

Către: RTPR Allen & Overy
Piața Charles de Gaulle nr. 15, et. 5, Sector 1, 011857 București

În atenția: Domnului Avocat Vlad STAMATESCU

Spre știință: Oficiilor de Cadastru și Publicitate Imobiliară

Referitor la: radierea dreptului de proprietate al cumpărătorului și reînscriserea vânzătorului în cartea funciară, în caz de reziliere/rezoluțiune contract de vânzare - cumpărare

Stimate Domnule Avocat,

Ca urmare a petiției dumneavoastră, înregistrată în evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sub nr. 9359/10.05.2016, vă comunicăm următoarele:

I. Potrivit dispozițiilor art. 1554 alin. (1) din Codul civil, *contractul desființat prin rezoluțiune se consideră că nu a fost niciodată încheiat. Dacă prin lege nu se prevede altfel, fiecare parte este ținută, în acest caz, să restituie celeilalte părți prestațiile primite.*

Având în vedere aceste dispoziții legale, în baza convenției de rezoluțiune nu are loc un transfer al dreptului de proprietate, efectul acesteia fiind repunerea părților în situația anterioară încheierii contractului, acestea restituindu-și unei alteia tot ceea ce și-au prestat în temeiul contractului desființat.

Ca argumente în acest sens pot fi avute în vedere și prevederile art. 1 din Procedura din 17 noiembrie 2008 de restituire a sumelor reprezentând impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, virate la bugetul de stat, aprobată prin Ordinul ministrului economiei și finanțelor nr. 33847 din 17 noiembrie 2008, conform căruia *restituirea impozitului pe venitul realizat din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, datorat în conformitate cu prevederile Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, reținut de biroul notarial și virat la bugetul de stat, aferent unor tranzacții desființate ulterior achitării impozitului, se face la cererea contribuabilului de către organul fiscal în a cărui rază teritorială își are domiciliul acesta, respectiv de către organul fiscal competent în administrarea contribuabililor nerezidenți, denumit în continuare organ fiscal competent și cele ale art. 5 lit. b), în conformitate cu care la cererea de restituire contribuabilul va anexa: (...) b) copia legalizată a actului de desființare cu efect retroactiv a actului de transfer al dreptului de proprietate asupra bunului ori bunurilor imobile.*

Având în vedere aceste argumente, în baza convenției de rezoluțiune, în cartea funciară se va efectua rectificarea înscriserilor în sensul radierii cumpărătorului proprietar tabular și activării înscriserii vechiului proprietar.

Subliniem, de asemenea, faptul că tariful aferent acestei operațiuni este de 60 de lei/operațiune, conform serviciului cu codul 2.4.2 alte notări (inclusiv radierea) din anexa nr.

1 la Ordinul nr. 39/2009 privind aprobarea tarifului pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și unitățile sale subordonate.

II. În ceea ce privește rezilierea contractului, potrivit dispozițiilor art. 1554 alin. (3) din Codul civil, *contractul reziliat încetează doar pentru viitor.*

Astfel, în baza convenției de reziliere are loc un transfer al dreptului de proprietate, efectul acesteia fiind transferul bunului imobil din patrimoniul actualului proprietar tabular în patrimoniul proprietarului anterior.

În cartea funciară se va efectua, în baza convenției de reziliere, operațiunea de întabulare a dreptului de proprietate, tariful aferent acestei operațiuni fiind cel prevăzut la serviciul 2.3.1 sau 2.3.2 din anexa nr. 1 la Ordinul menționat mai sus, după caz.

Cu deosebită considerație,

Mircea Viorel Popa
Director Direcția Publicitate Imobiliară

