AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
INTRARE / IEȘIRE Nr. 25829
Ziua 16 Luna 06 Anul 2025

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Direcția de Publicitate Imobiliară **Nr. 869/XI/16.06.2025**

DECIZIA NR. 9/16.06.2025
privind minuta nr. 25829/3574 din 16 iunie 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. 25829/3574 din 16 iunie 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

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

UNNPR
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA

Nr. 25829/16.06.2025 Nr. 3574 /16.06.2025

MINUTA
ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din data de 16.06.2025

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 dezbaterea 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. Domnul notar public AGACHI STELIAN din cadrul Camerei Notarilor Publici Suceava solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

În cartea funciară nr. 53829 a comunei Cristești, județul Botoșani, este **notată, sub B3, posesia** titularilor AD și AC asupra imobilului înscris sub A1, **ca urmare a finalizării înregistrării sistematice**.

Prin **actul de vânzare autentificat sub nr. 440/2025,** în temeiul convenției părților și ale dispozițiilor art. 13, alin. (5), din Legea 7/1996, **dreptul înscris sub B3 a fost transmis cumpărătorului PE.**

Prin cererea nr. 29168/2025 s-a solicitat BCPI Botoșani **notarea posesiei cumpărătorului PE**, în temeiul actului translativ menționat și dispozițiilor art. 13 alin. (5) și (6), din Legea 7/1996.

Prin **Încheierea nr. 29168/02.04.2025, a fost respinsă cererea de înscriere cu obiectul de mai sus**, motivat de următoarele:

- Dispozițiile art. 13 din Legea 7/1996 se referă strict la imobilele care fac obiectul înregistrării sistematice și cu finalitatea consolidării posesiei în proprietate, nu la vânzarea ulterioară a posesiei în favoarea unui cumpărător;

- Lipsesc de la cerere înscrisurile necesare notării posesiei, prevăzute de art. 41 din Legea 7/1996;

- Dispozițiile art. 13 din Legea 7/1996 se referă la înregistrarea sistematică și nu la înregistrarea sporadică;

- Notarea vânzării posesiei nu este prevăzută de dispozițiile art. 902 și 903 Cod civil.

Ori, în opinia notarului public:

- Înscrisurile prevăzute de art. 41, alin. (8) indice 1, din Legea 7/1996, se depun la notarea inițială a posesiei în cadrul înregistrării sporadice, nu la înscrierea efectelor transmiterii ulterioare a acestei posesii;

- Legea nu prevede notarea posesiei „strict" în scopul consolidării acesteia în drept de proprietate al titularului inițial; dimpotrivă, sintagma legală „ultimul posesor notat în cartea funciară" (art. 13, alin. (6)) indică situația juridică rezultată în urma notării unor titulari succesivi;

- Privind notarea transferului posesiei înscrisă în cartea funciară, legea nu distinge între transferul posesiei notată ca urmare a înregistrării sistematice ori sporadice

- Efectele actelor translative ale posesiei se notează în cartea funciară în temeiul dispozițiilor art. 13 alin. (6) și (7), din Legea 7/1996, precum și celor ale art. 902 alin. (2), Cod civil, care trimit la „alte cazuri prevăzute de lege".

Se anexează copii după actul notarial, după extrasul de carte funciară și după încheierea de respingere a cererii de înscriere.

***

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

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

Astfel cum s-a precizat în repetate rânduri în cuprinsul minutelor emise, **posesia notată în cartea funciară poate face obiectul înstrăinării prin convenție autentificată notarial, indiferent dacă aceasta a fost înscrisă ca urmare a înregistrării sistematice ori sporadic, la cererea persoanei interesate**.

Cu titlu exemplificativ menționăm Minuta ședinței din data de 30.07.2018, în care s-a reținut că *„Din interpretarea prevederilor art. 13 alin. (5) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, reiese faptul că, în cazul în care posesia notată în cartea funciară face obiectul unor acte juridice între vii, translative sau constitutive, încheiate în formă autentică, noul posesor va putea solicita notarea în cartea funciară a posesiei în favoarea sa."*

De asemenea, în Minuta ședinței din data de 30.09.2019 s-a reținut că *„ (...) deși nu există o prevedere expresă care să indice posibilitatea transmiterii prin acte juridice sau pentru cauză de moarte a posesiei notate în cartea funciară, în cadrul lucrărilor sporadice de cadastru și carte funciară, în considerarea legislației în vigoare,*

acest tip de operațiune juridică este permis." Aceste concluzii au fost preluate ulterior și în Minuta ședinței din data de 13.03.2023, la pct. 2.

Pentru înstrăinarea posesiei prin act autentic notarial nu este necesară îndeplinirea condițiilor din art. 41 alin. (8^1) din Legea nr. 7/1996, aceste prevederi fiind aplicabile numai la notarea inițială a posesiei în cadrul înregistrării sporadice, nu și la înscrierea actelor juridice de transmitere ulterioare a acestei posesii.

Învederăm totodată faptul că art. 902 alin. (2) din Codul civil nu are aplicabilitate limitată la cazurile enumerate la pct. 1-20 din cuprinsul său, fapt ce rezultă în mod evident prin tehnica de reglementare utilizată: ***În afara altor cazuri prevăzute de lege****, sunt supuse notării în cartea funciară (...).*

Se recomandă redepunerea cererii de notare a posesiei.

2. AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Se transmite actul de alipire a două imobile autentificat de notarul public Nicolaie Stela sub nr. 753/08.04.2025. Înscrisul nu conține nicio referire la solicitarea în prealabil a certificatului de urbanism și nici declarația proprietarului (negația privind scopul construirii). În schimb, același notar public a autentificat declarația anexată sesizării.

Se solicită analiza în Comisia comună ANCPI - UNNPR, în sensul descurajării unei astfel de practici.

***

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

Problema necesității certificatului de urbanism la comasarea/ dezmembrarea a două parcele de teren a făcut obiectul unor analize detaliate anterioare, dintre care menționăm cu titlu exemplificativ Minuta ședinței din data de 15.01.2018 (pct. 1) sau Minuta ședinței din data de 06.09.2022, (pct. 6).

Conform art. 6 alin. (6) lit. c) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare *„certificatul de urbanism se emite și în următoarele situații:*

- comasarea, respectiv dezmembrarea terenurilor din/în cel puțin 3 parcele;

- împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții și de infrastructură".

Este necesară coroborarea dispozițiilor legale citate întrucât, în cazurile menționate, actul autentic notarial, încheiat în lipsa certificatului de urbanism, este lovit de nulitate absolută.

În consecință, certificatul de urbanism este necesar la autentificarea actului de comasare a două parcele de teren, în situația în care operațiunea tehnică se efectuează în scopul realizării de lucrări de construcții și de infrastructură.

Întrucât scopul este un element de ordin subiectiv, acesta trebuie exprimat fie în mod direct, în cuprinsul actului notarial, sau printr-o declarație autentică pe proprie răspundere, fie în mod indirect prin anexarea certificatului de urbanism.

Pe cale de consecință, **certificatul de urbanism nu este necesar în cazul operațiunilor de comasare a două parcele, în situația în care părțile declară pe propria răspundere, în cuprinsul actului autentic de comasare sau al**

unei declarații autentice separate, că operațiunea nu se efectuează în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură.

În speță, actul autentificat de notarul public nu cuprinde mențiuni referitoare la existența certificatului de urbanism, nu este însoțit de certificatul de urbanism și nici de declarația proprietarului - negația privind scopul construirii. În schimb, notarul public a anexat actului de alipire o declarație autentică a proprietarului care nu satisface cerințele art. 6 alin. (6) lit. c) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, fapt **sancționat de legiuitor cu nulitatea absolută a actului instrumentat de notar.**

Ca urmare a soluției OCPI de respingere a cererii de înscriere a actului de alipire, solicitantul a manifestat o profundă nemulțumire, apelând inclusiv la procedura audienței la ANCPI.

Ulterior, notarul public a autentificat o nouă declarație care, pe lângă faptul că **nici aceasta nu îndeplinea cerințele art. 6 alin. (6) lit. c) din Legea nr. 50/1991**, cuprindea numele persoanelor care au susținut audiența în fața petentului. Această declarație a fost depusă la oficiul teritorial, în vederea admiterii cererii de înscriere a actului de alipire lovit de nulitate absolută.

Potrivit prevederilor art. 9 din Legea notarilor publici şi a activităţii notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare: *(1) Notarii publici şi instituțiile prevăzute la art. 8 care desfăşoară activitate notarială au obligaţia să verifice, în scopul prevenirii litigiilor, ca actele pe care le instrumentează să nu cuprindă clauze contrare legii şi bunelor moravuri, să ceară şi să dea lămuriri părţilor asupra conţinutului acestor acte spre a se convinge că le-au înţeles sensul şi le-au acceptat efectele.*

(2) ***În cazul în care actul solicitat este contrar legii*** *şi bunelor moravuri,* ***notarul public va refuza întocmirea lui.***

Se recomandă notarilor publici să ofere cu profesionalism lămuriri persoanelor care apelează la serviciile notariale și, în cazurile în care se impune, să dea relevanță prevederilor legale mai sus citate.

3. Doamna notar public ALEXANDRA HORINCAR din cadrul Camerei Notarilor Publici București supune atenției următoarea situație la care a primit **încheierea de respingere nr. 36486/11.04.2025** emisă de OCPI Botoșani:

În mod concret este vorba de o cerere privind CF 55262 a comunei Vlăsinești, cu 2 capete:

- **corectare cadastru sistematic** cod 253P pe numele defunctului BI și
- **întabulare drept de proprietate pe numele moștenitoarei defunctului BI, respectiv PP, în baza certificatului de moștenitor** nr. 01/11.04.2025.

Din masa succesorală, la punctul 8 - bunuri imobile, face parte și **terenul arabil în suprafață totală de 500 mp.** situat în extravilanul comunei Vlăsinești, județul Botoșani, în p.c. 336/29, sola 34, identificat cu număr cadastral 55262, înscris în cartea funciară nr. 55262, dobândit de defunct în conformitate cu prevederile legale și cu bună-credință, ca bun propriu, parțial prin reconstituire, în baza Legii nr. 18/1991 a fondului funciar, conform **Titlului de proprietate nr. 31305/ 28.01.1994**, emis de Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor Botoșani, transcris sub nr. 1337/11.04.1997 de Judecătoria

Dorohoi, fiindu-i atribuit în proprietate deplină și posesie exclusivă prin **Contractul de partaj voluntar autentificat sub nr. 1423/11.04.1997** la Biroul Notarului Public (...), transcris sub nr. 1350/1353/11.04.1997 la Judecătoria Dorohoi.

Ca urmare a finalizării **înregistrării sistematice, terenul a fost întabulat la OCPI Botoșani sub nr. 69099/05.09.2019 pe numele coproprietarilor CG, BI, PE, HP și DV**, în baza Legii nr. 18/1991 a fondului funciar, conform Titlului de proprietate nr. 31305/28.01.1994, emis de Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor Botoșani, transcris sub nr. 1337/ 11.04.1997 de Judecătoria Dorohoi, **însă la acea dată coproprietarii făcuseră deja partajul, respectiv contractul de partaj voluntar autentificat sub nr. 1423/ 11.04.1997** la Biroul Notarului Public (...), transcris sub nr. 1350/1353/ 11.04.1997 la Judecătoria Dorohoi. Diferența de 3.500 mp. din p.c. 336/29, sola 34, până la totalul de 4.000 mp., le-a fost atribuită copartajantelor PE, respectiv 1.000 mp. și DV, respectiv 2.500 mp., în contractul de partaj mai sus menționat.

Mai mult, a existat și un **referat de admitere (dezmembrare imobil) cu nr. 25171/13.03.2025, de asemenea anexat la cerere, notat în CF 55262, conform căruia suprafeței de 500 mp. ce i-a revenit defunctului BI în baza actului de partaj**, i-a fost atribuit numărul cadastral 58846.

Însă **act de dezlipire în formă notarială (a cărui lipsă este invocată în încheierea de respingere) este imposibil de autentificat**, deoarece cele 5 persoane înscrise în CF 55262 nu sunt coproprietari, **toți 5 sunt decedați** (nu deține copii de pe certificatele de deces, decât pentru defunctul BI a cărui succesiune a dezbătut-o), iar moștenitoarea defunctului BI nu are nicio legătură/ contact/ acte cu celelalte persoane înscrise în CF și nici nu ar avea de ce, din punct de vedere juridic.

Se comunică toate actele anexate și la cererea inițială către OCPI, încheierea de respingere, precum și certificatul de atestare nr. 77/01.04.2025 eliberat de Primăria comunei Vlăsinești, pe numele defunctului BI, pentru a dovedi că **BI era înregistrat la rolul fiscal** și a depus documentele, primăria știa de existența actului de partaj, s-a plătit impozit pe suprafața de 500 mp. din p.c. 336/29, sola 34 **de la data de 11.04.1997 și până la data dezbaterii succesiunii lui, respectiv data de 11.04.2025.**

Notarul public menționează că a făcut și cerere de reexaminare la încheierea de respingere nr. 36486/11.04.2025 emisă de BCPI Botoșani.

***

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

Din verificările efectuate rezultă că prin cererea nr. 25171/2025 s-a admis propunerea de dezlipire a imobilului înscris în CF nr. 55262 UAT Vlăsinești, aceasta din urmă fiind notată sub nr. 25172/2025. În consecință, lipsa unei documentații cadastrale de dezlipire, ca motiv invocat pentru respingerea cererii având ca obiect intabulare și corectare cadastru sistematic, înregistrată sub nr. 36486/2025, este eronat. Sub același aspect este eronată și soluția pronunțată prin încheierea de reexaminare nr. 41691/2025.

Pentru deschiderea celor 3 cărți funciare, în baza documentației de dezlipire recepționate de oficiul teritorial și în concordanță cu actul de partaj voluntar autentificat sub nr. 1423/11.04.1997, este necesară formularea unei cereri de către

notarul public utilizând codurile de servicii *2.5.3.P – Corectare cadastru sistematic* și 2.2.2. - *Înscriere dezlipire/alipire,* ambele cu scutire de tarif. Menționăm că aplicația informatică e-Terra va fi modificată pentru a permite asocierea acestor coduri.

Ulterior, pentru intabularea dreptului de proprietate în favoarea numitei PP, în baza certificatului de moștenitor nr. 01/11.04.2025, se va formula cerere utilizând codul de serviciu 2.3.2 - *Intabulare drepturi reale în favoarea persoanelor fizice,* cu plata tarifului legal.

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
Mihai LICĂ Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Laura BADIU Președintele CNP București
	Notar public Minnea ANGHENI CNP București
	Notar public Tiberiu TERZEA - MATEI CNP București
	Cătălin BĂDIN, Director general adjunct