



dna.reg.șef
dl.ing.șef
Măsurile
legale
Postare
Evidență

Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 489 /XI/31.03.2025

DECIZIA NR. 4/31.03.2025

privind minuta nr. 14521/2257 din 31 martie 2025, 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. 14521/2257 din 31 martie 2025, 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. 14521/31.03.2025

Nr. 2257/31.03.2025

MINUTA nr. 1
a ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din
România și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din
data de 31.03.2025

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 dezbaterrea 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 SIMION CRISTINA DENISA din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită clarificarea speței prezente în Minuta nr. 5365 din data de 09.12.2024, la pct. 2, formulată la cererea d-nei notar public (...), cu privire la **radierea din cartea funciară nr. 56186 a localității Gruiu a unui antecontract de vânzare-cumpărare încheiat în data de 29.11.1993** de Notariatul de Stat al S.A.I.

Conform art. 906 alin. (3), Cod Civil, **radierea se va dispune din oficiu, dacă, până la expirarea termenului de 6 luni prevăzut la alin. (2), al art. 906, Cod Civil, nu a fost cerută înscrierea dreptului care a făcut obiectul promisiunii.**

Alin. (2) prevede că promisiunea se va putea radia, dacă cel îndreptățit nu a cerut instanței pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare, în termen de 6 luni de la trecerea termenului fixat pentru încheierea lui.

Revenind la speță, promisiunea de vânzare-cumpărare s-a încheiat în data de 29.11.1993. Ulterior, în data de 28.12.1994 a fost eliberat titlul de proprietate pe

numele promitentului vânzător. Data eliberării titlului de proprietate reprezintă termenul de la care curge obligația părților de a încheia contractul de vânzare.

Așadar, promitenta-cumpărătoare **BM, ar fi fost îndreptățită să ceară instanței pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare, în termen de 6 luni de la data eliberării titlului de proprietate**, conform art. 906, alin. (2), Cod Civil, dar nu a făcut acest demers.

Ca urmare, **notarul public consideră că radierea notării se poate dispune din oficiu, deoarece, până la expirarea termenului prevăzut la alin. (2), din Cod Civil (respectiv 6 luni din data de 28.12.1994), nu s-a cerut înscrierea dreptului care a făcut obiectul promisiunii**, conform art. 906, alin. (3), Cod Civil, iar art. 186, alin. (4), din Ordinului nr. 600/2023 prevede că „*Notarea antecontractului se va radia din oficiu, în condițiile art. 906, alin. 3, Cod Civil*”.

Dacă promitenta – cumpărătoare, BM nu a cerut instanței pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare în termenul prevăzut de lege de 6 luni, termen ce curge de la data eliberării titlului de proprietate, așa cum au stipulat părțile în antecontractul de vânzare, de ce BCPI Buftea a respins inițial (prin Încheierea nr. 245777 din data de 10.06.2024) radierea din oficiu a promisiunii din cartea funciară, având în vedere că **au trecut 21 de ani de la data la care promitenta-cumpărătoare ar fi putut să-și valorifice dreptul în instanță?**

Consideră că minutele trebuie să contribuie la clarificarea unor spețe, în sensul de a permite circulația bunurilor imobile și nu scoaterea lor din circuitul civil.

Cum ar putea **actualul proprietar să înstrăineze acest teren având notat în partea a 3-a a cărții funciare un antecontract încheiat în anul 1993?**

Oare în interesul cui este păstrarea notării promisiunii în cartea funciară nr. 56186 Gruiu, nefăcându-se aplicarea dispozițiilor art. 906, alin. (3), Cod Civil, deși actualii proprietari au dobândit terenul în data de 24.11.2004 și nu pot dispune de el deși sunt proprietari de plin drept de peste 20 de ani?

Totodată, menționează că același notar a solicitat ulterior radierea din cartea funciară nr. 56186 Gruiu a promisiunii de vânzare în baza **Încheierii de certificare cu nr. 4984 din 2004, prin care se certifică că promitenta cumpărătoare, deși legal citată și somată, nu s-a prezentat la notar pentru încheierea vânzării.**

Prin această încheiere de certificare nu s-a cerut constatarea îndeplinirii pactului comisoriu a cărui radiere este reglementată de art. 24, alin. (4) din Legea 7/1996, ci s-a cerut constatarea faptului că promitenta cumpărătoare, deși legal citată prin executor judecătoresc nu s-a prezentat la notar în vederea încheierii vânzării.

Astfel, consideră că motivația Comisiei din minuta pe care a invocat-o nu se aplică acestei spețe, întrucât **nu s-a solicitat radierea promisiunii ca urmare a constatării îndeplinirii pactului comisoriu, ci s-a solicitat radierea promisiunii în baza Încheierii de certificare nr. 4984 din 09.11.2004, care a constatat că promitenta-vânzătoare nu s-a prezentat la notar în vederea încheierii vânzării.**

Se adresează rugămintea de a se exprima un punct de vedere cu privire la cele expuse, pentru a putea înțelege de ce nu se recomandă BCPI Buftea să efectueze radierea promisiunii din cartea funciară, astfel încât actualii proprietari să-și poată valorifica proprietatea, iar scopul activității UNNPR și ANCPI, de a sprijini clienții în valorificarea drepturilor lor legitime, să fie astfel îndeplinit.

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

- La pct. 2 din Minuta ședinței din data de 09.12.2024 s-au concluzionat următoarele:

*„Potrivit art. 24 alin. (4) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 (4) Drepturile reale imobiliare și promisiunea de a încheia un contract având ca obiect dreptul de proprietate asupra imobilului sau un alt drept în legătură cu acesta, înscrise în baza unor acte juridice în care părțile au stipulat rezilierea sau rezoluțiunea în baza unor pacte comisorii, se radiază în baza unei: **a) declarații în formă autentică a părților; b) încheieri de certificare fapte, prin care notarul public constată îndeplinirea pactului comisoriu, la solicitarea părții interesate; c) hotărâri judecătorești.***

Din analiza antecontractului rezultă că **părțile nu au solicitat inserarea în cuprinsul promisiunii bilaterale a unui pact comisoriu**, care să poată fi invocat în ipoteza nerespectării obligațiilor asumate, situație în care art. 24 alin. (4) din Legea nr. 7/1996 ar fi permis radierea din cartea funciară a promisiunii bilaterale, în baza unei încheieri de certificare fapte, emise de un notarul public prin care se constată îndeplinirea pactului comisoriu.

Din **analiza încheierii de certificare fapte, emisă în speță, rezultă că aceasta nu se circumscrie prevederilor art. art. 24 alin. (4) din Legea nr. 7/1996.**

Astfel, radierea antecontractului din cartea funciară se efectuează cu respectarea normelor procedurale prevăzute de art. 186 alin. (4) teza II din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare: *„(...) Radierea notării antecontractului se va efectua la cerere, în baza următoarelor înscrisuri: a) acordul părților exprimat în formă autentică; b) hotărâre judecătorească definitivă.”*

- Față de aspectele reținute la pct. 2 din Minuta ședinței din data de 09.12.2024, Comisia precizează că, în conformitate cu prevederile art. 80 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare *„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, modificador sau extinctiv al dreptului supus înscrierii ori rectificării, cu respectarea normelor procedurale în vigoare în momentul introducerii lor.**”*

În speță, antecontractul de vânzare – cumpărare a cărui radiere se solicită a fost încheiat în anul 1993, sub imperiul normelor de drept material ale Codului Civil de

la 1864, în prezent abrogat, fiind supus în ceea ce privește radierea normelor de drept procedural de la data introducerii cererii.

Din verificările efectuate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară rezultă faptul că **prin încheierea nr. 61344/11.02.2025 s-a radiat promisiunea de vânzare – cumpărare înscrisă în cf nr. 56186/ UAT Gruiu**, în baza acordului promitentului cumpărător, conform celor stabilite prin minuta menționată. Încheierea de carte funciară se va comunica persoanelor interesate potrivit mențiunilor din cartea funciară, conform art. 31 alin. (1) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2. Doamna notar public MUNTEANU SIMONA DANIELA din cadrul Camerei Notarilor Publici Galați solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Imobil întabulat, existând titlu de proprietate emis pe numele autorului, construcții edificate în 1920 înregistrate pe numele autorului, posesie de fapt pe numele fiicei autoarei.

Se solicită **transmiterea posesiei notate în cartea funciară.**

Au fost aplicate în speță, de către biroul de carte funciară, prevederile art. 13 alin. (17) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996.

Notarul public solicită precizări faptului dacă în această situație **nu se eludează procedura de dezbatere succesorală**, ținând cont că posesia înscrisă și necontestată devine drept de proprietate după scurgerea termenului de 3 ani?

Se pot aplica prevederile art. 13 alin. 5) privind **transmiterea posesiei în aceasta situație?**

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

Comisia a analizat și cu alte ocazii, situații juridice similare, în care posesia a fost notată în cartea funciară în favoarea unui sau mai multor succesibili ai unui autor înscris în cartea funciară, sau chiar în favoarea unui terț, apreciind că acestea se circumscriu cadrului legal actual.

Cu titlu exemplificativ, se menționează pct. 2 lit. a) din Minuta ședinței din data de 06.09.2022, în care s-au consemnat următoarele:

<<În prezent în cuprinsul art. 41 alin. (8) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 sunt enumerate cazurile în care poate fi notată posesia în cadrul lucrărilor de cadastru sporadic, în temeiul înscrisurilor justificative menționate în alin. (8¹), printre care se regăsește și „d) *declarația pe propria răspundere a posesorului, dată în formă autentică, prin care acesta declară că: (i) posedă imobilul ca un adevărat proprietar; (ii) este sau nu căsătorit; în cazul în care este căsătorit, va preciza și regimul matrimonial; (iii) nu a înstrăinat sau grevat imobilul; (iv) imobilul nu a fost scos din circuitul juridic; (v) imobilul nu face obiectul vreunui litigiu; (vi) imobilul este deținut sau nu pe cote-părți; în cazul în care imobilul este deținut pe cote-părți, toți posesorii vor declara întinderea cotelor*”.

Astfel, potrivit lit. c), posesia se notează la cerere inclusiv „*pentru imobilele cu privire la care s-au emis titluri de proprietate, situate în zonele foste cooperativizate și înscrise în cartea funciară la cerere, sau ca urmare a finalizării lucrărilor de înregistrare sistematică.*”

Având în vedere că, în anumite situații, se solicită notarilor publici autentificarea declarațiilor pe propria răspundere a posesorilor, prevăzute la art. 41 alin. (8¹) lit. d) de către persoane care au calitatea de succesibili ai unor autori pentru care se poate face dovada dreptului de proprietate, **reprezentanții Uniunii în comisie recomandă notarilor publici să analizeze cu atenție deosebită cererile de autentificare a declarațiilor formulate de posesori, pentru ca acestea să nu fie folosite ca un instrument menit să eludeze dezbaterile procedurilor succesoriale pe cale notarială, sau plata impozitului pe transferul proprietății imobiliare din patrimoniul personal**, stabilit conform art. 111 alin. (3) din Codul fiscal, în conformitate cu care: *„Pentru transmisiunea dreptului de proprietate și a dezmembrămintelor acestuia cu titlul de moștenire nu se datorează impozitul prevăzut la alin. (1), dacă succesiunea este dezbătută și finalizată în termen de 2 ani de la data decesului autorului succesiunii. În cazul nefinalizării procedurii succesoriale în termenul prevăzut mai sus, moștenitorii datorează un impozit de 1% calculat la valoarea masei succesoriale.”>>*

O conduită similară a fost recomandată notarilor publici și de către Consiliul Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.

În situația expusă, în care posesia a fost deja notată în favoarea fiicei autoarei, prevederile art. 13 alin. (5) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la transmiterea posesiei¹, pot fi aplicate.

3. Domnul notar public DOBROTĂ-VITZMAN NORIN DAN din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Proprietarul unui teren s-a adresat biroului notarial, întrucât dorește să vândă **terenul extravilan în suprafață totală de 10.486.492 mp. (din acte), respectiv în suprafață de 10.449.748 mp. (din măsurători), întabulat în CF 30402** a localității Râșca, județul Suceava.

Acest teren a fost **restituit fostului proprietar, ca teren forestier înscris în amenajamentul silvic, în baza Titlului de Proprietate nr. 224/15.06.2009** emis de către Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor Suceava.

Conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 1853/23.01.2025 emis de OCPI Suceava - BCPI Fălticeni, acest teren este înscris în **cartea funciară** cu următoarele categorii de folosință:

- suprafața de 709 m.p. teren are categoria de folosință **„curți-construcții”**;
- **suprafața de 4.649 m.p. teren are categoria de folosință „arabil”**;
- suprafața de 10.421.377 m.p. teren are categoria de folosință **„pădure”**;
- suprafața de 23.013 m.p. teren are categoria de folosință **„drum”**.

De asemenea, conform **Adresei nr. 2754/05.12.2024 emisă de Ocolul Silvic Privat Fălticeni**, se certifică de către acest ocol că terenul arabil de 4.649 mp. menționat mai sus, face parte din **fondul forestier național** și are destinație

¹ Art. 13 alin. (5) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996 prevede următoarele: *„Posesia notată în cartea funciară și efectele juridice ale acesteia pot fi dobândite în temeiul actelor juridice între vii, translativ sau constitutive, încheiate în formă autentică, inclusiv prin măsuri de executare silită sau pentru cauză de moarte, care se notează în cartea funciară.”*

forestieră. Adresa a fost **notată în cartea funciară** a terenului prin Încheierea nr. 796/14.01.2025 emisă de BCPI Fălticeni, însă categoria de folosință „arabil” a rămas nemodificată în cartea funciară.

Conform art. 1 din Codul Silvic în vigoare (Legea 331/2024):

„(1) Terenurile cu destinație forestieră constituie fondul forestier național al României, denumit în continuare FFN, și se supun prevederilor prezentei legi.

(2) Terenurile cu destinație forestieră sunt cele cuprinse în amenajamente silvice în vigoare la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificările de suprafață, conform operațiunilor de intrări-ieșiri efectuate și/sau actelor administrative emise în condițiile legii.

(3) Terenurile cu destinație forestieră au următoarele categorii de folosință:

a) terenuri cu păduri;

b) terenuri în curs de regenerare;

c) terenuri destinate împăduririi: terenuri degradate și terenuri neîmpădurite, stabilite a fi împădurite;

d) terenuri care servesc nevoilor de cultură: pepiniere, solare, plantațe și culturi de plante-mamă;

e) terenuri care servesc nevoilor de producție silvică: culturi de răchită, pomi de Crăciun, arbori și arbuști ornamentali și fructiferi;

f) terenuri cu folosințe specifice administrației silvice: terenuri destinate asigurării hranei vânatului și producerii de furaje;

g) terenuri ocupate de construcții și curțile aferente acestora: sedii administrative, cabane, fazanerii, păstrăvării, crescătorii de animale de interes vânătorească, drumuri și căi ferate forestiere de transport, spații industriale, alte dotări tehnice specifice sectorului forestier;

h) linii parcelare, culoare pentru linii electrice, terenuri ocupate temporar, terenuri concesionate din fondul forestier proprietate publică a statului, terenuri afectate de sarcini și/sau litigii, precum și terenuri forestiere din cadrul culoarului de frontieră și fâșiei de protecție a frontierei de stat și cele destinate realizării unor obiective din cadrul Sistemului integrat de securizare a frontierei de stat;

din cadrul culoarului de frontieră și fâșiei de protecție a frontierei de stat și cele destinate realizării unor obiective din cadrul Sistemului integrat de securizare a frontierei de stat;

i) terenuri pe care sunt amplasate iazuri, terenuri care constituie albiile minore ale pâraielor care nu se încadrează în prevederile art. 3 alin. (1) din Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, precum și terenuri neproductive, incluse în amenajamentele silvice.

(4) FFN include și terenurile cu alte destinații care erau incluse în amenajamentele silvice în vigoare la data de 1 ianuarie 1990 și care nu au fost scoase din FFN.

(5) Terenurile din FFN constituie bun de interes național.”

Conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, în forma în vigoare:

„În funcție de destinație, terenurile sunt:

a) terenuri cu destinație agricolă, și anume:

- terenurile agricole productive - arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantațiile de hamei și duzi, pajiștile permanente, serele, solarele, răsadnițele și altele asemenea;

- cele cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășunile împădurite;

- cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole;

- terenurile neproductive care pot fi amenajate în cadrul perimetrelor de ameliorare și folosite pentru producția agricolă;

b) terenuri cu destinație forestieră, și anume: terenurile împădurite sau cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrare silvică, terenurile destinate împăduririlor și cele neproductive - stâncării, abrupturi, bolovănișuri, râpe, ravene, torenți - dacă sunt cuprinse în amenajamentele silvice; [...]

Având în vedere aspectele de mai sus, ce regim juridic se va aplica din punct de vedere al preemțiunii prevăzute de legislația în vigoare, la vânzarea acestui teren întabulat în CF 30402 a localității Râșca, județul Suceava? Respectiv:

- Se va aplica **regimul juridic al preemțiunii prevăzut de Legea 17/2014** privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan, republicată, cu modificările ulterioare? Sau

- Se va aplica **regimul juridic al preemțiunii prevăzut de Legea 331/2024** (Codul Silvic în vigoare)?

Se atașează solicitării în copie: Titlul de Proprietate nr. 224/15.06.2009 emis de către Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor Suceava, Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 1853/23.01.2025 emis de BCPI Fălticeni, Adresa nr. 2754/05.12.2024 emisă de Ocolul Silvic Privat Fălticeni.

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

Cu privire la **suprafața de 4.649 m.p. teren** care are categoria de folosință „arabil” conform mențiunilor din Anexa nr. 1 la Partea I a cărții funciare nr. 30402 Râșca, s-a eliberat **adresa nr. 2754/05.12.2024 a Ocolului Silvic Privat Fălticeni prin care se certifică faptul că aceasta face parte din fondul forestier național și are destinația forestieră**, după cum reiese din „Amenajamentul Silvic al fondului forestier proprietate privată aparținând lui OV”, județul Suceava – UP1 Fălticeni, ediția 2018.

De asemenea, în partea a II-a a cărții funciare, sub nr. 796/14.01.2025 s-a notat **adresa nr. 41 din 13.01.2025 emisă de Ocolul Silvic Privat Fălticeni cu privire la suprafața de 4649 mp ca fiind în fondul forestier național și având destinație forestieră**, fără a se actualiza mențiunile corespunzătoare din Anexa nr. 1 la Partea I a cărții funciare, operațiune ce se realizează pe flux integrat și presupune întocmirea unui **fișier .cpxml de către o persoană autorizată**.

Astfel, conform actelor juridice comunicate, care nu se reflectă întocmai în situația de carte funciară, terenul în cauză are destinație forestieră, este inclus în amenajament silvic și urmează regimul juridic prevăzut de Codul silvic la încheierea actelor de vânzare, cu actualizarea prealabilă a cărții funciare conform destinației reale a terenului.

4. Doamna notar public DEACONU CLAUDIA-GEORGIANA din cadrul Camerei Notarilor Publici Craiova solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

În data de 18.12.2024, a autentificat un contract de vânzare, încheiat între Societatea X, în calitate de vânzătoare și AB (persoană fizică), în calitate de cumpărător, având ca obiect vânzarea dreptului de proprietate asupra unui imobil compus din teren și mai multe construcții, la **prețul de 371.369 lei, preț ce coincide cu valoarea imobilului stabilită printr-un raport de evaluare eliberat la data de 04.11.2024, de un evaluator autorizat, membru acreditat ANEVAR.**

Am calculat și a perceput **tariful ANCPI** în sumă de 558 lei la prețul vânzării, respectiv valoarea din **raportul de evaluare.**

Deoarece **prețul vânzării (valoarea din raportul de evaluare) a fost mai mic decât valoarea stabilită prin studiul de piață**, registratorul a solicitat suplimentarea tarifului ANCPI cu suma de 72 lei, în baza notei de subsol 8 din Ordinul nr. 16/2019, respectiv: *„8) Tariful se calculează prin raportare la valoarea din act, dar nu mai puțin de 60 lei pentru fiecare imobil; dacă valoarea din act nu este disponibilă sau este mai mică decât 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 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) ulterior elaborării studiului de piață, procentul se aplică la valoarea din studiu/raport.”*

Deși a considerat că registratorul a interpretat greșit prevederile notei de subsol 8 de mai sus, **proprietarul a fost de acord să achite diferența**, cererea de întabulare (nr. 131346/19.12.2024) fiind soluționată cu admitere la data de 20.01.2025.

Totuși, dorește formularea unui punct de vedere cu privire la modalitatea corectă de calculare și percepere a tarifului ANCPI, respectiv la care dintre valori să se calculeze acesta: la valoarea stabilită printr-un **raport de evaluare, realizat de un evaluator autorizat, membru acreditat ANEVAR** (când această valoare coincide cu **prețul vânzării** și este mai mică decât valoarea stabilită prin **studiul de piață**) sau la valoarea imobilului stabilită prin studiul de piață valabil pe anul în curs (mai mare decât prețul/valoarea stabilită prin raportul de evaluare) ?

Se atașează adresei contractul de vânzare autentificat sub nr. 3241/18.12.2024 și referatul de completare la dosarul nr. 131346/2024.

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

Potrivit notei de subsol 8 din Ordinul nr. 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și instituțiile sale subordonate *„8) Tariful se calculează prin raportare la valoarea din act, dar nu mai puțin de 60 lei pentru fiecare imobil; dacă valoarea din act nu este disponibilă sau este mai mică decât 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 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați*

din România) ulterior elaborării studiului de piață, procentul se aplică la valoarea din studiu/raport.”

Din cuprinsul contractului de vânzare aut 3241/18.12.2024 rezultă faptul ca prețul vânzării în sumă de 371.369 lei, este identic cu valoarea stabilită prin raportul de expertiză tehnică extrajudiciară nr. 21/04.11.2024, întocmit de evaluatorul autorizat (...).

Astfel, tariful aferent cererii nr. 131346/19.12.2024 a fost calculat corect de notarul public, diferența de tarif încasată în plus urmând să fie restituită, prin formularea unei cereri de reanalizare a tarifului, formulată conform ODG nr. 16/2019, cu modificările și completările ulterioare.

5. Doamna notar public POPA CORNELIA din cadrul Camerei Notarilor Publici Alba Iulia solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Prin **Contractul de vânzare** autentificat sub nr. 95 din data de 23.01.2025 s-a înstrăinat:

- din **terenul înscris în CF nr. 105131** a localității Cârțișoara, având o **suprafață totală de 1.200 mp, compus din teren cu suprafață de 58 mp situat în intravilan** (categoria de folosință fâneată) și din teren cu suprafață de **1.142 mp situat în extravilan (categoria de folosință fâneată)**, cota de 58/1.200 mp situată în intravilan, și

- din **terenul înscris în CF nr. 105251** a localității Cârțișoara, având o **suprafață totală de 1.629 mp**, compus din teren cu suprafață de **2 mp situat în intravilan** (categoria de folosință fâneată) și din teren cu suprafață de **1.627 mp situat în extravilan (categoria de folosință fâneată)**, cota de 2/1.627 mp situată în intravilan.

Prin încheierile de carte funciară nr. 2350 din data de 27.01.2025 și nr. 2351 din data de 27.01.2025 s-a dispus **respingerea cererii de înscriere în carte funciară**, invocându-se art. 2 alin. (1) din Legea nr. 17/2014, conform căruia *„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”*.

În speța expusă, ne aflăm în ipoteza prevăzută de prima parte a art. 2 alin. (1) al Legii nr. 17/2014 *„terenurile agricole situate în intravilan [...] nu intră sub incidența prezentei reglementări”*, întrucât nu s-a înstrăinat întregul teren ce formează un singur imobil, identificat printr-un singur număr cadastral, ci **s-au înstrăinat doar cotele din teren situate în intravilan**.

Raportat la situația învederată, solicită Comisiei să exprime un punct de vedere cu privire la **legea aplicabilă înstrăinării cotelor de teren agricol situate în intravilan**, respectiv dacă aceste operațiuni sunt supuse reglementării generale cu privire la înstrăinarea terenurilor situate în intravilan sau prevederilor Legii nr. 17/2014, ca reglementare specială în materia terenurilor agricole situate în extravilan.

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

În speța prezentată **nu sunt incidente prevederile art. 2 alin. (1) teza I** din Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan (...), cu modificările și completările ulterioare, întrucât imobilul (din care se vinde o cotă-parte) este amplasat parțial în intravilan, iar nu integral. Pe de altă parte **nu poate fi aplicată nici excepția prevăzută de teza a II-a a aceluiași alineat**, întrucât suprafața majoritară a imobilului nu este amplasată în intravilan.

Conform art. 2 alin. (1) și (2) din Ordinul comun MADR, MDRAP, MAPN și MC nr. 719/740/M.57/2333/2014 privind aprobarea normelor metodologice pentru aplicarea titlului I din Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan (...):

*„Art. 2. - (1) **Normele metodologice prevăzute la art. 1 se aplică transferului dreptului de proprietate realizat în baza unui contract de vânzare autentificat de notarul public**, precum și în baza unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare, dacă promisiunea bilaterală de vânzare este încheiată potrivit prevederilor Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, și ale legislației în materie.*

*(2) **Transferul dreptului de proprietate, realizat în modalitățile prevăzute la alin. (1), poate avea ca obiect atât întregul teren, cât și o cotă-parte din dreptul asupra acestuia.**”*

În consecință, **înstrăinarea terenului descris în speță – indiferent dacă se efectuează pe cote-părți sau în întregime sa – este supusă prevederilor Legii nr. 17/2014 (...).**

6. Doamna notar public POPA CORNELIA din cadrul Camerei Notarilor Publici Alba Iulia solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Prin **Certificatul de moștenitor** nr. 7 din 24.01.2025 eliberat în Dosarul succesoral nr. 227 din data de 01.11.2024 în cauza defunctei MP decedată în 31.03.1997, s-a constatat transmiterea dreptului de proprietate către unicul moștenitor, CE, în calitate de fiică a defunctei, asupra:

- cotei de 1/1 din terenul înscris în CF nr. 107473 a localității Cârța, cu mențiunea **notării suprapunerii suprafeței de 962 mp și respectiv 269 mp cu coridorul de expropriere** al autostrăzii Sibiu – Făgăraș, înscris în CF nr. 109162 a localității Cârța, precum și asupra

- cotei de 1/1 din suprafața de teren 1.800 mp terenul înscris în C.F. 108603 a localității Cârța, cu mențiunea **notării suprapunerii suprafeței de 1.652 mp cu coridorul de expropriere** al autostrăzii Sibiu – Făgăraș, înscris în CF nr. 109162 a localității Cârța,

Pentru aceste terenuri **s-a emis Decizia de expropriere nr. 392 din data de 10.03.2023.**

Prin încheierile de carte funciară nr. 2358 și nr. 2362 din data de 27.01.2025 s-a dispus **respingerea înscrierii în cartea funciară a Certificatului de moștenitor nr. 7 din 24.01.2025**, invocându-se Decizia nr. 14 din data de

14.11.2024, privind Minuta 46730/8298 din 14.11.2024 încheiată ca urmare a ședinței reprezentanților ANCPI și UNNPR în vederea unificării procedurilor de lucru.

Având în vedere că MP a decedat în 1997, iar potrivit prevederilor art. 887 alin. (1), conform cărora „*drepturile reale se dobândesc fără înscriere în cartea funciară când provin din moștenire [...]*”, opinează că **moștenitoarea CE a dobândit dreptul de proprietate încă de la data deschiderii succesiunii defunctei MP, respectiv din anul 1997, anterior declanșării procedurii de expropriere.**

Precizează că într-o situație similară se regăsesc sute de parcele din această zonă, iar a admite ca soluție corectă respingerea înscrierii în carte funciară a actelor de moștenire ar duce la blocarea circuitului civil cu privire la aceste terenuri, blocând inclusiv finalizarea procedurii de expropriere, întrucât dreptul de proprietate este înscris în favoarea unor persoane decedate.

Raportat la situația învederată, solicită Comisiei să exprime un punct de vedere cu privire la speța expusă și soluția dată de Biroul de Carte Funciară Avrig.

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

Se amână formularea unui răspuns în vederea lămuririi modului de aplicare a prevederilor legale în cadrul unei ședințe comune cu reprezentanții Ministerului Transporturilor – CNAIR.

7. Doamna notar public POPA CORNELIA din cadrul Camerei Notarilor Publici Alba Iulia solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Prin **Actul de partaj** autentificat sub nr. 67 din data de 17.01.2025, terenul în suprafață de 1.900 mp înscris în **CF nr. 102122 a localității Racovița, asupra căruia a fost notată suprapunerea suprafeței de 440 mp cu coridorul de expropriere** al autostrăzii Sibiu – Făgăraș, Lotul 1, înscris în C.F. nr. 105067 a localității Racovița, **fără a fi însă notată Decizia de expropriere emisă de CNAIR SA**, a fost atribuit copartajaților BIL, BG și BV, ca moștenitori ai defunctului BRG, în calitate de fii, conform Certificatului de moștenitor nr. 239 din data de 11.12.2023 eliberat în Dosarul succesoral nr. 215/2023.

Prin încheierea de carte funciară nr. 1085 din data de 20.01.2025 s-a dispus **respingerea înscrierii în cartea funciară a Actului de partaj autentificat sub nr. 67 din data de 17.01.2025** cu privire la parcela menționată mai sus, invocându-se Decizia nr. 14 din data de 14.11.2024, privind Minuta 46730/8298 din 14.11.2024 încheiată ca urmare a ședinței reprezentanților ANCPI și UNNPR în vederea unificării procedurilor de lucru.

Având în vedere că antecesorul copartajaților, BRG a decedat în 2008, iar potrivit prevederilor art. 887 alin. (1) conform cărora „*drepturile reale se dobândesc fără înscriere în cartea funciară când provin din moștenire [...]*”, **opinează că BIL, BG și BV au dobândit dreptul de proprietate încă de la data deschiderii succesiunii lui BRG, respectiv anul 2008, anterior declanșării procedurii de expropriere**, actul de partaj autentificat sub nr. 67 din data de 17.01.2025 reglementând doar modul de atribuire a imobilului în cauză între coproprietari.

Raportat la situația învederată, solicită Comisiei să exprime un punct de vedere cu privire la speța expusă și soluția dată de Biroul de Carte Funciară Avrig.

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

Se amână formularea unui răspuns în vederea lămuririi modului de aplicare a prevederilor legale în cadrul unei ședințe comune cu reprezentanții Ministerului Transporturilor – CNAIR.

8. Dna notar public Petrescu Anca-Mădălina, din cadrul Camerei Notarilor Publici Ploiești, solicită formularea unui punct de vedere cu privire la **posibilitatea încheierii de acte translativ de proprietate pentru terenuri proprietate privată, care fac parte din coridorul de expropriere** al lucrării de utilitate publică de interes național „Modernizare DN 71 Bâldana—Târgoviște—Sinaia, km 0+000—44+130 lărgire la patru benzi de circulație și km 51+041—109+905 drum de două benzi” astfel cum este prevăzut în Hotărârea Guvernului numărul 1.459/21.11.2024 și Hotărârea Guvernului numărul 1588/12.12.2024.

Motivul solicitării este dat de faptul că sunt implicate un număr de **21 de localități și un număr de 3.925 de proprietăți supuse exproprierii**, iar Minutele comune ale ședințelor reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară 2982-467/25.01.2022 și 46730-8298/14.11.2024 au creat confuzie asupra modului de lucru pe care notarii urmează să îl adopte cu privire la aceste proprietăți.

Astfel, în Minuta 46730-8298/14.11.2024 se discută situația în care notarul public a încheiat un contract de vânzare cumpărare asupra unui apartament, în extrasul de carte funciară al terenului aferent nefiind notată nicio mențiune cu privire la suprapunerea coridorului de expropriere și fără să fie emise procesul - verbal și hotărârea privind cuantumul despăgubirii la care face referire articolul 29 din Legea nr. 255/2010, primind cu toate acestea încheiere de respingere la cererea privind întabularea dreptului de proprietate, invocându-se nulitatea absolută a contractului prevăzută de articolul 29 din Legea nr. 255/2010.

Din păcate comisia a concluzionat că registratorul a respectat prevederile art. 30 alin. 2 din Legea nr. 7/1996, respingând cererea de înscriere a unui act juridic a cărui nulitate absolută este prevăzută în mod expres de lege, iar notarului nu i s-a putut reține o culpă (fără vreo precizare exactă legată de nulitate), reiterând totodată concluziile Comisiei expuse în minuta nr. 2982-467/25.01.2022.

Cu privire la această din urmă Minută, se discută situația în care notarul public a încheiat un contract de vânzare cumpărare având ca obiect mai multe terenuri, în extrasul de carte funciară fiind notată mențiunea cu privire la suprapunerea parțială a coridorului de expropriere, dar fără să fie emise procesul verbal și hotărârea privind cuantumul despăgubirii la care face referire articolul 29 din Legea nr. 255/2010, primind cu toate acestea încheiere de respingere la cererea privind întabularea dreptului de proprietate, invocându-se nulitatea absolută a contractului prevăzută de articolul 29 din Legea nr. 255/2010.

În această minută există următoarea precizare:

„De aceea, legiuitorul a statuat că actele juridice încheiate după data emiterii hotărârii de aprobare a indicatorilor tehnico-economici, care cuprinde cuantumul

despăgubirii - în plicarea prevederilor art. 44 alin. 3 din Constituția României conform căroră - Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire - sunt lovite de nulitate absolută.”

Din nou se concluzionează că registratorul a respectat prevederile art. 30 alin. (2) din Legea nr. 7/1996, respingând cererea de înscriere a unui act juridic a cărui nulitate absolută este prevăzută în mod expres de lege.

Este absolut necesar să eliminăm confuzia dintre denumirea celor două hotărâri care se regăsesc în cuprinsul legii, și anume:

a) **Hotărârea de aprobare a indicatorilor tehnico-economici, de declanșare a procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere.... a sumelor individuale aferente despăgubirilor estimate de expropriator, prevăzută de articolul 5 din lege** (care nu este cea la care face referire articolul 29 din lege) și

b) **Hotărârea privind quantumul despăgubirii prevăzută la articolul 20 din lege, care se emite după constituirea comisiei de verificare a dreptului de proprietate și semnarea procesului verbal de constatare a acordului cu privire la quantumul despăgubirii semnat de membrii comisiei și persoana expropriată.**

Articolul 29 din Legea nr. 255/2010 care sancționează cu nulitatea absolută actele juridice încheiate după data afișării hotărârii privind quantumul despăgubirii, face referire la Hotărârea prevăzută la litera „b” nicidecum la cea prevăzută la litera „a” așa cum s-a argumentat în Minutele despre care am făcut vorbire.

De altfel notarul public a făcut plângere împotriva încheierii de reexaminare, iar printr-un număr de șase hotărâri judecătorești s-a admis plângerea notarului public, s-a desființat încheierea de reexaminare și s-a dispus întabularea dreptului de proprietate. În cuprinsul acestor sentințe este invocat și faptul că în încheierea de respingere de reexaminare, registratorul a făcut trimitere la Minuta comună nr. 2982-467/25.01.2022, dar cu toate acestea instanța a apreciat că nu au fost întrunite condițiile articolului 29 din Legea numărul 255/2010, iar refuzul registratorului a fost unul nejustificat.

În concluzie, având în vedere că în județul Dâmbovița recent s-au emis Deciziile de expropriere numărul 174/20.02.2025 și numărul 198/25.02.2025, vă rugăm să ne comunicați dacă **notarii publici pot încheia acte translative de proprietate și dacă ele vor fi înscrise în cartea funciară, pentru următoarele situații:**

1) în cartea funciară nu există nicio mențiune despre expropriere, și nu au fost emise procesul - verbal și hotărârea privind quantumul despăgubirii la care face referire articolul 29 din Legea nr. 255/2010;

2) în cartea funciară există mențiunea cu privire la suprapunerea parțială a coridorului de expropriere și nu au fost emise procesul verbal și hotărârea privind quantumul despăgubirii la care face referire articolul 29 din Legea nr. 255/2010.

Ca și jurisprudență favorabilă, notarul public atașează un număr de șapte sentințe civile prin care **instanțele au dispus întabularea dreptului de proprietate a contractelor încheiate după emiterea deciziei de expropriere**, precum și răspunsul primit de la CNAIR în care se menționează clar că hotărârea de

stabilire a despăgubirilor este condiționată de punerea la dispoziția Comisiei de analiză a documentației cadastrale de dezmembrare avizată de OCPI și a raportului de evaluare întocmit conform art. 11 alin 7, 8 și 9 din Legea numărul 255/2010 și art. 8 din HG nr. 53/2011.

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

Se amână formularea unui răspuns în vederea lămuririi modului de aplicare a prevederilor legale în cadrul unei ședințe comune cu reprezentanții Ministerului Transporturilor – CNAIR.

9. Dna notar public Rodica STROE din cadrul Camerei București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

După încheierea unui antecontract având ca obiect un imobilul neîntabulat pentru care s-a emis titlu de proprietate, **numărul tarlalei și al parcelei din titlu au fost modificate fără cunoștința proprietarului, stabilindu-se un nou amplasament la o distanță de 40 de Km de cel inițial**, ca urmare a realizării lucrărilor de înregistrare sistematică în cadastru și cartea funciară la nivel de UAT.

În acest sens se înaintează Comisiei adresa Primăriei Comunei Bulbucata, înregistrată sub nr. 871/05.03.2025.

Acest fapt a stârnit nemulțumirea părților semnatare ale promisiunii de vânzare.

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

Având în vedere faptul că pe raza UAT Bulbucata, județul Giurgiu s-au desfășurat lucrări de înregistrare sistematică, în speță sunt incidente prevederile art. 13 alin. (14²) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care stipulează că „*Răspunderea pentru corectitudinea întocmirii documentelor tehnice ale cadastrului și pentru corespondența acestora cu realitatea din teren, precum și pentru identificarea limitelor imobilelor pe vechile amplasamente în concordanță cu actele juridice puse la dispoziție de deținători revine persoanei autorizate să execute lucrări de specialitate și primarului în calitate de președinte al comisiei locale de restituire a proprietăților funciare.*”

Persoanele interesate aveau posibilitatea de a solicita rectificarea documentelor tehnice ale cadastrului sistematic.

Conform art. 14 alin. (1) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 „*Documentele tehnice realizate la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale sau, după caz, cele realizate la nivel de sectoare cadastrale se afișează, prin grija oficiului teritorial, în condițiile art. 11 alin. (2) lit. k), pentru o perioadă de 60 de zile. Cererile de rectificare a documentelor tehnice ale cadastrului se formulează în termen de 60 de zile de la data afișării și sunt însoțite de documente doveditoare. Comisia de soluționare a cererilor de rectificare, formată din reprezentanți desemnați de primar, reprezentanți mandatați ai executantului lucrării de înregistrare sistematică și reprezentanți desemnați de oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, soluționează cererile în perioada de afișare publică, dar nu mai târziu de 90 de zile de la finalizarea perioadei de afișări, conform realității din teren și*

unei proceduri stabilite prin regulament, aprobat prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale.”

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

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

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

