



Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 114 /25.01.2022

DECIZIA NR. 1/25.01.2022

privind minuta nr. 2982/467 din 25 ianuarie 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. 2982/467 din 25 ianuarie 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. 2982/25.01.2022

Nr. 467/25.01.2022

MINUTA

ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din data de 25.01.2022

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 dezbaterile unor situații juridice care privesc relația profesională a notarilor publici cu oficiile teritoriale aflate în subordinea ANCPPI.

Situațiile juridice sau alte aspecte referitoare la colaborarea profesională interinstituțională, aflate pe rolul Comisiei, urmează să fie analizate în ordinea cronologică a numerelor de înregistrare acordate de UNNPR, care asigură și secretariatul Comisiei, începând cu cea mai veche dintre sesizări.

1. Domnul notar public **IONIȚĂ MIHAI** din cadrul Camerei Notarilor Publici Constanța solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Pe data de 01.10.2021, s-a autentificat contractul de donație având ca obiect transmiterea dreptului de nudă proprietate pentru 10 imobile și a dreptului de proprietate pentru 1 imobil, reprezentând drumuri incintă, teren stație de ridicare presiune apă, terenuri posturi trafo, aferente unui ansamblu rezidențial.

Anterior, pentru aceste imobile s-au constituit drepturi de superfiție, uz și servitute, înscrise în cărțile funciare aferente, precum și drepturi de uz și servitute neînscrise în cărțile funciare, situația fiind prezentată în Capitolul II - Obiect, al contractului de donație, respectiv în Capitolul VI - Condiții.

Prin încheierile de carte funciară s-a intabulat dreptul de nudă proprietate, în favoarea UAT Ovidiu, conform solicitării, și s-a intabulat dreptului de uzufruct, în favoarea donatoarei, WG, deși acest lucru nu s-a solicitat.

Ulterior, s-a solicitat rectificarea cu privire la înscrierea în mod eronat a dreptului de uzufruct, în favoarea WG, soluția fiind „respingere, ca lipsită de obiect”.

Având în vedere situația prezentată mai sus, notarul public solicită să se dispună măsuri pentru finalizarea corectă a formei de publicitate imobiliară, respectiv radierea dreptului de uzufruct al donatoarei și înscrierea drepturilor constituite pentru furnizorii de energie.

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

Potrivit mențiunilor din contractul de donație autentificat sub nr. 1084 la data de 01.10.2021, **pentru o parte dintre imobilele** menționate în speță (înscrise în cărțile funciare nr. 110070, 110283, 110316, 111483, 111768 și 111787) titularul tabular a constituit anterior un drept de suprafață, prin acte autentice notariale, în favoarea unui furnizor de energie.

În principiu, ca urmare a constituirii acestui dezmembrământ asupra acestor imobile, W.G a rămas titulara nudei proprietăți asupra acestora. În consecință, prin contractul de donație autentificat sub nr. 1084 la data de 01.10.2021 s-a putut înstrăina doar nuda proprietate, fără a se putea pune problema rezervării unui drept de uzufruct în favoare donatorului.

Din analiza cărților funciare, se constată că, în anumite situații, dreptul de suprafață a fost constituit anterior donației doar **asupra unor părți din imobile**, cum ar fi cel înscris în cartea funciară nr. 110070, în care dreptul de suprafață privește o suprafață de 10 mp din suprafața totală de 865 mp, sau cel înscris în cartea funciară nr. 110316, în care dreptul de suprafață privește o suprafață de 23 mp din suprafața totală de 322 mp.

Pentru celelalte imobile, contractul de donație menționat, ce are ca obiect transferul nudei proprietăți în favoarea donatarului, nu cuprinde mențiuni privind constituirea anterioară de către proprietarul tabular a unui drept de suprafață în favoarea acestui furnizor de energie.

Cu privire la soluția pronunțată de registratorul de carte funciară, confirmată de registratorul-șef, s-a formulat plângere la instanța competentă, oficiul teritorial Constanța urmând să pună în aplicare hotărârea judecătorească definitivă.

Referitor la drepturile de uz și servitute constituite prin efectul Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare, acestea au ca obiect utilitatea publică și se pot exercita fără înscriere în cartea funciară, pe toată durata existenței capacității energetice sau, temporar, cu ocazia re tehnologizării unei capacități în funcțiune, reparației, reviziei, lucrărilor de intervenție în caz de avarie, astfel cum stipulează art. 12 alin. (3) din lege.

Prin Minuta ședinței din data de 17.11.2015 s-a precizat în mod clar, cu privire la natura juridică a acestora, că nu reprezintă dezmembrăminte ale

dreptului de proprietate ci **limitări legale în interes privat**, care pot face obiectul notării în cartea funciară, la cerere, conform dispozițiilor art. 903 din Codul civil.

Astfel, constituirea acestora, în condițiile legii, nu dezmembrează dreptul de proprietate în atributele sale: posesia, folosința și dispoziția, în favoarea unor titulari diferiți, cum este cazul suprafeței - dezmembrământ al dreptului de proprietate. Existența unor limite legale în interes privat asupra unui imobil nu constituie un impediment pentru înstrăinarea deplină a dreptului de proprietate.

În consecință se recomandă încheierea unui act adițional la contractul de donație, în care să se reglementeze situația juridică a actului solicitat de părți.

2. Domnul notar public **BEXA MIRCEA** din cadrul Camerei Notarilor Publici Alba Iulia solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

La data de 12.10.2020 a fost încheiat un **contract de vânzare** în care s-a înscris clauza că **restul de preț** în sumă 33000 Euro urmează a fi achitat până cel târziu la data de 12.10.2024.

La data de 15.09.2021 s-a încheiat un **act adițional** la contractul de vânzare, în care s-a precizat că **„restul de preț datorat vânzătorilor, urmează a se radia pe baza dovezii de plată a restului de preț (confirmarea scrisă a băncii vânzătorilor), în baza prezentei declarații ce reprezintă consimțământul nostru în calitate de titulari ai dreptului de ipotecă legală exprimat în formă autentică, potrivit art. 885 Cod Civil.”**

Clauza indicată mai sus a fost stipulată, întrucât notarul public a avut convingerea, la momentul autentificării actului adițional, că, după achitarea întregului rest de preț, dreptul de ipotecă legală se va radia din cartea funciară, în baza dovezii de plată a restului de preț (confirmarea scrisă a băncii vânzătorilor), conform Minutei nr. 6144/17.12.2014.

La data de 29.09.2021 s-a încheiat un **contract de ipotecă imobiliară, iar restul de preț a fost achitat din credit ipotecar.**

Prin încheierea de carte funciară din data de 06.10.2021, eliberată de BCPI Sibiu, s-a respins capătul de cerere cu privire la radierea dreptului de ipotecă legală, întrucât **actul adițional „nu prevede în mod expres încasarea acestui preț și radierea dreptului de ipoteca legală. În drept nefiind îndeplinite prevederile art. 885 din Codul Civil, conform căruia drepturile reale se vor pierde sau stinge numai prin radierea lor din cartea funciară, cu consimțământul titularului, dat prin înscris autentic notarial.”**

La data de 11.10.2021 s-a înregistrat în programul informatic **E-terra, cererea de reexaminare**. La data de 12.10.2021 s-a depus cererea de reexaminare, în format **pe hârtie**, înregistrată la registratura BCPI Sibiu.

La data de 05.11.2021, BCPI Sibiu a respins cererea de reexaminare, conform art. 31 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, motivând astfel: *Din studiul dosarului, se constată faptul că, atât analogic, cât*

*și digital, este atașată o cerere de reexaminare, fără însă ca **dosarul să fie înregistrat ca și reexaminare**, cu următoarele notări în cartea funciară:*

- cu concomitenta radiere a notarii cererii de reexaminare de sub B 4 asupra A.1 sub C.6 din cartea funciară;

- se notează respingerea cererii de reexaminare împotriva încheierii;

- se notează cererea de reexaminare împotriva încheierii;

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la BCPI Sibiu, se înscrie în cartea funciară și se soluționează de către registratorul-șef.

La data 08.11.2021 notarul public a solicitat soluția la cererea de reexaminare, înregistrată la registratura BCPI Sibiu, din data 12.10.2021, în format pe hârtie și s-a primit următorul răspuns: „Adresă dumneavoastră înregistrată în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară Sibiu cu nr. */12.10.2021, este o cerere de reexaminare a încheierii de carte funciară nr. */2021, reexaminare înregistrată online de biroul notarial în programul informatic E-terra. Cererea de reexaminare a fost soluționată la data de 05.11.2021, fiind încărcată în programul informatic E-terra”.

Față de cele de mai sus se solicită comunicarea unui punct de vedere cu privire la:

a) Cum este posibil să fie respinsă cererea înregistrată în programul informatic E-terra, fiind motivată astfel: *„din studiul dosarului, se constată faptul că, atât analogic, cât și digital, este atașată o cerere de reexaminare, **fără însă ca, dosarul sa fie înregistrat ca și reexaminare** a dosarului nr. */06.10.2021”,* cu concomitenta notare a următoarelor: *„se notează cererea de reexaminare împotriva încheierii nr. * din data 06.10.2021” și „se notează respingerea cererii de reexaminare împotriva încheierii nr. * din data 06.10.2021.”*

Notarul public consideră că motivul respingerii este în contradicție cu ceea ce s-a notat în cartea funciară, astfel dacă cererea nu a fost înregistrată corect, ca o cerere de reexaminare, cum se explică notarea în cartea funciară ca o cerere de reexaminare și a fost respinsă, fără a fi motivată în fond.

b) **De ce nu a fost soluționată cererea de reexaminare înregistrată**, cu respectarea tuturor cerințelor legale, la data de 12.10.2021, în format pe hârtie, la Registratura BCPI Sibiu, în conformitate cu art. 60, din Ordinul nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară.

Prin adresa din data de 17.11.2021, OCPI Sibiu confirmă faptul că a fost depusă cerere de reexaminare (în format pe hârtie), așa cum s-a menționat mai sus și că a fost soluționată (cererea depusă în format pe hârtie), dar nu corespunde adevărului.

Se subliniază faptul că au fost restituite în original, toate documentele anexate cererii de reexaminare, depuse în format pe hârtie, motivând că se regăsesc în programul informatic eTerra, fiind astfel o restituire de documente

la deponent, situație fără precedent în relația cu cartea funciară sau în relație cu orice altă instituție administrativă.

Având în vedere cele menționate mai sus, notarul public apreciază că au fost încălcate dispozițiile art. 60 din Ordinul 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară.

c) Cum este posibil ca o soluție la o cerere de reexaminare să fie „*) *Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la BCPI Sibiu, se înscrie în cartea funciară și se soluționează de către registratorul-șef.*”

Notarul public apreciază că, având în vedere că **s-au respins ambele cereri de reexaminare**, practic s-a ajuns în situația în care, dacă din eroare s-a înregistrat o cerere cu un cod greșit în programul informatic Eterra, consecința este pierderea definitivă a oricărui drept de a mai redepune orice altă cerere, cu același obiect, la BCPI Sibiu, care poate constitui un precedent nedorit.

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

Din cuprinsul cererii formulate de notarul public rezultă faptul că aceasta a fost calificată ca cerere de reexaminare. Totodată, cererea în cauză a fost notată în cartea funciară ca cerere de reexaminare și soluționată de către registratorul-șef al oficiului teritorial Sibiu.

Având în vedere aceste aspecte, precum și faptul că aplicația integrată de cadastru și publicitate imobiliară e-Terra beneficiază de o platformă suport unde activează specialiști IT din cadrul ANCPI, cererea domnului notar public trebuia considerată și soluționată ca cerere de reexaminare de către registratorul-șef al OCPI Sibiu.

Conform clauzelor cuprinse în actul adițional la contractul de vânzare, ce exprimă acordul titularului dreptului de ipotecă la radiere, emis în aplicarea art. 885 din Codul civil, ipoteca legală pentru restul de preț datorat vânzătorilor, se radiază pe baza dovezii de plată a restului de preț (confirmarea scrisă a băncii vânzătorilor), conform art. 1504 alin. (2) din același act normativ.

Din informațiile furnizate de OCPI rezultă că cererea de radiere a fost soluționată prin admitere.

3. Domnul notar public **DANIEL CRISTEA** din cadrul Camerei Notarilor Publici Alba Iulia solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Prin Încheierea de respingere nr. 29736 în dosar 29736/03.11.2021 emisă de BCPI Mediaș au fost respinse ambele capete de cerere formulate în baza declarației autentificată sub nr. 1698/02.11.2021, prin cererea înregistrată sub nr. 29736/03.11.2021.

a) În privința primului capăt de cerere, în baza declarației autentificate sub nr. 1698/02.11.2021 a titularilor dreptului de proprietate s-a solicitat **notarea în cartea funciară a cotelor - părți asupra unui imobil atribuit prin partaj lui PM, PI și PH conform unei sentințe civile definitive și irevocabile. În sentința civilă nu au fost menționate cotele copartajanților cărora li s-a atribuit imobilul, astfel încât au fost înscrși în carte funciară fără menționarea cotelor.**

Cererea a fost respinsă pe motivul că există **neconcordanță în descrierea construcțiilor** în sensul că în cartea funciară sunt înscrise construcții industriale și edilitare, iar în declarația autentificată sub nr. 1698 din 02.11.2021 a fost menționat „construcție”, respectiv în cerere a fost menționat „casă”.

Atât în conținutul declarației cât și în cerere, imobilul a fost descris inițial ca și „construcție”. La descrierea în detaliu s-a strecurat o eroare în sensul că a fost menționat cuvântul „casă”.

Notarul public apreciază că acesta nu este un motiv legal pentru respingerea cererii. Conform art. 29 alin. 1 lit. c) din Legea nr. 7/1996, pentru ca registratorul să admită cererea, înscrisul trebuie să individualizeze imobilul printr-un număr de carte funciară și un număr cadastral sau topografic, după caz. Înscrisul individualizează imobilul cu numărul de carte funciară și numărul topografic. Obiectul cererii nu putea fi decât imobilul-construcții din cartea funciară respectivă. Dacă registratorul ar fi avut dubii în privința obiectului înscrierii ar fi avut posibilitatea prin referatul de completare ce a fost emis să solicite precizări suplimentare în acest sens. Se menționează că a fost emis un referat de completare, care se referă doar la cel de-al doilea capăt de cerere. În referatul emis nu se menționează nimic cu privire la primul capăt de cerere. Practic cererea e respinsă direct fără referat de completare.

b) În privința celui de-al doilea capăt de cerere se arată următoarele:

Prin aceeași sentință civilă s-a constatat că după defunctul PCI au rămas ca moștenitori legali soția supraviețuitoare PCB, părinții defunctului PM și PI, respectiv fratele acestuia PH. În masa succesorală după defunct s-a constatat că există printre altele cota de 70% din imobilul construcții edificate pe teren în proprietatea Statului Român, cealaltă cotă de 30% aparținând în urma sistării comunității de bunuri soției supraviețuitoare PCB. Asupra terenului aferent construcțiilor PCI și soția PCB aveau un drept de folosință.

Prin sentință se sistează starea de indiviziune dintre soția supraviețuitoare PCB, părinții defunctului PM și PI, respectiv fratele acestuia PH, prin atribuirea imobilului părinților și fratelui defunctului. În mod eronat, prin încheierea de carte funciară se înscrie dreptul de proprietate asupra construcțiilor în favoarea lui PM, PI și PH iar dreptul de folosință asupra terenului rămâne înscris în favoarea defunctului PCI și a soției PCB.

Prin declarația autentificată sub nr. 1698/02.11.2021, titularii dreptului de proprietate asupra construcției PM, PI și PH solicită **rectificarea înscrierii în cartea funciară în sensul înscrierii în favoarea lor a dreptului de**

folosință asupra terenului. Conform adagiului „accessorium sequitur principale” bunul accesoriu urmează situația juridică a bunului principal. Dreptul de folosință asupra terenului aferent unei construcții este accesoriu față de dreptul de proprietate asupra construcției. El nu are o existență de sine stătătoare.

La cererea de înscriere, BCPI Mediaș emite un referat de completare în care solicită **înscris justificativ sau consimțământul titularilor tabulari** în formă autentică conform art. 888, art. 902 alin. 2 Cod Civil.

Conform opiniei registratorului, prin sentință se dispune doar întabularea dreptului de proprietate asupra construcțiilor și nu se menționează expres că se transmite și dreptul de folosință.

În opinia noastră nu este necesară în sentința judecătorească mențiunea că împreună cu dreptul de proprietate asupra construcțiilor se transmite și dreptul de folosință asupra terenului aferent. Acest drept de folosință se transmite ca și accesoriu, în virtutea legii, titularilor dreptului de proprietate asupra construcției, care este bunul principal.

Așadar actele justificative pentru înscriere sunt sentința civilă mai sus menționată, aflată în arhiva BCPI Mediaș, împreună cu declarația autenticată sub nr. 1698/02.11.2021.

În încheierea de respingere se invocă prevederile art. 885 alin. (2) Cod Civil, coroborate cu art. 172 din Ordinul nr. 700/2014, conform cărora drepturile reale se vor pierde sau stinge prin radiere, cu consimțământul titularului dat în formă autentică. Dispoziția legală invocată se referă la radierea unui drept real imobiliar ca urmare a renunțării titularului la acel drept. Dreptul de folosință a fost transmis implicit prin moștenire, respectiv partaj conform sentinței, nemaifiind necesar consimțământul foștilor titulari pentru radierea acestuia. În acest sens art. 885 alin. (1) Cod Civil spune că drepturile reale se dobândesc prin înscrierea în cartea funciară pe baza actului sau faptului care a justificat înscrierea.

De asemenea, se invocă ca și motiv al respingerii art. 907-908 Cod Civil conform cărora când o înscriere făcută în cartea funciară nu corespunde cu situația juridică reală se poate cere rectificarea acesteia pe cale amiabilă prin declarație în formă autentică a titularului dreptului ce urmează a fi radiat iar în caz de litigiu prin hotărâre judecătorească.

În speța de față sunt înscrși în cartea funciară în mod eronat ca și titulari ai dreptului de folosință asupra terenului defunctului PCI și soția PCB. Consimțământul lui PCI nu mai poate fi obținut deoarece era decedat la data deschiderii acțiunii judecătorești. Patrimoniul său a fost transmis moștenitorilor legali soția supraviețuitoare PCB, părinților defunctului PM și PI, respectiv fratele acestuia PH care sunt continuatori în drepturi și obligații ai defunctului. Dreptul de proprietate aparținând lui PCB a fost transmis prin partaj lui PM, PI și PH. Conform efectului declarativ al partajului de la data pronunțării sentinței, se consideră în mod retroactiv că PCB nu a fost niciodată titular al dreptului de proprietate asupra imobilului construcției și a dreptului de folosință asupra

terenului, respectiv că PM, PI și PH vor fi considerați retroactiv proprietari ai construcțiilor și titulari ai dreptului de folosință asupra terenului de la data nașterii stării de coproprietate, care este data decesului autorului lor.

Ca urmare a celor arătate mai sus, notarul public apreciază că nu este consimțământul unei persoane al cărui drept de folosință a fost transmis în virtutea legii ca și bun accesoriu bunului principal, mai mult care e considerată că nu a fost niciodată titular al dreptului de folosință asupra căruia s-a cerut rectificarea înscrierii. În vederea rectificării înscrierii se consideră că este suficient consimțământul lui PM, PI și PH în calitate de moștenitori ai defunctului PCI, respectiv în calitate de titulari dintotdeauna ai dreptului de folosință care în mod eronat nu a fost înscris în cartea funciară, consimțământ exprimat de aceștia prin declarația autenticată sub nr. 1698/02.11.2021.

Un alt motiv de respingere este art. 3 și art. 77 din Legea nr. 71/2011 potrivit cărora actele și faptele juridice săvârșite sau produse înainte de intrarea în vigoare noului Cod civil nu pot genera alte efecte juridice decât cele prevăzute de legea în vigoare la data încheierii sau, după caz a săvârșirii ori producerii lor.

Adagiul „accessorium sequitur principale” provine din dreptul roman. Acest principiu chiar dacă nu era reglementat expres în vechiul Cod civil a fost recunoscut în unanimitate de doctrină. Faptul ca acest principiu este reglementat expres în art. 546 din noul Cod civil nu înseamnă că el nu a fost recunoscut unanim în doctrină și aplicat în raporturile juridice guvernate de vechiul Cod civil.

Având în vedere cele mai sus menționate notarul public apreciază că respingerea cererii este netemeinică și nelegală.

Se atașează solicitării copii după Sentința Civilă nr. 1951/2005 a Judecătorei Mediaș în Dosar Civil nr. 2713/2005, (sentința e ilizibila pe alocuri), extrasul CF al imobilului, duplicatul declarației autentificate sub nr. 1698/02.11.2021, cererea de înscriere în cartea funciară, referatul de completare emis de BPCI, răspunsul la acest referat, Încheierea de respingere nr. 29736 emisă în dosar 29736/03.11.2021, cererea de reexaminare depusă împotriva acestei încheieri.

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

Dosarul a fost soluționat prin încheierea de reexaminare nr. 33331/2021 prin care s-a dispus admiterea cererii.

4. Domnul notar public **ȘTIOLE LUCIAN-MARIUS** din cadrul Camerei Notarilor Publici Oradea solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Prin **Contractul de vânzare - cumpărare autenticat sub nr. 566/19.02.2021**, numitul CG vinde către SIN, următoarele imobile: suprafața

de 8.700 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 53773 Batăr, cu nr. cad. cad. 53773, de sub B1; suprafața de 8.700 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 53774 Batăr, cu nr. cad. cad. 53774, de sub B1; suprafața de 5.800 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 53775 Batăr, cu nr. cad. cad. 53775, de sub B1 și suprafața de 5.800 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr. 53776 Batăr, cu nr. cad. cad. 53776, de sub B1.

La baza autentificării actului au **stat avizele finale nr. 1478, 1479, 1480, 1481/07.10.2020 eliberate de M.A.D.R.**

Prin cererea numărul 4396/23.02.2021, s-a solicitat intabularea dreptului de proprietate în baza actelor sus menționate, cerere care s-a respins, motivându-se ca temei **art.5, alin. (2) din OUG nr. 203/2020** privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole, articol ce prevede ca **avizele finale sau adeverințele sunt valabile de la data comunicării către vânzător, pana la 31.01.2021.**

Ulterior, notarul public a formulat o cerere de reexaminare a Încheierii de respingere, registratorul șef menținând soluția din Dosarul 4396/23.02.2021, conform Încheierii de respingere a reexaminării nr. 7167/23.03.2021.

Notarul public consideră total nefondată respingerea cererii de intabulare, întrucât avizele finale au fost eliberate la data de 07.10.2020, în baza Legii nr. 17/2014 privind unele masuri de reglementare a vânzării - cumpărării terenurilor agricole situate in extravilan (...), **înainte de intrarea în vigoare a Legii 175/2020** pentru modificarea si completarea Legii 17/2014, iar conform art. 9, alin. (2) din Normele metodologice pentru aplicarea Legii 17/2014, termenul de valabilitate al avizelor este de 6 luni de la data comunicării către vânzător.

OUG nr. 203/23.11.2020 a fost adoptată, așa cum rezultă din preambulul ei, pentru finalizarea lucrărilor privind ofertele de vânzare, depuse până la data de 13.10.2021, care au rămas nesoluționate, ceea ce nu este cazul în această speță.

Având în vedere cele mai sus expuse, notarul public consideră că nu exista niciun dubiu că art. 5, alin. (2) din OUG nr. 203/2020, invocat ca temei de respingere a cererii de intabulare, se refera la avizele finale si adeverințele emise în baza acestei ordonanțe.

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

Legea nr. 175/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan (...) a intrat în vigoare la data de 13.10.2020.

Conform art. II alin. (1) din acest act normativ „*Dispozițiile privind procedurile referitoare la ofertele de vânzare, exercitarea dreptului de preempțiune, controlul aplicării procedurii dreptului de preempțiune și procedura de emitere a avizelor necesare înstrăinării terenurilor sunt aplicabile*

cererilor formulate după data intrării în vigoare a prezentei legi, precum și cererilor aflate în curs de soluționare la această dată.”

La data de 8 februarie 2021 a intrat în vigoare *Ordinul nr. 311/ 2020/ 94/ 2021/ M.12/ 2021/ 3525/ 2020 pentru modificarea Ordinului viceprim-ministrului, ministrul agriculturii și dezvoltării rurale, al viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, al ministrului apărării naționale și al viceprim - ministrului, ministrul culturii, nr. 719/ 740/ M.57/ 2.333/ 2014 privind aprobarea normelor metodologice pentru aplicarea titlului I din Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan (...).*

Actul normativ cu caracter primar, pus în aplicare prin normele metodologice menționate mai sus, introduce reguli noi de perfectare a contractelor de vânzare, cu ar fi extinderea sferei titularilor dreptului de preempțiune, introducerea unei categorii noi de potențiali cumpărători, care pot dobândi terenurile agricole extravilane în lipsa preemtorilor, cu îndeplinirea anumitor condiții și obligația notarului public de a solicita vânzătorului, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului agricol situat în extravilan, documente privind dovada calculării și achitării impozitului de 80% pe suma ce reprezintă diferența dintre prețul de vânzare și prețul de cumpărare, în situația în care vânzarea are loc într-un termen mai mic de 8 ani de la cumpărare.

Din analiza contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 566/19.02.2021, ulterior intrării în vigoare a ordinului mai sus menționat, din perspectiva art. 6 din Codul civil, care prevede cu caracter general că dispozițiile legii noi se aplică tuturor actelor încheiate după intrarea sa în vigoare, este evident că cerințele suplimentare din Legea nr. 175/2020, pusă în aplicare prin Normele metodologice, astfel cum au fost modificate la data de 08.02.2021, nu au putut fi îndeplinite.

În consecință, **apreciem corectă soluția de respingere a cererii de intabulare** a dreptului de proprietate în baza contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 566/19.02.2021.

5. Domnul notar public **PETRU-PAVEL DANCI-BAZIOTIS** din cadrul Camerei Notarilor Publici Târgu Mureș solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

La data de 12.11.2021 a fost încheiat la sediul biroului notarial Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2330/12.11.2021, având ca obiect 25 de imobile cumpărate în bloc prin licitație publică de la o societate în insolvență, iar **șapte dintre acestea se suprapun parțial cu coridorul de expropriere.**

Având în vedere dispozițiile art. 29 alin. (1) din Legea 255/2010 – **„Actele juridice care se încheie după data afișării hotărârii privind cuantumul despăgubirii sunt lovite de nulitate absolută”,** notarul public

a solicitat vânzătoarei prin lichidator judiciar să emită o adresă către CNAIR S.A., compania Statului Român din subordinea Ministerului Transporturilor care se ocupă de exproprieri, pentru a ni se comunica în scris dacă s-a emis hotărârea privind cuantumul despăgubirii.

CNAIR a comunicat inițial lichidatorului etapele procedurii de expropriere și etapa în care se află procedura de expropriere a imobilelor în cauză. Din această adresă rezultă indirect că **nu s-a emis încă hotărârea privind cuantumul despăgubirii.**

Notarul public a cerut lichidatorului să revină cu adresă la CNAIR solicitându-le să comunice explicit dacă s-a emis hotărârea privind cuantumul despăgubirii la care face referire art. 29 din Legea 255/2010. Astfel C.N.A.I.R a comunicat lichidatorului prin Adresa nr. 75288/27.10.2021 că **nu au fost emise procese - verbale si hotărâri de stabilire a despăgubirilor.**

Prin Încheierile nr. 17593, 17595, 17597, 17598, 17603, 17606 și 17608 din 06.12.2021 BCPI Luduș a respins fără nicio motivare, în fapt și în drept, cererile de întabulare a dreptului de proprietate având ca obiect imobilele care se suprapun parțial cu coridorul de expropriere.

Potrivit art. 30 alin. (2) din Legea 7/1996: *„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”*. Dar în situația în care în cuprinsul actului, notarul public, care răspunde penal, civil, disciplinar de conținutul actului, a menționat că nu sunt aplicabile dispozițiile art. 29 alin. (1) din Legea 255/2010, având în vedere temeiul legal invocat în corespondența avută cu CNAIR și vine registratorul și se erijează în instanță judecătorească, stabilind că hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii este de fapt decizia de expropriere inițială și „constată” indirect nulitatea absolută parțială a actului, se consideră că este un abuz din partea acestuia.

Notarul public apreciază că să se poziționeze în fața registratorului ca în fața unui judecător, să-i motiveze clauzele din contract, iar acesta să decidă după cum are chef este deja prea mult. Care este răspunderea registratorului pentru că astfel întârzie soluționarea actului creând prejudicii materiale clientului notarului public? Evident niciuna. Astfel consideră că UNNPR ar trebui să se implice în modificarea sau chiar abrogarea acestui articol de lege pentru a elimina abuzurile registratorilor.

De altfel, într-o altă speță având ca obiect un imobil care s-a suprapus cu coridorul de expropriere, BCPI Târgu Mureș a respins prin Încheierea nr. 78786 / 23.09.2021 cererea de întabulare a dreptului de proprietate asupra imobilului ca urmare a dezbaterii moștenirii conform Certificatului de moștenitor nr. 28 / 23.09.2021, motivând în același fel. Astfel **notarul public a depus adresa CNAIR prin care s-a comunicat că nu a fost emisă hotărâre de stabilire a despăgubirii, iar cererea a fost admisă.**

În discuțiile avute cu registratorul șef al OCPI Mureș acesta i-a comunicat că soluția de respingere a întabulării dreptului de proprietate în baza

certificatului de moștenitor a fost greșită, chiar și în lipsa adresei de la CNAIR, întrucât „*certificatul de moștenitor nu este act juridic civil*”, afirmație cu care nu poate fi de acord, certificatul de moștenitor fiind în mod evident un act juridic civil. Certificatul de moștenitor reprezintă actul eliberat de către notarul public la finalizarea procedurii succesorală notarială, de regulă, ca urmare a dezbaterilor necontencioase, pe baza încheierii finale, acesta făcând dovada calității de moștenitor, a drepturilor și a obligațiilor care fac parte din patrimoniul succesoral, precum și a cotei ce revine fiecărui succesor în parte. Conținutul certificatului de moștenitor cuprinde constatările din încheierea finală cu privire la masa succesorală, numărul, respectiv calitatea moștenitorilor și cotele ce revin fiecăruia din patrimoniul defunctului. Încheierea finală este un act ce are natura juridică a unei convenții, iar certificatul de moștenitor are natura unui act de jurisdicție voluntară.

Notarul public apreciază că de fapt registratorii de carte funciară, cel puțin cei din județul Mureș, au **extins în mod abuziv sfera de aplicabilitate a nulității absolute tuturor actelor juridice încheiate după afișarea deciziei de expropriere prin care, printre altele, se stabilește doar un quantum estimativ al despăgubirii** potrivit art. 5 din Legea 255/2010, în etapa de procedură inițială. La acea dată nici măcar nu se putea stabili clar despăgubirea pentru că nu se cunoștea suprafața efectivă supusă exproprierii. Suprafața și quantumul despăgubirii se vor cunoaște doar după întocmirea documentațiilor cadastrale așa cum rezultă și din adresa CNAIR.

În opinia notarului public această soluție este greșită având în vedere și prevederile art. 1250 din Codul civil potrivit cărora „*Contractul este lovit de nulitate absolută în cazurile anume prevăzute de lege*”. Prin urmare dispozițiile art. 29 alin. (1) din Legea 255/2010 sunt de strictă interpretare, fiind astfel aplicabile doar actelor juridice încheiate după data afișării hotărârii privind quantumul despăgubirii, când sunt lovite de nulitate absolută.

Dacă legiuitorul ar fi dorit să sancționeze cu nulitatea absolută **actele juridice încheiate după data emiterii deciziei de expropriere** atunci ar fi prevăzut în mod expres acest lucru. Însă, în opinia notarului public, tocmai pentru că etapele procedurii de expropriere durează foarte mulți ani din cauza lipsei planurilor parcelare care ar trebui realizate de către Primării, legiuitorul a menționat în mod expres că sunt lovite de nulitate absolută doar actele încheiate după data afișării hotărârii privind quantumul despăgubirii, care se realizează în ultima etapa a procedurii.

În speța de față societatea cumpărătoare a dobândit dreptul de proprietate asupra terenurilor luând la cunoștință despre existența suprapunerii parțiale cu coridorul de expropriere, urmând ca după constituirea comisiei de stabilire a despăgubirilor să prezinte actele de proprietate pentru a fi emisă hotărârea de stabilire a quantumului despăgubirii, ea însăși fiind beneficiara ei. Toate acestea fac parte din etapa finală și destul de îndepărtată a procedurii de expropriere. Mai mult, societatea vânzătoare urmează a fi radiată din registrul comerțului la finalizarea procedurii de insolvență.

Este de reținut inclusiv faptul că, potrivit art.22 din Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, expropriatul nemulțumit de cuantumul despăgubirii se poate adresa instanței de judecată în termenul general de prescripție, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancțiunea decaderii. Or, în speță acest lucru nu e de actualitate, nu se poate vorbi de existența niciunei hotărâri de stabilire a cuantumului despăgubirii în prezent, deci neexistând o astfel de hotărâre, nici nulitatea absolută nu-si găsește incidenta, vânzarea terenurilor în cauză fiind pe deplin valabilă.

Se anexează contractul de vânzare cumpărare în cauză, corespondența cu CNAIR și încheierile de respingere.

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

Etapele procedurii de expropriere sunt prevăzute de Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, fiind detaliate în cap. II din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 (...), aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 53/2011, cu modificările și completările ulterioare.

Din cuprinsul reglementării rezultă în mod explicit că sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator sunt prevăzute în **hotărârea de Guvern pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere** sau, după caz, în **hotărârea autorității administrației publice locale sau județene**, care se emite în etapa I, aceea **de aprobare a indicatorilor tehnico-economici**. Ulterior, expropriatorul notifică intenția de expropriere a imobilelor, iar în termen de 20 de zile calendaristice de la data acestei notificări proprietarii imobilelor cuprinse în listă au obligația prezentării la sediul expropriatorului, în vederea depunerii documentelor care să ateste dreptul de proprietate sau alt drept real pentru stabilirea unei juste despăgubiri.

Conform art. 9 alin. (1) din lege, în termen de 5 zile lucrătoare de la expirarea acestui termen, expropriatorul are obligația emiterii deciziei de expropriere, **transferul dreptului de proprietate asupra imobilelor din proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice în proprietatea publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale și în administrarea expropriatorului operând de drept, la data emiterii actului administrativ de expropriere de către expropriator.**

Așadar susținerea notarului public că „toate acestea fac parte din etapa finală și destul de îndepărtată a procedurii de expropriere” este incorectă. Persoana supusă exproprierii pierde dreptul de proprietate la data emiterii deciziei de expropriere, astfel încât *nemo dat quod non habet*.

De aceea, legiuitorul a statuat că actele juridice încheiate după data emiterii hotărârii de aprobare a indicatorilor tehnico-economici, care cuprinde

cuantumul despăgubirii – în aplicarea prevederilor art. 44 alin. (3) din Constituția României conform căroră *Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire* - sunt lovite de **nulitate absolută**.

În speță, registratorul de carte funciară a respectat dispozițiile art. 30 alin. (2) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare, respingând cererea de înscriere a actului juridic a cărui *nulitate absolută este prevăzută în mod expres de lege*, actele juridice în cauză fiind afectate de o **nulitate absolută parțială**, pentru partea din imobil supusă exproprierii.

Împotriva încheierii de respingere se pot exercita căile de atac prevăzute de lege.

6. Domnul notar public **OCTAVIAN-VIOREL ROGOJANU** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Având în vedere Minuta ședinței din data de 08.11.2021, la care au participat reprezentanții ANCPI și ai UNNPR, având ca obiect soluționarea unor probleme de practică neunitară, dl. notar public dorește să expună un punct de vedere diferit față de cel exprimat de către Comisie în speța prezentată de dna. notar Chirpisizu Nicoleta, la punctul 8 al Minutei menționate.

Astfel, în situația prezentată de către dna. notar, Comisia a reținut:

„Operațiunea de întabulare în cartea funciară a dreptului de proprietate în baza actelor de partaj efectuate de către persoanele fizice se tarifează conform grupei de serviciu 2.3, codul 2.3.2. din anexa la Ordinul nr. 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de ANCPI și instituțiile sale subordonate.

*Cuquantumul acestui tarif este de 0,15% din valoarea din act, valoare ce se calculează prin raportare la **cota-parte din dreptul de proprietate ce revine dobânditorului prin actul de partaj, peste cota lui ideală și care nu poate fi mai mică decât valoarea de circulație a bunurilor imobile stabilită prin studiile de piață de camerele notarilor publici, iar în toate cazurile nu mai puțin de 60 lei pentru fiecare imobil obiect al partajului.***

În speță, întrucât niciunui copartajant nu îi revine nicio cotă peste cota lui ideală, este corect să se tarifeze partajul cu câte 60 lei pentru fiecare lot”.

Prin „cota ideală”, atât Comisia cât și dna notar Chirpisizu Nicoleta, au înțeles că s-a respectat proporționalitatea, astfel încât fiecare copartajant a dobândit o suprafață de teren corespunzătoare cotei-părți pe care a deținut-o în coproprietate. Or, din punctul de vedere al notarului public, în situația partajului voluntar, din interpretarea noțiunii de „cotă ideală” se înțelege cota-parte pe care proprietarul lotului o deține deja, astfel încât, tariful cu 0,15% **nu** se va aplica întregii valori a lotului care îi revine, ci **doar** acelei cote-părți care depășește cota sa ideală și realizează întregirea dreptului de proprietate.

Se expun, în continuare, argumentele care fundamentează opinia notarului public. Astfel, având în vedere dispozițiile art. 680 din Codul civil, actul de partaj are efect translativ de proprietate și, în acest sens îi sunt aplicabile normele de tarifare aprobate prin Ordinul nr. 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de ANCPI și instituțiile sale subordonate, care prevede că, pentru serviciul de intabulare cu codul 2.3.2. – intabulare drepturi reale în favoarea persoanelor fizice – tariful este de 0.15%, raportat la valoarea din act, dar nu mai puțin de 60 lei pentru fiecare imobil, cu precizările aduse prin nota 8, că, *„dacă valoarea nu este disponibilă sau este mai mică decât valoarea de circulație a bunurilor imobile stabilită prin studiul de piață realizat de camerele notarilor publici, procentul se aplică la aceasta din urmă”*, după cum a precizat și Comisia.

Însă, se apreciază că **tariful pentru intabularea dreptului de proprietate în cartea funciară trebuie raportat exclusiv la cota-parte care întregeste dreptul de proprietate al copartajantului**, căci se prezumă absolut că tariful pentru cota pe care o deține (deja) a fost achitat la momentul dobândirii dreptului de proprietate. Registratorul de carte funciară nu poate decât să verifice dacă procentul de 0,15% din valoarea cotei care se transferă (pe care o primește) reprezintă mai mult sau mai puțin decât valoarea minimă de 60 lei pentru fiecare imobil. Verificarea respectării proporționalității, faptul că fiecare copartajant a dobândit dreptul de proprietate exclusiv asupra unui lot corespunzător cotei-părți pe care o deținea în coproprietate și nu se datorează nicio sultă, este o sarcină atribuită în mod exclusiv în competența notarului public (în cazul partajului voluntar) și nu poate face obiectul analizei registratorului de carte funciară.

Altminteri, nici nu ar avea cum să realizeze registratorul acest demers, căci problema proporționalității, în cazul partajului voluntar, comportă o analiză mai profundă, prin raportare la dispozițiile art. 684 alin. (3) din Codul civil: *„Partajul este însă valabil chiar dacă nu cuprinde toate bunurile comune; pentru bunurile omise se poate face oricând un partaj suplimentar”*. Dacă se achiesează la soluția prezentată în Minuta menționată mai sus, este de neînțeles pentru notarul public cum ar putea, în această situație, să verifice registratorul dacă proporționalitatea a fost respectată și să considere că este suficient tariful de 60 lei, sau se impune o altă taxă. Astfel, se supune atenției următoarea ipoteză:

A și B dețin în coproprietate 4 terenuri, însă doar pentru unul dintre ele există carte funciară deschisă, iar prin actul de partaj voluntar parțial, acest teren (pentru care se pot realiza formalitățile de publicitate imobiliară), îi este atribuit lui A, fără plata vreunei sulte, urmând ca egalizarea loturilor să se realizeze la momentul încetării stării de coproprietate, cu privire la celelalte trei terenuri. Strict în sens didactic, speța prezintă cel puțin două variante de lucru:

- Fie acest lot este foarte valoros și, pentru egalizare, celelalte trei loturi vor reveni în întregime copartajantului B;

- Fie, toate patru, sunt de valoare egală, iar prin următorul act de partaj voluntar copartajantul A va primi un lot, iar copartajantul B va primi doua loturi.

Așadar, **proporționalitatea nu poate fi apreciată de către cel care efectuează operațiunea de intabulare în cartea funciară**, căci el nu deține perspectiva de ansamblu asupra raportului juridic dintre părți, acesta putându-se raporta strict la valoarea bunurilor imobile care fac obiectul obligației contractuale.

Particularizând, în accepțiunea notarului public, noțiunea de „cotă ideală” este interpretată într-un mod eronat, întrucât ea nu este expresia proporționalității, ci reprezintă însăși cota proprie pe care o deține deja în proprietate. Ceea ce depășește cota ideală este tocmai cota-parte care îi întregeste dreptul de proprietate.

Având în vedere efectul translativ de proprietate al contractului de partaj, operează aici un dublu transfer și, raportat la speța prezentată de colega sa, notarul public apreciază că taxarea ar trebui să se facă în felul următor:

- Copartajantul 1, care deține cota-parte de 42,50% din dreptul de proprietate asupra lotului care îi revine prin partaj (și pentru care a achitat tariful pentru intabulare de 0,15%, la momentul dobândirii), trebuie să mai achite un tarif corespunzător de 0,15% din valoarea cotei-părți de 57,50%, care i se transferă în proprietate și îi întregeste dreptul asupra terenului în suprafață de 12.750 mp și, în mod similar,

- Copartajantul 2, care deține o cota-parte de 57,50% din dreptul de proprietate asupra lotului care îi este atribuit prin partaj, trebuie să mai achite tariful corespunzător de 0,15% din valoarea cotei-părți de 42,50% pe care o primește și îi întregeste dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de 17.250 mp.

Per a contrario, ar fi o situația nefirească în care, spre exemplu, pentru cota-parte de 42,50% (pentru copartajantul 1, respectiv 57,50% pentru copartajantul 2) s-a achitat un tarif reprezentând 0,15% din valoarea cotei respective însă, la momentul întregirii dreptului de proprietate, când se dobândește diferența de cotă, se achită un tarif minim de 60 lei.

Din faptul că fiecare copartajant a primit o suprafață de teren corespunzătoare cotei-părți pe care o deținea din dreptul de proprietate asupra întregului teren, nu rezultă decât concluzia că aceștia nu-și datorează sultă, deoarece niciunul nu a primit mai mult decât i se cuvenea.

Cât privește tariful pentru intabularea dreptului de proprietate în cartea funciară, se consideră că dispozițiile Ordinului nr. 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de ANCP și instituțiile sale subordonate sunt de strictă interpretare și nu vizează proporționalitatea respectată prin actul de partaj, ci valoarea bunului imobil care intră în patrimoniul copartajantului, întregindu-i dreptul asupra lotului care i-a fost atribuit.

În urma analizei situației juridice prezentate și a înscrisurilor comunicate în copie, Comisia își menține punctul de vedere exprimat prin Minuta ședinței din data de 08.11.2021, cu argumentele prezentate în cadrul acesteia.

7. Doamna notar public **RODICA STROE** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la procedura realizării cadastrului sistematic la nivel de UAT și problemele care sunt generate de o defectuoasă gestionare a acestei proceduri.

La nivelul UAT Brănești a fost demarată procedura întocmirii cadastrului sistematic încă din anul 2018 și au fost **deschise cărți funciare pentru multe suprafețe de teren doar în baza titlului de proprietate**, neținându-se cont de actele emise ulterior pentru aceste suprafețe și fără a fi prezentate certificate de atestare fiscală pentru aceste suprafețe, iar ulterior deschiderii **cărilor funciare acestea nu au fost comunicate părților**.

Ca urmare a acestei situații, **notarii publici au eliberat certificate de moștenitor pentru defuncți, neavând cunoștință de existența acestor cărți funciare deschise**, iar acum, la ani de zile după, părțile vin la biroul nostru notarial și cer **rectificarea certificatului de moștenitor**, deoarece li s-a cerut la OCPI.

Nu se dorește să se menționeze normele legislative și argumentele juridice pentru care notarul public nu poate să elibereze încheiere de rectificare a certificatului de moștenitor, deoarece nu a fost nici o eroare materială și nici o omisiune din partea notarilor publici și nu dorește nici să insiste asupra faptului că nu e de datoria biroului notarial să rectifice greșeli pe care le fac instituții ale statului, precum Primăria sau ANCPI.

Se solicită comunicarea unei opinii privind maniera în care ar trebui soluționată această situație, având în vedere că trebuie să se facă sute de încheieri de rectificare, deoarece se înregistrează în jur de 300 dosare succesoriale anual.

În urma analizei situației juridice prezentate și a înscrisurilor comunicate în copie, Comisia decide amânarea pentru obținerea unor informații suplimentare.

8. Doamna notar public **CENUȘĂ NELA** din cadrul Camerei Notarilor Publici Constanța solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Doamna notar public precizează că, în opinia dânzei, minutele UNNPR-ANCPI sunt obligatorii și sunt citite doar de notari.

Solicită ca în cadrul comisiei să se propună ca în Ordinul 16/2019 al directorului general ANCPI, pentru serviciul 2.7.4. - eliberare certificat de sarcini

să se adauge o notă prin care să se precizeze clar că, indiferent de numărul de imobile și de acte de proprietate, tariful este de 100 lei/BCPI.

Se atașează prezentei referatul de completare emis de BCPI Tulcea, care în final a fost soluționat, dar după ce notarul public a fost nevoit să atașeze minuta ședinței din martie 2021 pentru a fi citită și de angajata BCPI Tulcea, care invoca faptul că toți notarii plătesc 100 lei/ titlu de proprietate și nu cum solicită dânsa, 100 lei/certificat sarcini/ BCPI.

În urma analizei situației juridice prezentate și a înscrisurilor comunicate în copie, Comisia își menține punctul de vedere exprimat prin Minuta din data de 23.03.2021.

Apreciem că dispozițiile cuprinse în Ordinul nr. 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și instituțiile sale subordonate, referitoare la tariful serviciului cu codul 2.7.4. nu trebuie modificate, întrucât reglementarea este clară, precisă și lipsită de echivoc, unitatea de măsură a tarifului fiind certificatul/BCPI, nu imobilul.

Precizăm că nerespectarea prevederilor legale de către registratorii de carte funciară atrage, din punct de vedere administrativ, răspunderea disciplinară a acestora.

9. Doamna notar public **ADRIANA TRĂISTARU** din cadrul Camerei Notarilor Publici Constanța solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

La data de 03.06.2021 s-a autentificat, la cererea proprietarului TID, Actul de dezmembrare nr. 919, cu privire la terenul extravilan arabil, situat în Comuna Agigea, jud. Constanța, Parcela A320/75/17, Lot 17, în suprafață totală de 1042 mp conform măsurătorilor cadastrale, în urma căruia au rezultat două noi loturi:

- Lotul 1, teren situat în extravilanul Comunei Agigea, A320/75, Lot 17, Lot 1, în suprafață de 521 mp, având număr cadastral 115426 și
- Lotul 2: teren situat în extravilanul Comunei Agigea, A320/75, Lot 17, Lot 2, în suprafață de 521 mp, având număr cadastral 115427.

Actul de dezmembrare sus-menționat a fost recepționat și înscris în Cartea Funciară de către BCPI Constanța conform Încheierii de admitere nr. 84016/04.06.2021. Se menționează că numitul TID deținea și o cotă-parte indiviză de 1/22 din aleea de acces - lot nr. 23 (parcela A320/75/23), aferentă lotului 17 identificat mai sus.

La data de 08.11.2021 s-a autentificat Contractul de dare în plată nr. 2068, prin care numitul TID a transferat numitului EA, dreptul de proprietate asupra lotului nr. 1 identificat mai sus, precum și 1/2 din dreptul de proprietate asupra cotei-părți indivize de 1/22 pe care acesta o deține din terenul extravilan

- alee de acces lot nr. 23 (parceta A320/75/23), aferentă lotului 17 identificat mai sus, adică cota parte indiviză de 1/44 din aleea de acces.

Se menționează că pentru înscrierea actului de dezmembrare nu s-a solicitat, la momentul respectiv, inserarea împărțirii cotei părți indivize ce îi revine numitului TID din aleea de acces (respectiv 1/22), între cele două loturi în care a fost dezmembrat lotul nr. 17 și nici nu s-a operat modificarea de către BCPI Constanța în cărțile funciare ale noilor loturi formate.

În momentul de față biroul notarial se confruntă cu refuzul BCPI Constanța de a intabula dreptul de proprietate al numitului EA asupra cotei-părți indivize de 1/44 pe care acesta o deține din terenul - alee de acces lot nr. 23 (parceta A320/75/23), aferentă lotului nr. 1 identificat mai sus, proprietatea sa, aceștia argumentând că din Contractul de dare în plată nu reiese căruia lot revine restul cotei de 1/44 (1/2 din 1/22) din aleea de acces, deși este evident că această cotă rămâne proprietarului TID, care a înstrăinat numai 1/2 din 1/22 din aleea de acces, conform Contractului de dare în plată.

Se anexează solicitării: Încheiere de respingere nr. 172327/09.11.2021, Încheiere de respingere nr. 181770/24.11.2021, Actul de dezmembrare autentificat sub nr. 919/03.06.2021 și Contractul de dare în plată autentificat sub nr. 2068/08.11.2021.

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

Referatul de completare care a stat la baza încheierii de carte funciară de respingere a fost emis în mod nejustificat, întrucât din contractul de dare în plată autentificat sub nr. 2068/08.11.2021 rezultă în mod clar situația juridică a imobilelor ce au făcut obiectul acestuia.

Se recomandă notarului public să formuleze cerere de reexaminare a încheierii de respingere.

10. Doamna notar public **ALEXANDRA OANCEA** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situații:

a) Se adresează BCPI Buftea rugămintea (pentru a treia oară) de a se da curs solicitării de soluționare a unor lucrări cu termen mult depășit: 337872 cu termen la 3.08.2021, 358871 cu termen la 11.08.2021, 420256 cu termen la 30.09.2021. Atât notarul public cât și clienții speră să fie soluționate anul acesta.

În urma verificărilor efectuate, reprezentanții ANCPI precizează că lucrările menționate au fost soluționate.

b) În urma minutei nr. 7681/16.11.2021 prin care se stabilește un mod de lucru unitar raportat la cerințele art. 28 indice 1 alin 6 din Legea 7/1996, la OCPI Ilfov s-au depus cereri de intabulare a actelor ce se păstrează permanent în arhiva notarului public fără nicio mențiune, ca și până acum.

Din păcate, s-au primit aproximativ 19 referate de completare în care se solicita inserarea în cereri a prevederilor din art. 28 indice 1 alin. 6 din Legea 7/1996. Se atașează o lista cu lucrările unde s-au primit referate de completare cu același obiect.

S-a trimis un email la OCPI Ilfov în speranța unei soluționări favorabile a situației; în urma emailului trimis, a sunat la biroul notarial domnul Stanciu Ion (registrator OCPI) și ne-a comunicat ca este o **hotărâre a colectivului OCPI Ilfov prin care s-a decis să nu se respecte conținutul minutei ci să se solicite existența pe fiecare cerere a mențiunii din art. 28 indice 1 alin. (6) din Legea 7/1996**, indiferent de timpul de păstrare în arhiva notarului public a actului supus intabulării/notarii în cartea funciară.

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

ANCPI a transmis către OCPI Ilfov adresa nr. 63123/23.12.2021 prin care au fost reiterate concluziile Minutei ședinței din data de 16.11.2021, în sensul că pentru actele autentice instrumentate de biroul notarial deponent, cu termen de păstrare permanent, care optează pentru înregistrarea online a cererilor, nu există nicio obligație suplimentară la înregistrare, în ceea ce privește efectuarea mențiunilor pe cererea de înscriere cu privire la păstrarea înscrisurilor care stau la baza operațiunilor de publicitate imobiliară.

Potrivit art. 22 alin. (13) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996: *În baza protocolului de colaborare privind modul de efectuare a operațiunilor de publicitate imobiliară, în vederea unificării procedurilor de lucru, Agenția Națională și Uniunea Națională a Notarilor Publici din România organizează ședințe de lucru periodice ale căror soluții, consemnate în minutele de ședință, sunt obligatorii pentru notarii publici și personalul de specialitate din oficiile teritoriale, de la data comunicării lor (...).*

Subliniem faptul că nerespectarea prevederilor legale de către registratorii de carte funciară atrage, din punct de vedere administrativ, răspunderea disciplinară a acestora.

Conform art. 22 alin. (13) din Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară republicată, cu modificările și completările ulterioare soluțiile consemnate în minutele de ședință, sunt obligatorii pentru notarii publici și personalul de specialitate din oficiile teritoriale, de la data comunicării

lor, cu privire la modul de soluționare a situației juridice analizate și sunt urmate concomitent de emiterea deciziilor prevăzute la alin. (12).

Prezenta minută de ședință se comunică notarilor publici, Camerelor Notarilor Publici și oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară.

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ	UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA
Mircea Viorel POPA Director General Adjunct	Notar public Vasile VARGA Vicepresedinte
Cezara Irina SIMIREA Director Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Sorin MARINA Membru al Biroului executiv
Mihai LICĂ Șef serviciu Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Laura BADIU Președinte CNP București
Alina IANCU Șef serviciu Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Bogdan CIUCĂ Președintele CNP Galați
	Notar public Tiberiu TERZEA CNP București
	Notar public Mihnea ANGHENI CNP București
	Cătălin BADIN Director general adjunct

