



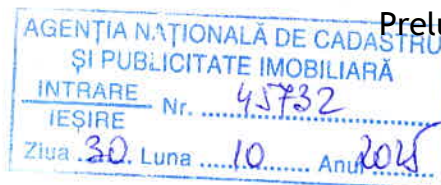
dna.reg.șef
dl.Zgripcea
Analiză
Măsuri
legale
Postare pe
site!
Evidență

Nr.7503/30.10.2025

D-na RC

D-na Șef SIS

Prelucrare colegi.



Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 1643/XI/30.10.2025

DECIZIA NR. 11/30.10.2025

privind minuta nr. 45732/6337 din 30 octombrie 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. 45732/6337 din 30 octombrie 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. 45732/30.10.2025

Nr. 6337/30.10.2025

MINUTA
ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România
și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din data de
30.10.2025

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 Rodica STROE din cadrul Camerei București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Pe rolul biroului notarial se află solicitarea unei unități administrativ teritoriale de a înstrăina către tinerii căsătoriți suprafețe de teren ce au la bază o înscriere provizorie în anul 2012, respectiv o hotărâre a consiliului local, prin care se prevede **„Înscrierea provizorie, drept de proprietate, până la prezentarea HG, dobândit prin Lege”**, urmată de intabularea definitivă a dreptului de proprietate privată, așa cum rezultă din documentele atașate solicitării.

Se adresează Comisiei următoarele întrebări:

1) În ce măsură se consideră că **înscrierea provizorie în cartea funciară din anul 2012, urmată de înscrierea definitivă prin hotărârea consiliului local, prin care se prevede doar „trecerea din domeniul public în domeniul privat”**, constituie drept de proprietate?

2) Documentele și înscrierile de la punctul 1) de mai sus sunt suficiente pentru **înstrăinarea suprafețelor de teren prin act autentic și înscrierea noului proprietar în cartea funciară?**

3) Având în vedere speța enunțată, se poate considera că însiruirea documentelor necesare înscrierii în cartea funciară prevăzută de art. 41 alin. (5²) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 și anume: **„În cazul imobilelor**

*proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, intabularea se realizează în baza actelor de proprietate, iar în lipsa acestora, în temeiul **hotărârii Guvernului, a consiliului județean și a consiliului local de atestare a apartenenței la domeniul privat, însoțită de orice alt înscris administrativ emis cu privire la imobil, în condițiile legii, ...***", reprezintă o condiție cumulativă sau alternativă (adică se pot prezenta oricare dintre documente sau, așa cum e prevăzut și în Codul administrativ se va prezenta hotărârea consiliului local aprobată de hotărârea consiliului județean și apoi hotărârea Guvernului)?

- În urma analizei situației juridice prezentate și a înscrisurilor comunicate în copie, în cadrul ședinței din data de 25.09.2025 Comisia a reținut următoarele:

„În ceea ce privește **intabularea dreptului de proprietate asupra imobilelor proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale**, art. 41 alin. (5²) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare are aplicabilitate doar în cazul **primei înscrieri în cartea funciară**.

În vederea clarificării situației juridice a imobilului, notarul public poate solicita clarificări Instituției Prefectului și altor autorități și instituții publice competente, în vederea lămuririi tuturor aspectelor juridice legate de emiterea Hotărârii nr. 13/28.04.2011 și a Hotărârii nr. 68/28.11.2012 de către Consiliul Local Brănești.

Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară va face verificări cu privire la prima înscriere în cartea funciară în temeiul Hotărârii nr. 13/28.04.2011 emisă de către Consiliul Local Brănești, prin raportare la legea aplicabilă la data efectuării înscrierii.

Până la obținerea rezultatului verificărilor, comisia amână analiza situației juridice prezentate.”

- În urma analizei situației juridice prezentate și a înscrisurilor comunicate în copie, în cadrul ședinței din data de 30.10.2025, Comisia reține următoarele:

La data emiterii încheierii de carte funciară nr. 188089/2012 de către BCPI Buftea nu existau prevederi exprese în Legea nr. 7/1996 privind prima înregistrare în evidențele de cadastru și carte funciară a imobilelor din domeniului privat al UAT, în lipsa actelor de proprietate. Din acest motiv, la acel moment **s-a apreciat admisibilă efectuarea unei înscrieri provizorii a dreptului de proprietate al UAT, în temeiul Hotărârii Consiliului Local Brănești nr. 13/28.04.2011, „până la prezentarea Hotărârii de Guvern”**.

În cadrul unor minute anterioare (pct. 1 din Minuta ședinței din data de 18.06.2019 și pct. 4 din Minuta ședinței din data de 21.10.2019), Comisia a concluzionat că, în condițiile lipsei actelor de proprietate, precum și în considerarea modificărilor legislației prin intrarea în vigoare la data de 23 mai 2019 a Legii nr. 105/2019 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, precum și pentru modificarea și completarea altor acte normative, justificarea înscrierii provizorii dispuse anterior acestei date se poate **efectua în baza unei hotărâri de consiliu local de atestare a apartenenței imobilului la domeniul privat al unității administrativ-teritoriale, indiferent**

de data emiterii acesteia, respectiv înainte sau după intrarea în vigoare a Legii nr. 105/2019.

În speță, justificarea înscrierii provizorii s-a dispus în temeiul Hotărârii nr. 13/28.04.2011 emisă de către Consiliul Local Brănești, care însă **nu este una de atestare a apartenenței la domeniul privat** – cerință prevăzută de art. 41 alin. (5²) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, **ci de schimbare a domeniialității** (transfer din domeniul public în cel privat al UAT).

În aceste condiții, notarul public poate solicita clarificări Instituției Prefectului și altor autorități și instituții publice competente, în vederea lămuririi tuturor aspectelor juridice legate de emiterea Hotărârii nr. 13/28.04.2011, rămânând totodată la latitudinea sa decizia de a instrumenta actele juridice translativ de proprietate solicitate de unitatea administrativ-teritorială.

2. Doamna notar public DELIA PAUȘAN din cadrul Camerei Cluj – Napoca solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Având în vedere fuziunea Băncii Transilvania cu OTP Bank SA, în baza **Proiectului de fuziune Banca Transilvania SA**, având sediul în Cluj-Napoca, (...) **cu OTP Bank România SA**, având sediul în București, (...) și **BT Building SRL**, având sediul în Cluj-Napoca, (...) autentificat sub nr. 1273/07.11.2024, a Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Băncii Transilvania SA Cluj - Napoca din data de 18.12.2024, autentificată sub nr. 1447/18.12.2024, a Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor OTP Bank România SA nr. 7 din data de 18.12.2024, autentificată sub nr. 1445/18.12.2024, a faptului că, potrivit proiectului de fuziune, **fuziunea se face cu transmiterea integrală, prin transfer universal, a patrimoniului societăților absorbite către societatea absorbantă**, inclusiv a imobilelor existente în contabilitate, incluzând toate drepturile, obligațiile, activele, inclusiv imobilele, atât proprii, cât și cele aduse în garanție ca parte a desfășurării activității și datoriile pe care societățile absorbite le au la data efectivă a fuziunii,

Și având în vedere procedura aplicată în cazul fuziunilor anterioare dintre Banca Transilvania, Bancpost SA și Volskbank România SA, conform Minutei din data de 27.05.2019, se solicită sprijinul în vederea aprobării și aplicării aceleiași modalități de lucru, în sensul ca **cererile de înscriere a noului creditor ipotecat Banca Transilvania SA nu vor avea anexate actele juridice care privesc fuziunea**, ci doar dovada achitării tarifului, iar înscrisurile necesare înscrierii în cartea funciară ca urmare a fuziunii prin absorbție a Băncii Transilvania cu OTP Bank SA vor fi comunicate fiecărui birou de cadastru și publicitate imobiliară de către ANCPI și un set va fi anexat deciziei directorului Direcției de Publicitate Imobiliară și emiterea unei decizii similare.

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

Cu privire la speța expusă, Comisia comună ANCPI – UNNPR s-a pronunțat prin Minuta nr. 2 a ședinței din data de 31 martie 2025, în care s-a stabilit în sinteză că, în vederea înscrierii în cartea funciară a urmare a fuziunii, se va urma procedura prevăzută de art. 28¹ din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În cadrul minutei susmenționate s-au reținut următoarele:

<<Ca urmare a fuziunii prin absorbție a Băncii Transilvania SA cu OTP Bank a avut loc o transmitere universală a patrimoniului societății absorbite, incluzând drepturile, obligațiile, activele și pasivele pe care societatea absorbită le-a avut. Astfel, în cuprinsul actelor de fuziune nu este necesară menționarea contractelor de credit, a ipotecilor și garanțiilor acestora și nici identificarea imobilelor aparținând debitorilor cu datele de carte funciară.

Înscrierea noului creditor - Banca Transilvania SA - în urma fuziunii se realizează în baza proiectului de fuziune în formă autentică menționat mai sus prin care s-a transmis patrimoniul cu titlu universal, **și a celorlalte înscrisuri prevăzute la art. 24 alin. (5) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, menționându-se pe cererea de înscriere nr. cărții funciare și nr. cadastral al imobilului ce face obiectul contractului de ipotecă.**

Conform art. 28¹ alin. (2) din Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară republicată, cu modificările și completările ulterioare, cererea de înscriere în cartea funciară se depune online la BCPI competent, prin intermediul aplicației eTerra, însoțită de **„redarea pe suport informatic a înscrisurilor emise în formă materială, semnate de deponent cu semnătura electronică calificată, prin care certifică că redarea pe suport informatic s-a făcut după originalul sau copia legalizată a înscrisului și că nu a fost alterat conținutul acestuia”.**

Conform notei 9 teza finală din Ordinul nr. 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și instituțiile sale subordonate *„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.”>>*

3. Doamna notar public ROSENBERG OANA din cadrul Camerei Cluj – Napoca solicită formularea unui punct de vedere cu privire la situația boxei cu numărul topografic 4771/4/VII, care în prezent face parte din imobilul aflat în coproprietatea sa, fiind dat în folosința SPN Novalex.

Boxa (situată în corpul de clădire C) a fost întabulată în cartea funciară individuală a apartamentului 2 (situat în corpul de clădire D) cu denumirea de *pivniță*, fiind inclusă în descrierea apartamentului și nu în părțile indivize comune. Cu ocazia ultimei reapartamentări, a dispărut din cartea funciară individuală, iar apartamentul 2 a fost numerotat B1.

Inginerul cadastral care a întocmit documentația a motivat eliminarea acesteia din descrierea apartamentului ca fiind **imposibil să fie întabulată o parte a apartamentului într-un alt corp de clădire**, conform normelor actuale ale înscrierilor în cartea funciară. **Cele 2 corpuri de clădire C și D sunt în aceeași curte, dar au numere cadastrale diferite.**

Inițial, dreptul de proprietate asupra boxei cu numărul topografic 4771/4/VII a fost transmis de către Construct Ardealul S.A. Cluj-Napoca în favoarea foștilor proprietari, CS și A, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 30.178 din data de 19.09.1996, atașat adresei.

Ulterior, dreptul de proprietate asupra boxei a fost transmis de către CS și A, în favoarea proprietarilor subsecvenți, DA și F, conform contractului de vânzare autenticat cu nr. 673 din data de 03.04.2015, atașat adresei.

Ulterior, dreptul de proprietate asupra boxei a fost transmis de către DA și F, în favoarea proprietarilor subsecvenți, respectiv notarul public și GG-L, conform contractului de vânzare autenticat cu nr. 3468 din data de 14.12.2016, atașat adresei.

De asemenea, a constatat că **există o suprapunere a întabulării boxei în cartea funciară individuală a boxei nr. 255348-C1-U8, proprietar fiind Statul Român, în administrarea operativă a Municipiului Cluj-Napoca, fiind aceeași boxă cu numărul topografic 4771/4/VII.**

În prezent, se solicită de către proprietarii apartamentelor corpului C (care au alte documentații cadastrale în curs și nu le pot finaliza din cauza situației boxei) autentificarea unei declarații prin care să arate parcursul juridic al boxei și să solicite **rectificarea cărții funciare și întabularea lor, în loc de Statul Român, în cartea funciară individuală a boxei nr. 255348-C1-U8.**

Pentru a evita o respingere a unei astfel de cereri de rectificare și pentru a soluționa în cel mai corect mod această situație, se solicită formularea unui punct de vedere privitor la admisibilitatea cererii de rectificare și, în caz afirmativ, dacă este necesar acordul Statului Român prin Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca.

Se menționează că au fost anexate adresei: acte de proprietate, schiță funcțională, planuri, tabel din arhiva OCPI Cluj.

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

Prin încheierea CF nr. 10788/08.07.1997, apartamentul nr. 7 situat la subsol, compus din 1 boxă pivniță cu suprafața utilă de 3,68 mp având nr. top. 4771/4/VII a fost întabulat în favoarea Statului Român, în administrarea operativă a Consiliului local al Municipiului Cluj-Napoca, deși anterior, același apartament, compus din 1 cameră, cu o suprafață utilă de 27,33 mp, cotele indivize corespunzătoare din părțile comune și 1 boxă *pivniță* cu suprafața utilă de 3,68 mp având nr. top. 4771/4/VII, situată în corpul C, fusese vândut de Statul Român foștilor proprietari, CS și A, prin intermediul Constructardealul SA Cluj-Napoca, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 30178/19.09.1996.

Orice persoană interesată, inclusiv actualul proprietar al boxei, poate cere rectificarea întabulării, potrivit art. 908 alin. (1) pct. 1 Cod civil, rectificare ce poate avea loc pe cale amiabilă, prin declarație autentică notarială a titularului dreptului ce urmează a fi radiat, respectiv a Consiliului local al Mun. Cluj-Napoca.

4. Doamna notar public MĂDĂLINA - IOANA TIȘĂ din cadrul Camerei Cluj solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarele situații juridice:

a) În cazul autentificării **declarației de posesie, se poate accepta ca declarația să fie dată doar de unul dintre soți, în nume propriu, dobândind astfel doar acesta posesia?**

Notarul public precizează că se confruntă cu situația în care întreaga documentație cu care se prezintă clientul la birou, în vederea obținerii unei declarații de posesie, este întocmită doar pe numele acestuia, în ciuda faptului că este

căsătorit. Primăria, prin emiterea documentelor administrative (certificate de posesor, adeverințe, certificate de atestare fiscală) și proces-verbal de vecinătate, stabilesc faptul că doar această persoană este posesoare (nu și soțul/soția acestuia).

Se poate întocmi declarația în sensul în care se dorește notarea posesiei doar pe numele declarantului, nu și pe numele soțului acesteia (ca bun propriu, nu bun comun)?

b) Posesia consolidată în proprietate este bun comun sau bun propriu?

Conform art. 13, alin. 7) lit. a) din Legea 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare: *„În toate cazurile în care s-a notat posesia în cartea funciară, dreptul de proprietate va putea fi intabulat ulterior, în următoarele condiții: a) din oficiu, la împlinirea unui termen de 3 ani de la momentul notării în cartea funciară, dacă nu a fost notat niciun litigiu prin care se contestă înscrierile în cartea funciară. În acest caz, prin derogare de la reglementările referitoare la uzucapiune, dreptul de proprietate se consideră dobândit prin efectul legii și de la data împlinirii acestui termen, fără nicio altă justificare sau procedură.”*

Se precizează că **întreaga documentație care a stat la baza notării posesiei în cartea funciară a fost întocmită pe numele lui X (X fiind căsătorit la data notării posesiei în cartea funciară).**

Actele emise de Primărie, procesul-verbal de vecinătate, certificatul fiscal, declarația pe propria răspundere, etc. îl stabilesc ca posesor pe X (în aceste documente nu apare anul începerii posesiei faptice). **În consecință, posesia se notează în cartea funciară în favoarea lui X.**

După trecerea celor 3 ani, posesia se consolidează în proprietate. Această **proprietate va fi bunul propriu al lui X sau se consideră bun comun cu soția** (în cazul al doilea notarii publice sunt obligați să noteze comunitatea de bunuri asupra imobilului înainte să întocmească un act translativ de proprietate)?

În urma analizei situației juridice prezentate, Comisia reține următoarele:

a) În condițiile în care întreaga documentație cu care se prezintă persoana interesată este întocmită pe numele acesteia, iar Primăria, prin emiterea documentelor administrative (certificate de posesor, adeverințe, certificate de atestare fiscală) și proces-verbal de vecinătate, stabilește faptul că doar această persoană este posesoare (nu și soțul/soția sa), opinăm că notarea posesiei în cartea funciară se poate dispune pe numele declarantului, nu și pe numele soțului său, **relevantă fiind însă starea civilă a posesorului la momentul împlinirii termenului de 3 ani prevăzut de lege, când posesia se convertește în drept de proprietate**, în funcție de care se stabilește caracterul de bun propriu sau de bun comun al imobilului cu privire la care s-a notat posesia doar în favoarea unui soț.

În acest sens, art. 13 alin. (7) lit. a) din Legea nr. 7/1996 prevede că *„În toate cazurile în care s-a notat posesia în cartea funciară, dreptul de proprietate va putea fi intabulat ulterior (...): a) din oficiu, la împlinirea unui termen de 3 ani de la momentul notării în cartea funciară, dacă nu a fost notat niciun litigiu prin care se contestă înscrierile din cartea funciară. În acest caz, prin derogare de la reglementările referitoare la uzucapiune, **dreptul de proprietate se consideră dobândit prin***

efectul legii și de la data împlinirii acestui termen, fără nicio altă justificare sau procedură.

b) În cazul soților căsătoriți în regimul comunității legale de bunuri, regula este că bunurile dobândite de oricare dintre soți sunt, de la data dobândirii lor, bunuri comune în devălmășie ale soților, iar excepțiile sunt cele prevăzute de art. 340 Cod civil, fiind de strictă interpretare.

Dacă s-a notat posesia asupra unui teren, fie că e vorba de înregistrarea sistematică, conform art. 13 din Legea nr. 7/1996, fie de înregistrarea sporadică, conform art. 41 alin. 8 din lege, convertirea în drept de proprietate după 3 ani de la data notării se va face ca bun comun al soților, chiar dacă declarația notarială s-a dat doar de către unul dintre soți și doar unul dintre ei a fost notat posesor, ca urmare a aplicării prezumției de comunitate.

Astfel, în situația în care conversia în drept de proprietate s-a făcut, la cerere sau din oficiu, doar în favoarea soțului care a solicitat notarea posesiei în folosul său, **la cererea persoanelor interesate, în cartea funciară se poate nota caracterul de bun comun al imobilului.**

Conform art. 176 din Regulamentul aprobat prin ODG nr. 600/2023 cu modificările și completările ulterioare ***„Notarea calității de bun comun conform art. 902 alin. (2) pct. 3 din Codul civil se va face în baza copiei legalizate a certificatului de căsătorie, dacă din conținutul acestuia, corelat cu situația juridică descrisă în actul în baza căruia s-a făcut înscrierea în cartea funciară, rezultă că imobilul s-a dobândit în timpul căsătoriei și că nu face parte din categoria bunurilor proprii ale soțului al cărui drept este intabulat în cartea funciară.”***

5. Doamna notar public CRISTINA-FLORENTINA PIELE din cadrul Camerei Constanța solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

În data de 09.05.2024 a fost autentificată declarația prin care numiții TN, TH, TA, TS, TM, GI, SA și ZM au **renunțat la dreptul de proprietate asupra imobilului** situat în oraș Techirghiol (...) Lot 2, județul Constanța, compus din teren intravilan, având categorie de folosință curți-construcții, în suprafață de 305,00 mp, identificat cu nr. cadastral 109619, înscris în cartea funciară nr. 109619, dobândit în temeiul Titlului de proprietate nr. 1115/21.05.2007, emis de CJSIPT Constanța, Certificatului de moștenitor nr. 57/19.08.2015, emis în dosar succesoral nr. 59/2015, Certificatului de moștenitor nr. 12/04.04.2016, emis în dosar succesoral nr.12/2016 și Actului de dezmembrare autentificat sub nr.858/09.05.2024.

Datorită faptului că **imobilul sus descris nu a fost inventariat în domeniul public sau privat al Orașului Techirghiol**, unitatea administrativ teritorială nemanifestând interes față de acesta, astfel cum reiese din Adresa nr.2596/04.02.2025 eliberată de Primăria Techirghiol, numiții TN, TH, TA, TS, TM, GI, SA și ZM, au solicitat la data de 17.02.2025 autentificarea unei **declarații de retractare a declarației de renunțare la dreptul de proprietate și repunerea lor în situația anterioară.**

Luând în considerare că inițial **declarația de renunțare la dreptul de proprietate a fost notată în cartea funciară nr. 109619 a localității Techirghiol, județul Constanța**, a solicitat ca **declarația de retractare a declarației de**

renunțare să fie notată în cartea funciară, însă potrivit Încheierii nr. 39505/19.02.2025 emisă de OCPI Constanța, s-a dispus **respingerea cererii privind notarea declarației de retractare, invocându-se art. 902 și 903 Cod civil**, coroborate cu art. 13 din Ordinul 600/2023, considerându-se că declarația în cauză ce a făcut obiectul dosarului, nu se încadrează printre actele sau faptele ce sunt supuse notării în cartea funciară.

Ulterior a redepus dosarul și a solicitat intabularea dreptului de proprietate cu taxarea aferentă, dar s-a dispus și de această dată respingerea cererii astfel cum reiese din Încheierea de respingere nr.49067/03.03.2025 în temeiul art.888 Cod civil.

Se atașează documentele din dosarul nr.39505/19.02.2025 și dosarul nr.49067/03.03.2025.

Având în vedere cele sus arătate, se solicită comunicarea unei soluții pentru speța mai sus enunțată.

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

Conform art. 889 alin. 1) Cod civil, proprietarul poate renunța la dreptul său printr-o declarație autentică notarială înregistrată la biroul de cadastru și publicitate imobiliară pentru a se înscrie radierea dreptului. Totodată, conform art. 562 alin. 2) Cod civil, dreptul se stinge în momentul părăsirii bunului mobil, iar dacă bunul este imobil, prin înscrierea în cartea funciară, în condițiile legii, a declarației de renunțare.

Ca act juridic unilateral, declarației de renunțare i se aplică dispozițiile legale privitoare la contracte, inclusiv cel privind forța obligatorie, astfel că trebuie considerată irevocabilă de la un moment dat. Față de dispozițiile legale de mai sus, rezultă **că renunțarea la dreptul de proprietate devine irevocabilă de la data înscrierii în cartea funciară a declarației autentice prin radierea dreptului de proprietate**, deoarece de la acest moment se stinge dreptul de proprietate al declarantului. În acest sens este și art. 885 alin. (2) Cod civil, potrivit căruia drepturile reale se vor pierde sau stinge numai prin radierea lor din cartea funciară, cu consimțământul titularului, dat prin înscris autentic notarial.

De la această dată, unitatea administrativ teritorială devine de drept proprietar al imobilului care a făcut obiectul renunțării, extratabular și poate cere înscrierea dreptului de proprietate în folosul său în baza unei hotărâri a consiliului local și tot de la această dată începe să curgă termenul de 10 ani de uzucapiune extratabulară, prevăzut de art. 930 alin. 1 lit. b Cod civil.

În acest sens, sunt și prevederile art. 553 alin. (2) teza II din Codul civil, în conformitate cu care: **„Imobilele cu privire la care s-a renunțat la dreptul de proprietate conform art. 562 alin. (2) se dobândesc, fără înscriere în cartea funciară, de comună, oraș sau municipiu, după caz, și intră în domeniul privat al acestora prin hotărârea consiliului local.”**

6. Doamna notar public DIDEA CORNELIA NARCISA din cadrul Camerei Pitești solicită formularea unui punct de vedere cu privire la Referatul emis în Dosarul nr. 43117/21.05.2025 de către OCPI Argeș, BCPI Pitești, în care se precizează următoarele:

„Rugăm lămuriri privind obiectul dosarului „rezoluțiune donație” care este asimilată revocării donației, având în vedere dispozițiile art. 985, art. 1015, art. 1020 și următoarele din Codul civil și faptul că donația a fost încheiată fără sarcini”

În urma analizei situației juridice prezentate și a înscrisurilor comunicate în copie, Comisia învederează că prin minuta ședinței din data de 05.10.2020 s-au făcut precizări explicite cu privire la posibilitatea încheierii unei convenții de tipul celei autentificate de doamna notar public, precum și la efectele unui astfel de act juridic.

Astfel, la pct. 1 din minuta susmenționată s-au reținut următoarele:

<<Făcând abstracție de titlul contractului, trebuie analizate efectele unui astfel de act. Prin urmare, trebuie analizat fiecare act în parte și stabilit dacă efectul este unul: a) pentru trecut „*ex tunc*”, ceea ce presupune repunerea părților în situația anterioară sau b) doar pentru viitor „*ex nunc*”.

a) În cazul în care **efectul este unul pentru trecut (*ex tunc*)**, în lipsa cazurilor stabilite de art. 1020 Cod civil, privind revocarea donației¹, sau a unui caz de nulitate, se consideră ca **nu poate fi încheiată o convenție în acest sens**, atât timp cât raportul juridic a încetat prin executarea prestațiilor, conform art. 1321 Cod civil. Legiuitorul a prevăzut un mod specific de încetare a contractului de donație, având în vedere și principiul irevocabilității acestuia stabilit de art. 1015 Cod civil². În principiu, o donație fără sarcini se execută *uno ictu* și nu poate înceta prin acordul ulterior al părților.

b) În cazul în care **efectul este doar pentru viitor (*ex nunc*)**, **deci se creează un raport juridic nou**, atunci **poate fi încheiat un act juridic nou cu respectarea regulilor de fond și de formă aplicabile acestuia**, cum ar fi cele referitoare la obținerea în prealabil a unui extras de carte funciară pentru autentificare, a certificatului de atestare a îndeplinirii obligațiilor fiscale sau, după caz, a adeverinței emise de către asociația de proprietari. (...)>>

Soluția BCPI Pitești de respingere a cererii formulate în baza convenției analizate este întemeiată, având în vedere că, potrivit clauzelor contractuale „*Urmare a încheierii prezentei convenții, părțile sunt repuse în situația anterioară, contractul de donație autentificat sub nr. (...) se consideră a nu fi fost încheiat, astfel că donatoarea PI redevine proprietara apartamentului descris mai sus*”.

7. Doamna notar public STAN VERONICA din cadrul Camerei Constanța solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică, care are ca obiect imobilul înscris în cartea funciară nr. 56234 a loc. Tulcea, compus din **teren și construcția – bloc de locuințe**, edificată pe acesta și imobilul înscris în cartea funciară nr. 56235 a loc. Tulcea (**cale de acces**).

În cărțile funciare nr. 56234, 56235 Tulcea, sunt înscrise, sub C5 și C6, **ipoteci** în favoarea unei IFN.

O parte din unitățile individuale aferente condominiului au fost înstrăinate (prima înstrăinare), prin vânzare la un alt notar public, începând cu luna

¹ Art. 1.020. - *Donația poate fi revocată pentru ingratitudine și pentru neexecutarea fără justificare a sarcinilor la care s-a obligat donatarul.*

² Art. 1.015. - (1) *Donația nu este valabilă atunci când cuprinde clauze ce permit donatorului să o revoce prin voința sa.*

iulie 2025, iar pentru vânzarea acestora, s-au obținut **declarații de radiere sarcini, pentru: unitățile individuale care au făcut obiectul vânzării, terenul aferent condominiului și terenul cu destinația de cale de acces.**

Solicitările de radiere sarcini din cărțile funciare ale terenurilor au fost soluționate cu respingere (ex. prin Încheierea nr. 81908/13.08.2025/OCPI Tulcea – CF 56234 Tulcea, s-a respins Declarația autenticată sub nr. 794/06.08.2025).

Prin urmare, terenurile au rămas ipotecate, în sensul mențiunilor din cărțile funciare.

Potrivit dispozițiilor art. 2355 Cod civil, ipoteca se extinde asupra bunurilor care se unesc cu bunul grevat.

A purtat discuții, telefonic, pe această temă, cu registratorul șef al OCPI Tulcea, care i-a comunicat că **radierea ipotecii din cărțile funciare ale terenurilor nu se poate realiza pe cotele părți ale terenurilor (așa cum sunt date declarațiile de radiere, de creditorul ipotecar), ci doar pe întreg, pentru faptul că înscrierea ipotecii s-a realizat pe întreg**, iar nu pe cote părți (înainte de deschiderea cărților funciare pentru unitățile individuale).

Întrebarea este, dacă radierea ipotecii s-a putut realiza pe unitățile individuale (ale căror cărți funciare au fost deschise ulterior înscrierii ipotecii pe întregul teren), nu se poate realiza radierea și pentru cotele părți aferente acestora din terenuri?

În prezent, există solicitări (din partea celor care au cumpărat apartamente din condominiu), de vânzare (a doua vânzare) a imobilelor (unități individuale cu accesoriile aferente – cote părți din terenul aferent condominiului și din terenul cu destinația de drum de acces), însă, cei interesați să cumpere nu doresc achiziționarea acestora cu terenurile aflate în continuare sub ipotecă în cartea funciară.

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

Cererile întemeiate pe declarațiile de radiere a dreptului de ipotecă și a interdicțiilor aferente, formulate pentru unitățile individuale, terenul aferent condominiului în care sunt amplasate acestea și cota parte deținută din terenul cu destinația de cale de acces, pot fi admise și pe cotele-părți deținute din terenul cu destinația de cale de acces, cu îndeplinirea prevederilor legale, chiar dacă înscrierea ipotecii și a interdicțiilor aferente s-a realizat pe întregul drum de acces și nu pe cote părți.

Din verificările efectuate rezultă că practica OCPI Tulcea s-a modificat în sensul admiterii cererilor de radiere pe cote-părți a dreptului de ipotecă.

8. Domnul notar public MARIAN RADU din cadrul Camerei București sesizează Comisia cu problema, din ce în ce mai gravă, a întârzierilor sistematice în soluționarea cererilor înregistrate la nivelul OCPI Teleorman și la nivelul Birourilor de Cadastru și Publicitate Imobiliară care funcționează în județ, mai ales la nivelul BCPI Alexandria.

Din păcate, această problemă persistă de prea mult timp, sunt deja ani de când întârzierea în soluționarea lucrărilor, de toate tipurile, a devenit regulă, iar speranțele notarilor din județul Teleorman și ale oricăror solicitanți de servicii de carte funciară, în general, la nivelul OCPI Teleorman, cu privire la o remediere a acestei situații, s-au dovedit a fi neîntemeiate și nesustținute de realitate. Această realitate contabilizează

un număr foarte mare de lucrări întârziate, probabil de ordinul zecilor de mii, iar întârzierile sunt uneori mai mari de un an calendaristic.

Toate acestea conduc la consecința gravă a întârzierii și chiar a blocării pe perioade lungi a circuitului civil, cu imposibilitatea de a estima durata procedurilor de carte funciară – deschiderea cărților funciare în sporadic, dar și în sistematic, operațiunile de dezlipire/ alipire, înscrierea actelor autentice ori a hotărârilor judecătorești în cartea funciară, notările/ radierile necesar a fi operate înainte de finalizarea procedurilor notariale etc.

Situația este cu atât mai supărătoare pentru notari, cu cât ținem seama de faptul că, astfel cum funcționează astăzi sistemul de înscriere în cartea funciară a actelor autentice notariale, notarii publici sunt intermediari între titularii drepturilor supuse înscrierilor în cartea funciară și birourile de publicitate imobiliară, ceea ce înseamnă că, pe de o parte, sunt cei care recepționează, în mod nedrept, reproșurile – nu întotdeauna elegante și civilizate – ale cetățenilor referitoare la întârzierea în soluționarea lucrărilor de cadastru și carte funciară, iar pe de altă parte se văd nevoiți să tot insiste pentru soluționarea acestor lucrări întârziate, deși și-au îndeplinit toate obligațiile legale de tarificare și transmitere a actelor pe care le-au autentificat în vederea înscrierii în cartea funciară, ba chiar, de cele mai multe ori, au procedat la înregistrarea lor în R.G.I.

Pe de altă parte, s-a ajuns în situația în care nici măcar eliberarea actelor obligatorii, potrivit legii, pentru autentificarea actelor notariale ori pentru derularea procedurilor succesoriale – certificatele de sarcini și extrasele de carte funciară care nu pot fi eliberate automat – nu mai sunt eliberate la timp ori chiar deloc. E nevoie mereu de interpelări telefonice pentru a le putea obține, dar nici acest lucru nu funcționează întotdeauna. Consecința directă este incertitudinea cu privire la programarea semnării actelor autentice, dar și o pierdere semnificativă de timp și energie din partea notarilor.

Concluzia care se impune este aceea că disfuncționalitățile înregistrate sunt semnificative și din ce în ce mai greu de suportat, ceea ce determină la efectuarea acestui demers, adresând conducerii ANCPI, rugămintea notarilor publici din județ, să procedeze la identificarea și luarea de îndată a măsurilor de ordin organizatoric, administrativ și de orice altă natură, în vederea deblocării situației create la nivelul OCPI Teleorman și intrării în legalitate din acest punct de vedere.

La dezbaterea situației prezentate de dl notar public a participat și domnul notar public Florian Chiriță, membru al Colegiului director al Camerei Notarilor Publici București, care a afirmat că are mandat de la notarii publici din județul Teleorman să prezinte situația întârzierilor în soluționarea lucrărilor înregistrate la OCPI.

De asemenea dl notar a precizat că certificatele de sarcini necesare pentru dezbaterea succesiunilor se eliberează cu întârzieri mari.

ANCPI a monitorizat constant situația întârzierilor în soluționarea lucrărilor de cadastru și carte funciară înregistrate la OCPI Teleorman.

În urma unei analize detaliate privind repartizarea personalului la nivel național, care a evidențiat faptul că în majoritatea oficiilor teritoriale există deficit de personal de specialitate, au fost efectuate demersuri concrete și s-a reușit detașarea atât a unor registratori de carte funciară și asistenți-registratori, cât și a unor inspectori de

cadastru, astfel ca numărul mare de restanțe acumulate la nivelul OCPI Teleorman să fie eliminat.

DI director general al ANCPI Laurențiu Alexandru BLAGA a precizat că, în contextul în care angajările de personal sunt blocate, la începutul lunii noiembrie vor fi detașate 11 persoane care să sprijine activitatea oficiului teritorial, astfel încât să se soluționeze toate lucrările restante. Situația urmează să fie reevaluată după trecerea unui termen de 1 lună.

În ceea ce privește solicitarea certificatelor de sarcini la dezbaterea procedurilor succesorală, aceasta nu este obligatorie, potrivit cadrului legal, ci doar cu titlu de recomandare, informațiile privind înscrierea în cartea funciară a imobilelor din masa succesorală putând fi obținute și prin consultarea registrului proprietarilor din eTerra și a registrului titlurilor de proprietate eliberate potrivit Legii nr. 18/1991, în urma căreia se pot solicita extrase de carte funciară de informare, dacă este cazul.

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

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

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ	UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA
Laurențiu Alexandru BLAGA Director General	Notar public Vasile VARGA Vicepreședinte
Alina IANCU Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Ion MARIN Vicepreședinte
Mihai LICĂ Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Victor ILIE, Președintele CNP Craiova
Manuela BRATU Registrator – Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Mihnea ANGHENI CNP București
	Notar public Tiberiu TERZEA - MATEI CNP București
	Cătălin BĂDIN, Director general adjunct