



AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ	
INTRARE Nr.	13456
IEȘIRE	
Ziua 15 Luna 03 Anul 2022	

Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 340/15.03.2022

DECIZIA NR. 4/15.03.2022

privind minuta nr. 13456/1794 din 15 martie 2022, 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. 13456/1794 din 15 martie 2022, anexată prezentei, în vederea punerii în aplicare a soluțiilor consemnate în conținutul acesteia.

Art. 2 Pentru aducerea la îndeplinire sunt responsabili registratorul șef, registratorii coordonatori, registratorii și asistenții registratori din cadrul Serviciului de Publicitate Imobiliară.

Cezara Irina SIMIREA

Director Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 13456 /15.03.2022

Nr. 1794/15.03.2022

MINUTA
ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din
România și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară
din data de 15.03.2022

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.

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.

•Având în vedere corespondența adresată ANCPI de către UNNPR, cu privire la necesitatea efectuării unor demersuri suplimentare la nivelul OCPI Iași cu privire la asigurarea respectării prevederilor Legii notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995 referitoare îndreptarea erorilor și completarea omisiunilor din actele notariale, la ședință a participat și persoana care coordonează activitatea serviciului de publicitate imobiliară din cadrul OCPI Iași, respectiv dna registrator Loredana CHIRILĂ.

OCPI Iași urmează să respecte cele stabilite prin minutele anterioare de ședință ale Comisiei.

1. Doamna notar public **ADRIANA – MĂDĂLINA MITITIUC** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Prin încheierea nr. 352830 din 30.10.2020, emisă de OCPI Ilfov-BCPI Buftea, a fost înființată cartea funciară nr. 124968 UAT Voluntari, județul Ilfov,

pentru terenul intravilan în suprafață de 313,00 m.p., cu număr cadastral 951/2/1/1/1/1 (rezultat din dezmembrarea numărului cadastral 951/2/1/1) și a fost sistată CF 105231 UAT Voluntari pentru terenul cu număr cadastral 951/2/1/1/1/1.

Documentațiile cadastrale au fost întocmite în procedura exproprierii.

Ulterior, în baza extrasului de carte funciară pentru autentificare emis de BCPI Buftea în baza cererii nr. 526256 din 22.11.2021 (din cartea funciară nr. 124968 UAT Voluntari, înființată prin încheierea nr. 352830 din 30.10.2020, emisă de OCPI Ilfov-BCPI Buftea), a fost autentificat **contractul de donație** aut. nr. 1463 din 25.11.2021, iar dreptul de proprietate al donatarei a fost întabulat în cartea funciară nr. 124968 UAT Voluntari, prin încheierea nr. 536735 din 26.11.2021, emisă de BCPI Buftea.

Ulterior, ca urmare a verificărilor efectuate de donatară, aceasta a obținut planul de amplasament și delimitare din data de 05.03.2021, avizat de ANCPI, al terenului cu nr. cadastral 951/2/1/1, în suprafață de 341 m.p., întabulat în CF 105231 UAT Voluntari.

Se observă o dublă evidentă de carte funciară:

-terenul în suprafață de 313 m.p., cu număr cadastral 951/2/1/1/1/1 (rezultat din dezmembrarea numărului cadastral 951/2/1/1), figurează întabulat în **cartea funciară nr. 124968 UAT Voluntari**, în baza încheierii nr. 352830 din 30.10.2020, emisă de BCPI Buftea și

-terenul în suprafață de 341 m.p., cu număr cadastral 951/2/1/1, figurează întabulat în **cartea funciară nr. 105231 UAT Voluntari**, imobilul fiind actualizat în baza documentației cadastrale actualizate din data de 05.03.2021, avizată de ANCPI, în baza încheierii nr. 99771 din 09.03.2021, emisă de BCPI Buftea.

Se adresează rugămintea de a se preciza care este soluția pentru remedierea acestei situații. Se atașează copii de pe următoarele înscrisuri: încheierea nr. 352830 din 30.10.2020, extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 526256 din 22.11.2021 (din cartea funciară nr. 124968 UAT Voluntari), contractul de donație aut. nr. 1463 din 25.11.2021, încheierea nr. 536735 din 26.11.2021 și extrasul de carte funciară pentru informare aferent planului de amplasament și delimitare actualizat din data de 05.03.2021, avizat de ANCPI, al terenului cu nr. cadastral 951/2/1/1, în suprafață de 341 m.p., întabulat în CF 105231 UAT Voluntari, extrasul de carte funciară pentru informare nr. 18175 din 17.01.2021 din CF 105231 UAT Voluntari.

În urma analizei situației juridice prezentate și a înscrisurilor comunicate în copie, în cadrul ședinței din data de 21.02.2021 Comisia a decis amânarea situației prezentate, în vederea obținerii unor informații suplimentare de la OCPI Ilfov.

În urma discuțiilor purtate de doamna notar public cu dl registrator șef al OCPI Ilfov s-a adus la cunoștința Comisiei că notarul public solicită un punct de vedere scris cu privire la situația semnalată.

OCPI Ilfov va comunica un răspuns scris dnei notar cu privire la modul de soluționare a situației prezentate Comisiei.

2. Domnul notar public **CHEPTINE ANDI-CLAUDIU**, președintele Camerei Notarilor Publici Iași, solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Asupra cererilor depuse de notarii publici cu privire la intabularea actelor de înstrăinare având ca obiect imobile apartamente/teren precedate de acte de dezmembrare/apartamentare, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași a eliberat încheieri de respingere în temeiul art. 29 alin. 1) și art. 35 alin. 1) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1997, întrucât extrasul de carte funciară pentru autentificare emis în vederea actului de dezmembrare a fost folosit și la operațiunile de înstrăinare. Se face mențiunea că atât actul de înstrăinare cât și actul de dezmembrare/apartamentare au fost încheiate în aceeași zi, succesiv și depuse împreună la OCPI Iași în termenul de valabilitate al extrasului.

Față de această situație, se solicită analiza acesteia și să se comunice dacă atât operațiunile de dezmembrare/apartamentare cât și înstrăinările ulterioare (în ce număr) pot fi întocmite succesiv de notarii publici și depuse spre intabulare în modul arătat mai sus. Se solicită această lămurire având în vedere art. 213 din Ordinul 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară și a art. 35 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, cu respectarea termenelor de depunere, cât și încheierile de respingere emise în ultima perioadă.

Se anexează solicitării încheieri de respingere eliberate de OCPI Iași în urma cererilor depuse de colegii notari.

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

În spețele prezentate sunt aplicabile dispozițiile art. 35 alin. (2) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, care stipulează că *În baza extrasului de carte funciară pentru autentificare, notarul public poate efectua toate operațiunile notariale necesare întocmirii actului în vederea căruia acesta a fost solicitat*, respectiv art. 213 alin. (9) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 700/2014, care prevăd că *În baza extrasului de autentificare valabil, notarul public poate efectua acte succesive doar în aceeași zi.*

În vederea admiterii cererilor, extrasul de autentificare trebuie să fie în termenul de valabilitate prevăzut de lege iar actele trebuie autentificate în

aceeași zi și succesiv de notarul public, sens în care Comisia s-a exprimat și în alte situații similare.

Soluția de respingere a cererilor adoptată de OCPI Iași este eronată. Se recomandă notarului public redepunerea cererilor.

3. Doamna notar public **SIMONA MUNTEANU** din cadrul Camerei Notarilor Publici Galați solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

S-a solicitat biroului de carte funciară radierea unei sarcini instituite în favoarea unei persoane juridice norvegiene, în anul 2001, în baza unui contract în forma autentică, întocmit în România de un notar public, fără ca această persoană juridică să fie prezentă la constituirea dreptului său, deci nu a semnat acest contract.

Radierea a fost solicitată în baza unei declarații a societății norvegiene, întocmită în țara sa de origine, în fața unui notar, cu forma prevăzută în această țară, document apostilat.

S-a primit respingerea cererii pe motiv ca declarația nu este autentică.

Totuși, din Regulamentul UE nr. 1215/2012, la care a aderat și Norvegia, actul este considerat autentic și recunoscut dacă îndeplinește condițiile de formă în țara de origine.

Se atașează copii ale înscrisurilor menționate.

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

Obiectul cererii de radiere îl constituie interdicțiile de înstrăinare și grevare cu privire la un număr de 8 imobile înscrise în cartea funciară. În susținerea cererii s-a depus o declarație apostilată, întocmită în fața unui notar din Norvegia, care certifică doar faptul că reprezentantul societății în favoarea căreia s-au notat interdicțiile a semnat în fața sa.

Pentru radiere se vor respecta prevederile art. 185 alin. (7) litera c) din Regulamentul aprobat prin ODG nr. 700/2014, cu modificările și completările ulterioare, fiind necesar acordul titularului exprimat în formă autentică.

4. Doamna notar public **SIMONA MUNTEANU** din cadrul Camerei Notarilor Publici Galați solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

În vederea întocmirii unui act notarial de dispoziție asupra unui imobil s-a solicitat înscrierea în cartea funciare a acestuia.

Se emite respingere la lucrarea depusă de inginer ca urmare a **neconcordanței între numărul de parcelă din documentația cadastrală și numărul din actul de proprietate** (o sentință civilă de partaj pronunțată din 2001, care are la baza un titlu de proprietate). Se solicită de biroul de carte funciara corectarea titlului de proprietate privind numărul de parcelă.

Procedura de corectare ar presupune existenta titlului in original, care nu mai este in posesia părții în cauza și totodată este o procedură de foarte lungă durată.

Doamna notar public solicită lămuriri cu privire la procedura de înscriere în cartea funciara in aceasta situație.

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

În speță se recomandă redepunerea cererii și completarea documentației de primă înregistrare a imobilului cu o **adeverință** emisă de către primărie, prin care să se confirme că imobilul identificat cu nr. tarla/parcelă în titlul de proprietate și în sentința de partaj este același cu imobilul din documentația cadastrală.

5. Doamna notar public **MIRCEA ANIȘOARA** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică privind refuzul OCPI Sector 1 de întabulare a dreptului de proprietate.

În fapt, biroul notarial a fost sesizat de o parohie, in calitate de proprietar al unui apartament situat în București, sector 1, pentru a intabula dreptul de proprietate in vederea unor operațiuni notariale viitoare.

Parohia a mai solicitat prin intermediul unui societăți profesionale de avocați, înscrierea dreptului de proprietate, cererea fiind respinsă.

Analizând documentația pusa la dispoziție de client, respectiv: **Contractul de întreținere din 15.08.2001 atestat prin Încheierea nr. 1 de avocat BIG ("Contractul"), prin care numita MC a transmis către parohie nuda proprietate asupra apartamentului**, Decizia civila nr. 2517A pronunțată în Ședința publică din data de 03.09.2019 de Tribunalul Bucuresti, Sectia a V-a Civila, în Dosarul nr. 34965/299/2018, definitivă, notarul public consideră respingerea cererii ca neîntemeiată, pentru următoarele considerente:

Potrivit Legii nr. 51/1995 pentru organizarea și exercitarea profesiei de avocat (forma în vigoare la acea dată), art. 3: "Activitatea avocatului se realizează prin: c) redactarea de acte juridice, cu posibilitatea atestării identității părților, a conținutului și a datei actelor;"

Avocatul BIG din cadrul Baroului București a atestat identitatea părților semnatare, conținutul și data actului de dobândire încheiat în 2001.

La data încheierii contractului, forma autentică nu era reglementată ca fiind obligatorie nici pentru încheierea valabilă a transferului proprietății unei construcții, nici pentru publicitatea imobiliară.

Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor (în vigoare la acea dată), impunea forma autentică doar pentru înstrăinarea terenurilor.

Totodată, obligativitatea formei autentice doar pentru înstrăinarea terenurilor s-a menținut și prin Titlul X din Legea nr. 247/2005 (care a abrogat Legea nr. 54/1998) – însă acest act normativ nu se aplică actului încheiat în 2001.

Codul Civil (1864) aplicabil Contractului reglementa, la art. 942, forma consensuală ca principiu general – forma autentică fiind o excepție, și trebuind să fie expres prevăzută de lege pentru a fi aplicabilă.

Totodată, nici Legea nr. 4/1973 privind dezvoltarea construcției de locuințe, vânzarea de locuințe din fondul de stat către populație și construirea de case de odihnă proprietate personală, și nici Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (care a abrogat Legea nr. 4/1973) nu au reglementat în vreun fel necesitatea formei autentice la construcții.

La 03.03.2018 a survenit decesul vânzătoarei MC; urmare a decesului, întreg dreptul de proprietate asupra imobilului a fost consolidat în patrimoniul parohiei.

La 13.03.2018 parohia a solicitat OCPI București - Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1 înscrierea dreptului de proprietate asupra apartamentului în cartea funciară.

Prin Încheierea de respingere nr. 21453 pronunțată în dosarul 21453/13.03.2018 de ANCPI/OCPI s-a dispus respingerea cererii, motivând în esență (destul de confuz) lipsa formei autentice a actului de dobândire (contractul de întreținere din 2001).

Parohia a atacat această încheiere, care s-a respins cu aceeași motivare, prin Încheierea de respingere nr. 21453.

Împotriva ambelor încheieri s-a formulat plângere la Judecătoria Sector 1 București.

Potrivit art. 888 NCC (invocate de ANCPI / OCPI): *„Înscrierea în cartea funciară se efectuează în baza înscrisului autentic notarial, a hotărârii judecătorești rămase definitivă, a certificatului de moștenitor sau în baza unui alt act emis de autoritățile administrative, în cazurile în care legea prevede aceasta.”*

Norma invocată de ANCPI / OCPI nu este aplicabilă.

Potrivit Legii nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil - CAPITOLUL V Dispoziții cu privire la cartea a III-a "Despre bunuri" a Codului civil și cu privire la unele legi - SECȚIUNEA 1 Dispoziții tranzitorii și de punere în aplicare a cărții a III-a "Despre bunuri" a Codului civil, art. 76: *„Dispozițiile art. 876-915 din Codul civil privitoare la cazurile, condițiile, efectele și regimul înscrierilor în cartea funciară se aplică numai actelor și faptelor juridice încheiate sau, după caz, săvârșite ori produse după intrarea în vigoare a Codului civil.”*

Ca atare, ANCPI/ OCPI precum și instanțele de judecată ulterior, solicită, ca pentru un act încheiat valabil în anul 2001, să se respecte o formă

obligatorie prevăzută de o lege ce va fi adoptată cu 10 ani mai târziu, pentru a fi intabulat!

Art. 76 din Legea 71/2011 arată foarte clar, că dispozițiile art. 888 Cod Civil se aplică doar actelor încheiate după intrarea în vigoare a Codului Civil (adică după 1.10.2011).

Evident ca nu este cazul actului invocat de parohie, Contractul având dată certă, anterioară.

Un act similar, încheiat în 2004, atestat de același avocat, a fost intabulat la BCPI Sector 2, ceea ce demonstrează că în practica la acea vreme actele de înstrăinare a construcțiilor puteau fi atestate de avocat și înscrise în Cartea funciară.

Judecătoria Sector 1 a decis prin Sentința 958/2019 respingerea plângerii Parohiei, cu aceeași motivare ca și OCPI, respectiv necesitatea formei autentice pentru înscrierea unui act încheiat în anul 2001, aplicându-se dispozițiile în vigoare de la formularea cererii de înscriere a dreptului de proprietate, fiind fără relevanță dacă actul s-a încheiat în mod valabil.

Parohia a atacat această sentință cu apel.

Tribunalul București prin Decizia civilă 2517 A pronunțată în ședința publică la 03.09.2019 a menținut soluția Judecătoriei referitoare la aplicare dispozițiilor Legii nr. 7/1996 în vigoare la momentul înscrierii cererii; instanța, deși apreciază că actul este valabil încheiat, susține că nu poate fi intabulat întrucât nu respectă forma obligatorie la această dată pentru formalitățile publicitate imobiliară (forma autentică).

Situația la care s-a ajuns poate fi simplificată în sensul că deși Parohia are un drept de proprietate dobândit printr-un act valabil încheiat la acea dată și deci nu are calea unei acțiuni în constatarea sau realizarea dreptului, pentru a obține o hotărâre judecătorească în baza căreia să își intabuleze dreptul întrucât actul este valabil, fapt constatat chiar de o instanță de judecată, și nici nu poate autentifica contractul de întreținere în prezent, întrucât încheierea actului în forma autentică nu mai este posibilă din moment ce fosta proprietară, MC a decedat, mai mult aceasta nu are niciun moștenitor, dreptul nu poate fi intabulat.

Pentru a evita o soluție de respingere a cererii de către OCPI Sector 1 în situația în care biroul notarial s-ar adresa cu o cerere de intabulare a dreptului de proprietate și pentru găsirea unei rezolvări a acestei situații, se solicită precizarea unui punct de vedere și modalitatea practică în care Parohia să își poată intabula dreptul de proprietate.

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

Contractul de întreținere din 15.08.2001 atestat de avocat are ca obiect transmiterea nudei proprietăți asupra unui apartament, a dreptului de coproprietate indiviză asupra părților și dependințelor comune ale construcției și dreptul de folosință asupra cotei indivize din terenul aferent acesteia.

La data încheierii sale. 15.08.2001, art. 2 alin. (1) din Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, în prezent abrogată, prevedea că „*Terenurile situate în intravilan și extravilan pot fi înstrăinate și dobândite prin acte juridice între vii, încheiate în formă autentică.*”

Din analiza textului legal aplicabil rezultă că forma autentică nu era o condiție ad validitatem pentru transmiterea dreptului de proprietate asupra construcției și a dreptului de folosință asupra terenului.

Pe cale de consecință, actele juridice menționate sunt apte de întabulare, cu respectarea și a celorlalte condiții prevăzute de lege.

Având în vedere caracterul necontencios al procedurii de înscriere în cartea funciară cererea poate fi redepusă.

6. Domnul notar public **ILIE VICTOR FLOREA**, președintele Camerei Notarilor Publici Craiova, solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Având în vedere intrarea în vigoare, la data de 11.11.2022, a Legii nr. 264/2021 pentru modificarea și completarea Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, iar prin modificările aduse a fost schimbată procedura de sesizare a Camerelor Notarilor Publici în scopul repartizării cauzelor succesoriale și, ulterior, eliberării certificatelor de moștenitor de către notarii publici, în derularea Programului Național de Cadastru și Carte Funciară, se supun atenției următoarele:

Anterior intrării în vigoare a Legii nr. 264/2021, ANCPI, prin oficiile teritoriale de cadastru și publicitate imobiliară, ulterior deschiderii noilor cărți funciare pe numele defuncților, procedau la sesizarea Camerelor în a căror circumscripție defuncții și-au avut ultimul domiciliu. Potrivit art. 9 alin. (8) din Legea nr. 7/1996, încă în vigoare, procedura de eliberare și termenul de plată a certificatelor de moștenitor eliberate de către notarii publici în implementarea PNCCF, potrivit sesizărilor transmise de către OCPI-urile competente, se stabilesc prin protocol de colaborare încheiat între ANCPI și UNNPR. Protocolul nr. 18422/5678/2016, încheiat în temeiul prevederilor legale susmenționate, prezintă, în detaliu, un circuit funcțional al actelor și procedurilor care trebuiau îndeplinite de către fiecare parte implicată în procesul de eliberare a certificatelor de moștenitor (OCPI, Camere, notari publici, moștenitori).

Însă, prin art. I pct. 5 și art. 11, pct. 10 al Legii nr. 264/2021 a fost modificată procedura de sesizare a camerelor notarilor publici, în sensul că această atribuție a fost schimbată din competența OCPI-urilor în competența primăriilor. În acest sens, învederăm faptul că, potrivit art. 12 alin. (4) din Legea nr. 7/1996 *„în vederea realizării lucrărilor de înregistrare sistematică de cadastru, secretarul unității administrativ-teritoriale va comunica, în termen de 30 de zile de la data decesului unei persoane, camerei notarilor publici în a cărei circumscripție teritorială defunctul și-a avut ultimul domiciliu o sesizare pentru deschiderea procedurii succesoriale, care va cuprinde:*

a) numele, prenumele și codul numeric personal ale defunctului;

b) data decesului, în format zi, lună, an;

c) data nașterii, în format zi, lună, an;

d) ultimul domiciliu al defunctului;

e) bunurile mobile sau imobile ale defunctului **înregistrate în evidențele fiscale sau, după caz, în registrul agricol;**

f) date despre eventualii succesibili, în format nume, prenume și adresa la care se face citarea." De menționat că, același text de lege se regăsește și la art. 243 alin. (3) și (4) din Codul administrativ, prin preluarea acestuia din art. 117¹ din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, abrogat la data intrării în vigoare a OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Având în vedere schimbările aduse prin aceste modificări legislative, se solicită comunicarea unui punct de vedere cu privire la aplicabilitatea Protocolului nr. 18422/5678/2016 în sfera sesizării camerelor notarilor publici cu privire la eliberarea de către notarii publici a certificatelor de moștenitor în cadrul PNCCF, ținând cont că, în lumina noilor modificări, primăriilor nu le este opozabil protocolul astfel încheiat, iar sesizările transmise de către acestea nu sunt însoțite de documentele prevăzute la art. 1 alin. (2) al protocolului susmenționat.

În atare situație, Camera Notarilor Publici și ulterior notarul public sunt puși în situația neplăcută de a nu avea cunoștință despre efectuarea lucrărilor de înregistrare sistematică, deschiderea noilor cărți funciare pe numele defuncților, respectiv dacă certificatul de moștenitor va fi eliberat în cadrul PNCCF, cu suportarea onorariului convenit de către ANCPI, sau nu. Există riscul, cum de altfel s-a mai și întâmplat, ca notarul public să elibereze certificatul de moștenitor, în cadrul PNCCF, iar în momentul depunerii acestuia spre decontare la ANCPI să aibă surpriza neplăcută de a primi o respingere a decontării acestuia pe motiv că defunctul respectiv nu se încadrează în program. De asemenea, să nu uităm de taxele și impozitele datorate succesiunii care, dacă s-ar încadra în program, ar fi scutite de la plată. Cine devine răspunzător în acest caz?

Mai mult decât atât, art. 5 alin. (1) din protocol prevede că „**certIFICATELE de moștenitor întocmite în aplicarea dispozițiilor prezentului protocol vor purta mențiunea că sunt eliberate la cererea OCPI, în cadrul Programului**”. Or, potrivit noilor reglementări acestea nu mai sunt eliberate la cererea OCPI.

Așadar, cum poate ști Camera Notarilor Publici și ulterior notarul public că procedura succesorală cu care a fost sesizat de către primărie face obiectul PNCCF, luând în considerare că, potrivit art. 9 alin. 23 din Legea nr. 7/1996, scopul acestui program îl constituie înregistrarea gratuită a imobilelor în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, cu toate implicațiile care derivă din acest fapt.

De asemenea, potrivit art. 9 alin. (25) din Legea 7/1996 „**în aplicarea prevederilor alin. (23) și (24), ca urmare a sesizării camerei notarilor publici, potrivit dispozițiilor art. 11 alin. (2) lit. g) și ale art. 12 alin. (4),**

notarii publici eliberează certificatele de moștenitor pentru succesiunile nedezbătute.”

Ținând cont că, potrivit art. 12 alin. (4) din Legea nr. 7/1996, secretarii UAT-urilor comunică, **în termen de 30 de zile de la data decesului**, sesizările pentru deschiderea procedurilor succesoriale ale defuncților care și-au avut domiciliul în circumscripția teritorială a respectivului UAT, iar potrivit celor consemnate la pct. 9 al Minutei ședinței reprezentanților ANCPI și UNNPR din 08.02.2021, în categoria succesiunilor care se dezbat gratuit în cadrul PNCCF **intră numai succesiunile care vizează persoane decedate până la deschiderea noilor cărți funciare**, care mai este domeniul de aplicabilitate, respectiv utilitate, al programului. De asemenea, ținând cont de aceste prevederi, cum poate ști notarul public când au fost încheiate lucrările de înregistrare sistematică și deschise noile cărți funciare.

O altă situație întâlnită în practică este cea în care defunctul, care a avut bunuri imobile care au făcut obiectul înregistrării sistematice pe raza unui UAT, și-a avut ultimul domiciliu în raza altui UAT. În această situație atribuția sesizării Camerei revine, potrivit legii, secretarului UAT-ului în care și-a avut ultimul domiciliu defunctul și care nu are cunoștință că defunctul a avut bunuri imobile pe raza altui UAT și că acestea au făcut obiectul lucrărilor de înregistrare sistematică, în cadrul PNCCF, și, în mod evident, acestea nu se regăsesc în sesizarea înaintată Camerei. Așadar o astfel de sesizare face obiectul programului sau nu?

De asemenea, o altă problemă întâmpinată anterior, în derularea PNCCF, este reprezentată de faptul că OCPI-ul competent cu sesizarea Camerei nu a comunicat toate extrasele corespunzătoare cărților funciare deschise pe numele defuncților și, ulterior eliberării de către notarii publici a certificatelor de moștenitor, au solicitat emiterea unor suplimente ale certificatelor de moștenitor astfel emise. Notarii publici au procedat la eliberarea acestor suplimente ale certificatelor de moștenitor, însă decontarea acestora a fost, ulterior, respinsă de către oficiile teritoriale pe motiv de dublă decontare.

Deși aceste cazuri au fost, oarecum, izolate în corespondența purtată cu cele patru oficii teritoriale aflate în circumscripția teritorială, ținând cont că în evidența OCPI-urilor **se regăsesc toate informațiile** necesare soluționării cauzelor succesoriale, inevitabil se naște întrebarea cu privire la incidența unor asemenea cazuri în situația unei corespondențe cu aproximativ **359 de UAT-uri** existente la nivelul ariei de competență a instituției noastre, **care nici măcar nu au atribuția comunicării, odată cu sesizarea înaintată Camerei, a cărților funciare care fac obiectul programului.**

De asemenea, în considerarea soluției adoptate, se adresează rugămintea de a se ține cont și de prevederile art. 13 alin. (1) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, - „**În cazul imobilelor care fac obiectul înregistrării sistematice, în lipsa actelor doveditoare ale dreptului de proprietate, în documentele tehnice se va înscrie posesia de fapt asupra imobilului, în baza identificării efectuate de persoanele**

menționate la art. 12 alin. (9), cu ocazia efectuării măsurătorilor și sub condiția prezentării următoarelor documente:

a) fișa de date a imobilului semnată de către posesorul imobilului și de către persoana autorizată să efectueze lucrările de înregistrare sistematică;

b) adeverința eliberată de autoritățile administrației publice locale, care atestă faptul că:

(i) posesorul este cunoscut că deține imobilul sub nume de proprietar;

(ii) imobilul nu face parte din domeniul public sau nu a fost înscris în evidențe ca fiind în domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale”, coroborat cu prevederile art. 13 alin. (7) din lege, "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 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**".

Având în vedere modificările aduse Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, se adresează rugămintea de a se analiza problemele detaliate mai sus, în scopul identificării unor soluții optime desfășurării și fluidizării activității notariale.

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

La pct. 5 din Minuta ședinței din data de 21.02.2022, s-au reținut următoarele: „Având în vedere modificările intervenite prin intrarea în vigoare a Legii nr. 264/2021 pentru modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, precum și pentru modificarea art. 121 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, act normativ intrat în vigoare la data de 11 noiembrie 2021, reprezentanții UNNPR propun efectuarea demersurilor necesare pentru actualizarea Protocolului de colaborare aprobat prin Ordinul directorului general al ANCPI nr. 1125/2016.

Se are în vedere îndeosebi faptul că, în conformitate cu noile dispoziții legale, sesizarea camerei notarilor publici în cazul succesiunilor nedezbătute, în vederea repartizării cauzei succesoriale notarului public competent se face exclusiv de către primărie și nu de către OCPI, cum era prevăzut anterior, fapt ce impune reanalizarea unor prevederi ale protocolului încheiat de UNNPR și ANCPI, pentru a evita anumite interpretări diferite legate de modul său de aplicare.”

7. Domnul notar public **BURLAN RADU CATALIN** din cadrul Camerei Notarilor Publici Brașov solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Prin contractul de ipotecă autentificat sub nr.1140/03.03.2000 s-a constituit în favoarea Societății CCBPIUB, cu nr. de ordine în Registrul Comerțului J08/641/1998, un drept de ipotecă de rangul I pentru suma de 170.243.000 lei vechi și s-au notat în favoarea acesteia interdicțiile de înstrăinare și grevare asupra apartamentului nr. 86 din blocul de locuințe 3 situat în municipiul Brașov, strada Soarelui nr.6, județul Brașov, înscris în cartea funciară nr. 126036-C1-U25 a municipiului Brașov, provenită din conversia de pe hârtie a cărții funciare nr.31345, la A1, sub nr. top 7506/4/86, compus din una cameră, bucătărie, baie, hol, debara și logie, cu cota de 5/600 din părțile de uz comun descrise în cartea funciară și cu drept de folosință pe durata existenței construcției asupra 5 mp din terenul aferent blocului de locuințe.

Prin Sentința Civilă nr.942/SIND pronunțată la data de 19.04.2012 în dosarul nr.8675/62/2009 de Tribunalul Brașov, Secția a II-a Civilă de Contencios Administrativ și Fiscal, s-a dispus închiderea procedurii falimentului față de Societatea IUCCB (fostă Societatea CCBPIUB), cu nr. de ordine în Registrul Comerțului J08/641/1998 și radierea acestuia din Registrul Comerțului.

Având în vedere faptul că prin minuta ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din data de 09.08.2021, înregistrată la UNNPR sub nr.5434/09.08.2021, s-a stabilit că radierea dreptului de ipotecă constituit în favoarea unei societăți, pentru care a fost închisă procedura falimentului și a fost radiată din Registrul Comerțului ca urmare a închiderii procedurii falimentului, se va face în conformitate cu prevederile art.885 alin 2 teza a II-a din Codul Civil,

Prin cererea înregistrată sub nr.17791/02.02.2022 la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov, am solicitat radierea dreptului de ipotecă de rangul I pentru suma de 170.243.000 lei și a interdicțiilor de înstrăinare și grevare constituite în favoarea Societății CCBPIUB asupra apartamentului mai sus identificat, în temeiul art. 885 alin 2 din Codul Civil și am depus în susținerea cererii noastre Sentința Civilă nr.942/SIND pronunțată la data de 19.04.2012 în dosarul nr.8675/62/2009 de Tribunalul Brașov, Secția a II-a Civilă de Contencios Administrativ și Fiscal și certificatul constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului din care rezultă faptul că Societatea IUCCB a fost radiată din Registrul Comerțului, ca urmare a închiderii procedurii falimentului. Minuta arătată mai sus a fost invocată în cererea de înscriere, întrucât situația juridică din aceasta este identică cu situația juridică din cererea supusă înscrierii iar în conformitate cu prevederile art.22 alin 13 din Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, 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.

Această cerere a fost soluționată prin încheierea de respingere nr.17791/02.02.2022 fiind motivată de faptul că la dosarul cererii nu a fost

anexată declarația autentică notarială a titularului dreptului de ipotecă sau hotărârea judecătorească prin care să se dispună radierea dreptului de ipotecă.

Precizăm că împotriva încheierii de respingere nr.17791/02.02.2022 am depus la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov, cererea de reexaminare înregistrată sub nr.30690/22.02.2022.

În susținerea cererii noastre, precizăm următoarele:

În speța de față, titularul dreptului de ipotecă, respectiv Societatea CCBPIUB, nu poate emite o declarație autentică notarială întrucât acesta și-a încetat existența ca urmare a închiderii procedurii falimentului și a radierii sale din Registrul Comerțului. În conformitate cu art. 136 (4) din Legea 85/2006, prin închiderea procedurii, judecătorul-sindic, administratorul/lichidatorul și toate persoanele care i-au asistat sunt descărcați de orice îndatoriri sau responsabilități cu privire la procedură, debitor și averea lui, creditorii, titularii de garanții, acționari sau asociați. Astfel, solicitarea registratorului de a depune la dosar consimțământul titularului exprimat în formă autentică este lipsit de temei legal întrucât titularul dreptului de ipotecă nu mai există iar conform art. 885 alin.2 din Codul civil consimțământul nu este necesar dacă dreptul se stinge prin încetarea existenței juridice a titularului, dacă acesta era o persoană juridică.

Din momentul radierii din Registrul Comerțului a Societății IUCCB (fostă Societatea CCBPIUB) a încetat existența juridică a titularului dreptului de ipotecă mai sus arătat. Drept urmare, considerăm că dreptul de ipotecă mai sus arătat s-a stins prin încetarea personalității juridice a titularului dreptului.

Totodată, arătăm faptul că, în speța de față, este imposibilă obținerea unei hotărâri judecătorești prin care să se dispună radierea dreptului de ipotecă întrucât prin încetarea existenței juridice a titularului dreptului de ipotecă, respectiv a Societății CCBPIUB, acesta nu poate fi chemat în judecată neavând capacitate procesuală de folosință, în conformitate cu prevederile art.56 din Codul de Procedură Civilă, iar fostul lichidator nu poate fi chemat în judecată, în nume propriu, întrucât nu are calitate procesuală pasivă. În legătură cu lipsa capacității procesuale de folosință a societăților pentru care s-a finalizat procedura falimentului și au fost radiate din Registrul Comerțului, Înalta Curte de Casație și Justiție, prin Decizia nr.2/2016 privind examinarea recursului în interesul legii formulat de Colegiul de conducere al Curții de Apel Suceava cu privire la interpretarea și aplicarea unitară a legii în ce privește calitatea procesuală pasivă în cauzele privind reconstituirea vechimii în muncă/constatarea încadrării activității desfășurate în grupele I și/sau a II-a de muncă, în situația în care fostul angajator nu mai există, a dispus următoarele: *„În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 41 alin. (1) din Codul de procedură civilă din 1865/art. 32 alin. (1) lit. a) și art. 56 alin. (1) din Codul de procedură civilă, respectiv a art. 136 din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței, cu modificările și completările ulterioare/art. 180 din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, angajatorul desființat în urma procedurilor de insolvență, finalizate cu radierea*

din registrele specifice, nu poate sta în judecată, neavând capacitate procesuală de folosință, iar fostul lichidator, chemat în judecată în nume propriu, nu are calitate procesuală pasivă.”

În ceea ce privește afirmația registratorului care a soluționat cererea nr. 17791/02.02.2022, potrivit căreia „*legea aplicabilă este legea veche, așa cum prevede art.5 din Legea nr.71/2011*”, considerăm că efectele înscrierii dreptului de ipotecă sunt guvernate de prevederile vechiului cod civil, aflat în vigoare la data încheierii contractului de ipotecă, însă efectele încetării personalității juridice a titularului dreptului de ipotecă sunt guvernate de prevederile noului cod civil, aflat în vigoare la data încetării personalității juridice a Societății IUCCB. Astfel cum rezultă din Certificatul Constatator depus la dosar, Societatea IUCCB a fost radiată din Registrul Comerțului la data de 31.05.2012, deci sub imperiul actualului cod civil. Personalitatea juridică a acestei societăți a încetat la data radierii sale din Registrul Comerțului. În conformitate cu prevederile art.6 alin.6 din Codul Civil, dispozițiile legii noi sunt de asemenea aplicabile și efectelor viitoare ale situațiilor juridice născute anterior intrării în vigoare a acesteia, derivate din starea și capacitatea persoanelor, dacă aceste situații juridice subzistă după intrarea în vigoare a legii noi. Unul dintre efectele încetării personalității juridice a Societății IUCCB este stingerea dreptului de ipotecă constituit în favoarea sa.

În drept, cererea noastră se întemeiază pe următoarele prevederi legale:

Art. 227 din Legea 31/1990 dispune că *(1) Societatea se dizolvă prin: f) falimentul societății.*

Art. 233 din Legea 31/1990 dispune că *(1) Dizolvarea societății are ca efect deschiderea procedurii lichidării. Dizolvarea are loc fără lichidare, în cazul fuziunii ori divizării totale a societății sau în alte cazuri prevăzute de lege.*

(2) Din momentul dizolvării, directorii, administratorii, respectiv directoratul, nu mai pot întreprinde noi operațiuni. În caz contrar, aceștia sunt personal și solidar răspunzători pentru acțiunile întreprinse.

(3) Interdicția prevăzută la alin. (2) se aplică din ziua expirării termenului fixat pentru durata societății ori de la data la care dizolvarea a fost hotărâtă de adunarea generală sau declarată prin sentință judecătorească.

(4) Societatea își păstrează personalitatea juridică pentru operațiunile lichidării, până la terminarea acesteia.

Art. 132 din Legea 85/2006 dispune că

(2) O procedură de faliment va fi închisă atunci când judecătorul-sindic a aprobat raportul final, când toate fondurile sau bunurile din averea debitorului au fost distribuite și când fondurile nereclamate au fost depuse la bancă. În urma unei cereri a lichidatorului, judecătorul-sindic va pronunța o sentință, închizând procedura, iar în cazul persoanelor juridice dispunând și radierea acestora.

Art. 6 din Codul Civil Aplicarea în timp a legii civile

(6) Dispozițiile legii noi sunt de asemenea aplicabile și efectelor viitoare ale situațiilor juridice născute anterior intrării în vigoare a

acesteia, derivate din starea și capacitatea persoanelor, din căsătorie, filiație, adopție și obligația legală de întreținere, din raporturile de proprietate, inclusiv regimul general al bunurilor, și din raporturile de vecinătate, dacă aceste situații juridice subzistă după intrarea în vigoare a legii noi.

Art. 244 din Codul Civil Modurile de încetare

Persoana juridică încetează, după caz, prin constatarea ori declararea nulității, prin fuziune, divizare totală, transformare, dizolvare sau desființare ori printr-un alt mod prevăzut de actul constitutiv sau de lege.

Art. 251 din Codul Civil Data încetării personalității juridice

(1) Persoanele juridice supuse înregistrării încetează la data radierii din registrele în care au fost înscrise.

(2) Celelalte persoane juridice încetează la data actului prin care s-a dispus încetarea sau, după caz, la data îndeplinirii oricărei alte cerințe prevăzute de lege.

Art. 885 din Codul Civil Dobândirea și stingerea drepturilor reale asupra imobilelor

(1) Sub rezerva unor dispoziții legale contrare, drepturile reale asupra imobilelor cuprinse în cartea funciară se dobândesc, atât între părți, cât și față de terți, numai prin înscrierea lor în cartea funciară, pe baza actului sau faptului care a justificat înscrierea.

(2) Drepturile reale se vor pierde sau stinge numai prin radierea lor din cartea funciară, cu consimțământul titularului, dat prin înscris autentic notarial. Acest consimțământ nu este necesar dacă dreptul se stinge prin împlinirea termenului arătat în înscriere ori prin decesul sau, după caz, prin încetarea existenței juridice a titularului, dacă acesta era o persoană juridică.

Din textele de lege invocate mai sus rezultă în mod clar că după finalizarea lichidării societății aflate în faliment, judecătorul sindic dispune închiderea procedurii și radierea societății din Registrul Comerțului.

Față de cele de mai sus, se adresează rugămintea de a se formula o opinie pentru soluționarea situației juridice mai sus arătate.

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

În situația expusă nu este posibilă depunerea declarației autentice la radiere a titularului dreptului de ipotecă, având în vedere că acesta și-a încetat existența juridică ca urmare a falimentului.

Într-o speță similară Comisia și-a exprimat punctul de vedere prin minuta din data de 9.08.2021, în sensul radierii dreptului de ipotecă în temeiul art. 885 alin. (2) teza II din Codul civil, în conformitate cu care „Acest consimțământ nu este necesar dacă dreptul se stinge prin împlinirea termenului arătat în înscriere ori prin decesul sau, după caz, prin încetarea existenței juridice a titularului, dacă acesta era o persoană juridică”.

În acest sens, radiere dreptului de ipotecă se va dispune în temeiul sentinței civile definitive prin care s-a dispus închiderea procedurii falimentului persoanei juridice creditoare și radierea acesteia din registrul comerțului.

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
Ildikó RÁKOSI-SEIWARTH Director General	Notar public Vasile VARGA Vicepreședinte
Mircea Viorel POPA Director General Adjunct	Notar public Sorin MARINA Membru al Biroului executiv
Cezara Irina SIMIREA Director Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Laura BADIU Președinte CNP București
Mihai LICĂ Șef serviciu Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Bogdan CIUCĂ Președintele Consiliului Științific al INR
Alina IANCU Șef serviciu Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Tiberiu TERZEA CNP București
Loredana CHIRILĂ Registrator OCPI Iași	Notar public Mihnea ANGHENI CNP București
	Cătălin BĂDIN Director general adjunct