



AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ	
INTRARE	Nr. 27410
IEȘIRE	
Ziua 23	Luna 05 Anul 2022

Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 736/23.05.2022

DECIZIA NR. 6/23.05.2022

privind minuta nr. 27410/3471 din 23 mai 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. 27410/3471 din 23 mai 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. 27410 /23.05.2022

Nr. 3471 /23.05.2022

MINUTA
ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din
România și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate
Imobiliară din data de 23.05.2022

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.

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

Au fost înregistrate la OCPI București sectorul 3 sub numerele 33773/29.03.2022 și 33790/29.03.2022 **cererile de reexaminare a cererilor respinse prin Încheierile nr. 25879/11.03.2022 și 25925/11.03.2022 de către OCPI București Sectorul 3**, cu privire la cărțile funciare nr. 214293-C1-U3 și 214293-C1-U4 ale localității București, sectorul 3, privind imobilele cu numerele cadastrale 214293-C1-U3 și 214293-C1-U4, pentru următoarele considerente:

Societatea I, în vederea edificării construcției C1) (S+P+Mz+4E) din Mun. București, str. Mavrogheni Nicolae nr. 4, Sector 3, a obținut Autorizația de construire nr. 480/1507624/29.12.2017 emisă de Primăria Mun. București și Procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1 din 25.05.2021 încheiat cu Primăria Mun. București, proiectul împreună cu întreaga documentație tehnică a construcției fiind depuse și înregistrate la Primăria Mun. București în vederea eliberării autorizației de construire mai sus amintite.

Din documentația tehnică respectivă rezultă că imobilul conține un număr de 16 unități individuale: 2 cu destinație de spațiu comercial dintre care: 1 situat la subsol și 1 situat la parter, 3 cu destinație de birouri situate la mezanin, 3 cu destinație de birouri situate la etajul 1, 4 cu destinația de locuințe situate la etajul 2, 2 cu destinația de locuință situate la etajul 3 și 2 cu destinația de locuință situate la etajul 4.

În cuprinsul autorizației de construire nu a fost menționat numărul unităților individuale din acest imobil, însă acest număr rezulta încă de la început din planurile proiectului anexat în vederea emiterii acelei autorizații.

Ulterior finalizării construcției, Societatea I a solicitat Primăriei Mun. București **certificatul de atestare a edificării construcției** și acel înscris i-a fost eliberat sub nr. 1964446/5978/15.09.2021, în cuprinsul său fiind menționate **din eroare 2 birouri: unul format din tot mezaninul și unul format din tot etajul 1, în loc de 6 (câte trei pe fiecare dintre aceste două niveluri), numărul total al unităților individuale menționate în act fiind de 12 în loc de 16.**

Societatea I a sesizat eroarea la primirea înscrisului, dar a fost informată de funcționarul Primăriei Mun. București care i l-a emis, că rectificarea înscrisului durează o perioadă îndelungată de timp ca orice alt document eliberat de o autoritate administrativă.

Deoarece încheiase mai multe promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare cu privire la unități individuale din acest imobil, cărora le expirase deja termenul pentru încheierea contractelor de vânzare (datorită perioadei îndelungate în care i-au fost eliberate documentele administrative mai sus menționate) și exista pericolul iminent al unor litigii, **a folosit certificatul de atestare a edificării construcției în forma eronată în care i-a fost eliberat inițial și a obținut documentația cadastrală pentru 12 unități individuale în loc de 16**, dintre care 2 birouri, 1 pentru întreg spațiul de birouri de la mezanin și 1 pentru întreg spațiul de birouri de la etajul 1, în loc de 3 birouri la mezanin și 3 birouri la etajul 1 cum era proiectul autorizat al imobilului.

Cu documentația cadastrală pentru cele 12 unități individuale a încheiat **Actul de dezlipire-apartamentare - aut. sub nr. 2232/08.12.2021**, înscris în cartea funciară cu Încheierea nr. 127093/09.12.2021 emisă de OCPI București, Sector 3, pentru a putea încheia contractele de vânzare pentru unități individuale de la etajele 2, 3 și 4 promise în baza promisiunilor de vânzare-cumpărare încheiate anterior.

Ulterior, **în luna decembrie 2021, Certificatul de atestare a edificării construcției nr. 1964446/5978/15.09.2021 eliberat de Primăria Mun. București a fost rectificat** în ceea ce privește numărul de birouri de la 2, la 6.

În consecință, persoana fizică autorizată D a întocmit **documentație cadastrală de subapartamentare a birourilor (mezanin și etaj 1)**, dar acel lucru nu pentru realizarea unei veritabile subapartamentări ci doar pentru ca situația de carte funciară să corespundă cu situația de fapt, rezultată din proiectele tehnice inițiale; **și a depus la OCPI București Sector 3 certificatul de atestare a edificării construcției în forma rectificată**, împreună cu planurile inițiale anexate autorizației de construire.

Documentația cadastrală de dezlipire a mezaninului și etajului 1 ale imobilului a fost avizată de OCPI Sector 3 București și au fost atribuite numerele cadastrale ale celor 6 birouri, în concordanță cu proiectul inițial al construcției. Avizarea documentației cadastrale a fost și notată în cartea funciară.

În baza acestei documentații cadastrale a fost întocmit **Actul de dezlipire aut. sub nr. 360/11.02.2022, a cărui înscriere în cartea funciară a fost respinsă** prin Încheierile nr. 14315/14.02.2022 și 14372/14.02.2022 emise de același OCPI, cu motivarea că nu s-au depus actele justificative cerute în nota de completare, deși notarul public instrumentator depusese toate actele mai sus menționate, iar în cuprinsul actului de dezlipire erau făcute toate mențiunile necesare cu privire la clarificarea situației de fapt. Cererile au fost redepuse, **împreună cu planurile proiectului anexat în vederea emiterii autorizației de construire (din care se observă că imobilul a avut tot timpul 16 unități individuale, iar nu 12)**, dar s-au emis și de această dată încheieri de respingere, cu numerele 25879/11.03.2022 și 25925/11.03.2022.

Noile încheieri de respingere conțin precizarea că „*în speță, din analiza cererii raportat la actele atașate dosarului, precum și la art. 3, alin. 2) din Decizia nr. 5/2021 emis de ANCPI - DPI - DC, privind operațiunile de subapartamentare, rezultă că s-a modificat numărul unităților individuale din condominiu fără ca în prealabil să se procedeze la*

actualizarea datelor de carte funciară conform adresei nr. 15095/1664/03.03.2022 din care rezulta 16 unități individuale în loc de 12 unități individuale”.

Această susținere este dificil de acceptat din două motive:

- este de neînțeles cum **documentația cadastrală de subapartamentare a fost inițial avizată pentru ca ulterior registratorul să constate că nu s-a respectat o decizie emisă de ANCPI**. Dacă reglementările ANCPI nu au fost respectate, nu ar fi trebuit refuzată avizarea documentației cadastrale?;

- nu din Adresa nr. 15095/1664/03.03.2022 emisă de Primăria mun. București rezultă 16 unități individuale, în loc de 12, ci din proiectul tehnic depus inițial pentru obținerea autorizației de construire. Prin adresa respectivă, primăria doar își recunoaște eroarea materială efectuată inițial la întocmirea certificatului de atestare a edificării construcției.

Societatea nu a efectuat niciun fel de lucrări noi de construire la acest imobil față de forma inițială a proiectului de construire autorizat și, prin urmare, nu a fost necesar să obțină o nouă autorizație de construire pentru această completare a apartamentării inițiale (subapartamentare), aceasta fiind rezultatul unei erori neimputabile societății, ci Primăriei Mun. București care a emis Certificatul de atestare a edificării construcției nr. 1964446/5978/15.09.2021.

În dovedirea celor declarate mai sus de societate, Primăria Mun. București a emis **Adresa nr. 15095/1664/03.03.2022 în care recunoaște eroarea materială și menționează că unitățile individuale din imobil sunt în număr de 16 configurate astfel: spații comerciale 2, birouri 6 și locuințe 8.**

Respectarea celor menționate în ultimele încheieri de respingere ar însemna desființarea amiabilă a ultimului act de dezlipire (subapartamentarea), anularea documentației cadastrale de subapartamentare și întocmirea apoi a unei documentații de actualizare date cadastrale (urmată, probabil, de o nouă documentație de subapartamentare).

Notarul public admite că i se pare pe fond de o birocrăție șocantă și inutilă necesitatea întocmirii unei documentații de actualizare date cadastrale urmată de o nouă documentație de subapartamentare, când totul s-ar putea rezolva direct prin actuala documentație de subapartamentare.

Cu toate acestea, se dorește un punct de vedere (fie în sensul admiterii cererilor de reexaminare, fie în sensul celor precizate în încheierile de respingere) care să fie obligatoriu pentru OCPI, astfel încât clientul - de ex., ulterior respectării celor precizate în încheierile de respingere - să nu se confrunte cu noi impedimente procedural-administrative (inclusiv raportate la subiectivismul fiecărui registrator).

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

Din verificările efectuate de ANCPI rezultă că cererile de reexaminare înregistrate la BCPI București Sectorul 3 sub nr. 33773/2022 și nr. 33790/2022 au fost soluționate prin încheierile de respingere cu același număr.

Actul autentic de subapartamentare a avut la bază documentația cadastrală de subapartamentare a birourilor (mezanin și etaj 1), întocmită de persoana autorizată în baza actelor administrative care au fost depuse la dosarul cererii. Documentația a fost **recepționată din punct de vedere tehnic de OCPI București și notată în cartea funciară.**

Împotriva încheierilor de respingere a cererilor de reexaminare se poate formula plângere, care este de competența instanței de judecată.

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

Se pronunță o sentință judecătorească de partaj, având ca obiect un imobil ce avea carte funciară deschisă pe numele coproprietarilor, respectiv pe cei care sunt parte în proces. În baza sentinței, fiecare coproprietar primește exclusiv un lot. În vederea înstrăinării, unul dintre coproprietari solicită intabularea lotului său stabilit prin aceasta sentință.

Se emite încheiere de respingere de BCPI, având ca justificare o sentință emisă ulterior partajului, ce are ca obiect introducerea în locul uneia dintre copartajante a unor persoane ce achiziționaseră cota parte de la aceasta copartajantă. Deoarece aceasta sentință se exprimă ca rectificare a cărții în sensul menționării noilor coproprietari, BCPI a respins intabularea solicitată de coproprietarul cu lot atribuit exclusiv.

Totodată, pentru unii dintre coproprietarii sentinței de partaj s-a deschis carte funciară exclusivă pe lotul lor, anterior acestei solicitări (inclusiv pentru cei care au solicitat ultima sentință).

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

Din verificările efectuate reiese faptul că cererea a fost redepusă și soluționată prin încheiere de admitere.

3. Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară solicită formularea unui punct de vedere referitor la situația înscrierii în cartea funciară a contractelor de suprafață, în contextul în care terenurile aparținând obștilor sătești și altor astfel de forme asociative sunt considerate indivizibile și inalienabile de către legislația în vigoare. Astfel, art. 95 alin. (2) din Codul Silvic stipulează că *proprietatea formelor asociative prevăzute la alin. (1) este garantată, indivizibilă și inalienabilă, (...).*

Așa cum s-a reținut în Decizia Curții Constituționale nr. 173/2002, exercitarea dreptului de proprietate în cadrul formelor asociative menționate la art. 95 alin. (1) din Codul Silvic reprezintă o modalitate *sui generis* de proprietate, o formă de proprietate având un caracter special, iar regimul juridic al acesteia în cadrul formelor asociative menționate este determinat de legiuitor, în mod special, în considerarea particularităților economice și sociale ale formelor de exploatare anterioare trecerii terenurilor în proprietatea statului, cuprinzând și anumite limitări ale unor prerogative ale dreptului de proprietate, care decurg din faptul că acest drept poartă asupra unei proprietăți aflate într-o perpetuă indiviziune forțată; bunurile respective sunt administrate și exploatate exclusiv în formele asociative.

Codul Silvic stipulează faptul că proprietatea acestor forme asociative este **indivizibilă** și îi stabilește caracterul **inalienabil**, fără însă ca legiuitorul să precizeze dacă regula inalienabilității permite constituirea de dezmembrăminte ale dreptului de proprietate în favoarea unor terțe persoane, în contextul în care, constituirea acestora este compatibilă cu dreptul de proprietate privată, iar caracterul inalienabil este specific proprietății publice.

Având în vedere cele expuse, se solicită formularea unui punct de vedere referitor la **posibilitatea autentificării de către notarii publici a actelor de constituire a dezmembrămintelor dreptului de proprietate asupra imobilelor deținute în cadrul formelor asociative de proprietate asupra terenurilor**, definite de Legea nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997. Se menționează că în activitatea oficiilor teritoriale au fost întâlnite asemenea acte autentificate de notari publici (ex.: OCPI Gorj)

În completarea solicitării se comunică **adresa OCPI Gorj Nr. 2327/07.04.2022**, comunicată ANCPI, referitoare la adresa ANCPI nr. 413XI/28.03.2022 înregistrată la OCPI Gorj cu nr. 2327/31.03.2022, în care se precizează următoarele (nota comisiei: unele date de identificare ale unor entități implicate au fost anonimizate sau au fost eliminate din cuprinsul adresei redade în continuare):

„Având în vedere adresa dumneavoastră nr. 413XI/28.03.2022 înregistrată la OCPI Gorj cu nr. 2327/31.03.2022, prin care ne solicitați punctul de vedere cu privire la aspectele semnalate de Obștea A în adresa înregistrată în evidențele ANCPI cu nr. 16178/25.03.2022, vă precizăm următoarele:

Obștea A pune în discuție efectuarea înscrierilor în cartea funciară, respectiv intabularea dreptului de suprafață în favoarea unor persoane fizice/juridice asupra unor imobile proprietatea obștii.

Procedura de înscriere în cartea funciară este o procedură reglementată Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, lege specială. Raportat la aceste prevederi, actul supus înscrierii îndeplinește prevederile art. 29, alin.1), lit. a),b),c),e),f), coroborat cu cele ale art. 888 din Codul Civil.

Întrebarea care se pune este dacă registratorul de carte funciară în baza art. 29, alin.1), lit. g) din Legea nr. 7/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia trebuie să aibă în vedere la soluționarea cererii: *„îndeplinirea altor prevederi legale stabilite prin legi speciale, a căror verificare se află în competența registratorului”*, precum și cele ale art. 30, alin. 2) din Legea nr. 7/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv: *„Registratorul va respinge cererea de înscriere a actului juridic a cărui nulitate absolută este prevăzută în mod expres de lege sau pentru neîndeplinirea unor condiții speciale prevăzute de reglementările în vigoare”*, poate dispune intabularea dreptului de suprafață asupra unui imobil proprietatea unei obști, prin coroborarea cu prevederile art. 95 din Codul Silvic: *„(1) Obștile de moșneni în devălmășie, obștile de moșneni în indiviziune, obștile răzeșești nedivizate, composesoratele, pădurile grănicerești, pădurile urbariale, comunele politice, alte comunități și forme asociative cu diferite denumiri, existente anterior anului 1948, fac parte din tezaurul istoric al României. (2) Proprietatea formelor asociative prevăzute la alin. (1) este garantată, indivizibilă și inalienabilă, acesteia fiindu-i aplicabile dispozițiile art. 27 din Legea nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997, cu modificările și completările ulterioare.”*

Astfel, dacă proprietatea obștilor este indivizibilă și inalienabilă, **imobilele proprietatea obștii neputând fi înstrăinate, pot face totuși obiectul unor dezmembrăminte ale dreptului de proprietate asupra acestora**, drept de suprafață în cazul de față? Inalienabilitatea legală, prevăzută în articolul 95, alin. 2) din Codul Silvic, presupune pe lângă interdicția înstrăinării dreptului de proprietate aparținând formelor asociative de proprietate-obști și interdicția constituirii dezmembrămintelor dreptului de proprietate?

Imobilul cu numărul cadastral 35383, în suprafață de 283327 mp, a fost dezmembrat tehnic în 240 de noi imobile în anul 2010, în baza certificatului de urbanism nr. 44/04.06.2010 emis de Consiliul Local și a adresei nr. 1581/14.07.2010 emisă de Ocolul Silvic. Ulterior, în anul 2016, a fost efectuată și dezmembrarea juridică a imobilului în baza actului notarial autentificat sub nr. 425/13.06.2016.

În baza H.C.L. nr. 39/19.07.2007 emisă de Consiliul local a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal nr. 45/2007 privind implementarea unui sat de vacanță. Astfel, pentru cele 240 de loturi rezultate în urma dezmembrării urmând a se crea dezmembrăminte ale dreptului de proprietate (suprafață) în vederea emiterii autorizațiilor de construire individuale.

Pentru trei dintre imobile au fost autentificate de același notar public, în cursul anului 2018, acte de constituire drept de superficie, acte care au fost intabulate în cartea funciară.

Pentru cel de al patrulea act de constituire drept de superficie s-a pronunțat încheiere de **respingere** și ulterior soluția a fost menținută și prin cererea de reexaminare (nr. 25648/2019, nr. 38932/2019). În acest caz a fost exercitată și calea de atac a plângerii împotriva încheierii de carte funciară, potrivit dosarului nr. 12883/318/2019. **Prin sentința nr. 244/18.03.2020 a fost admisă plângerea, au fost anulate încheierile nr. 25648/2019 și nr. 38932/2019 și s-a dispus obligarea OCPI Gorj - BCPI Târgu-Jiu la intabularea dreptului de superficie.**

În motivarea sentinței mai sus menționată, instanța de judecată a apreciat, pe de o parte, faptul că inalienabilitatea prevăzută la art. 95, alin.2) din Codul Silvic nu se confundă cu inalienabilitatea proprietății publice, iar, pe de altă parte, că în mod eronat în baza art. 30, alin. 2) din Legea nr. 7/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, registratorul de carte funciară a apreciat că prin autentificarea contractului de constituire a dreptului de superficie s-a încălcat o normă juridică prin care este instituită o cauză de nulitate absolută, judecătorul apreciind ca nefiind în acest caz o nulitate absolută prevăzută în mod expres de lege și a clasificat-o ca pe o nulitate "virtuală".

Situația prezentată pentru Obștea A nu este singulară, o situație asemănătoare există și în cazul Obștii B:

- Începând cu anul 1999 au fost deschise de Biroul de Carte Funciară, de pe lângă Judecătoria, **cărți funciare cu proprietar tabular orașul în baza unor contracte de concesiune/HCL de inventariere a bunurilor aparținând domeniului public;**

- pentru aceste imobile au fost emise autorizații de construire și au fost **intabulate în cartea funciară construcțiile** edificate în baza acestora;

- ulterior, **pentru aceste terenuri a fost reconstituit dreptul de proprietate în aplicarea legilor fondului funciar pentru Obștea B;**

- Obștea B a promovat acțiuni civile de rectificare a cărților funciare, acțiuni prin care **instanțele au dispus rectificarea cărților funciare în sensul radierii dreptului de proprietate înscris în favoarea orașului și intabularea dreptului de proprietate în favoarea acesteia** în baza titlului de proprietate;

- în baza acestei sentințe civile s-a procedat la radierea dreptului de proprietate înscris în favoarea orașului și la intabularea dreptului de proprietate în favoarea obștii, înscrierile din cartea funciară fiind atipice - respectiv **proprietar al terenului - obștea, iar proprietar al construcției - persoana fizică/juridică**, fără a exista un dezmembrământ al dreptului de proprietate creat de către noul proprietar al terenului.

Ținând cont de motivele anterior arătate putem spune că, pentru moment, transferul dreptului de proprietate asupra construcțiilor este blocat, demersurile reprezentanților obștilor fiind efectuate pentru punerea în valoare și exploatarea judicioasă a tuturor imobilelor acestora.

Având în vedere caracterele juridice ale dreptului de proprietate publică, așa cum sunt reglementate de art. 861, alin. (1) din Codul civil, precum și faptul că potrivit alin. (3) al aceluiași articol, „*bunurile proprietate publică pot fi date în administrare sau în folosință și pot fi concesionate ori închiriate*”, **opinăm că, prin similitudine și bunurile proprietate privată a obștilor ar putea face obiectul unor dezmembrăminte ale dreptului de proprietate privată.** Atât în ceea ce privește proprietatea publică, cât și în ceea ce privește proprietatea privată crearea dezmembrămintelor dreptului de proprietate nu constituie o înstrăinare.

Având în vedere faptul că în județul Gorj există mai multe obști în aceeași situație, în vederea deblocării circuitului civil, vă adresăm rugămintea de a ne sprijini în soluționarea favorabilă a acestei situații, prin găsirea unei soluții care să se regăsească într-o minută

emisă în baza protocolului de colaborare privind modul de efectuare a operațiunilor de publicitate imobiliară, în vederea unificării procedurilor de lucru, de către Agenția Națională și Uniunea Națională a Notarilor Publici din România, având în vedere că înscrierea acestor drepturi se face în baza unor acte notariale.”

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

În minuta din data de 23.07.2019 s-a precizat că potrivit art. 879 alin. (5) din Codul civil *Operațiunile de modificare a imobilului înscris în cartea funciară, prin alipiri sau dezlipiri, au caracter material și nu implică niciun transfer de proprietate.*

Conform art. 95 alin. (2) din Codul silvic, *Proprietatea formelor asociative (...) este garantată, indivizibilă și inalienabilă.*

În interpretarea prevederilor legale citate, atât Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară cât și Uniunea Națională a Notarilor Publici din România (în cuprinsul Studiului întocmit de către Direcția juridică, legislație și studii notariale, comunicat camerelor notarilor publici sub nr. 4089/22.06.2016) au concluzionat că proprietatea formelor asociative prevăzute de art. 95 alin. (1) din Codul silvic ar putea face obiectul unor operațiuni materiale de alipire/dezlipire, având în vedere caracterul material al acestor operațiuni, care nu implică niciun transfer de proprietate, conform art. 879 alin. (5) din Codul civil, însă inalienabilitatea legală instituită prin reglementările mai sus arătate presupune nu numai interdicția înstrăinării dreptului de proprietate, ci și interdicția constituirii dezmembrămintelor acestui drept (cum ar fi dreptul de suprafață).

4. Doamna notar public **ADRIANA MĂDĂLINA MITITIUC** din cadrul Camerei Notarilor Publici București precizează că la pct. 1 din Minuta ședinței din data de 15.03.2022, referitoare la modalitatea de soluționare a unei situații întâmpinate la BCPI Buftea, s-a concluzionat că notarul public va primi un răspuns de la ANCPI, răspuns care însă nu a fost primit până la data transmiterii acestei noi sesizări.

Comisia precizează că la pct. 1 din minuta ședinței desfășurate în data de 15.03.2022 s-a stabilit că OCPI Ilfov va comunica un răspuns scris doamnei notar public.

Din verificările efectuate de ANCPI rezultă că răspunsul a fost comunicat de oficiul teritorial Ilfov.

5. Domnul notar public **ROMAN PETRE - CRISTIAN** din cadrul Camerei Notarilor Publici Constanța solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

În urma instrumentării actelor de vânzare prin procedura insolvenței, prevăzută de Legea 85/2014, ce au avut ca obiect imobile de pe raza OCPI Tulcea, notarii publici s-au lovit de nenumărate ori de soluții diferite ale registratorilor de carte funciară, după cum urmează:

Așa cum se poate vedea în dosarele nr. 24930/05.04.2022, 24806/05.04.2022, 25257/05.04.2022, 24938/05.04.2022, 24794/05.04.2022, 24628/05.04.2022, ș.a, soluționate de către același registrator de carte funciară, în urma solicitării repunerii părților în situația anterioară, conform sentinței civile nr.1088/2020, în dosar 1639/88/2018 emisa de Tribunalul Tulcea, prin care instanța a anulat actul de dare în plată autentificat prin nr. 2922/21.11.2018, obligând pârâta să restituie debitoarei bunurile imobile ce au făcut obiectul actului de dare în plată, s-a solicitat prezentarea sentinței prin care a fost desemnat administratorul/lichidatorul judiciar, și achitarea tarifului de 75 lei cod 2.4.1.

Cu privire la prezentarea sentinței civile în copie legalizată prin care a fost desemnat administratorul/lichidatorul judiciar, textul invocat de către registrator respectiv art.101, alin 2) din Legea 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență *„Dacă debitorul are bunuri supuse transcripției, inscripției sau înregistrării în registrele de publicitate, administratorul judiciar/lichidatorul judiciar va trimite instanțelor, autorităților ori instituțiilor care țin aceste registre o copie de pe hotărârea de deschidere a procedurii, spre a se face mențiune”* nu poate face referire la înscrierile în cartea funciară, întrucât, conform Regulamentului din 2014 de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI nr. 700/2014, înscrierile în cartea funciară se fac în baza actelor originale sau în prezentate în copie *legalizată, și nu copie simplă!*

Conform art. 17 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul Directorului General al A.N.C.P.I nr. 700/2014, notarea în cartea funciară are ca efect opozabilitatea față de terți sau informarea; Opozabilitatea față de terți a deschiderii procedurii insolvenței a unei persoane juridice, precum și toate formalitățile de publicitate ce au loc în procedura insolvenței, se realizează prin publicarea în B.P.I., ținut de Oficiul Național al Registrului Comerțului, conform Legii 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență.

Totodată, conform Regulamentului din 2014 de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI nr. 700/2014, art. 194 prevede că *„deschiderea procedurii insolvenței, ridicarea dreptului de administrare al debitorului și închiderea procedurii se vor nota, la cerere, în baza hotărârii judecătorești definitive prin care s-au dispus aceste măsuri.”* ori în spețele menționate mai sus nu a solicitat nicio parte interesată notarea acestor sentințe în cărțile funciare relevante. Din mențiunea „la cerere” rezultă indubitabil că această măsură este una opțională, la latitudinea unei părți interesate, nicidecum o obligație fără de care nu se poate dispune de bunul înscris în cartea funciară.

Opozabilitatea față de terți a deschiderii procedurii insolvenței a unei persoane juridice se realizează prin publicarea în B.P.I., ținut de Oficiul Național al Registrului Comerțului, iar verificarea îndeplinirii condițiilor de legalitate și reprezentare o face notarul public, registratorul de carte funciară neavând în atribuții verificarea lichidatorului judiciar, întocmirea licitației publice și nici verificarea legalității întocmirii de către notarul public a contractului de vânzare. Efectul notării în cartea funciară a sentinței prin care a fost deschisă procedura insolvenței și numirea lichidatorului/administratorului judiciar ar fi strict unul de opozabilitate față de terți, opozabilitate care se realizează deja prin publicarea în B.P.I., notarea în cartea funciară fiind o opțiune, astfel cum este și menționat în art. 194 din Regulamentul aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI nr. 700/2014, mai sus indicat. Dubla publicitate ar fi o măsură excesivă, părțile interesate având posibilitatea de a verifica în B.P.I. dacă persoana juridică este în insolvență, și ulterior înscrierea la masa credală dacă au calitatea de creditori.

Totodată, art. 100 din Legea 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale, republicată, prevede că înscrisul autentic notarial face deplină dovadă, față de orice persoană, până la declararea sa ca fals, cu privire la constatările făcute personal de către cel care a autentificat înscrisul, în condițiile legii. Declarațiile părților cuprinse în înscrisul autentic notarial fac dovada, până la proba contrară, atât între părți, cât și față de oricare alte persoane. Din textul acestui articol rezultă faptul că începerea procedurii falimentului și numirea lichidatorului judiciar constatate de notarul public prin actele depuse la dosar și verificările făcute de către acesta, nu pot fi contestate sau puse sub semnul întrebării de către registratorul de carte funciară, nu pot face obiectul unui referat de completare sau a unei respingeri a cererii de intabulare și nici nu trebuie justificate, întrucât nu există un temei legal în acest sens, notarul public având obligația să verifice aceste aspecte, nu registratorul de carte funciară, iar contractul de vânzare nu a fost declarat ca fals!!!

Având în vedere aceste aspecte, se adresează rugămintea de a se lămuri următoarele:

a) **Este necesar ca la vânzările imobilelor prin procedura prevăzută de Legea 85/2014 să fie notată în prealabil sentința prin care s-a dispus începerea procedurii și numirea administratorului/ lichidatorului judiciar?**

b) **În cazul în care răspunsul la pct.1 este afirmativ, este necesară achitarea tarifului de 75 lei, cod 2.4.1. pentru această notare?**

Motivul întocmirii adresei este fondat pe situația creată având în vedere calitatea clientului de societate aflată în procedura falimentului, în care se încearcă să se cuantifice costurile operațiunilor de înscriere în cartea funciară, deoarece, în procedurile prevăzute de Legea 85/2014 fondurile societăților sunt foarte atent gestionate și aprobate spre a fi cheltuite. Având în vedere acest aspect, precum și natura urgentă a procedurii falimentului, în sensul de a valorifica bunurile societății și a putea achita creanțele creditorilor, și faptul că cererile biroului notarial au fost în număr de 84 în această speță, se dorește ca practica să fie unitară, astfel încât cererile depuse să poată avea un parcurs previzibil și costurile aferente să poată fi estimate anterior depunerii, și nu după acest moment, ghidați de principiul: depinde la ce registrator ajunge cererea.

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

Din verificările efectuate rezultă faptul că împotriva încheierilor de carte funciară menționate în speță au fost formulate cereri de reexaminare care au fost soluționate prin încheieri de admitere.

Cu caracter general se precizează că notarea în prealabil a sentinței prin care s-a dispus începerea procedurii insolvenței și numirea administratorului/ lichidatorului judiciar, **conform art. 902 alin. (2) pct 16 din Codul civil și art. 194 din Regulamentul aprobat prin ODG nr. 700/2014, cu modificările și completările ulterioare, are un caracter facultativ, fiind efectuată în scopul opozabilității față de terți prin cartea funciară**, în paralel cu celelalte mijloace de publicitate reglementate prin lege. Solicitarea notării se face cu plata tarifelor de publicitate imobiliară aferente.

Lipsa acestei notări nu poate constitui un motiv de respingere a cererii de înscriere a contractului de vânzare încheiat în cadrul acestei proceduri, cu respectarea și a celorlalte prevederi legale.

6. Domnul notar public **DIACONESCU REMUS ȘTEFAN** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la legalitatea soluției de respingere a cererii nr. 29477/24.02.2022, precum și a soluției de respingere a cererii de reexaminare nr. 37968/10.03.2022, astfel:

La data de 23.02.2022, a fost încheiat contractul de ipotecă imobiliară autentificat sub nr. 315/23.02.2022, având ca obiect:

„ART. 2 – Obiectul contractului

Debitorul Ipotecar, în calitate de proprietar exclusiv, constituie în favoarea Creditorului Ipotecar o ipoteca imobiliară, pentru garantarea obligațiilor Debitorului Ipotecar rezultând din Contractul de Credit prin instituirea unui drept de ipoteca de rang I asupra imobilului situat în Localitatea Năvodari, Prel. D13, nr.6M, et.8, ap.151, jud. Constanta, înscris în CF nr. 118412-C1-U180 localitatea Năvodari, la poziția A1, având nr. Topo/cadastral 118412-C1-U180, constituit din apartament compus din 1 camera de locuit și dependințe, în suprafață utilă de 35,9 mp, împreună cu cota indiviză de 0,4% din părțile și dependințele comune ale imobilului bloc, care prin natura și destinația lor se afla în coproprietate forțată și perpetua, precum și cota indiviză de teren aferentă apartamentului, în suprafață de 7,6 mp, înscris în CF nr. 118412 a OCPI Constanta, localitatea Navodari, la

pozitia A1, având nr. Topo/cadastral 118412; Ipoteca imobiliară se extinde, fără nicio alta formalitate și asupra ameliorațiilor incluzând construcții, îmbunătățiri, accesorii ale Imobilului.", fiind obținut extrasul CF pentru autentificare nr. 27094/22.02.2022 (solicitat pentru IE 118412-C1-U180 Constanța), **fără a depune separat un extras de CF pentru autentificare pentru IE 118412 (respectiv CF a terenului pe care se află edificat imobilul din care face parte UI).**

Prin cererea 29477/24.02.2022 am solicitat întabularea dreptului de ipotecă atât asupra IE 118412-C1-U180 Constanța, cât și asupra IE 118412 Constanța.

Această cerere a fost respinsă pentru două motive:

- Nu s-a făcut dovada plății tarifului – motiv corect, întrucât în cadrul Ordinului de plată din contul de Trezorerie întocmit de client a fost trecut un Cod de Identificare Fiscală diferit față de cel al OCPI Constanța;

- **Nu a fost obținut un extras de CF pentru autentificare pentru IE 118412 (respectiv CF a terenului pe care se află edificat imobilul din care face parte UI mai sus menționată)** – motiv eronat, întrucât există numeroase minute care au tranșat această problemă, respectiv că nu este nevoie de obținerea unui extras CF pentru autentificare pentru terenul aferent unei UI, cât timp cota de teren este precizată în extrasul de CF pentru autentificare și/sau în contractul încheiat e precizat numărul de CF și cadastral al terenului.

Astfel, prin cererea de reexaminare s-a făcut dovada plății integrale a tarifului aferent întabulării dreptului de ipotecă (prin OP corect întocmit în contul de Trezorerie) și s-a solicitat admiterea cererii întrucât nu (mai) existau motive pentru a respinge întabularea dreptului de ipotecă astfel cum a luat naștere din contractul amintit.

Totuși, prin Încheierea de respingere de reexaminare nr. 37968, registratorul șef a reluat motivele respingerii inițiale, respectiv:

- că nu s-a făcut dovada plății tarifului de întabulare (în mod eronat, întrucât banii erau deja în contul OCPI Constanța, conform Ordinului de plată din data de 10.03.2022 – tarif achitat din contul SPN, având referință nr. 58022123);

- că **nu a fost obținut un extras CF pentru autentificare pentru terenul aferent UI ce a făcut obiectul contractului de ipotecă imobiliară mai sus amintit.**

Se precizează că în anul 2020, în dosarul nr. 11617/212/2020, aflat pe rolul Judecătoriei Constanța, s-a făcut o plângere împotriva încheierii de respingere a reexaminării nr. 21801/14.02.2020, dată de BCPI Constanța (într-o speța identică, cererea fiind respinsă pe motiv că nu există la baza încheierii actului un extras CF pentru autentificare pentru terenul aferent UI ce a făcut obiectul contractului), plângere care a fost admisă, conform Sentinței Civile nr. 14214/2021, pronunțată în ședința publică din data de 20.12.2021, de către Judecătoria Constanța.

Această Sentință, împreună cu minutele care tranșează problema lipsei extrasului de CF pentru autentificare pentru terenul aferent UI au fost înaintate către registratorul șef care a respins reexaminarea înainte de a fi soluționată reexaminarea, însă se pare că a ignorat complet cele transmise.

Astfel, se adresează rugămintea ca prin soluția dispusă să se soluționeze favorabil această problemă, respectiv întabularea dreptului de ipotecă în CF, precum și tranșarea, pentru viitor și pentru totdeauna a acestei probleme a extraselor de CF pentru teren.

De asemenea, se apreciază că nu are sens să se încarce instanțele cu astfel de spețe care pot fi tranșate foarte simplu în cadrul ANCPI.

În final se menționează că această gândire, departe de logica juridică și de textele legale, a fost întâlnită doar pe cererile care au avut ca obiect bunuri pe raza OCPI Constanța, din toate OCPI-urile cu care s-a lucrat până acum și se poate verifica foarte ușor în baza de date a ANCPI că s-a lucrat cu majoritatea OCPI-urilor din România.

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

Astfel cum s-a reținut în cuprinsul unor minute anterioare, este necesară **solicitarea unui extras de carte funciară de autentificare pentru terenul pe care este situat întregul condominiu**, în situația autentificării unui contract de vânzare pentru un apartament care este amplasat în acesta, **numai în situația în care extrasul de carte funciară solicitat pentru unitatea individuală din condominiu nu menționează cota – parte din terenul aflat în coproprietate forțată.**

Referitor la **obligativitatea menționării în contractul de vânzare a unității individuale a numărului cadastral și de carte funciară al terenului pe care este amplasat condominiul din care face parte aceasta**, având în vedere obiectul actului translativ de proprietate – respectiv unitatea individuală și cota–parte din terenul aflat în coproprietate forțată – sunt aplicabile prevederile art. 29 alin. (1) lit. c) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care stipulează că *registratorul admite cererea, dispune intabularea sau înscrierea provizorie prin încheiere, dacă înscrisul îndeplinește următoarele condiții limitative: c) individualizează imobilul printr-un număr de carte funciară și un număr cadastral sau topografic, după caz,*

În considerarea dispozițiilor legale citate, Comisia apreciază că **este necesară menționarea în contractul de vânzare a unității individuale, a numărului cadastral și de carte funciară al terenului pe care este amplasat condominiul din care face parte aceasta.**

Referitor la modul de înregistrare a cererii de înscriere în cartea funciară cu privire la o unitate individuală și la cotele părți ce revin acesteia din teren, conform art. 39 alin. (5) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul nr. 700/2014, cu modificările și completările ulterioare *înscrierile solicitate cu privire la o unitate individuală dintr-un condominiu și a cotelor părți ce revin acesteia din terenul parte de uz comun se vor face în baza unei singure cereri de recepție și/sau înscriere care va cuprinde **identificarea atât a cărții funciare a unității individuale cât și a cărții funciare a terenului.***

Din verificările efectuate în speță reiese faptul că la înregistrarea cererii nr. 26477/2022 au fost respectate cerințele menționate mai sus, astfel încât nu se justifică soluția de respingere a acesteia și pe cale de consecință nici încheierea de respingere a cererii de reexaminare nr. 37968/2022 pentru motivul că *pentru terenul în suprafață indiviză de 7,6 mp, respectiv cota indiviză de 0,4% aferentă apartamentului nr. 151, teren având IE 118412, nu a fost solicitat extras de carte funciară pentru autentificare.*

7. Camera Notarilor Publici Oradea solicită formularea unui punct de vedere cu privire la solicitarea dnei notar public **CHINDLEA ECATERINA LAVINIA**, referitoare la următoarea situație juridică:

Având în vedere dispozițiile art. 28. ind. 1 teza ultimă din legea nr. 264/2021 cu privire la modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, referitoare la obligativitatea birourilor notariale de a păstra originalul sau copia legalizată a înscrisurilor certificate, în condițiile alin. (2), se adresează rugămintea de a se comunica dacă această obligație este îndeplinită prin păstrarea duplicatului actului original, înregistrat la OCPI, la mapa notarului, cu termen de păstrare permanent.

În urma analizei situației juridice prezentate, Comisia reține următoarele:

Prin minuta din data de 13.12.2021 s-a stabilit că până la modificarea Nomenclatorului Arhivistic Național referitor la activitatea birourilor notariale, UNNPR va transmite recomandări notarilor publici cu privire la modul de lucru.

8. Doamna notar public **CORINA ȘTEFAN** din cadrul Camerei Notarilor Publici Târgu Mureș solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Se dorește întabularea unei parcele de teren dobândite prin succesiune, în baza unui certificat de moștenitor emis în anul 2017. Parcela de teren este identificată în certificatul de moștenitor extratabular, cu suprafață, nr. de parcelă, nr. tarla, vecinătăți, conform titlului de proprietate prezentat de moștenitori la data dezbaterii succesiunii.

La data emiterii certificatului de moștenitor, parcela de teren era înscrisă în cartea funciară din anul 1999, dar moștenitorii nu au cunoscut acest fapt și nu au prezentat notarului public un extras de carte funciară, au prezentat doar titlul de proprietate.

În anul 2022, unul dintre moștenitori solicită BCPI întabularea certificatului de moștenitor, dar se emite un referat prin care se solicită încheierea unei rectificări la certificatul de moștenitor în care imobilul să fie identificat cu nr. de carte funciară și nr. cadastral.

Este necesară încheierea unei rectificări la certificatul de moștenitor? Cum se poate soluționa această cerere?

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

Potrivit art. 29 alin. (1) lit. c) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, *registratorul admite cererea, dispune intabularea sau înscrierea provizorie prin încheiere, dacă **înscrișul îndeplinește următoarele condiții limitative: c) individualizează imobilul printr-un număr de carte funciară și un număr cadastral sau topografic, după caz;***

De asemenea, art. 35 alin. (1) teza finală din același act normativ stipulează: *La autentificarea actelor notariale prin care se stinge un drept real imobiliar, precum și **în cadrul procedurii succesoriale, pentru imobilele înscrise în cartea funciară se va utiliza un extras de carte funciară pentru informare eliberat notarului public sau oricărei alte persoane sau din oficiu, cu condiția ca situația juridică a imobilului înscrisă în cartea funciară să fi rămas neschimbată.***

În speța prezentată nu au fost respectate prevederile legale mai sus citate întrucât la emiterea certificatului de moștenitor notarul public instrumentator nu utilizat un extras de carte funciară pentru informare deși imobilul cuprins în masa succesorală avea deschisă cartea funciară.

În vederea soluționării favorabile, cererea poate fi reiterată sub condiția solicitării în prealabil a unui extras de carte funciară pentru informare și întocmirii unei încheieri de completare a certificatului de moștenitor.

La pct 1 al Minutei din data de 21.02.2022, cu titlu de recomandare, s-au reținut următoarele:

„Pentru a evita situații similare celei prezentate, deși nu există prevederi exprese în acest sens în Legea nr. 7/1996, se poate solicita, în prealabil eliberării certificatului de moștenitor, serviciul cu codul 2.7.9. - Referat consultare registru proprietari la nivel național, tarifat cu 10 lei referat/proprietar, care se furnizează de ANCPI ca urmare a consultării Registrului proprietarilor după numele/denumirea proprietarului, în format electronic, prilej cu care se poate **identifica dacă imobilele din masa succesorală a defunctului au sau nu au deschisă carte funciară**, respectiv dacă sunt necesare extrase de carte funciară de informare în vederea eliberării certificatului de moștenitor.”

Având în vedere abordările diferite din practică urmează să se facă precizări suplimentare în cadrul unei ședințe viitoare, în urma consultării direcțiilor de specialitate din cadrul ANCPPI.

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 ROMANIA
Mircea Viorel POPA Director General Adjunct	Notar public Vasile VARGA Vicepreședinte
Mihai LICĂ Șef serviciu Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Tiberiu TERZEA CNP București
Alina IANCU Șef serviciu Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Mihnea ANGHENI CNP București
	Cătălin BĂDIN Director general adjunct