



Direcția de Publicitate Imob

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



Nr.702/XI/12.05.2025

DECIZIA NR. 7/12.05.2025

privind minuta nr. 20398/2949 din 12 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. 20398/2949 din 12 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

Nr. 20398 /12.05.2025

Nr. 2949/12.05.2025

MINUTA
ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România
și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din data de
12.05.2025

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 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 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 nr. 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) din Codul civil, conform căroră *„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:

În cadrul ședinței din data de 31.03.2025 s-a amânat formularea unui răspuns în vederea lămuririi modului de aplicare a prevederilor legale incidente în cadrul unei ședințe comune a reprezentanților UNNPR și ai ANCPI cu reprezentanții Ministerului Transporturilor – CNAIR, care a avut loc la data de 07.04.2025.

Ulterior acestei ședințe, **s-a transmis Ministerului Transporturilor și Infrastructurii**, în considerarea atribuțiilor sale de coordonare a procedurilor necesare pentru realizarea proiectelor de infrastructură publică, **adresa comună înregistrată la UNNPR sub nr. 2608/15.04.2025 și la ANCPI sub nr. 17152/15.04.2025**, prin care s-a solicitat acestui minister un punct de vedere oficial privind interpretarea dispozițiilor legale incidente din *Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local*, adresă **al cărui conținut este reprodus în continuare:**

<<În temeiul art. 22 alin. (13) din Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, reprezentanții UNNPR și ai ANCPI se întrunesc periodic în ședințe de lucru având ca obiect dezbaterile unor situații juridice întâlnite în practică de notarii publici și angajații oficiilor teritoriale aflate în subordinea ANCPI.

În ultima perioadă de timp, a crescut frecvența unor sesizări adresate UNNPR și ANCPI, care privesc modalitatea de aplicare a prevederilor art. 29 alin. (1) din *Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării*

unor obiective de interes național, județean și local, în conformitate cu care **„Actele juridice care se încheie după data afișării hotărârii privind cuantumul despăgubirii sunt lovite de nulitate absolută”**, având în vedere faptul că, potrivit art. 30 alin. (2) din *Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996* **„Registratorul va respinge cererea de înscriere a actului juridic a cărui nulitate absolută este prevăzută în mod expres de lege sau pentru neîndeplinirea unor condiții speciale prevăzute de reglementările în vigoare.”**

În concret, în practică s-a constatat că părțile solicită notarilor publici instrumentarea unor acte juridice care au ca obiect imobile care se suprapun cu coridorul de expropriere, situație evidențiată în extrasele de carte funciară, având în vedere intervalele mari de timp care se scurg între momentul declanșării procedurilor de expropriere și cel al finalizării acestora, dar și interpretarea diferită dată de juriști dispozițiilor legale incidente.

Astfel, **registratorii de carte funciară au respins cererile de întabulare ale unor acte juridice instrumentate de notarii publici după emiterea hotărârii prevăzute la art. 5 alin. (1) din Legea nr. 255/2010**, prin care s-au aprobat sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator și termenul în care acestea se virează în contul deschis pe numele expropriatorului, la dispoziția proprietarilor de imobile.

Împotriva încheierilor de respingere s-au formulat **plângeri, de competența instanței de judecată, care au fost admise, cu motivarea, în sinteză, că actele juridice au fost încheiate în mod valabil**, având în vedere că, **în lipsa îndeplinirii de către expropriator a obligației de a întocmi documentațiile cadastrale de dezmembrare a imobilelor afectate parțial de procedura de expropriere**, obligație prevăzută la art. 9 alin. (7) din lege și art. 7 alin. (5) din normele metodologice aprobate prin HG nr. 53/2011, **nu s-a emis hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii prevăzută la art. 20 din lege** și, pe cale de consecință, actele juridice încheiate sunt valabile.

Având în vedere situația de fapt descrisă mai sus, în vederea stabilirii unui mod lucru unitar al notarilor publici și al registratorilor de carte funciară, în considerarea atribuțiilor Ministerului Transporturilor și Infrastructurii de coordonare a procedurilor necesare pentru realizarea proiectelor de infrastructură publică, vă adresăm rugămintea de a ne comunica punctul dvs. de vedere cu privire la următoarele aspecte:

1) Sintagma **„actele juridice care se încheie după data afișării hotărârii privind cuantumul despăgubirii”** prevăzută la art. 29 alin. (1) din lege, include atât actele juridice **între vii** (ex. contracte de vânzare, donație, schimb, arendă, dare în plată etc.) cât și actele juridice **pentru cauză de moarte** (certificate de moștenitor, legatar etc.), sau doar actele juridice între vii?

Menționăm că potrivit 19 alin. (7) din lege, **„În situația în care imobilele expropriate sunt proprietatea unei persoane decedate, despăgubirea se va consemna pe seama defunctului. Despăgubirile vor fi eliberate numai succesorilor care își vor dovedi calitatea cu certificatul de calitate de moștenitor, certificatul de moștenitor sau cu hotărârea judecătorească definitivă și irevocabilă.”**

2) **„Hotărârea privind cuantumul despăgubirii”** la care se referă art. 29 alin. (1) din Legea nr. 255/2010) și care determină nulitatea absolută a actelor juridice încheiate după afișarea sa, este **cea prevăzută la art. 5 alin. (1) sau cea prevăzută la art. 20** din același act normativ?

Conform art. 5 alin. (1) *„În vederea realizării lucrărilor (...), expropriatorul prevăzut la art. 2 alin. (2) are obligația de a **aproba prin hotărâre** a Guvernului sau, după caz, prin hotărâre a autorității administrației publice locale sau județene, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, după caz, potrivit legii, indicatorii tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean și local (...), amplasamentul lucrărilor (...), sursa de finanțare, precum și declanșarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere, a listei proprietarilor așa cum rezultă din evidențele ANCPI sau ale unităților administrativ-teritoriale, **sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator** pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici și termenul în care acestea se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile. Amplasamentul lucrării se aduce la cunoștința publică prin afișarea la sediul consiliului local respectiv, prin afișare pe pagina proprie de internet a expropriatorului și va fi comunicat spre avizare și recepție ANCPI. (...)”*

Potrivit art. 20 **„Hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii** emisă în condițiile prezentei legi se comunică solicitantului, precum și celorlalți titulari ori, după caz, titulari aparenti, se afișează în extras la sediul consiliului local pe raza căruia se află situat imobilul expropriat și în extras pe pagina proprie de internet a expropriatorului.”

3) **În lipsa îndeplinirii de către expropriator a obligației de a întocmi documentațiile cadastrale de dezmembrare a imobilelor afectate parțial de procedura de expropriere**, prevăzută la art. 9 alin. (7) din Legea nr. 255/2010 și art. 7 alin. (5) din normele metodologice aprobate prin HG nr. 53/2011, aceste documentații pot fi întocmite de către proprietarii imobilelor afectate de procedura de expropriere, în calitate de persoane interesate, pe cheltuiala acestora?

Apreciem că această soluție vine nu doar în sprijinul acestora cât și al a expropriatorului, prin preluarea de către proprietar a obligației de plată a onorariului persoanei autorizate să execute lucrările de cadastru necesare operațiunii de dezmembrare.

În final, precizăm că aspectele care fac obiectul prezentei adrese au făcut obiectul discuțiilor care au avut loc luni 07.04.2025 la sediul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii, la care au participat, pe lângă reprezentanții acestui minister și ai entităților din subordinea sa și reprezentanți ai UNNPR și ai ANCPI.

Atașăm prezentei adrese, cu titlu exemplificativ: Sentința civilă nr. 1017/11.02.2021 pronunțată de Judecătoria Brașov în Dosarul nr. 12792/197/2020; Sentința civilă nr. 1030/05.10.2022 pronunțată de Judecătoria Luduș în Dosarul nr. 390/251/2022; Sentința civilă nr. 1031/05.10.2022 pronunțată de Judecătoria Luduș în Dosarul nr. 392/251/2022; Sentința civilă nr. 1032/05.10.2022 pronunțată de Judecătoria Luduș în Dosarul nr. 394/251/2022; Sentința civilă nr. 1033/05.10.2022

pronunțată de Judecătoria Luduș în Dosarul nr. 396/251/2022; Sentința civilă nr. 407/12.05.2022 pronunțată de Judecătoria Luduș în Dosarul nr. 395/251/2022 și Sentința civilă nr. 405/12.05.2022 pronunțată de Judecătoria Luduș în Dosarul nr. 391/251/2022.>>

Comisia precizează că **răspunsul ce urmează să fie primit de la Ministerul Transporturilor și Infrastructurii, la adresa comună înregistrată la UNNPR sub nr. 2608/15.04.2025 și la ANCPI sub nr. 17152/15.04.2025, va fi avut în vedere la stabilirea modalității de interpretare și aplicare a dispozițiilor legale incidente din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.**

2. 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 învedereată, 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 rețin precizările formulate la situația juridică analizată la pct. 1.

Comisia precizează că **răspunsul ce urmează să fie primit de la Ministerul Transporturilor și Infrastructurii, la adresa comună înregistrată la UNNPR sub nr. 2608/15.04.2025 și la ANCPI sub nr. 17152/15.04.2025, va fi avut în vedere la stabilirea modalității de interpretare și aplicare a dispozițiilor legale incidente din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.**

3. 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 aplicarea 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.

Notarul public apreciază că este absolut necesar să se elimine 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 cuantumul 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 cuantumul 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 cuantumul 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 respinge 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, se adresează rugămintea de a se comunica dacă **notarii publici pot încheia acte translativ 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 cuantumul 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 cuantumul 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 nr. 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 rețin precizările formulate la situația juridică analizată la pct. 1.

Comisia precizează că **răspunsul ce urmează să fie primit de la Ministerul Transporturilor și Infrastructurii, la adresa comună înregistrată la UNNPR sub nr. 2608/15.04.2025 și la ANCPI sub nr. 17152/15.04.2025, va fi avut în vedere la stabilirea modalității de interpretare și aplicare a dispozițiilor legale incidente din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.**

4. Domnul notar public Alexandru BUJE din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită sprijinul în vederea soluționării următoarelor cereri restante aflate pe rolul BCPI Buftea: cererea nr. 554095/04.12.2024, cu termen la 13.12.2024, cererile nr. 586813 și 586891/18.12.2024, cu termen la 24.12.2024, cererile nr. 579435 și 579436/ 16.12.2024, cu termen 30.12.2024, cererile nr. 579404 și 579405/ 16.12.2024, cu termen 30.12.2024, cererile nr. 579301 și 579302/ 16.12.2024, cu termen 30.12.2024, cererile nr. 583021 și 583022/ 17.12.2024, cu termen 08.01.2025, cererile nr. 582925 și 582926/ 17.12.2024, cu termen 08.01.2025, cererile cu nr. 583108 și 583109/ 17.12.2024, cu termen 08.01.2025, cererile cu nr. 583172 și 583173/ 17.12.2024, cu termen 08.01.2025, cererile cu nr. 583212 și 583213/ 17.12.2024, cu termen 08.01.2025.

În urma verificărilor efectuate, reprezentanții ANCPI precizează următoarele:

Din verificările efectuate în sistemul informatic de cadastru și carte funciară rezultă faptul că cererile mai sus redată, înregistrate la BCPI Buftea, au fost soluționate.

5. Doamna notar public Ana-Maria VATAVU din cadrul Camerei Notarilor Publici Suceava solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Având în vedere încheierile de respingere primite de la BCPI Botoșani, se adresează rugămintea de a se comunica punctul de vedere cu privire la modalitatea de soluționare a cererii nr. 12101/10.02.2025.

Prin **cererea înregistrată sub nr. 12101/10.02.2025 s-a solicitat radierea litigiului notat sub nr. 2287/03.05.2004 în CF 58039 a Municipiului Botoșani**, în baza sentinței civile nr. 4909/13.10.2004, pronunțată de Judecătoria Botoșani în dosarul nr. 4240/2004, a Deciziei nr. 339/23.11.2004 pronunțată de Tribunalul Botoșani în dosarul nr. 5021/2004, a Deciziei civile nr. 733/A/27.06.2005 pronunțată de Curtea de Apel Galați, în dosarul nr. 804/C/2005 și a Deciziei civile nr. 997/R/30.11.2005 pronunțată de Curtea de Apel Galați în dosarul nr. 1619/C/2005 – irevocabilă.

Art. 192 alin. (1) lit. a) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, prevede următoarele: *„(1) Acțiunea în rectificare, în justificare sau în prestație tabulară se notează fie la cererea părții interesate, fie la sesizarea instanței de judecată. Notarea se va face în baza certificatului de grefă care identifică obiectul procesului, părțile și imobilul cu număr cadastral/topografic. Notarea se va radia în baza: a) dovezii stingerii definitive a litigiului, constatată prin hotărâre judecătorească sau certificat de grefă.”*

Astfel **prin sentința civilă nr. 4909/13.10.2004, pronunțată de Judecătoria Botoșani în dosarul nr. 4240/2004 s-a declinat competența de soluționare în favoarea Tribunalului Botoșani.**

Potrivit **Deciziei nr. 339/23.11.2004 pronunțată de Tribunalul Botoșani în dosarul nr. 5021/2004 s-a respins ca nefondată contestația la executare.**

Cauza a fost strămutată la Curtea de Apel Galați.

Ca urmare a apelului formulat, împotriva deciziei mai sus menționată, prin Decizia civilă nr. 733/A/27.06.2005 pronunțată de Curtea de Apel Galați, în dosarul nr. 804/C/2005 a fost respins ca nefondat apelul.

Părțile au formulat recurs împotriva deciziei nr. 733/A/27.06.2005, recurs care a fost respins ca nefondat prin Decizia civilă nr. 997/R/30.11.2005 pronunțată de Curtea de Apel Galați în dosarul nr. 1619/C/2005 – irevocabilă.

Prin urmare dovada stingerii litigiului rezultă atât din documentele mai sus menționate, dar și din sentința nr. 4583/2009 pronunțată de Judecătoria Botoșani, care a stat la baza emiterii încheierii nr. 19884/11.03.2024 de către OCPI, prin care s-a dispus diminuarea suprafeței terenului ca urmare a executării silite a sentinței, executare silită care a fost contestată în dosarul nr. 4240/2004 al Judecătoriei Botoșani.

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

Având în vedere faptul că la dosarul cererii de radiere a litigiului înscris în cartea funciară nr. 58039/Botoșani prin încheierea nr. 2287/2004 nu s-a atașat dovada stingerii definitive a litigiului, respectiv sentința civilă nr. 4909 din 13.10.2004, pronunțată de Judecătoria Botoșani în dosarul nr. 4240/2004 având ca obiect

contestație la executare, definitivă și irevocabilă, soluția de respingere a registratorului de carte funciară este corectă.

Astfel, pentru radierea litigiului în cauză se poate depune o nouă cerere la care se va anexa înscrisul menționat mai sus.

6. Doamna notar public Mihaela Elena BICIUȘCĂ din cadrul Camerei Notarilor Publici Iași solicită sprijinul pentru soluționarea lucrării înregistrate sub nr. 107097/14.08.2024 la OCPI Olt, BCPI Slatina, întrucât termenul de soluționare a fost depășit cu 6 luni.

În urma verificărilor efectuate, reprezentanții ANCPI precizează următoarele:

Din verificările efectuate în sistemul informatic de cadastru și carte funciară rezultă faptul că cererea nr. 107097 /14.08.2024 a fost soluționată la data de 24.03.2025, astfel încât sesizarea a rămas fără obiect.

7. Doamna notar public Irina DANIILESCU din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Prin **contractul de vânzare autentificat sub nr. 3023/06.12.2024, încheiat între Societatea A – în calitate de vânzător și Societatea B**, în calitate de cumpărător, au fost dobândite mai multe imobile (terenuri și construcții) în localitatea Corbeanca, (...) Județul Ilfov, cu numerele cadastrale 2139/8, 2139/9, 2139/10, 2139/11, 2139/13, 2139/17, 2139/18, 2139/19, 2139/20, 2139/21, 101092 (număr cadastral vechi 2139/24), 2139/25, 2139/26, 2139/29, 2139/31, 2139/49.

Imobilele sunt afectate de sarcina sechestrului asigurator instituit de DIICOT prin Ordonanța emisă la data de 18 octombrie 2016 în dosarul 1281D/P/2013, înscris în cărțile funciare ale imobilelor.

După încheierea contractului de vânzare, Societatea B a solicitat BCPI Buftea, prin notarul public instrumentator, **radierea sechestrului asigurator** din cărțile funciare ale imobilelor mai sus menționate. În susținerea radierii sechestrului a arătat următoarele motive:

„În preambulul contractului de vânzare nr. 3023/06.12.2024 părțile au stabilit că legislația aplicabilă acestui contract este aceea prevăzută de dispozițiile Codului civil și de dispozițiile Legii nr. 85/2006 privind procedura insolvenței cu modificările și completările ulterioare adoptate până la data de 03.07.2013 – care erau în vigoare și aplicabile la data 03.07.2013 – când s-a deschis procedura insolvenței față de vânzătoarea Societatea A.

Conform articolului 7 alin. (2) din contractul de vânzare nr. 3023/06.12.2024 părțile au convenit că: **„(2) Potrivit articolului 53 din Legea nr. 85/2006 în vigoare la data deschiderii procedurii generale a insolvenței față de vânzătoare (03.07.2013) se prevede că: Bunurile înstrăinate de administratorul judiciar sau lichidator, în exercițiul atribuțiilor sale prevăzute de prezenta lege, sunt dobândite libere de orice sarcini, precum ipotecă, garanții reale mobiliare sau drepturi de retenție, de orice fel, ori măsuri asiguratorii, inclusiv măsurile asiguratorii**

institute în cursul procesului penal”, iar potrivit art. 343 din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență „Procesele începute înainte de intrarea în vigoare a prezentei legi rămân supuse legii aplicabile anterior acestei date”, Curtea Constituțională stabilind prin Decizia 62/2020 (paragrafele 32-33) că modificările aduse prevederilor art. 53 din Legea nr. 85/2006 conform art. 81 pct. 2 din Legea nr. 255/2013, produc efecte numai pentru viitor, astfel cum s-a menționat și în procesul-verbal de licitație (pagina 11)“.

De asemenea, la art. 39 din contractul de vânzare nr. 3023/06.12.2024 părțile au convenit că „Notarul public instrumentator va îndeplini formalitățile de publicitate imobiliară privind înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra imobilelor ce fac obiectul prezentului contract de vânzare, precum și privind radierea din cărțile funciare a notărilor sechestrului asigurator, în condițiile prevăzute de Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare cu modificările și completările ulterioare și prevăzute de art. 53 din Legea nr. 85/2006 în vigoare la data deschiderii procedurii generale a insolvenței față de vânzătoare (03.07.2013) care prevede că: „Bunurile înstrăinate de administratorul judiciar sau lichidator, în exercițiul atribuțiilor sale prevăzute de prezenta lege, sunt dobândite libere de orice sarcini, precum ipotecă, garanții reale mobiliare sau drepturi de retenție, de orice fel, ori **măsuri asiguratorii, inclusiv măsurile asiguratorii instituite în cursul procesului penal**”, iar potrivit art. 343 din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență „Procesele începute înainte de intrarea în vigoare a prezentei legi rămân supuse legii aplicabile anterior acestei date”, Curtea Constituțională stabilind prin Decizia 62/2020 (paragrafele 32-33) că modificările aduse prevederilor art. 53 din Legea nr. 85/2006 conform art. 81 pct. 2 din Legea nr. 255/2013, produc efecte numai pentru viitor, astfel cum s-a menționat și în procesul-verbal de licitație (pagina 11), sarcinile înscrise în cărțile funciare vor fi radiate de OCPI – Ilfov BCPI Buftea în conformitate cu prevederile art. 53 din Legea nr. 85/2006 cu modificările și completările ulterioare”.

Menționăm totodată că potrivit art. 857 alin (1), (3) și (4) din Codul de procedură civilă: „(1) Prin adjudecarea imobilului adjudecatarul devine proprietar. (...) (3) De la data intabulării, imobilul rămâne liber de orice ipotecă sau alte sarcini privind garantarea drepturilor de creanță, creditorii putându-și realiza aceste drepturi numai din prețul obținut. Dacă prețul de adjudecare se plătește în rate, sarcinile se sting la plata ultimei rate. (4) Ipotecile și celelalte sarcini reale, precum și drepturile reale intabulate după notarea urmăririi în cartea funciară se vor radia din oficiu, cu excepția celor pentru care adjudecatarul ar conveni să fie menținute”.

Conform interpretării dată de **Înalta Curte de Casație și Justiție – Completul pentru Dezlegarea unor Chestiuni de Drept prin Decizia nr. 20/03.04.2017 publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 349 din 11/05/2017**, general obligatorie, rezultă că în cuprinsul noțiunii de „**orice ipotecă și sarcini**” din textul art. 857 alin. (3)-(4) din Codul de procedură civilă este inclusă și măsura sechestrului asigurator prevăzută de art. 249 alin. (1) din Codul de procedură penală.

Astfel, prin decizia mai sus menționată s-a reținut că: „S-a cerut a se lămurii dacă noțiunile de „ipotecă sau alte sarcini privind garantarea dreptului de creanță” (alin. (3) al art. 857 din Codul de procedură civilă), respectiv „ipotecile și celelalte sarcini reale” (alin. (4) al aceluiași articol) este inclusă și măsura sechestrului prevăzută de art. 249 alin. (1) din Codul de procedură penală (paragraful 26 din Decizia nr. 20/03.04.2017).

Acest aspect a primit, în mod constant, o dezlegare unitară, atât în practica instanțelor judecătorești, inclusiv în cea a Înaltei Curți de Casație și Justiție, în practica Curții Constituționale, precum și în doctrină, în sensul că **măsura asigurătorie care vizează un bun imobil și care este dispusă într-un proces penal, are valoarea unei inscripții ipotecare. Faptul că se folosește termenul de „sechestrul asigurător” și nu acela de „ipotecă”, nu a reprezentat o controversă jurisprudențială sau doctrinară**” (paragraful 27 din Decizia nr. 20/03.04.2017).

Prin referatele de completare din data de 16.01.2021 emise de BCPI Buftea în dosarele înregistrate sub numerele: 564956/10.12.2024, 564976/2024, 564974/2024, 564971/2024, 564966/2024, 564957/2024, 564955/2024, 564954/2024, 564944/2024, 564977/2024, 564972/2024, 564970/2024, 564969/2024, 564968/2024, 564962/2024, 564960/2024, s-a dispus **completarea cererii cu documentele privitoare la situația sechestrului asigurător** instituit prin Ordonanța din 18.10.2016 emisă de către PICCJ - DIICOT în dosarul nr. 128/10.2013, reținându-se că **sechestrul s-a dispus pentru confiscarea extinsă**.

Urmare a celor dispuse prin referatele de completare s-au trimis către BCPI Ilfov următoarele precizări și lămuriri:

Sechestrul asigurător a fost aplicat de către organele de cercetare penală ale DIICOT în faza de urmărire penală în scopul: (i) recuperării prejudiciului cauzat prin infracțiunea de evaziune fiscală și (ii) **pentru confiscarea specială/extinsă aferentă infracțiunii de spălare de bani**. Dosarul penal a fost înaintat Tribunalului București – Secția I Penală care a judecat cauza respectivă în urma căruia **inculpații au fost achitați pentru infracțiunea de spălare de bani în temeiul art. 16 alin. (1) litera b) teza I din Codul de procedură penală „fapta nu este prevăzută de legea penală”, iar pe cale de consecință instanța a stabilit că măsura confiscării este lipsită de temei și nu a mai fost menținută prin hotărârea pronunțată la data de 10.03.2023**.

Astfel, prin Sentința penală nr. 273/2003 din 10.03.2023 (pag. 71) instanța Tribunalului a reținut următoarele: „Așadar instanța constată că infracțiunea de spălarea banilor imputată celor doi inculpați nu este tipică sub aspectul provenienței sumelor de bani supuse procesului de spălare, anume acela ca bunurile să provină din săvârșirea de infracțiuni. Pentru aceste motive, cu privire la infracțiunea de spălare a banilor prevăzută de art. 29 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 656/2002, cu aplicarea art. 35 alin. (1) din Codul penal (200 acte materiale), se va dispune achitarea inculpaților MA și MD în temeiul dispozițiilor art. 16 alin. (1) litera b) teza I din Codul de pr. penală.

*Față de soluția de achitare a celor doi inculpați care au înțeles să solicite continuarea procesului penal instanța constată că **cererea procurorului de confiscare a sumei de 3.417.551,07 lei, supusă procesului de spălare, de la toți inculpații, este lipsită de temei***”.

Prin urmare, **sechestrul asigurător privind confiscarea specială/ confiscarea extinsă nu a fost menținut** de către instanțele care au judecat procesul penal în care a fost instituit sechestrul asigurător penal din ordonanța mai sus menționată.

Astfel, în dosarul penal nr. 46826/3/2017 instanța Tribunalului București – Secția I Penală a pronunțat Sentința penală nr. 273/2023 din 10.03.2023 însă, prin această hotărâre, **nu s-a dispus confiscarea specială sau confiscarea extinsă a imobilelor ce au făcut obiectul sechestrului asigurător, ci s-a dispus plata în solidar a sumei de 16.767.795 lei, cu titlu de prejudiciu cauzat bugetului de stat și a obligațiilor accesorii aferente debitului principal** datorate conform Codului de procedură fiscală de către inculpații MA, MD, Societatea A, RDO, IF și RSM, conform art. 19 și art. 397 alin. 1) din Codul de procedură penală, raportat la art. 1357 din Codul civil.

Pentru plata prejudiciului mai sus menționat instanța Tribunalului a dispus **menținerea sechestrului asigurătorii instituite prin Ordonanța din 18.10.2016 până la concurența sumei de 16.767.795 lei, prin urmare obiectul sechestrului asigurător nu îl mai constituie confiscarea specială sau confiscarea extinsă – ci îl constituie creanța bugetului de stat de 16.767.795 lei**, aceasta creanță fiind de asemenea modificată față de cea menționată în Ordonanța din 18.10.2016, prin urmare această creanță urmează cursul prevăzut de legea insolvenței – prin vânzarea imobilelor sechestrate, urmând ca lichidatorul judiciar să folosească sumele încasate din vânzarea imobilelor sechestrate pentru satisfacerea creanțelor creditorilor în ordinea de prioritate prevăzută de lege.

Sentința penală nr. 273/2023 din 10.03.2023 a Tribunalului București a fost menținută prin Hotărârea definitivă nr. 1008/2024 din 08.08.2024 pronunțată de Curtea de Apel București – Secția I Penală.

Cele două hotărâri sunt înscrise în cărțile funciare ale imobilelor cu precizarea că **sechestrul se menține pentru plata sumei de 16.767.795 lei și nu pentru confiscarea specială și/sau confiscarea extinsă**.

De asemenea, potrivit art. 191 alin. (7) lit. e) din Regulamentul aprobat prin Ordinul ANCPI nr. 600/2023: „Radierea notării se efectuează în baza: (...) e) contractului de vânzare bunuri încheiat în baza Legii nr. 85/2014 privind procedura insolvenței, **cu excepția măsurilor asigurătorii dispuse în procesul penal în vederea confiscării speciale și/sau confiscării extinse**”, prin urmare având în vedere că **în dosarul penal nu s-a dispus confiscarea specială conform art. 112 din Codul penal și nici confiscarea extinsă conform art. 112 indice 1 din Codul penal rezultă, fără echivoc, că obiectul sechestrului nu mai este acela de confiscare specială și/sau extinsă, ci are ca temei art. 19 și art. 397 alin. 1) Cod de procedură penală, raportat la art. 1357 din Codul civil.**

În aceste condiții, rezultă că pot fi aplicabile art. 191 alin. (7) lit. e) din Regulamentul aprobat prin Ordinul ANCPI nr. 600/2023 privind radierea notării sechestrului asigurator asupra imobilelor ce fac obiectul contractului autentificat sub nr. 3023/06.12.2024.

În plus în cauză au prioritate dispozițiile Legii nr. 85/2006 privind procedura insolvenței cu modificările și completările ulterioare, adoptate până la data de 03.07.2013 – care erau în vigoare și aplicabile la data 03.07.2013 – când s-a deschis procedura insolvenței față de vânzătoarea Societatea A, care prevăd că *„Bunurile înstrăinate de administratorul judiciar sau lichidator, în exercițiul atribuțiilor sale prevăzute de prezenta lege, sunt dobândite libere de orice sarcini, precum ipotecă, garanții reale mobiliare sau drepturi de retenție, de orice fel, ori măsuri asiguratorii, inclusiv măsurile asiguratorii instituite în cursul procesului penal”*, iar aceste dispoziții ale legii organice prevalează Ordinului ANCPI nr. 600/2023, neputând fi aplicate retroactiv unei situații de fapt din anul 2013, câtă vreme acest ordin a fost emis în anul 2023.

Astfel, conform art. 343 din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență *„Procesele începute înainte de intrarea în vigoare a prezentei legi rămân supuse legii aplicabile anterior acestei date, Curtea Constituțională stabilind prin Decizia 62/2020 (paragrafele 32-33) că modificările aduse prevederilor art. 53 din Legea nr. 85/2006 conform art. 81 pct. 2 din Legea nr. 255/2013, produc efecte numai pentru viitor”*.

Pentru confirmare susținerilor s-a depus Sentința Penală nr. 273/2023 pronunțată pe data de 10.03.2023 de Tribunalul București – Secția I Penală în dosarul penal nr. 46826/3/2017 și Decizia definitivă nr. 1008/2024 din 08.08.2024 pronunțată de Curtea de Apel București – Secția I Penală, ambele în formă legalizată.

De asemenea, la data de 21.01.2025 s-a formulat cerere de audiență pentru clarificarea aspectelor privitoare la sechestrul asigurator.

Până în prezent cererile de radiere a sechestrului asigurator și de înscriere a dreptului de proprietate în cartea funciară nu au fost soluționate și nici nu a primit un răspuns la cererea de audiență.

Pentru aceste motive se adresează rugămintea de a se analiza situația expusă în prezentul memoriu și de a se emite un punct de vedere către BCPI Buftea cu privire la calea de urmat în ceea ce privește cererile de ridicare a sechestrului asigurator instituit asupra imobilelor (terenuri și construcții) din localitatea Corbeanca, (...) Județul Ilfov, cu numerele cadastrale 2139/8, 2139/9, 2139/10, 2139/11, 2139/13, 2139/17, 2139/18, 2139/19, 2139/20, 2139/21, 101092 (număr cadastral vechi 2139/24), 2139/25, 2139/26, 2139/29, 2139/31, 2139/49.

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

Prin corespondență transmisă pe adresa de email profesională la data de 19.03.2025 și 11.04.2025 au fost solicitate notarului public copii ale înscrisurilor

justificative necesare soluționării speței. Acestea au fost primite la data de 07 respectiv 08.05.2025 și au fost înaintate spre analiză tuturor membrilor Comisiei.

Din analiza procesului – verbal de licitație nr. 3823/20.09.2024, în temeiul căruia s-a încheiat contractul de vânzare autenticat sub nr. 96/09.12.2024, rezultă următoarele:

„Potrivit art. 53 din Legea nr. 85/2006 imobilul se vinde liber de orice sarcini, precum ipotecă, garanții reale imobiliare sau drepturi de retenție, de orice fel, ori măsuri asigurătorii, cu excepția sechestrului Asigurător instituit prin Ordonanța emisă în 18.10.2016 în cadrul Dosarului nr. 1281D/P/2013, în conformitate cu extrasul de carte funciară”

Acest text a fost preluat și în cuprinsul contractului de vânzare autenticat sub nr. 96/09.12.2024.

Având în vedere aceste aspecte, în vederea radierii se va solicita acordul organelor abilitate să dispună radierea sechestrului din cartea funciară, iar în lipsă părțile se pot adresa instanței de judecată.

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

În cuprinsul **Contractului de donație autenticat sub nr. 242 din 19.02.2025, a fost inclusă solicitarea de radiere a dreptului de uzufruct viager** prevăzut în favoarea KE – înscris sub C1.1, conform încheierii nr. 2321 din **16.09.1965, ca urmare a decesului** acesteia la data de 10 iulie 1971, așa cum rezultă din extrasul de pe actul de deces nr. 46 din 12.07.1971, anexat la cererea înaintată BCPI Avrig nr. 5381 din data de 20.02.2025.

Prin referatul de completare al BCPI Avrig, **se solicită să se prezinte actul prin care s-a constituit dreptul de uzufruct viager menționat mai sus.**

Se precizează că la data la care proprietarul tabular a dobândit dreptul de proprietate, respectiv la data de 16.05.1990, **în cuprinsul contractului de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 12366 din data de 16.05.1990 de Notariatul de Stat Județean Sibiu nu s-a făcut nicio precizare legată de existența dreptului de uzufruct viager** a cărui radiere a fost solicitată.

Raportat la situația învederată, se solicită Comisiei să exprime un punct de vedere cu privire la necesitatea și legalitatea cerințelor formulate de BCPI Avrig, cerință care din punctul de vedere al notarului public depășește cadrul legal în materie de stingere și radiere a dreptului de uzufruct, care, conform art. 746 alin (1) lit. a) C Civil, se stinge la decesul uzufructuarului, și încalcă principiile directoare cuprinse în minutele Comisiei, care au caracter obligatoriu.

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

Din verificările efectuate în sistemul informatic de cadastru și carte funciară rezultă faptul că prin încheierea nr. 5381/2025 emisă la data de 16.04.2025 s-a

dispus inclusiv radierea dreptului de uzufruct viager, astfel încât solicitarea rămâne fără obiect.

9. 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 Declarația autenticată sub nr. 94 din data de 23.01.2025 înaintată BCPI Avrig sub nr. 4246 din data de 06.02.2025, s-a solicitat **rectificarea pe cale amiabilă a înscrierilor din Cartea Funciară nr. 109793 Cârțișoara deschisă ca urmare a finalizării înregistrării sistematice**, înscrieri care nu mai reflectau în mod corect situația de fapt a imobilului proprietatea numiților BI (decedat la data de 23.08.2024) și soția BE.

În fapt, în Cartea Funciară nr. 100025, cu nr. top. 59, 61, figurau, în stare de coproprietate, imobilele situate în localitatea Cârțișoara nr. administrativ 617 și nr. administrativ 578, în cote diferite aparținând lui GG, BI (decedat la data de 23.08.2024) și soția BE și HM (proprietară din anul 1897).

Ca urmare a finalizării înregistrării sistematice, pentru imobilul situat în localitatea Cârțișoara nr. administrativ 578, aflat în proprietatea lui GG, a fost înființată cartea funciară nr. 109792 (imobil înscris în registrul cadastral al imobilelor sub nr. 6448), în cotă de proprietate de 1/1, în favoarea lui GG.

Tot ca urmare a finalizării înregistrării sistematice, pentru imobilul situat în localitatea Cârțișoara nr. administrativ 617, a fost înființată cartea funciară nr. 109793, în care însă au fost preluate imobilele care se regăseau înscrise în cartea funciară nr. 100025, cu nr. top. 59, 61, situate în localitatea Cârțișoara nr. administrativ 617 și nr. administrativ 578, în cotele deținute inițial de GG, BI (decedat la data de 23.08.2024) și soția BE și HM (proprietară din anul 1897), fără a se ține seama de faptul ca pentru imobilul proprietatea lui GG s-a înființat cartea funciară nr. 109792, astfel încât **proprietatea lui GG apare înscrisă atât în cartea funciară nr. 109792 (în cotă de 1/1), cât și în cartea funciară nr. 109793 (în cotă de 20/48).**

Prin Declarația menționată mai sus, **GG consimte la rectificarea cărții funciare nr. 109793, în sensul radierii cotei sale de 20/48 din această carte funciară, întrucât imobilul proprietatea lui se regăsește înscrisă în cartea funciară nr. 109792**, solicitare care a fost respinsă la data de 03.03.2025, motivat pe art. 888 Cod Civil, fără ca BCPI Avrig să țină cont de prevederile art. 908 alin. (2).

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

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

Din verificările efectuate în sistemul informatic de cadastru și carte funciară rezultă faptul că nu se poate identifica situația cadastral juridică a imobilelor în cauză,

față de expunerea notarului public. Astfel, pentru soluționarea cererii s-a solicitat sprijinul oficiului teritorial Sibiu.

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

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

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

