

Către: _____

E-mail: _____

Spre știința: OFICIILOR DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Referitor la: radierea Interdicției de înstrăinare după expirarea termenului de 5 ani de la data dobândirii imobilului în cadrul programului Prima casă

Stimate domn,

Ca urmare a adresei dumneavoastră transmisă prin e-mail, înregistrată în evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sub nr. 8835/05.05.2016, având în vedere situația de fapt descrisă de către dumneavoastră, vă comunicăm următoarele:

Potrivit dispozițiilor art. 1 alin. (7) din Ordonanța de urgență nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului Prima casă, cu modificările și completările ulterioare, *În baza contractului de garantare, asupra imobilelor achiziționate în cadrul Programului se institue în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, precum și în favoarea finanțatorilor, proporțional cu procentul de garantare, un drept de ipotecă legală de rangul I până la finalizarea procedurii de executare silită asupra imobilului care face obiectul garanției, potrivit legii, cu interdicția de înstrăinare a locuinței pe o perioadă de 5 ani și interdicția de grevare cu sarcini a acesteia pe toată durata garanției. Condiția referitoare la rangul dreptului de ipotecă trebuie să fie îndeplinită până la momentul formulării cererii de plată a garanției de către finanțator. În cazul primirii de către finanțator a comunicării respingerii cererii de plată a garanției de la Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii S.A. - I.F.N., în temeiul contractului de garantare, finanțatorul are dreptul să înscrie în cartea funciară privilegiul prevăzut la art. 1737 pct. 2 din Codul civil, concomitent cu radierea din cartea funciară a ipotecii legale instituite în favoarea statului român.*

(7¹) În baza contractului de garantare, asupra terenului pe care urmează să se construiască locuința în cadrul Programului, precum și asupra locuinței viitoare și a celei construite de beneficiarul individual se institue un drept de ipotecă legală de rangul I în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, precum și în favoarea finanțatorilor, proporțional cu procentul de garantare până la finalizarea procedurii de executare silită asupra imobilului care face obiectul garanției, potrivit legii, cu notarea interdicției de înstrăinare a locuinței și a terenului pe o perioadă de 5 ani, precum și a interdicției de grevare a acestora cu orice alte sarcini.

În dezvoltarea dispozițiilor legale anterior menționate, art. 2 lit. i din Criteriile de eligibilitate pentru beneficiarii care achiziționează locuințe finalizate, care urmează să se construiască sau aflate în faza de construire la roșu și pentru finanțatori, aprobate prin anexa 2 la Hotărârea de Guvern nr. 717/2009, cu modificările și completările ulterioare, prevede că unul dintre criteriile de eligibilitate pentru *finanțatorii* care acordă credite garantate pentru achiziționarea unei locuințe finalizate în cadrul programului, este că aceștia acceptă să efectueze formalitățile de înscriere/radiere în/din cartea funciară a ipotecii legale asupra locuinței achiziționate în cadrul programului în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, și a finanțatorului, precum și cele de

notare/radiere în/din cartea funciară a interdicției de înstrăinare pe o perioadă de 5 ani și a interdicției de grevare cu alte sarcini pe toată durata finanțării. Înscriserea ipotecii legale și notarea interdicțiilor se efectuează în temeiul contractului de garantare, iar radierea ipotecii legale și a interdicțiilor se face în baza deciziei FNGCIMM și a finanțatorului, proporțional cu procentul de garantare.

Totodată, potrivit prevederilor stipulate la pct. 70 din Ordinul nr. 1119/2015 privind modificarea și completarea Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului întreprinderilor mici și mijlocii, comerțului și mediului de afaceri nr. 2.225/994/2009 pentru aprobarea Convenției privind implementarea programului "Prima casa" și a Convenției de garantare și pentru reglementarea unor măsuri necesare pentru aplicarea prevederilor art. 10 din anexa nr. 1 la Hotărârea Guvernului nr. 717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului "Prima casa", în anexa nr. 6, la articolul 3.1, litera g) se modifică și va avea următorul cuprins:

" g) se obligă să nu înstrăineze locuința achiziționată în primii 5 ani de la data dobândirii. În cazurile și în condițiile prevăzute la art. 3.5, poate fi aprobată preluarea finanțării garantate și a dreptului de proprietate asupra locuinței; în cazul rambursării anticipate a finanțării înainte de expirarea termenului de 5 ani, interdicțiile și sarcinile prevăzute de lege se radiază în condițiile legii. În cazul preluării creditului și a locuinței înainte de expirarea termenului de 5 ani în care operează interdicția de înstrăinare, Finanțatorul este abilitat să își exprime acordul pentru ridicarea temporară a interdicției de înstrăinare. După expirarea termenului de 5 ani, interdicția de înstrăinare se radiază din oficiu de către organele competente ale Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI), iar beneficiarul poate înstrăina locuința achiziționată prin Program sub condiția achitării integrale a creditului garantat, după emiterea de către Finanțator și MFP a acordurilor privind vânzarea și ridicarea temporară a interdicției de grevare cu alte sarcini în cazul în care cumpărătorul achită cu credit prețul locuinței. Pentru achiziționarea/construirea unei noi locuințe în cadrul Programului, în cazul în care creditul acordat inițial în cadrul Programului nu a fost achitat integral, acordul de vânzare se consideră desființat cu efect retroactiv. Beneficiarul va solicita de la Finanțator și MFP acordurile privind vânzarea și ridicarea temporară a interdicției de grevare cu alte sarcini. MFP își poate exprima acordul pentru vânzarea imobilului achiziționat prin Program, numai după ce Finanțatorul a emis acordul său pentru aceeași solicitare ".

Din interpretarea tuturor prevederilor legale aplicabile în speță, rezultă că radierea din Cartea funciară a interdicției de înstrăinare pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii imobilului, notată în cartea funciară, al cărei efect a încetat prin expirarea termenului se poate efectua de către biroul teritorial competent fie la cererea titularului tabular, fie din oficiu, cu prilejul soluționării unei cereri de înscriere în acea carte funciară, fără plata unui tarif.

Cu deosebită considerație,

Mircea Viorel POPA
Director Direcția Publicitate Imobiliară

