR din data de 27.02.2023 (atașată în extras la cererea inițială) într-o speță similară, în sensul că „*sarcinile care sunt stinse prin împlinirea termenului sau din orice altă cauză nu vor mai fi înscrise în cărțile funciare, iar dacă s-au înscris, acestea vor putea fi radiate la cererea persoanelor menționate în cuprinsul art. 15 alin. (2) sau din oficiu, inscripțiile ipotecare efectuate în conformitate cu prevederile Codului Civil, care nu au fost reînnoite înainte de expirarea termenului de 15 ani nu vor mai fi preluate în cartea funciară și vor fi radiate din RTI concomitent cu deschiderea cărților funciare, iar dacă au fost înscrise urmează să fie radiate la cerere sau din oficiu, fără a fi necesar acordul creditorului ipotecar*”.

- soluția reținută în cadrul pct. 2 al Minutei reprezentanților ANCPI - UNNPR din data de 22.04.2024 (atașată în extras la cererea inițială) în sensul că „*inscripțiile ipotecare efectuate în vechile registre de publicitate imobiliară, care nu au fost reînnoite înainte de expirarea termenului de 15 ani prevăzut de art. 1786 din vechiul Cod Civil, nu vor mai fi preluate în cartea funciară, iar dacă au fost înscrise din eroare, acestea urmează a fi radiate la cerere sau din oficiu, fără a fi necesar acordul creditorului ipotecar*”.

La acest referat de completare a răspuns cu o adresă în care a expus argumentele sus - menționate, urmare a căreia dosarul s-a soluționat cu **respingerea cererii de radiere**, motivată prin interpretarea prevederilor legale în sensul că „**prevederile art. 1786 din Codul Civil sunt aplicabile contractelor de ipotecă pentru care termenul de 15 ani s-a împlinit până la data de 01.10.2011, respectiv data intrării în vigoare a noului Cod Civil**”. Considerăm că această interpretare este eronată, având în vedere prevederile art. 168 din Legea nr. 71/2011.

Având în vedere cele menționate anterior se solicită comunicarea punctului de vedere în legătură cu modul în care trebuie să se procedeze în această speță.

Se anexează copie după referatul de completare, adresa nr. 123/07.05.2024 – ca răspuns la referatul de completare, încheierea de respingere, extrasul de carte funciară pentru informare nr. 73781/2022 și contractul de ipoteca autentificat sub nr. 5480/15.10.1998.

În urma analizei situației juridice prezentate și a înscrisurilor comunicate în copie, Comisia își menține opinia exprimată prin Minutele emise în data de 27.02.2023, respectiv data de 22.04.2024.

Precizează că termenul de 15 ani în care ipotecile înscrise în vechile registre de publicitate imobiliară își mențin opozabilitatea față de terți se calculează de la data înscrierii în RTI, astfel cum stipula art. 1786 din vechiul Cod civil: *Inscripțiile conservă dreptul de privilegiu și de ipotecă în curs de 15 ani din ziua în care s-au făcut inscripțiile.*

Raportarea la data intrării în vigoare a noului Cod civil, respectiv 01.10.2011, este relevantă numai cu privire la modalitatea în care creditorul ipotecar poate păstra rangul ipotecii sale.

- Astfel, dacă termenul defipt de art. 1786 se împlinea anterior datei de 01.10.2011, pentru conservarea rangului ipotecii era necesară reînnoirea acesteia în RTI.

- Dacă termenul de 15 ani se împlinea ulterior acestei date, întrucât noul Cod civil nu a mai preluat procedura reînnoirii inscripției ipotecare, în vederea păstrării efectului de opozabilitate și, implicit, a rangului ipotecii, creditorul avea obligația să solicite prima înregistrare, concomitent cu transcrierea ipotecii respective din RTI în cartea funciară, operațiune scutită de plata vreunui tarif.

În concluzie, soluția de respingere din dosarul nr. 114165/29.04.2024 înregistrat la BCPI Constanța este eronată.

Inscripția ipotecară efectuată în RTI sub nr. 5485/1998 în conformitate cu prevederile art. 1786 din vechiul Codul Civil nu a fost reînnoită înainte de expirarea termenului de 15 ani prevăzut de acest articol; pe cale de consecință, ea a fost preluată în mod eronat în cartea funciară nr. 202491-C1-U68 Constanța prin încheierea nr. 187206/07.12.2024.

Radierea din cartea funciară a inscripției ipotecare se face în aceste situații la cerere sau din oficiu, fără a fi necesar acordul creditorului ipotecar, conform celor reținute în minutele de ședință menționate.

2. Domnul notar public **COSTIN STAN** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere unitar cu privire la aplicarea procedurii de restituire a sumelor încasate necuvenit de ANCPI și instituțiile subordonate.

În anul 2023, lunile iulie și august, a fost sunat din partea OCPI București **să plătească două sume în plus, pentru că în evidenta OCPI figurează o sumă mai mare decât în borderoul trimis de notarul public**, însoțit de nota explicativă a faptului că, din eroare, **persoana care se ocupă de înregistrarea cererilor a trecut o alta sumă.**

Cu toate că notarul public a explicat faptul că este o sumă necuvenită s-a insistat să o plătească spunându-i-se că i se va restricționa accesul la platforma e-Terra.

Chiar dacă nu a fost mulțumit de soluție **notarul public a făcut plata fiind liniștit de faptul că i s-a zis că există o procedură simplificată de restituire** și că nu va însemna mult timp.

Conform Protocolului privind Metodologia de încasare și virare a tarifelor de publicitate imobiliară, notarul public este răspunzător pentru exactitatea datelor introduse și are obligația plății tarifelor încasate până la 25 a lunii următoare încasării.

Deși a trimis o **notă explicativă privind diferențele de sume dintre cele două borderouri**, conform art. 2.1 lit. q) din Protocol - *„notarii publici și oficiile teritoriale prestatoare au obligația verificării reciproce a concordanței datelor cuprinse în anexa nr. 2, conform evidenței deținute de către fiecare parte, și regularizării eventualelor neconformități sau neconcordanțe”*, **i s-a comunicat că e obligat să plătească și diferența, urmând să îi fie restituită.**

Sub nr. 11631/ 14.07.203 și nr. 13138/ 17.08.2023 a înregistrat cele 2 cereri de restituire. În luna februarie anul 2024 a fost contactat de la OCPI București pentru a depune o cerere de lămurire suplimentară întrucât a achitat o sumă mai mare fata de cererea inițială.

În data de 27.05.2024 a primit răspunsul de la ANCPI cu privire la următorii **pași pe care trebuie să îi parcurgă pentru a putea beneficia de restituirea sumelor achitate necuvenit.**

Cu toate că nu este menționat în procedura de restituire a sumelor încasate necuvenit de ANCPI și instituțiile subordonate **obligația notarului de a rectifica încheierile emise cu sumele înregistrate greșit a depus cereri pentru care a primit respingere.** (situație pe care o știa deja pentru ca a discutat înainte cu registratorul)

În răspunsul emis de ANCPI i se solicită **împuternicire dată biroului notarial de către beneficiarul lucrărilor**, însă raportat la Protocolul privind metodologia de încasare si virare a tarifelor ANCPI și la procedura de restituire a sumelor încasate necuvenit de ANCPI și instituțiile subordonate, **notarul public este obligat să achite sumele înregistrate în platforma eTerra, prin urmare are calitatea de solicitant al restituirii sumelor achitate în plus, fără a fi necesare o împuternicire în acest sens.**

Având în vedere faptul că minutele ședințelor de lucru comune ANCPI UNNPR sunt obligatorii se adresează rugămintea de a se supune discuției crearea unei practici unitare cu privire la aceasta speță și la termenul de restituire. Se atașează actele depuse.

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

- nici Protocolul privind metodologia de încasare si virare a tarifelor ANCPI aprobat prin Ordinul nr. 1009/2013 și nici procedura operațională PO-8.5.1-55 **nu prevăd obligativitatea prezentării unei împuterniciri din partea clientului notarului public în vederea formulării unei cereri de**

restituire a tarifului. Solicitarea este formulată exclusiv de Direcția Economică din ANCPI

- conform procedurii mai sus menționate, **termenul de soluționare a unei cereri este de 30 de zile.** Sunt cazuri în care acest termen este depășit, din motive obiective, întrucât în vederea soluționării cererii Comisia de restituire solicită punctul de vedere al OCPI implicat și documentele aferente, precum și punctul de vedere al Direcției Economice și Direcției Informatice din ANCPI. Gradul de disponibilitate a acestora grevează asupra termenului în care Comisia reușește să soluționeze cererile de restituire.

- Comisia de restituire din ANCPI este cea care a solicitat notarului public să formuleze **cereri de „îndreptare a erorii materiale” din cuprinsul încheierilor de carte funciară în care sunt menționate sumele reprezentând tarifele de publicitate imobiliară, achitate în quantum greșit.** Apreciem solicitarea ca fiind excesivă, întrucât nu ne aflăm într-una dintre situațiile în care pot fi aplicate dispozițiile art. 215 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 600/2023.

Conform alin. (2) *„Constituie eroare materială orice **inexactitate cuprinsă într-o înscriere în cartea funciară sau în cuprinsul încheierii, care nu produce vreun efect substanțial, anume nu afectează existența, întinderea sau opozabilitatea dreptului înscris sau a faptului ori a raportului juridic. Nu constituie eroare materială neconcordanța dintre o înscriere și situația juridică reală dacă, potrivit legii, o asemenea neconcordanță reprezintă caz de rectificare sau modificare a cărții funciare.**”*

Reprezentanții Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România solicită Comisiei de restituire a tarifelor din ANCPI urgentarea procedurilor derulate la cererea notarului public.

3. Doamna notar public **DRĂGUȚ MARIA** din cadrul Camerei Notarilor Publici Cluj solicită formularea unui punct de vedere cu privire la modalitatea corectă de calcul a taxelor de publicitate imobiliară în următoarea speță:

În data de 15.05.2024 a autentificat actul de partaj nr. 798/2024 prin care cei doi coproprietari, familia RI și soția RDM - proprietari asupra cotei de 1050/4500 parte din teren și o persoană juridică - proprietară asupra celeilalte cote de 3450/4500 parte din terenul înscris în CF nr. 83196 Bistrița, sub A1, nr. cadastral 83196, constând din fânaț, cu o suprafață totală de 4.500 metri pătrați, situat în intravilanul localității Bistrița, județul Bistrița-Năsăud au **parcelat terenul și au sistat starea de indiviziune** dintre ei astfel:

- familiei RI și soția RDM i s-a atribuit în întregime lotul de teren în suprafață de 1.050 metri pătrați și

- persoanei juridice i s-a atribuit în întregime lotul de teren în suprafață de 3.450 metri pătrați, conform documentației înregistrată sub nr. 2371/16.01.2024 la OCPI Bistrița - Năsăud.

Tarifele de publicitate imobiliară le-a încasat conform Ordinului nr. 16/2019 cu ultimul amendament din 20.06.2022, pct. 8 alin. 4), prin raportare la cota -parte din dreptul de proprietate ce revine copărtaşului, peste cota lui ideală, a deciziei nr. 2/2022 și a minutei nr. 8460/21.02.2022, adică 60 de lei/imobil rezultat, întrucât ieșirea din indiviziune s-a făcut cu respectarea strictă a cotelor ideale, nici una dintre părți nu a primit peste cota sa parte ideală.

OCPI Bistrița în data de 28.05.2024, a încărcat la dosarul înregistrat sub nr. 27440/17.05.2024 referatul de completare, cu precizarea că în vederea soluționării cauzei se va achita suma de 1.883 lei, diferență de tarif.

Se anexează următoarele acte: actul notarial, extras CF pentru autentificare, schița din documentație, referatul, nota calcul OCPI Bistrița .

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

Potrivit Notei⁸⁾ paragraful 4 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 cazul actului de partaj, tariful se calculează prin raportare la valoarea cotei din dreptul de proprietate ce revine fiecărui copartajant peste cota deținută din bunul imobil respectiv, dar nu mai puțin de 60 lei/imobil.*

Din cuprinsul actului de partaj autentificat sub nr. 798/2024 rezultă faptul că niciunui copartajant nu i-a revenit un drept de proprietate peste cota ideală deținută, astfel că soluția BCPI Bistrița de respingere a cererii nr. 27440/2024 este eronată.

Astfel, soților RI și RDM, care erau coproprietari asupra cotei de 1050/4500 din terenul în suprafață totală de 4500 metri pătrați le-a revenit prin actul de partaj cu dezmembrare menționat, un lot în suprafață de 1050 mp, iar persoanei juridice care avea calitatea de coproprietară asupra celeilalte cote de 3450/4500 din teren, i-a revenit un lot în suprafață de 3450 metri pătrați, fiecare formând câte o carte funciară nouă.

4. Domnul notar public **PANTUROIU RADU-IONUȚ** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la posibilitatea **radierii notării unui litigiu având ca obiect anulare act administrativ – autorizație de construire, fără finalizarea procesului în cauză**, din cartea funciară a unui imobil (teren liber de construcții) rezultat în urma dezmembrării suprafeței de teren inițiale care făcea obiectul autorizației în litigiu.

Legislație avută în vedere:

- Codul Civil: art. 18 alin. (1), art. 876 alin. (2), art. 881, art. 902 alin. (1), alin. (2) pct.18 și 19, art. 903 pct. 3; art. 913;

- Ordinul 700/214 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară: art. 17 alin.(1) și (3), art. 18 alin. (1), (2), art. 196;
- Ordinul 600/2023 privind pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară: art. 12 alin. (1) și (2), art. 13, art. 14, art. 192;
- Legea 7/1996: art. 23 și art. 24;
- Legea 51/1990 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea 102/2023 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, a Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, precum și pentru completarea art. 64 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

În concret se solicită un punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

La data de 17.01.2022 s-a încheiat contractul de asociere în participație autentificat sub numărul 24/2022. Asocierea a fost constituită în temeiul dispozițiilor art. 1949 – 1954 din Codul Civil, având ca obiect realizarea unor construcții pe un teren intravilan arabil, respectiv „construire ansamblu de locuințe înșiruite P+1E, Corp 1 și Corp 2, împrejmuire, amenajare incintă și organizare de șantier”. Contractul de asociere a fost încheiat între proprietarul terenului liber de construcții și dezvoltator/ investitor. Prin contractul de asociere în participație a fost constituit și un drept de suprafață în favoarea dezvoltatorului/ investitorului.

Părțile contractante **au înscris în cartea funciară a imobilului 68610 UAT Chiajna, Ilfov contractul de asociere în participație, autorizația de construire și dreptul de suprafață în favoarea investitorului**. Pentru edificarea construcției, a fost emis anterior încheierii contractului de asociere în participație, respectiv la data de 05.07.2021 actul administrativ (act final de autoritate publică) – autorizația de construire nr. (...)/2021 pe numele proprietarului terenului.

La data de 20.04.2022, mai multe persoane au formulat împreună o **acțiune în anulare având ca obiect „anulare act administrativ autorizația de construire nr. (...)/2021”**. Dosarul a fost înregistrat pe rolul Tribunalului Ilfov, fiind **în faza procesuală fond**, la data prezentei solicitări de opinie. Capătul de cerere este unul singular prin care se critică nelegalitatea actului administrativ, nefiind însoțit de o cerere subsidiară de demolare a construcției.

La data de 28.09.2022, unul dintre reclamânți înregistrează cererea nr. 406118/2022 pe rolul OCPI Ilfov, solicitând **notarea litigiului cu privire la anularea actului administrativ pe cartea funciară a terenului**. Prin încheierea nr. 406118/25.10.2022 se consideră că sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 29 din Legea 7/1996 și **se admite notarea litigiului din dosarul (...)/93/2022 având ca obiect anularea autorizației de**

construire nr. (...)/05.07.2021, privind pe reclamantii (...). Ulterior în urma dezmembrării imobilului cu CF nr. 68610 în baza actului de **dezmembrare aut. sub nr. 4438/2022 de notar public (...)**, **notarea a fost preluată în toate cărțile funciare rezultate, iar apoi a fost preluată în CF curentă în urma alipirii imobilelor cu CF nr. 73337 și 71754.**

În data de 18.05.2023 a fost formulată **cerere de îndreptare eroare materială ce a avut ca obiect radierea notării acestui litigiu din CF nr. 74110 a loc Chiajna, cere ce a fost respinsă** în baza încheierii nr. 197866/18.05.2023 a BCPI Buftea, respingere la care s-a depus cerere de reexaminare, reexaminare ce a fost respinsă prin Încheierea nr. 366359/10.01.2024.

Din punctul de vedere al notarului public, în primul rând **Codul Civil și legislația secundară nu prevăd posibilitatea notării** cu efect de informare în aplicarea dispozițiilor art. 903 din Codul Civil, sau după caz de opozabilitate față de terți, în aplicarea dispozițiilor art. 881 alin. (3) raportat la art. 902 alin. (2) din Codul Civil, a **litigiului privind anularea unui act administrativ – autorizație de construire**, cu atât mai mult păstrarea acestui litigiu în cuprinsul unei cărți funciare a unui imobil – teren rezultat în urma dezmembrării imobilului care a făcut obiectul autorizației de construire contestate și pe care nu este prevăzută edificarea vreunei construcții în baza acestei autorizații.

Se are în vedere următoarea argumentație în drept:

Conform art. 21 din Legea 7/1996, publicitatea imobiliară întemeiată pe sistemul de evidență a cadastrului are ca obiect înscrierea în cartea funciară a actelor și faptelor juridice referitoare la imobilele din aceeași unitate administrativ – teritorială, în scopul constituirii de drepturi reale ori, după caz, al opozabilității față de terți a acestor înscrieri.

În acord cu dispozițiile cuprinse în art. 24 din Legea 7/1996, înscrierile în cartea funciară se clasifică în trei categorii, respectiv intabularea, înscrierea provizorie și notarea, iar acestea se realizează în condițiile prevăzute de Codul Civil.

Articolul 23 din Legea 7/1996 descrie cartea funciară ca fiind alcătuită din titlu, indicând numărul ei și numele localității în care este situat imobilul, precum și din 3 părți: A. Partea I, referitor la descrierea imobilelor; B. Partea a II-a, referitoare la înscrierile privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale, iar la litera f) sunt menționate „faptele juridice, drepturile personale sau alte raporturi juridice, precum și acțiunile privitoare la proprietate; C. Partea a III-a, referitoare la înscrierile privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garanție și sarcini, care va cuprinde: b): înscrierile ce se efectuează în partea a treia a cărții funciare, respectiv: faptele juridice, drepturile personale sau alte raporturi juridice, precum și acțiunile privitoare la drepturile reale înscrise în această parte.

În continuare, se au în vedere dispozițiile art. 876 alin. (1) și (2) din Codul Civil, cu denumirea marginală „Scopul și obiectul cărții funciare”, potrivit cu care: „(1) *Cartea funciară descrie imobilele și arată drepturile reale ce au ca*

obiect aceste bunuri; (2) În cazurile prevăzute de lege pot fi înscrise în cartea funciară și alte drepturi, fapte sau raporturi juridice, dacă au legătură cu imobilele cuprinse în cartea funciară.”

La rândul său, Codul Civil la art. 881 reglementează felul înscrierilor, respectiv intabularea, înscrierea provizorie și notarea, iar la alin. (3) se precizează în mod expres că înscrierea provizorie și notarea se realizează numai în cazurile anume prevăzute de lege.

Art. 903 alin. (3) cu denumirea marginală „Actele sau faptele care pot fi notate în cartea funciară”, potrivit cu care *„Se pot nota în cartea funciară fără însă ca opozabilitatea față de terți să depindă de această înscriere: 3. Orice alte fapte sau raporturi juridice care au legătură cu imobilul și care sunt prevăzute în acest scop de lege.”*

Art. 12 din Ordinul 600/2023 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară definesc notarea ca fiind înscrierea în evidențele de carte funciară prin care drepturile, altele decât drepturile tabulare, actele, faptele juridice ori raporturile juridice, în legătură cu imobilele din cartea funciară devin opozabile față de terți sau sunt înscrise cu efect de informare. Cererile de notare a unor drepturi, fapte sau raporturi juridice pentru care legea nu prevede formalitatea publicității prin notare sunt respinse.

Art. 13 alin. (1) din Ordinul 600/2023 stipulează cazurile și regimul juridic al notărilor sunt cele prevăzute de art. 902 – 903 din Codul Civil, precum și de alte legi, iar din categoria drepturilor, faptelor sau raporturilor juridice ce pot fi notate, fac parte cazurile evidențiate la alin. (2) din același articol, sub condiția de a fi în legătură cu imobilele înscrise în cartea funciară:

Art. 902 alin. (2) pct. 18 și 19 din Codul Civil cu denumirea marginală „Actele sau faptele supuse notării”, *„În afara altor cazuri prevăzute de lege, sunt supuse notării în cartea funciară: (...) 18. acțiunea în prestație tabulară, acțiunea în justificare și acțiunea în rectificare; 19. acțiunile pentru apărarea drepturilor reale înscrise în cartea funciară, acțiunea în partaj, acțiunile în desființarea unui act juridic pentru nulitate, rezoluțiune ori alte cauze de ineficacitate, acțiunea revocatorie, precum și orice alte acțiuni privitoare la alte drepturi, fapte, în legătură cu imobilele înscrise.”*

Astfel, în opinia notarului public, **pentru notarea unei acțiuni se impun a fi realizate cumulativ două condiții, respectiv prevederea în dispozițiile legale și legătura cu imobilul.** Dacă s-ar interpreta altfel textele de lege mai sus menționate, s-ar ajunge în situația în care orice acțiune ar avea legătură cu imobilul se va nota în cartea funciară a imobilului și astfel s-ar ajunge la abuzuri sub forma formulării unor cereri de notare a acțiunilor în cartea funciară, care ar îngreuna libertatea proprietarilor tabulari de a dispune de bunurile lor. Tocmai de aceea, legiuitorul, în art. 881 alin. (2) și (3) din Codul Civil raportat la art. 902 din Codul Civil a adus un plus de rigiditate notărilor în cartea funciară.

Dispozițiile art. 902 Cod Civil conțin o listă cuprinzătoare a **actelor sau faptelor supuse notării în cartea funciară, iar natura litigiului supus notării din prezenta speță nu se regăsesc printre acestea**, legiuitorul menționând limitativ cazurile în care este necesară prin cartea funciară, astfel cum rezultă din dispozițiile art. 18 Cod Civil, art. 881 alin. (3) Cod Civil, art. 13 din Regulamentul aprobat prin Ordinul nr. 600/2023 al Directorului General al ANCPPI.

Notarul public apreciază că o situație distinctă trebuie avută în vedere prin raportare la dispozițiile Legii nr. 102/2023 ce a modificat Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, respectiv art. 7 alin. (23)³. Astfel, începând cu data de **21.04.2023 se instituie o obligativitate a asigurării publicității autorizației de construire, prin prevederea expresă a notării în cartea funciară a imobilului pe care se realizează construcția:**

*(23³) După comunicarea **autorizației de construire**, dar înainte de începerea lucrărilor, beneficiarul are obligația, pe propria cheltuială, să **noteze în cartea funciară a imobilului**, precum și într-un ziar de largă răspândire **informațiile prevăzute la alin. (23¹) lit. a) și b)**, precum și să amplaseze în șantier, la loc vizibil, panoul de identificare a investiției.*

Asfel, o discuție despre **admisibilitatea notării unui litigiu având ca obiect o acțiune în anularea actului administrativ – autorizație de construire** se poate lua în considerare exclusiv după data de 21.04.2023, când legiuitorul a instituit obligativitatea notării în cartea funciară a actului administrativ în scop de informare, situație ce nu se aplică speței în cauză.

Un alt argument ce apreciază că trebuie avut în vedere la analiza speței este dacă prin admiterea la notare, registratorul își sprijină încheierea de admitere exclusiv pe raționamentul „că notarea litigiului asigură o reflecție a situației juridice reale și actuale a imobilului, cu relevanță deosebită asupra circulației juridice a bunului, din perspectiva protejării intereselor eventualilor terți dobânditori”

În astfel de situații, apreciază că trebuie iarăși făcută distincția după cum obiectul acțiunii în anulare act administrativ este sau nu însoțit de o cerere în subsidiar de demolare a construcției. Pentru cazurile în care s-ar cere doar anularea actului administrativ, exceptând argumentele anterioare, instanțele dispun în caz de anulare doar intrarea în legalitate și nicidecum demolarea construcției, deoarece raționamentul instanței este de a proteja interesele celui vătămat prin emiterea unui act administrativ nelegal, permițând astfel intrarea în legalitate. O astfel de situație nu afectează drepturile terților de informare.

O cu toată alta poate fi discuția unei acțiuni complexe, prin care se cere și demolarea construcției, și atunci se poate discuta de o protecție a terților care ar dobândi un drept real asupra construcției.

Din interpretarea sistematică a acestor texte de lege rezultă că este admisibilă cererea de notare a drepturilor, altele decât drepturile tabulare, a actelor, faptelor juridice ori raporturilor juridice, cu condiția ca, pe de o parte,

acestea să fie în legătură cu imobilele înscrise în cartea funciară, iar pe de altă parte, cazul respectiv de notare să fie prevăzut în mod expres de Codul Civil, Ordinul nr. 600/2023 sau de o altă lege specială, nefiind suficient să fie îndeplinită numai condiția existenței unei legături cu imobilul din cartea funciară.

Nu în ultimul rând, Legea 50/1991 prevede o procedură – remediu de intrare în legalitate cu privire la imobilele construite ilegal sau în lipsa actului administrativ de autorizare.

În concluzie, notarul public solicită să se comunice:

a) În primul rând **dacă în ipoteza în care situația de fapt inițială care a dus la notarea litigiului nu mai subzistă, spre exemplu cazul din speță unde în urma dezmembrării a rezultat o suprafață de teren liber, care nu face obiectul autorizației de construire contestată, nu ar trebui să se poată radia această notare din cartea funciară a terenului și în lipsa unei hotărâri judecătorești definitive**, întrucât nu ar mai fi îndeplinite condițiile prevăzute de lege pentru existența sa?

În secundar:

b) Să se stabilească dacă **este admisibilă la notare o cerere în referire la un litigiu având ca obiect anulare act administrativ – autorizație de construire, iar în cazul unui răspuns afirmativ să se stabilească temeiul legal**. Se are în vedere faptul că, nici în Codul Civil la art. 902, nici în Legea 7/1996 și nici în Regulamentul aprobat prin Ordinul 600/2023 cu modificările și completările ulterioare, nu este prevăzută obligativitatea sau după caz admisibilitatea unei astfel de notări;

c) În ipoteza în care soluția de admisibilitate la notare este legală, ar trebuie stabilită o distincție între notarea unui litigiu ce vizează anularea unui act administrativ – autorizație de construire, chestiune litigioasă ce este însoțită de un capăt de cerere de demolare a construcției, situație ce ar justifica un interes al terților, sau acele situații în care se solicită anularea actului, fără a exista un capăt de cerere secundar de demolare a construcției, cu posibilitatea părții interesate de a intra în legalitate.

d) În ipoteza în care soluția de admisibilitate la notare este legală, ar trebuie stabilită o distincție temporală funcție de intrarea în vigoare a Legii 102/2023.

Practică relevantă:

- Minuta ședinței din data de 10.03.2014 – Posibilitatea notării în cartea funciară a unui act adițional la contractul de închiriere

- Minuta ședinței din data de 04.08.2014 – Posibilitatea notării în cartea funciară a contractelor de mandat/procurilor în vederea încheierii unui act translativ având ca obiect imobilul

Concluzie: „Pe cale de consecință, cererile de notare a unor drepturi, fapte sau raporturi juridice pentru care legea, în sens larg nu prevede această

formalitate de publicitate, se resping prin încheiere motivată, de către registratorul de carte funciară.”

- Minuta ședinței din data de 10.04.2017 – Notarea contractului de comodat având ca obiect un bun imobil

Concluzie: „Reprezentanții ANCPI apreciază că BCPI a aplicat în mod corect dispozițiile în vigoare, în condițiile în care nici Codul Civil și nici alte legi speciale nu prevăd posibilitatea notării contractului de comodat (împrumut de folosință conform art. 2144 Cod Civil) în cartea funciară. De *lege ferenda*, reprezentanții ANCPI apreciază că se impune reglementarea expresă a posibilității notării contractului de comodat.

Reprezentanții UNNPR susțin necesitatea notării contractului de comodat în cartea funciară, având în vedere utilitatea sa pentru cunoașterea de către persoanele interesate a regimului juridic corect și complet al imobilului. Acest tip de notare are o legătură directă cu imobilul.”

- Minuta ședinței din data de 05.10.2020 – Posibilitatea notării contractului de asociere în participație în vederea edificării unei construcții pe un teren înscris în cartea funciară

Concluzie: „În aceste condiții, Codul Civil și legislația secundară nu prevăd posibilitatea notării cu efect de informare, în aplicarea art. 903 Cod Civil, a contractului de asociere în participație.”

Jurisprudență relevantă:

- „Pe calea plângerii nu poate fi acceptată la notare a unui fapt ce excede celor enumerate de art. 903 Cod civil, cum ar fi dreptul de a exploata un zăcământ, prin urmare, procedura plângerii este aptă a clarifica noțiunile de înscriere, respectiv notare.” – Decizia civilă nr. 922/17.10.2018, Tribunalul Arad;

- „Pentru notarea unui drept, fapt sau raport juridic în cartea funciară este necesar ca acesta să aibă legătură cu imobilul și să reprezinte un caz de notare reglementat de lege. Aceste condiții sunt cumulative, iar în cauză. Astfel cum s-a reținut în încheierea atacată, nu sunt îndeplinite. ” – Decizia civilă nr. 1261/04.10.2018, Tribunalul Brașov;

- „Trebuie reflectat asupra posibilității notării în cartea funciară a imobilului a litigiului cu privire la anularea autorizației de construire, având în vedere efectul potențialei admiteri a cererii asupra existenței imobilului - construcție” – Decizia civilă nr. 339A/25.01.2016, Tribunalul București, Secția a IV-a civilă;

Nota autorului: „așa cum am arătat în lucrarea mai veche, din care este și preluată practica citată, nu se poate repudia cu ușurință argumentul că, într-o situație precum cea din speța prezentată, admiterea acțiunii privind nelegalitatea autorizației de construire ar putea avea efectul admiterii unui capăt subsidiar de cerere, de readucere a imobilului la starea anterioară, inclusiv prin desființarea construcției, ceea ce ar prezenta un interes real pentru titularii drepturilor intabulate asupra respective construcții. Prin urmare,

situațiile precum cea expusă în această lucrare pot avea multiple elemente care să atragă soluții diferite în practică, fiind utila argumentația instanțelor din această speță, cel puțin ca principiu de interpretare a textelor legale invocate. ”

- „O obligație de a face constând în eliberarea curții pentru exercitarea dreptului de trecere nu are legătură cu dreptul tabular pentru a fi notată; în acest sens, este relevantă raportarea la enumerarea cuprinsă la art. 902 Codul Civil ” – Decizia civilă nr. 73/29.01.2019, Tribunalul Brașov;

- „Nu poate fi notat în cartea funciară orice litigiu deschis împotriva proprietarului tabular, ci numai acele litigii care au legătură cu drepturile reale asupra imobilului; necesitatea asigurării unui minim de bunuri urmăribile, pentru ipoteza câștigării procesului, nu se înscrie printre obiectivele operațiunii de notare permise de lege, astfel că cererile cu acest fundament trebuie respinse. ” – Decizia civilă nr. 52/22.01.2019, Tribunalul Brașov;

- „Nu poate fi notat nici litigiul în pretenții având ca obiect atragerea răspunderii civile delictuale, întrucât legătura cu imobilul nu este suficientă pentru a atrage aplicarea art. 902 Cod Civil” - Decizia civilă nr. 1371/16.10.2018, Tribunalul Brașov;

- „Notarea acțiunii în pretenții nu poate fi realizată, chiar dacă ea vizează investiții făcute asupra imobilului tabular, nefiind îndeplinite condițiile pentru menționarea litigiului în cartea funciară” – Decizia civilă nr. 2003/21.12.2018, Tribunalul Brașov;

- „Nu poate face obiectul notării nici litigiul referitor la recuperarea costurilor reparării unora dintre părțile comune de uz comun ale imobilului, întrucât potențiala executare silită asupra imobilului nu are legătură directă cu drepturile reale asupra imobilului” – Decizia Civilă nr. 671/27.04.2018, Tribunalul Brașov;

- O.C.P.I Ilfov – Încheiere de respingere nr. 197866/18.05.2023; Încheiere de respingere a reexaminării nr. 366359/10.01.2024.

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

Posibilitatea notării în cartea funciară a autorizației de construire a fost reglementată expres în Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 și anterior intrării în vigoare a Legii nr. 102/2023 ce a modificat Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, prin care s-au introdus prevederile art. 7 alin. (23)³, menționate și în sesizarea primită de Comisie.

Astfel, conform art. 56¹ alin. (3), în forma introdusă prin Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente *„Ipoteca constituită asupra unui bun viitor se poate intabula în condițiile legii privind creditul ipotecar pentru investițiile imobiliare, **dacă în prealabil a fost notată existența autorizației de construire și notarea procesului-verbal de recepție parțială.**”*

Dispoziții similare se regăsesc și în forma actuală a acestui act normativ, respectiv la art. 37 alin. (5), în forma modificată prin OUG nr. 31/2018 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, aprobată prin Legea nr. 185/2018: „(5) *Ipoteca constituită asupra unui bun viitor se poate intabula în condițiile legii privind creditul ipotecar pentru investițiile imobiliare, **dacă în prealabil a fost notată existența autorizației de construire.***”

În ceea ce privește întrebările formulate de dl notar, se precizează următoarele:

a) Art. 132 alin. (5) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 600/2023, precizează în mod explicit condițiile în care se poate dispune radierea litigiului de pe unul sau mai multe imobile rezultate dintr-o operațiune de dezlipire. Astfel, *în situația în care doar o parte din imobil este afectată de litigiu iar prin dezlipire se urmărește formarea unui imobil distinct din partea grevată de litigiu și unul sau mai multe imobile neafectate de litigiu, **operațiunea se poate efectua cu consimțământul părților în litigiu exprimat în formă autentică sau în baza unei încheieri pronunțate de instanța de judecată.***

b) Temeiul juridic al notării litigiului în speța prezentată este art. 902 alin. (2) din Codul civil care stipulează că *sunt supuse notării în cartea funciară: 19. (...) **acțiunile în desființarea actului juridic pentru nulitate, rezoluțiune ori alte cauze de ineficacitate** (...)*

c) Prevederile legale mai sus citate, în temeiul cărora se poate dispune notarea în cartea funciară, nu condiționează admisibilitatea cererii de analizarea unui potențial interes al terțelor persoane.

Singura condiție impusă de legiuitor în vederea admiterii cererii de notare este ca această operațiune să fie prevăzută de lege, iar în mod particular pentru notarea unei litigiu este necesar ca certificatul de grefă care stă la baza înscrierii să identifice obiectul procesului, părțile și imobilul, conform art. 192 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul nr. 600/2023.

d) Intrarea în vigoare a *Legii nr. 102/2023 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, a Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, precum și pentru completarea art. 64 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul* nu are nicio relevanță în speță întrucât notarea litigiului în cartea funciară se dispune în temeiul art. 902 alin. (2) pct. 19 din Codul civil.

5. Doamna notar public **HARASCIUC CECILIA** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație întâmpinată în relație cu OCPI Brașov.

A solicitat **extras de autentificare blocând cota greșită pe o carte colectivă**. Se poate întâmpla când ai sute de poziții și pe extras în dreapta nu

apare numele proprietarului ci doar o literă cu niste cifre. Sistemul este cu multe defecte. În mod real nu ar trebui să se elibereze extras dacă nu coincide cota blocată cu CNP al persoanei pentru care s-a cerut extrasul.

OCPI Braşov i-a respins cererea de intabulare a dreptului de proprietate cu o motivare şi interpretare proprie. Au motivat în baza regulamentului că **nu a avut extras valabil, că a blocat o altă cotă**. Cum este posibil să interpretezi un articol din regulament care a fost introdus pentru a ne ajuta şi nu pentru a ne înkurca şi cum este posibil să inventezi sancţiuni când regulamentul nu le prevede?

În concret notarul public vrea să ştie cum se rezolvă aceasta situaţie care nu face decât să prejudicieze interesele proprietarilor. Concluzia este simpla pentru notari, în opinia sa: **o să blocheze toată cartea funciară ca să nu se mai greşească**. Şi colegii notari care doresc să lucreze şi ei pe aceeaşi carte să aştepte, la fel si proprietarii. Nu crede ca o astfel de soluţie va duce la ceva bun dar îi va salva de astfel de situaţii.

Nu a găsit soluţie cu domnul registrator şef de la OCPI Braşov, i s-a sugerat că dacă este notar ar trebui să cunoască legea cadastrului şi că sigur găseşte în lege acel articol în baza căruia să aibă şanse pe reexaminarea respingerii sa i se admită cererea de intabulare.

Acesta este un alt aspect care o sa facă obiectul unei alte plângeri atât penale cât si administrative împotriva acestui domn registrator şef pentru că nu este prima data când are aceasta atitudine deloc profesionistă şi in niciun caz de colaborare, cum se presupune că ar trebui sa fie.

Se ataşează încheierile de respingere şi se solicită ca această situaţie să fie luată în discuţie şi supusă unei propuneri de modificare şi completare a regulamentului ori de scoatere cu totul a acestui articol, care ar fi trebuit să ajute nu să încurce.

Art. 207 din regulament este foarte clar, se indisponibilizează numărul cadastral, cota sa nu avea un alt număr cadastral decât cel din extrasul de autentificare, să motivezi peste ce prevede legea, să adaugi la lege, nu duce decât la astfel de situaţii.

Se solicită sprijinul în rezolvarea acestei situaţii în care este imposibil de făcut act adiţional la actele încheiate, considerate nule din punctul de vedere al registratorului ce a soluţionat cererile de intabulare dând respingere.

În urma analizei situaţiei juridice prezentate şi a înscrisurilor comunicate în copie, Comisia reţine următoarele:

Potrivit dispoziţiilor art. 207 alin. (5) din Regulamentul de recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 600/2023, **În cazul în care se solicită eliberarea unui extras de carte funciară pentru autentificarea unui act juridic având ca obiect o cotă-parte din dreptul real, se indisponibilizează numai cota pentru care s-a solicitat extrasul. Deblocarea cotei-părţi se efectuează în condiţiile legii,**

prin împlinirea termenului de valabilitate a extrasului, la momentul înregistrării cererii de înscriere a actului notarial pentru care extrasul a fost eliberat sau la cererea notarului public care a solicitat extrasul de carte funciară pentru autentificare.

Modificarea reglementării în sensul propus de doamna notar sau dereglementarea nu reprezintă soluții care să sprijine activitatea de publicitate imobiliară sau activitatea notarilor publici.

În speță, pentru remedierea erorii este necesar să se solicite un extras de carte funciară de autentificare pentru cota ce face obiectul înstrăinării, care se poate anexa actului notarial, cu ocazia redeunerii cererii de intabulare.

6. Doamna notar public **ILEANA PAVELIU** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarele aspecte referitoare la **dreptul de trecere prevăzut la articolul 617 Cod Civil** (Proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul să i să permită trecerea pe fondul vecinului său pentru exploatarea fondului propriu):

Se poate întocmi o declarație în formă autentică, cu îndeplinire de lucrări de publicitate imobiliară, prin care **proprietarul unui fond să declare că permite trecerea pe fondul său pentru ca alte fonduri pe care le deține în proprietate tot el însuși să aibă acces la drumul public?**

Se solicită comisiei să menționeze dacă își menține punctul de vedere exprimat prin minuta ședinței din data de 10.07.2017 în sensul că **fondul dominant și fondul aservit trebuie să aparțină unor proprietari diferiți**. Comisia a reținut la acel moment că definiția dreptului de servitute de trecere este un argument care poate fi reținut și în cazul dreptului de trecere.

Cu toate acestea, din minuta ședinței din data de 03.12.2019 reiese că într-o speță similară s-a admis notarea unei convenții între două părți diferite, dar ambele fonduri aparțineau aceluiași proprietar (una dintre părțile convenției).

Dacă se analizează cele două instituții juridice ale dreptului de trecere și ale servituții de trecere, ar reieși totuși o diferență:

Servitutea de trecere - Servitutea este sarcina care grevează un imobil, pentru uzul sau utilitatea imobilului unui alt proprietar.

Dreptul de trecere - Proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul să i să permită trecerea pe fondul vecinului său pentru exploatarea fondului propriu.

În timp ce în cazul servituții de trecere accentul este pe imobil, iar servitutea se constituie în temeiul unui act juridic, în cazul dreptului de trecere accentul este pe persoană și nu este necesară întocmirea unei convenții.

Se atașează articolul „Asemănări și deosebiri între dreptul de trecere, reglementat ca o limită a exercitării dreptului de proprietate, și servitutea de trecere” - Culegere de practică notarială - Spete comentate - Vol. VIII, Capitol: I. Despre bunuri și drepturi reale, Pagini:60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 din care

reiese: „dreptul de trecere se poate exercita prin înțelegerea părților, fiind vorba despre o simplă îngăduință (care reprezintă mai degrabă o situație de fapt, decât una de drept); întrucât nu implică încheierea unei convenții, dreptul de trecere nu se poate confunda cu servitutea de trecere, care, fiind un dezmembrământ al dreptului de proprietate, implică autentificarea unui înscris (...) În practica notarială se procedează uneori la întocmirea unei convenții referitoare la dreptul de trecere. Față de toate precizările de mai sus, un atare act nu are un efect constitutiv, ci reprezintă doar un mijloc de probă a unei situații de fapt, susceptibilă totuși a fi notată în cartea funciară.”

În lumina celor de mai sus, se adresează întrebarea dacă este admisibilă notarea unui drept de trecere în baza unei declarații date de proprietarul actual al tuturor fondurilor, anterior înstrăinării unităților individuale din viitoarele condominii care vor fi amplasate atât pe fondurile dominante, cât și pe fondurile aservite, întrucât admiterea unei asemenea notări ar simplifica foarte mult toate lucrările de carte funciară viitoare, care se vor îndeplini cu ocazia contractelor de vânzare cu fiecare viitor proprietar al unităților individuale din condominii.

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

Pentru o situație similară soluția a fost consemnată prin Minuta nr. 6873/1052 din 13.02.2023, pct. 5, în care s-au consemnat următoarele:

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

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

7. Domnul notar public **CREȚU GHEORGHE** din cadrul Camerei Notarilor Publici Timișoara solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

A autentificat **contractul de vânzare-cumpărare nr. 282/27.05.2024**, cu privire la imobilul înscris în cartea funciară nr. 32790 Dalboșeț, constând din **teren parțial intravilan** situat în localitatea Șopotu Vechi, jud. Caraș-Severin, nr. cad. 32790, în suprafață de 2.700 mp., (curți construcții intravilan în suprafață de 72 mp., arabil intravilan, în suprafață de 1.531 mp., și arabil extravilan, în suprafață de 1.097 mp., cu nr. parcelă 752/2), denumire loc Padini, imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014.

Actul a fost încheiat în temeiul art. 2 punctul 1 din Legea nr. 17/2014, privind vânzarea-cumpărarea terenurilor agricole din extravilan, care prevede că : „*terenurile agricole situate în intravilan și terenurile care formează un singur imobil, identificat printr-un singur număr cadastral, compuse parțial dintr-o suprafață majoritară aflată în intravilan, cu categoria de folosință curți construcții, și parțial în extravilan, cu destinație agricolă, nu intră sub incidența prezentei reglementări*”, considerând că sunt întrunite cerințele legii, adică există un singur număr cadastral, o suprafață majoritară în intravilan, respectiv 1.603 mp, formată din curți construcții și arabil în intravilan, și o suprafață minoritară în extravilan în suprafață de 1.097 mp .

Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Oravița, din cadrul OCPI Caraș-Severin, mi-a respins cererea de întabulare, prin încheierea nr. 20628/14.06.2024 motivând că suprafața ocupată de curți construcții din intravilan nu este majoritară.

Se solicită punctul de vedere cu privire la interpretarea articolului de lege sus-menționat.

Se anexează contractul de vânzare-cumpărare nr. 282/27.05.2024, extrasul de carte funciară nr. 32790 Dalboșeț, încheierea nr. 20628/14.06.2024.

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

Potrivit prevederilor art. 2 punctul 1 din Legea nr. 17/2014, privind vânzarea-cumpărarea terenurilor agricole din extravilan, *terenurile agricole situate în intravilan și terenurile care formează un singur imobil, identificat printr-un singur număr cadastral, **compuse parțial dintr-o suprafață majoritară aflată în intravilan, cu categoria de folosință curți construcții, și parțial în extravilan, cu destinație agricolă, nu intră sub incidența prezentei reglementări.***

Din analiza textului rezultă că, pentru a nu intra sub incidența Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan (...), cu modificările și completările ulterioare, terenurile agricole trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să formeze un singur imobil, identificat printr-un singur număr cadastral;
- imobilul să fie compus parțial dintr-o suprafață amplasată în intravilan și parțial dintr-o suprafață amplasată în extravilanul localității;

- **suprafața majoritară a imobilului să fie aflată în intravilan și să aibă categoria de folosință curți construcții;**

- suprafața minoritară a imobilului să fie aflată în extravilan și să aibă destinație agricolă.

Imobilul înscris în cartea funciară nr. 32790 Dalboșeț este compus din teren curți construcții intravilan în suprafață de 72 mp, teren arabil intravilan în suprafață de 1.531 mp și teren arabil extravilan în suprafață de 1.097 mp, astfel că în speță nu este îndeplinită cerința legală ca suprafața de teren aflată

În intravilan cu categoria de folosință curți construcții să fie majoritară, aceasta având doar 72 mp. Prin urmare soluția de respingere este corectă.

Împotriva încheierii de respingere nr. 20628/14.06.2024 a fost formulată cererea de reexaminare nr. 22592/2024 soluționată prin încheierea de respingere cu același număr, iar împotriva acesteia din urmă a fost formulată plângere în data de 19.08.2024.

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 Biroului Executiv
Mihai LICĂ Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Laura BADIU Președintele CNP București
Daniela BORDAN Direcția de publicitate imobiliară	Notar public Victor ILIE, Președintele CNP Craiova
	Notar public Tiberiu TERZEA - MATEI CNP București
	Cătălin BĂDIN, Director general adjunct