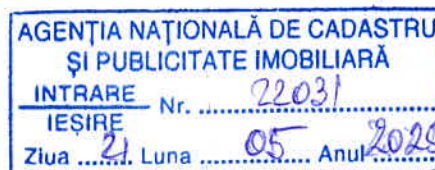




Direcția de Publicitate Imobiliară

dna.reg.șef
dl.ing.șef
Analiză
Prelucrare
personal
Măsurile
legale
Evidență

Nr.3572/22.05.2025



Nr. 757/XI/21.05.2025

DECIZIA NR. 8/21.05.2025

privind minuta nr. 22031/3137 din 21 mai 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. 22031/3137 din 21 mai 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

11772-1000 2000 0000 0000 0000 AUGUST 22 1900	
11772-1000 2000 0000 0000 0000 AUGUST 22 1900	11772-1000 2000 0000 0000 0000 AUGUST 22 1900

Nr. 22031 /21.05.2025

Nr. 3137/21.05.2025

MINUTA
ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din
România și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară
din data de 21.05.2025

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

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

Prin **Actul de dezmembrare** autentificat sub nr. 262 din 24.02.2025, imobilul situat în loc. Racovița, jud. Sibiu, înscris în Carte Funciară nr. 102678 a

loc. Avrig cu nr. cadastral 172/1 (nr. parcela de pe Titlul de Proprietate 956/12/1), provenită din conversia de pe hârtie a CF nr. 4047B Racovița, s-a dezmembrat în **două corpuri funciare distincte, în baza documentației cadastrale avizată și recepționată în dosarul nr. 16165 din 21.10.2022**, corpuri ce urmau să se înscrie în CF nr. 104868 a loc. Racovița și în CF nr. 104869 a loc. Racovița.

Actul de dezmembrare a fost urmat de **Contractul de donație** autentificat sub nr. 263 din 24.02.2025, prin care **unul dintre corpurile funciare rezultate** ca urmare a dezmembrării (ce urma să fie înscris în CF nr. 104869 a loc. Racovița, nr. cadastral 172/1/2) a fost donat către MVA, nepot al donatorului.

Prin încheierea nr. 5672 din 25.02.2025 emisă de OCPI Sibiu – BCPI Avrig s-a dispus **respingerea** înscrierii în cartea funciară a actului de dezmembrare și a contractului de donație, invocându-se **suprapunerea imobilului înscris în CF nr. 104869 a loc. Racovița cu imobilul înscris în CF nr. 105878**. Se precizează că una dintre cărțile funciare în speță, respectiv **CF nr. 105878 a fost înființată ca urmare a finalizării înregistrării sistematice și în niciuna din cele două cărți funciare nu este făcută mențiunea existenței vreunei suprapunerii**.

Față de speța învederată și pentru a se evita pe viitor situații care ar putea periclita siguranța circuitului civil, se solicită Comisiei să exprime un punct de vedere cu privire la speța expusă, la soluția dată de BCPI Avrig și la inadvertența informațiilor cuprinse în cartea funciară și cele cuprinse în extrasele de carte funciară de autentificare.

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

Din verificările efectuate de reprezentanții ANCPI a rezultat faptul că **amplasamentul imobilului identificat cu nr. cadastral 105878, înscris în cartea funciară nr. 105878 UAT Racovița deschisă la data de 27.01.2025 ca urmare a înregistrării sistematice pe sector cadastral, este eronat, acesta suprapunându-se parțial cu unul dintre imobilele rezultate în urma recepției propunerii de dezmembrare notate în cartea funciară nr. 102678 la data de 16.02.2023**.

Pentru eliminarea suprapunerii virtuale existente în speță prestatorul a fost înștiințat și va efectua demersurile necesare în vederea re poziționării imobilului mai sus menționat. Ulterior, se va putea reitera cererea având ca obiect înscrierea în cartea funciară a actului de dezlipire autentificat sub nr. 262/24.02.2025 și a contractului de donație autentificat sub nr. 263/24.02.2025.

2. Doamna notar public STELA BĂDĂRĂU din cadrul Camerei Notarilor Publici Iași solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Societatea T, înregistrată la ONRC de pe lângă Tribunalul Iași sub nr. J22/610/22.05.1991, cu Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC J22/610/1991 și cod unic de înregistrare 1977420, societate absorbantă și **societatea L**, înregistrată la ONRC de pe lângă Tribunalul Iași sub nr. J22/474/2001, cu (EUID): ROONRC J22/474/2001 și cod unic de înregistrare 13879131, societate absorbită, au hotărât de comun acord **fuziunea prin absorbție a societății L**, în baza **Hotărârilor Generale ale Acționarilor din data de 26.04.2019**.

Proiectul de fuziune dintre cele două societăți a fost publicat în **Monitorul Oficial nr. 3001/ 22.07.2019**, în conformitate cu prevederile art. 242, alin. (2) din Legea nr. 31/1990, iar ulterior, în urma adresării de către societatea absorbantă T, către instanță cu privire la fuziunea/ dizolvarea constatarea legalității hotărârii de fuziune și înregistrare mențiuni + publicare act, Tribunalul Iași – Secția a II-a Civil Contencios Administrativ și Fiscal, a pronunțat **sentința civilă nr. 271/civ din data de 09.12.2020 în dosarul nr. 3618/99/2020, definitivă**, prin care s-au stabilit următoarele:

- a admis cererea formulată de către societatea T, societate absorbantă și a **constatat legalitatea operațiunii de fuziune prin absorbție** între cele două societăți mai sus menționate;

- **a dispus înregistrarea la ONRC de pe lângă Tribunalul Iași a fuziunii și a actului constatator al societății T**, în conformitate cu certificatul de înregistrare depunere și menționare acte din data de 16.12.2020 emis de ONRC de pe lângă Tribunalul Iași și

- **a dispus radierea societății L**, înmatriculată sub nr. J22/474/2001, din registrul comerțului, aceasta fiind radiată din Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul Iași la data de 16.12.2020, în conformitate cu certificatul de radiere din data de 16.12.2020.

Ulterior, ONRC de pe lângă Tribunalul Iași, a aprobat proiectul de fuziune, actul constitutiv actualizat al societății T, situația financiară a acesteia și lipsa de opoziții la proiectul de fuziune, în conformitate cu **încheierea de rezoluție nr. 13022 din data de 07.07.2020 și certificatul de înregistrare depunere și menționare acte din data de 16.12.2020** emis de ONRC, în baza sentinței civile nr. 271/civ din data de 09.12.2020 pronunțată de Tribunalului Iași – Secția II a Civil Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr. 3618/99/2020, definitivă.

După aducerea la îndeplinire a tuturor obligațiilor prevăzute de lege în acest sens, societatea T nu s-a adresat unui notar public pentru autentificarea proiectului de fuziune și transferul dreptului de proprietate a bunurilor aflate în patrimoniul societății L, societate absorbită, în patrimoniul societății T, societate absorbantă, aceasta prin reprezentanții săi legali, a solicitat OCPI Iași - BCPI

Iași, transferul dreptului de proprietate a bunurilor aflate în patrimoniul societății L, societate absorbită, în patrimoniul societății T, societate absorbantă, în temeiul sentinței civile nr. 271/civ din data de 09.12.2020 pronunțată de Tribunalul Iași – Secția II a Civil Contencios Administrativ și Fiscal, în dosarul nr. 3618/99/2020, definitivă, cererea fiindu-i respinsă de către **BCPI Iași, prin nota/ referatul de completare** având număr dosar 25133 din data de 06.02.2025, în care se solicită ca **proiectul de fuziune dintre cele două societăți să fie încheiat în formă autentică.**

Fata de acestea se adresează rugămintea de a se pune în discuția comisiei reprezentărilor UNNPR și a reprezentărilor ANCPI, următoarele:

- **notarul public poate autentifica proiectul de fuziune prin absorbție avându-se în vedere că societatea L a fost radiată din registrul comerțului și că la acest moment există doar societatea absorbantă T?**

- **daca instanța a aprobat fuziunea prin absorbție între cele două societăți menționate, așa cum s-a arătat mai sus, se poate înscrie în cartea funciară transferul dreptului de proprietate a bunurilor aflate în patrimoniul societății L, în patrimoniul societății T, în temeiul sentinței civile amintita anterior ?**

Răspunsul este necesar pentru rezolvarea corectă a situației mai sus prezentate, întrucât fiind sesizați de către reprezentanții societății absorbante T, cu privire la autentificarea proiectului de fuziune, nu s-a putut autentifica acest act cu o singură parte, cealaltă parte, respectiv societatea L, fiind radiată din registrul comerțului prin certificatul de radieră din data de 16.12.2020 emis de ONRC de pe lângă Tribunalul Iași.

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

Situații similare cu problema expusă atenției au fost explicitate în cuprinsul unor minute anterioare (ex: minuta ședinței din 02.08.2023 sau cea din 27.05.2024), prilej cu care Comisia a apreciat că dispozițiile **art. 24 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la intabularea transmisiunii drepturilor reale imobiliare ce operează prin efectul fuziunii/ divizării, sunt norme de drept material**, fiind aplicabile cu respectarea art. 80 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare, care stipulează că *„Cererile de înscriere, precum și acțiunile în justiție întemeiate pe dispozițiile Legii nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, indiferent de data introducerii lor, vor fi soluționate potrivit normelor materiale în vigoare la data încheierii actului sau, după caz, la data săvârșirii ori producerii faptului juridic generator, modifier sau extintiv*



*al dreptului supus înscrierii ori rectificării, **cu respectarea normelor procedurale în vigoare în momentul introducerii lor.***"

Conform art. 24 alin. (5) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, (cu modificările și completările aduse prin Legea nr. 185/2018 pentru aprobarea OUG nr. 31/2018 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996) forma în vigoare la data la care a început procedura de fuziune, respectiv 26.04.2019 – data emiterii hotărârilor adunărilor generale ale acționarilor, dreptul de proprietate dobândit ca urmare a reorganizării persoanei juridice se intabulează în cartea funciară pe baza unei documentații ce cuprinde:

- un **certificat de reorganizare, încheiat de un notar public** în funcție în România, prin care se constată transmisiunea bunului imobil în temeiul hotărârii adunării generale a acționarilor/ deciziei asociatului unic prin care se aprobă fuziunea/ divizarea. Acest certificat va cuprinde constatările notarului public cu privire la persoana juridică reorganizată, bunurile care se transferă din patrimoniul persoanei reorganizate, persoana juridică în patrimoniul căreia se transferă bunurile;

- hotărârea instanței de judecată care se pronunță asupra legalității fuziunii/divizării;

- dovada de înregistrare la registrul comerțului a fuziunii/divizării.

Astfel, solicitarea BCPI Iași ca proiectul de fuziune dintre cele două societăți să fie încheiat în formă autentică nu se justifică.

Conform alin. (7) al aceluiași articol, **pentru eliberarea certificatului de reorganizare, notarul public va solicita extras de carte funciară pentru autentificare.** Competența de emitere a certificatului de reorganizare aparține notarului public de la sediul persoanei/ persoanelor juridice.

3. Domnul notar public OCTAVIAN-VIOREL ROGOJANU din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

La data de 06.02.2025 a solicitat OCPI ILFOV – BCPI BUFTEA **radierea privilegiului vânzătorului înscris sub C2** în favoarea lui ND și NALT, pentru terenul intravilan în suprafață de 1.500 mp, situat în Localitatea Voluntari, (...) județul Ilfov, identificat cu numărul cadastral 122161, înscris în cartea funciară nr. 122161 a localității Voluntari, județul Ilfov, dobândit de către numiții PR și PD în baza **Contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 1273 din data de 05.11.2002.**

Temeiul solicitării se regăsea în prevederile art. 52 alin. (3) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, în conformitate cu care *„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 fi radiate la cererea persoanelor menționate în cuprinsul art. 15 alin. 2) sau din oficiu.”*

Pe cale de consecință, având în vedere faptul că **s-a împlinit termenul de 15 ani în care aceste sarcini ar fi putut fi reînnoite**, a solicitat radierea privilegiului vânzătorului înscris sub C2 în favoarea lui ND și NALT. Această solicitare a fost **respinsă** prin Încheierea nr. 53248 din data de 22.11.2024.

Astfel cum reiese și din conținutul Minutei ședinței din 04.04.2016 a Comisiei Comune ANCPI - UNNPR (pct. 2), teza ultimă: „*având în vedere prevederile art. 52 alin. (3) din Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară republicată, în conformitate cu care 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 registrele de transcriptiuni - inscripțiuni concomitent cu deschiderea cărții funciare, iar dacă au fost înscrise urmează să fie radiate la cerere sau din oficiu, fără a fi necesar acordul creditorului ipotecar*”.

Având în vedere cele expuse mai sus, notarul public este de părere că încheierea de respingere nr. 53225 din data de 06.02.2025 dată în Dosarul nr. 53225/ 06.02.2025 a fost dată dintr-o eroare asupra modului de interpretare a art. 52 alin. (3) din Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară republicată.

Față de cele de mai sus, se solicită opinia cu privire la corectitudinea modului de acțiune al BCPI Buftea și oferirea, în măsura posibilului, a unei soluții la această problemă.

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

Potrivit art. 78 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare: (2) ***Privilegiile speciale imobiliare, înscrise (...) în noile cărți funciare până la intrarea în vigoare a Codului civil (...) se convertesc de plin drept în ipoteci legale după expirarea unui termen de un an de la intrarea în vigoare a Codului civil sau, după caz, de la data înscrierii și se vor supune dispozițiilor Codului civil. (3) De la data intrării în vigoare a Codului civil, privilegiile speciale imobiliare prevăzute în legi speciale devin ipoteci legale și vor fi supuse regimului prevăzut de Codul civil pentru ipoteci legale.***

Art. 52 alin. (3) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, la care face referire domnul notar, citând din Minuta Ședinței din data de 04.04.2016 a Comisiei Comune ANCPI – UNNPR, are în vedere inscripțiile ipotecare **care nu au fost reînnoite în registrele de transcriptiuni - inscripțiuni** înainte de expirarea termenului de 15 ani.



Așadar, operațiunea de stingere a efectelor de opozabilitate a înscrisurilor ipotecare, în cazul în care acestea nu au fost reînnoite în termenul defipt de art. 1786 din vechiul Cod civil, se referă numai la ipotecile/ privilegiile înscrise în registrele de transcripțiuni – înscrisuri și privește doar imobilele care nu aveau deschise cărți funciare în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996.

Din cuprinsul cărții funciare nr. 122161 UAT Voluntari rezultă faptul că actul translativ de proprietate generator al privilegiului vânzătorului înscris sub C2 în favoarea lui ND și NALT a fost **autentificat sub nr. 1273/05.11.2002, iar cererea de intabulare care a stat la baza deschiderii acestei cărți funciare a fost înregistrată în data de 14.11.2002.**

Comisia constată că în speța supusă atenției **privilegiul imobiliar a fost înscris exclusiv în cartea funciară, concomitent cu deschiderea acesteia în anul 2002**, astfel încât prevederile art. 52 din Legea nr. 7/1996, ce fac referire la art. 1786 din vechiul Cod civil, care **sanctionează cu inopozabilitatea înscrisurile ipotecare ce nu au fost reînnoite în registrele de transcripțiuni – înscrisuri** înainte de expirarea termenului de 15 ani, **nu sunt aplicabile.**

Privilegiul vânzătorului înscris în cartea funciară nr. 122161 UAT Voluntari sub C2 în favoarea lui ND și NALT s-a convertit în drept de ipotecă legală, ce se va radia în condițiile art. 885 alin. (2) din Codul civil, respectiv cu **consimțământul titularului dat prin înscris autentic notarial.**

Astfel, comisia apreciază că interpretarea și aplicarea noiei legale în speță a fost efectuată în mod corect de BCPI Buftea.

4. Doamna notar public ELENA TEODORESCU 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. 4844 din 17.12.2024 s-au vândut 5 imobile de către o societate în lichidare unei alte societăți comerciale**, în baza unui proces - verbal de adjudecare la licitație din data de 17.07.2017.

Conform Ordinului pentru aprobarea Normelor privind tarifele de onorarii minimale pentru serviciile prestate de notarii publici nr. 177/C/19.01.2024, la art. 12, pct. 3 se prevede că *„pentru autentificarea actelor translativ de dreptului de proprietate asupra bunurilor înstrăinate la licitație publică, onorariul se va calcula și se va încasa la valoarea adjudecării”*, deci nu se calculează la valorile din **studiul de piață**, dacă aceasta este mai mare, și nici nu se impune întocmirea vreunui **raport de evaluare** întocmit de un expert evaluator autorizat de ANEVAR.

Pe cale de consecință a calculat **tariful pentru cadastru la valoarea de adjudecare, valoare la care s-a calculat și onorariul.** De la OCPI Alba Iulia însă, i s-a cerut suplimentarea taxării, întrucât tariful de cadastru trebuia



calculat, în opinia reprezentanților OCPI, raportat la valoarea din studiul de piață, care era cu mult mai mare decât valoarea de adjudecare, sau efectuarea unui expertize de un expert autorizat ANEVAR.

A invocat în argumentarea modului de taxare minutele 5163/04.09.2017, 6583/11.09.2018 și o minută din 25.05.2021 prin care se menționează că **tariful de publicitate imobiliară se va calcula prin raportare la modalitatea de calcul a onorariului notarial**, însă OCPI nu a acceptat argumente, și a fost nevoită să taxez cu încă 4068 lei, conform valorii din studiul de piață.

Menționează de asemenea că practica în cazul vânzărilor de imobile prin adjudecarea la licitație este neunitară la nivelul țării. Au fost orașe (**exemplu Brașov**) unde taxarea la cadastru pentru o astfel de vânzare s-a făcut la valoarea de adjudecare ceea ce consideră că este corect, însă există și orașe (**exemplu Mediaș**) unde a trebuit să se taxeze la valoarea din studiul de piață, la fel ca în Alba Iulia.

Pentru o practică unitară se adresează rugămintea de a se stabili printr-o minută modul de tarifare la OCPI a contractelor de vânzare a imobilelor prin adjudecare la licitație. Mai este nevoie de o expertiză făcută de un expert autorizat de ANEVAR dacă pentru calculul onorariului nu se cere așa ceva?

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

În vederea intabulării dreptului de proprietate se percepe de către OCPI tariful de 0,50% din valoarea din act, cu codul 2.3.1, calculat conform notei de subsol 8) din anexa la Ordinul nr. 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și instituțiile sale subordonate, cu modificările și completările ulterioare, care stipulează că: *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. (...)*

În considerarea celor expuse rezultă că solicitarea reprezentanților OCPI Alba este întemeiată legal.

În prezent **prevederile invocate din minutele nr. 5163/04.09.2017, nr. 6583/11.09.2018 și nr. 3713/25.05.2021 referitoare la calcularea tarifelor de publicitate imobiliară „prin raportare la modalitatea de calcul a onorariului notarial”, nu mai sunt aplicabile**, având în vedere dispozițiile actuale ale notei de subsol 8) din anexa la Ordinul nr. 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de ANCPPI și instituțiile sale subordonate, care fac referire la posibilitatea utilizării unui raport de evaluare



întocmit de un expert ANEVAR ulterior elaborării studiului de piață, la care se va raporta, după caz, modalitatea de stabilire a tarifului de întabulare.

Precizăm că **aceste dispoziții se aplică începând cu data de 20.06.2022, data intrării în vigoare prin Ordinul nr. 599/2022 pentru modificarea și completarea Ordinului directorului general al ANCPI nr. 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de ANCPI și instituțiile sale subordonate.**

5. 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:

În anul 2007, societatea A (în calitate de Cumpărător) a achiziționat 12 terenuri situate pe raza comunei Colibași, județul Giurgiu.

Prin Rezoluția nr. 54253/20.04.2015 pronunțată în Dosarul nr. 139266/15.04.2015, aflat pe rolul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București, a fost admisă cererea formulată de ANA - DGRFPB, în reprezentarea Administrației Sector 1 a Finanțelor Publice și a fost numit în calitate de lichidator al societății A, Cabinetul Individual de Insolvență O.

La data de 27.10.2015, **Cabinetul Individual de Insolvență O, reprezentată prin practician în insolvență O, a întocmit Raportul final de lichidare al societății A.** În cuprinsul acestuia s-a menționat că „Având în vedere că singurele datorii ale societății sunt în cuantum de 4.925 lei către AFP Sector 1 și **nu au fost identificate bunuri în patrimoniul societății**, solicităm radierea societății A din Registrul Comerțului în conformitate cu dispozițiile art. 260 alin. 10) din Legea nr. 31/1990 completată prin Legea nr. 152/18.06.2015.” În cuprinsul aceluiași raport, la pct. 4 lit. b, se menționează că „**nu au fost identificate bunuri în patrimoniul societății**”, fără a se specifica documentele în baza cărora lichidatorul a ajuns la această concluzie.

Prin Rezoluția nr. 161298/02.11.2015 pronunțată în Dosarul nr. 398111/30.10.2015, aflat pe rolul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București, a fost admisă cererea de radiere a lichidatorului C.I.I. O și pe cale de consecință a fost dispusă **radierea din Registrul Comerțului a societății A. Asociații susțin că nu a fost notificați de către lichidatorul judiciar cu privire la procedura lichidării societății.**

La data de 17.02.2025 a fost autenticată sub nr. 279/17.02.2025 **declarația prin care foștii asociați ai societății A, AA și TS, reprezentată prin mandatar** (fiecare asociat deținând 5 părți sociale ce reprezintă 50% din capitalul social al societății), **prin care au recunoscut situația juridică reală a terenurilor situate în extravilanul comunei Colibași, județul Giurgiu, conform art. 907 Cod civil, în sensul că titular al dreptului de proprietate asupra terenurilor este domnul AA, în calitate de fost asociat al Societății A, în urma finalizării operațiunilor de lichidare și de radiere a societății de la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul**



București, cu aplicarea dispozițiilor art. 260 alin. (11) din Legea societăților comerciale nr. 31/1990.

Totodată, aceștia au declarat că **sunt de acord cu radierea dreptului de proprietate al Societății A din cărțile funciare nr. 30753, nr. 30765, nr. 30764, nr. 30763, nr. 30762, nr. 30761, nr. 30759, nr. 30760, nr. 30757, nr. 30754, nr. 30755 și nr. 30756 ale localității Colibași, județul Giurgiu, precum și cu înscrierea în aceste cărți funciare a dreptului de proprietate în favoarea fostului asociat al Societății A, domnul AA.**

Ulterior, a solicitat către BCPI Giurgiu întabularea dreptului de proprietate asupra celor 12 terenuri în favoarea domnului AA, iar **BCPI Giurgiu a întocmit referat de completare prin care a solicitat prezentarea Certificatului constatator în care se identifică imobilul cu număr cadastral și număr de carte funciară, precum și mențiunea în care imobilele sunt atribuite exclusiv asociatului AA.**

Referatul de completare nu a fost soluționat, fapt ce a dus la respingerea cererii, invocând, printre altele, prevederile art. 168. alin. (1) din Ordinul 600/2023, respectiv: *„În cazul dizolvării efectuată concomitent cu lichidarea voluntară, intabularea imobilelor în cartea funciară în favoarea foștilor asociați se efectuează în baza certificatului constatator al dreptului de proprietate eliberat de Oficiul Registrul Comerțului conform art. 235 alin. (4) din Legea societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în care se identifică imobilul cu număr cadastral și număr de carte funciară, conform art. 29 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 7/1996”.*

Întrucât societatea nu mai are personalitate juridică după radiere, **Registrul Comerțului București nu mai poate elibera certificatul constatator indicat**, deoarece o astfel de cerere nu mai poate fi formulată ulterior radierii.

Având în vedere aceste aspecte, ne aflăm în situația în care **societatea a fost radiată fără a se dispune repartizarea imobilelor către asociați**, conform prevederilor art. 237 alin. 13) și art. 260 alin. 11) din Legea nr. 31/1990. Deși societatea este în prezent radiată, **terenurile figurează ca aparținând în continuare persoanei juridice**, cu toate că, potrivit art. 260 alin. 11) din Legea nr. 31/1990: *„Bunurile rămase din patrimoniul societății radiate din registrul comerțului, în condițiile prezentului articol, revin acționarilor/ asociaților, în condițiile legii.”*

De asemenea, prevederile art. 237 alin. 13) din Legea nr. 31/1990 stipulează că *„Bunurile rămase din patrimoniul persoanei juridice radiate din registrul comerțului, în condițiile alin. (8)-(10), le revin acționarilor/ asociaților”.* Aceeași regulă este stabilită și prin art. 249 alin. (1) Cod civil, conform căruia, indiferent de cauza dizolvării unei persoane juridice, bunurile rămase în patrimoniul acesteia vor primi destinația stabilită prin actul de constituire sau statut.

Având în vedere că foștii asociați sunt cetățeni ai unui stat membru al Uniunii Europene, respectiv cetățeni greci, astfel că, în conformitate cu art. 3

din Legea nr. 312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, aceștia pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în aceleași condiții ca cetățenii români, notarul public întreabă ce soluție se propune, astfel încât aceste terenuri să poată fi intabulate pe numele foștilor asociați ai societății.

Se atașează în copie:

- Rezoluția nr. 161298/ 02.11.2015 pronunțată în Dosarul nr. 398111/ 30.10.2015, aflat pe rolul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București;

- Declarația autenticată sub nr. 279/17.02.2025;

- Extrasele de carte funciară pentru informare nr. 13466, 13467, 13468, 13469, 13470, 13471, 13472, 13473, 13474, 13475, 13476 și 13477, din data de 11.02.2025, emise de BCPI Giurgiu;

- Încheierile de respingere nr. 15338, 15339, 15340, 15341, 15342, 15343, 15344, 15345, 15346, 15347, 15348, 15349 din 13.03.2025, emise de BCPI Giurgiu.

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

Potrivit art. 260 alin. 11) din Legea societăților nr. 31/1990, : „*Bunurile rămase din patrimoniul societății radiate din registrul comerțului, în condițiile prezentului articol, revin acționarilor/ asociaților, în condițiile legii.*

Conform alin. (6) al aceluiași articol, în cuprinsul raportului final de lichidare **lichidatorul prezintă situația patrimoniului, a creanțelor și repartizarea activelor rămase.**

Eroarea săvârșită în speță de către lichidatorul C.I.I. O nu poate fi acoperită printr-un demers al oficiului de cadastru și publicitate imobiliară. În vederea intabulării dreptului de proprietate asupra celor 12 terenuri pe numele foștilor asociați ai societății (sau doar a unuia dintre aceștia) este necesară rectificarea înscrierilor din cărțile funciare aferente, în condițiile art. 908 Cod civil.

Întrucât, ca urmare a radierii din Registrul Comerțului a societății A, declarația autentică a titularului tabular nu mai poate fi obținută, persoana/persoanele interesate trebuie să prezinte la OCPI o **hotărâre judecătorească definitivă** care să dispună rectificarea înscrierilor din cărțile funciare.



6. Doamna notar public CARMEN ZAHARIA-CIORCILĂ din cadrul Camerei Bacău solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

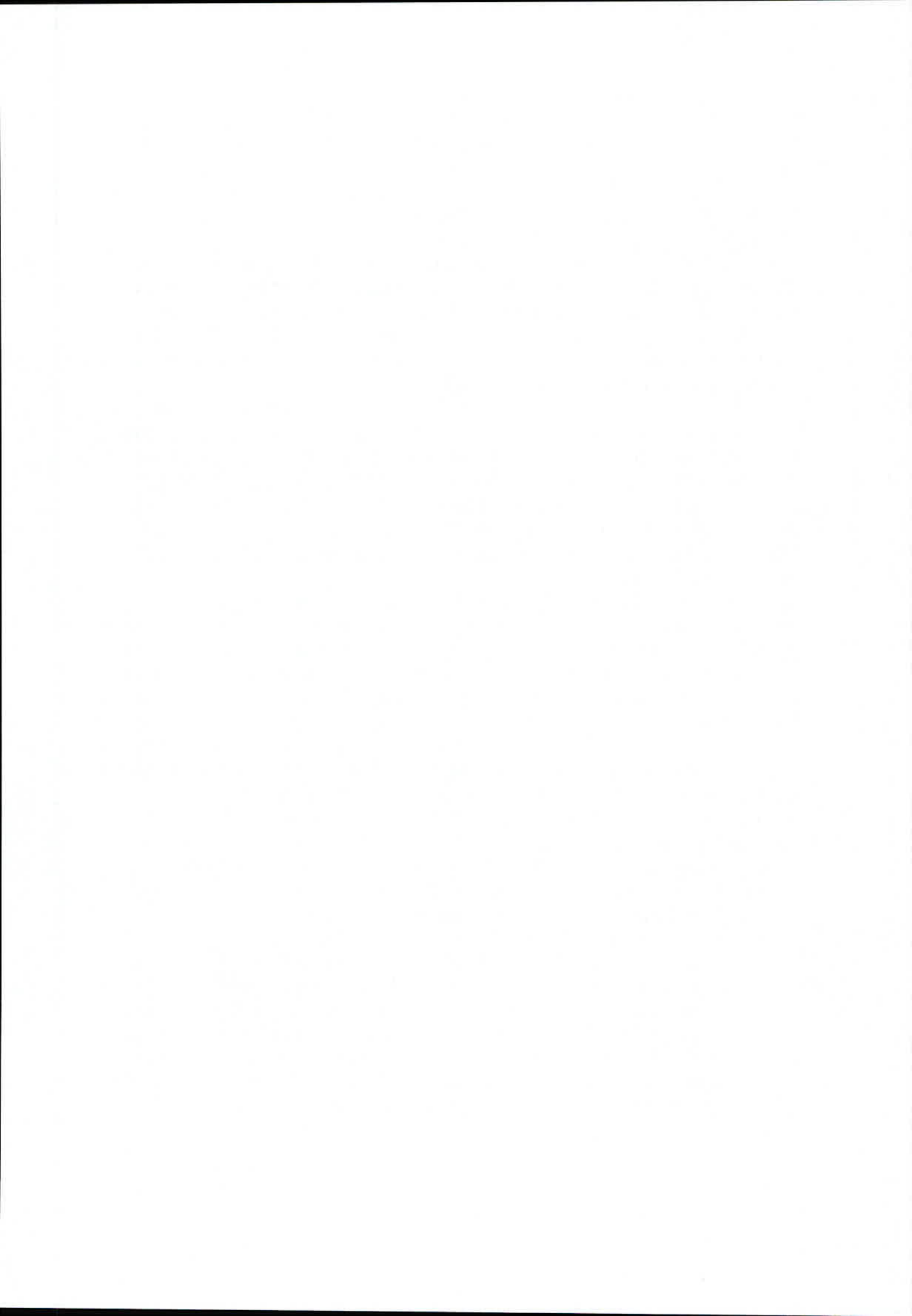
S-a formulat către BCPI Bacău cererea numărul 88281 din data de 24.09.2024 prin care s-a solicitat radierea din cartea funciară numărul 61799 Bacău, care privește imobilul cu numărul cadastral 2261, situat în Municipiul Bacău, strada General Averescu, a **ipotecii notate prin încheierea numărul 22264 din data de 15.07.2009, în favoarea lui MC și MF, în baza contractului de ipotecă autentificat sub numărul 1609/2009**, în temeiul art. 1786 din Cod Civil de la 1864, pentru motivul că nu s-a încheiat niciun act adițional prin care ipoteca să fie reînnoită și **au trecut mai mult de 15 ani de la înscrierea acesteia în cartea funciară.**

La această cerere a primit un referat de completare prin care s-a menționat că **prevederile art. 1786 din Codul Civil se aplică doar ipotecilor înregistrate în Registrele de transcripțiuni imobiliare** și deoarece această ipotecă a fost înregistrată în Cartea Funciară nr. 61799, chiar dacă a fost încheiată sub imperiul Codului civil de la 1864, nu se poate radia decât în conformitate cu art. 885 alin (2) din noul Cod civil și în consecință, s-a solicitat acordul **creditorului ipotecar exprimat în formă autentică sau hotărâre judecătorească.**

La acest referat a răspuns menționând că acest punct de vedere ar însemna că se aplică dispoziții legale care nu puteau fi avute în vedere de părți la data încheierii contractului de ipotecă, ceea ce înfrânge principiul neretroactivității legilor. Contractul de ipotecă rămâne guvernat pe toata durata valabilității, de legea în vigoare la data încheierii lui, deci de Codul Civil de la 1864. Abrogarea expresă a art. 1786 care se menționează în referatul de completare privește doar efectele pe viitor și nu poate avea efect retroactiv, deoarece dispozițiile **art. 1786 VCC reprezintă o norma de drept material iar Legea nr. 7/1996 reprezintă o norma de drept procedural**, iar raportarea la registrele de inscripțiuni are o conotație de formalitate de publicitate imobiliară și nu *stricto sensu* de registre de inscripțiuni, întrucât redactorii vechiului cod civil nu puteau anticipa cum se vor schimba în timp formalitățile de publicitate imobiliară și din acest motiv au utilizat termenul de registre de inscripțiuni și transcripțiuni, dar sensul articolului privește de fapt sancționarea pasivității creditorului.

De altfel ar fi nedrept și lipsit de spirit de echitate ca art. 1786 să se aplice numai înregistrărilor din RTI și nu celor din cărțile funciare, deși ambele cazuri se raportează la aceeași situație de fapt, diferența neavând nicio legătură cu conduita creditorului sau debitorului, ci doar cu incidența unei dispoziții legale care a urmărit aceeași finalitate, respectiv realizarea publicității imobiliare.

În concluzie a primit **încheiere de respingere** și ulterior a făcut cerere de **reexaminare care a fost respinsă** pe același argument.



A reiterat aceeași cerere, înregistrată sub nr. 95894 din data de 16.10.2024, dar a primit din nou **respingere**, atât la cererea propriu-zisă cât și la cererea de reexaminare, pentru același argumente.

Se solicită precizarea faptului dacă concluziile minutelor trimise referitoare la această chestiune se referă numai la radierea ipotecilor înscrise în registrele de transcripțiuni, pentru care s-au împlinit 15 ani și nu au fost reînnoite, în sensul de a preciza expres dacă **art. 1786 din vechiul Cod civil are aplicabilitate doar cu privire la ipotecile notate în Registrele de transcripțiuni sau și la cele notate în cărțile funciare.**

Se atașează cererea, referatul de completare, încheierea de respingere, încheiere de respingere a reexaminării și copie a cărții funciare.

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

Astfel cum s-a precizat în cuprinsul unor minute anterioare, precum și la pct. 3 din prezenta, **prevederile art. 1786 din vechiul Cod civil se aplică numai ipotecilor înscrise în registrele de transcripțiuni-inscripțiuni, nu și dreptului de ipotecă înscris în cartea funciară, indiferent de data intabulării acestui drept real.**

Dreptul de ipotecă intabulat sub C3 în cartea funciară nr. 61799 UAT Bacău se va radia în condițiile art. 885 alin. (2) din Codul civil, respectiv cu consimțământul titularilor MC și MF dat prin înscris autentic notarial. Radierea se poate efectua și în baza unei hotărâri judecătorești definitive care dispune în acest sens.

7. Doamna notar public GINA LOREDANA DĂNILĂ din cadrul Camerei București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Se solicită opinia în legătură cu respingerea de 2 ori, de către BCPI Sector 1, a **cererii de radiere a ipotecii legale a vânzătorului pentru restul de preț**. S-a făcut la data transmiterii sesizării o noua depunere a cererii de radiere (a treia), dosarul având nr. 41687/01.04.2025.

În speță, **vânzătorul CM și-a exprimat anticipat acordul pentru radierea ipotecii pentru restul de preț în cuprinsul contractului de vânzare - cumpărare**, la art. 2.2., urmând a fi coroborat cu **dovada plății reprezentând confirmarea emisă de banca plătitore.**

Deși am atașat la cerere și un extras al Minutei ședinței din 24.11.2014 a reprezentanților ANCPI și UNNPR, în care este redată o speță asemănătoare a unui alt coleg notar, doamna registrator a respins cererea de radiere conform încheierilor de respingere atașate solicitării adresate Comisiei.

Se atașează documentele care au stat la baza cererii de radiere depuse, cu rugămintea de a ajuta în soluționarea favorabilă a acesteia.

Ulterior transmiterii sesizării, notarul public a informat că a primit un nou referat de completare în dosarul cu nr. 41687/01.04.2025.

În urma analizei situației juridice prezentate și a înscrisurilor comunicate în copie, Comisia își menține punctul de vedere exprimat prin Minuta ședinței din 24.11.2014, în care s-au consemnat următoarele:

„(...) În situația prezentată, în contractul de vânzare s-a prevăzut că dovada efectuării plății restului de preț o constituie ordinul de plată semnat de către cumpărători și vizat de banca plătoare, conform art. 1504 alin. (1) din Codul civil, iar **dovada plății se face cu confirmarea scrisă a băncii vânzătorului eliberată inclusiv la cererea cumpărătorilor debitori, conform art. 1504 alin. (2) din Codul civil**¹.

În contract s-a prevăzut de asemenea că vânzătorii declară că ipoteca prevăzută de art. 2386 pct. 1 din Codul civil urmează a se radia pe baza dovezii de plată a restului de preț menționată mai sus și în baza prezentei declarații ce reprezintă consimțământul titularilor dreptului de ipotecă legală exprimat în formă autentică, potrivit art. 885 din Codul civil.

Analizând situația prezentată, se apreciază că, în speță, sunt întrunite condițiile de radiere a dreptului de ipotecă din cartea funciară, conform art. 885 alin. (2) teza I din Codul civil², coroborat cu art. 2428 alin. (1) și art. 2428 alin. (2) litera a) din același act normativ³, astfel încât solicitarea OCPI de a se

¹ Art. 1504 - Plata prin virament bancar: (1) Dacă plata se face prin virament bancar, ordinul de plată semnat de debitor și vizat de instituția de credit plătoare prezumă efectuarea plății, până la proba contrară. (2) Debitorul are oricând dreptul să solicite instituției de credit a creditorului o confirmare, în scris, a efectuării plății prin virament. Această confirmare face dovada plății.

² Art. 885 - Dobândirea și stingerea drepturilor reale asupra imobilelor: (...) (2) Drepturile reale se vor pierde sau stinge numai prin radierea lor din cartea funciară, cu consimțământul titularului, dat prin înscris autentic notarial.

³ Conform art. 2428 - Stingerea ipotecilor din Codul civil alin. (1) și (2) Ipoteca imobiliară se stinge prin radierea din cartea funciară sau prin pieirea totală a bunului. Ipoteca mobilă se stinge, iar ipoteca imobiliară se poate radia pentru una dintre următoarele cauze: a) stingerea obligației principale prin oricare dintre modurile prevăzute de lege; b) neîndeplinirea evenimentului de care depinde nașterea obligației garantate ori îndeplinirea evenimentului de care depinde stingerea acesteia; c) neîndeplinirea evenimentului de care depinde nașterea ipotecii ori îndeplinirea evenimentului de care depinde stingerea acesteia; d) dobândirea de către creditor a bunului grevat; e) renunțarea expresă sau tacită a creditorului la ipotecă; f) în orice alte cazuri prevăzute de lege.



completa dosarul cererii cu o nouă declarație autenticată pentru radiere nu se justifică.”

Comisia constată că, în speță, **vânzătoarea CM și-a exprimat anticipat acordul pentru radierea ipotecii pentru restul de preț în cuprinsul contractului de vânzare - cumpărare**, la art. 2.2., fiind întrunită și condiția existenței **confirmării instituției bancare a vânzătoarei CM – creditorul obligației de plată, emisă prin adresa din data de 04.03.2025, eliberată la cererea cumpărătoarei TAM.**

8. Doamna notar public MARINA MANOLE din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la **modul de tarificare pentru înscrierea în cartea funciară a unei fuziuni prin absorbție a unei instituții financiar-bancare.**

Conform Ordinului nr. 796/28.02.2019 pentru modificarea Anexei la Ordinul Directorului general al ANCPI nr. 16/2019, privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate, Ordin modificat și completat prin la ODG al ANCPI nr. 1498/19.07.2024, tariful de înscriere cod 2.3.3 este de 100 lei, iar în nota explicativă de subsol – punctul 9) se precizează că *„Pentru efectuarea operațiunii de **intabulare a dreptului de ipotecă în baza contractului de cesiune de creanță sau în baza actului de reorganizare a persoanei juridice se percepe numai tariful fix de 100 lei/ imobil**”.*

Întrucât nu există o practică unitară din partea birourilor de carte funciară, avem rugămintea de a ne preciza dacă **tariful fix de 100 lei/ imobil se percepe pentru toate înscrierile făcute într-o carte funciară de același creditor (de ex: ipotecă de rang I și de ranguri subsecvente) sau tariful este de 100 lei/ fiecare înscriere într-o carte funciară.**

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

În aplicarea notei de subsol 9) din Anexa la Ordinul Directorului general al ANCPI nr. 16/2019 pentru efectuarea operațiunii de intabulare a dreptului de ipotecă în baza actului de reorganizare a persoanei juridice (fuziune prin absorbție a unei instituții financiar-bancare) **se percepe un singur tarif de 100 lei, indiferent de numărul ipotecilor care grevează imobilul respectiv și care au făcut obiectul cesiunii de creanțe ipotecare.**

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 Ion MARIN Vicepreședinte
Mihai LICĂ Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Sorin MARINA, Membru al Biroul Executiv
	Notar public Laura BADIU Președintele CNP București
	Notar public Mihnea ANGHENI CNP București
	Notar public Tiberiu TERZEA - MATEI CNP București
	Cătălin BĂDIN, Director general adjunct

