



Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 1287/06.09.2022

**DECIZIA NR. 9/06.09.2022**

privind minuta nr. 46544/6286 din 6 septembrie 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. 46544/6286 din 6 septembrie 2022, anexată prezentei, în vederea punerii în aplicare a soluțiilor consemnate în conținutul acesteia.

**Art. 2** Pentru aducerea la îndeplinire sunt responsabili registratorul șef, inginerul șef, inspectorii de cadastru, registratorii coordonatori, registratorii și asistenții registratori din cadrul Serviciului Cadastru și ai Serviciului de Publicitate Imobiliară.

**Cezara Irina SIMIREA**

**Director Direcția de Publicitate Imobiliară**

Nr. 46544/06.09.2022

Nr. 6286/06.09.2022

## **MINUTA**

### **ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din data de 06.09.2022**

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

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

Din cuprinsul sesizărilor reproduse în continuare au fost anonimizate sau eliminate, după caz, datele cu caracter personal la care s-a făcut referire.

**1.** Doamna notar public **NICOLETA CLAUDIA BORDEANU** din cadrul Camerei Notarilor Publici Timișoara solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarele situații juridice:

**a)** S-a solicitat autentificarea unui act notarial având ca obiect dezmembrarea unui teren în suprafață de 3970 mp. Asupra cotei actuale de 2627/3970 există notată posesia.

Se solicită formularea unui punct de vedere cu privire la autentificarea actului de dezmembrare, având în vedere notarea posesiei asupra cotei actuale de 2627/3970 și respectiv înstrăinarea lotului II prin donație.

**b)** În data de 04.07.2022 s-a solicitat autentificarea unui act notarial având ca obiect dezmembrarea unui teren pe care există situate trei construcții dintre care două intabulate cu acte în cartea funciară și respectiv o anexă neîntabulată în suprafață de 36 mp.

Asupra cotei actuale de 1311/2750 există notată posesia iar pe terenul în cauză există construită, după cum s-a menționat anterior, o anexă neîntabulată.

Se solicită formularea unui punct de vedere cu privire la autentificarea actului de dezmembrare, având în vedere înscrierea posesiei asupra cotei actuale de 1311/2750, modalitățile privind înstrăinarea anexei extratabulare situată pe terenul în cauză și ulterior înstrăinarea lotului II prin donație.

\*\*\*

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

O speță similară a fost analizată în ședința din data de 27.08.2018, fiind reținută la pct. 9 din minuta întocmită cu acest prilej. S-a reținut că pot fi efectuate operațiuni de dezlipire cu privire la imobilele asupra cărora a fost înscris în baza art. 41 alin. (3) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 atât dreptul de proprietate, cât și posesia, urmând ca situația juridică a imobilului inițial să se transfere, în aceleași cote, asupra imobilelor rezultate din operațiunea de dezlipire.

În actul autentic de dezlipire vor fi menționate pentru imobilele rezultate cotele părți din dreptul de proprietate, respectiv din posesie.

În considerarea prevederilor art. 36 alin. (1) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare<sup>1</sup>, construcția anexă în suprafață de 36 mp, care nu este întabulată, nu se poate înstrăina, ci se va face doar mențiune în actul translaticiv de proprietate cu privire la existența acesteia, având în vedere faptul că este evidențiată în anexa la partea I a cărții funciare.

**2.** Domnul notar public **ADRIAN CIOIA** din cadrul Camerei Notarilor Publici Timișoara solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarele situații juridice:

**a)** Se transmit Comisiei declarații de posesie, solicitate pentru notarea în cartea funciară după finalizarea cadastrului sistematic. Notarul public apreciază că procedura de notare a posesiei ar trebui să fie utilizată numai în cazuri de excepție. Din păcate a devenit o procedură uzuală și părțile se prevalează de ea, cu sprijinul (sau la recomandarea) angajaților din primărie, tocmai ca să nu se mai achite taxe (impozite pe moșteniri, tarife OCPI, onorarii sau taxe judiciare).

Se precizează că la finalul lunii mai la OCPI Arad, existau 842 de posesii care au ajuns la maturitate, un număr foarte mic în comparație cu posesiile notate pe cadastrul sistematic sau cu cele care se notează în prezent după finalizarea cadastrului sistematic. Notarul public apreciază că probabil este un „trend” în toată țara, fiind mult mai simplu să notezi o posesie decât să faci o moștenire sau o acțiune la instanța.

---

<sup>1</sup> Art. 36. - (1) Actele notariale prin care se transmite, se modifică, se constituie sau se stinge un drept real imobiliar se încheie numai dacă bunurile imobile sunt înscrise în cartea funciară, cu excepția: a) cazurilor prevăzute la art. 887 din Codul civil; b) Abrogat(ă) c) actelor de partaj succesoral sau voluntar, cu excepția cazului în care imobilele din masa partajabilă se dezlipesc sau se alipesc; d) altor cazuri prevăzute expres de reglementările în vigoare.

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

În prezent în cuprinsul art. 41 alin. (8) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 sunt enumerate cazurile în care poate fi notată posesia în cadrul lucrărilor de cadastru sporadic, în temeiul înscrisurilor justificative menționate în alin. (8<sup>1</sup>), printre care se regăsește și „d) **declarația pe propria răspundere a posesorului, dată în formă autentică, prin care acesta declară că: (i) posedă imobilul ca un adevărat proprietar; (ii) este sau nu căsătorit; în cazul în care este căsătorit, va preciza și regimul matrimonial; (iii) nu a înstrăinat sau grevat imobilul; (iv) imobilul nu a fost scos din circuitul juridic; (v) imobilul nu face obiectul vreunui litigiu; (vi) imobilul este deținut sau nu pe cote-părți; în cazul în care imobilul este deținut pe cote-părți, toți posesorii vor declara întinderea cotelor**”.

Astfel, potrivit lit. c) posesia se notează la cerere inclusiv *pentru imobilele cu privire la care s-au emis titluri de proprietate, situate în zonele foste cooperativizate și înscrise în cartea funciară la cerere sau ca urmare a finalizării lucrărilor de înregistrare sistematică.*

Având în vedere că, în anumite situații, se solicită notarilor publici autentificarea declarațiilor pe propria răspundere a posesorilor, prevăzute la art. 41 alin. (8<sup>1</sup>) lit. d) de către persoane care au calitatea de succesibili ai unor autori pentru care se poate face dovada dreptului de proprietate, **reprezentanții Uniunii în comisie recomandă notarilor publici să analizeze cu atenție deosebită cererile de autentificare a declarațiilor formulate de posesori, pentru ca acestea să nu fie folosite ca un instrument menit să eludeze dezbaterea procedurilor succesoriale pe cale notarială, sau plata impozitului pe transferul proprietății imobiliare din patrimoniul personal, stabilit conform art. 111 alin. (3) din Codul fiscal, în conformitate cu care: „Pentru transmisiunea dreptului de proprietate și a dezmembrămintelor acestuia cu titlul de moștenire nu se datorează impozitul prevăzut la alin. (1), dacă succesiunea este dezbatută și finalizată în termen de 2 ani de la data decesului autorului succesiunii. În cazul nefinalizării procedurii succesoriale în termenul prevăzut mai sus, moștenitorii datorează un impozit de 1% calculat la valoarea masei succesoriale.”**

Pentru a analiza impactul prevederilor legale referitoare la notarea posesiei, reprezentanții UNNPR în comisie solicită ANCPI să pună la dispoziție informațiile referitoare la numărul de imobile cu privire la care s-a notat posesia, atât în cadrul lucrărilor de înregistrare sistematică, cât și în cadrul lucrărilor de înregistrare sporadică.

**b)** Se supune atenției **modificarea art. 79 din ODG nr. 700/2014**, în sensul că nu mai este necesară încheierea unui act de alipire sau dezlipire pe baza unei documentații cadastrale vizate de OCPI, ci o documentație de prima înscriere și o declarație notarială de acord pentru alipire sau dezlipire:

„Art. 79 (1) Se asimilează primei înscrieri în sistemul integrat de cadastru și carte funciară și atribuirea de număr cadastral și deschiderea unei noi cărți funciare pentru imobilele înscrise în cărți funciare deschise conform Decretului-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, indiferent de felul și numărul operațiunilor cadastrale și de carte funciară efectuate în acest sens.

(2) În noua carte funciară deschisă se preiau pozițiile active din cartea funciară deschisă potrivit Decretului-lege nr. 115/1938. În cazul în care toate imobilele din cartea funciară veche au fost transcrise, aceasta se sistează. Sarcinile care sunt stinse prin împlinirea termenului sau din orice altă cauză nu vor mai fi înscrise în cărțile funciare, iar dacă s-au înscris, acestea vor putea fi radiate la cererea persoanelor interesate sau din oficiu.

**(3) Se întocmește documentație cadastrală de primă înscriere în sistemul de cadastru și carte funciară, cu atribuire de număr cadastral, pentru:**

a) înscrierea unei construcții, care a fost edificată pe un teren înscris într-o carte funciară deschisă conform Decretului-lege nr. 115/1938;

b) **dezlipirea sau alipirea unor imobile înscrise în cărți funciare deschise conform Decretului-lege nr. 115/1938;**

c) înscrierea dreptului de proprietate dobândit în temeiul legilor proprietății și a Legii nr. 15/1990.

(4) În cazul în care numai o parte din imobilul înscris într-o carte întocmită în baza Decretului-lege nr. 115/1938 a făcut obiectul unuia dintre actele normative menționate la alin. (3) lit. c), se procedează la desprinderea acelei părți prin formarea unui imobil pentru care se întocmește o carte funciară nouă.

(5) Operațiunea de desprindere se înscrie în cartea funciară existentă. Partea neafectată de actele normative prevăzute la alin. (3) lit. c) se reînscrie în aceeași carte funciară, iar pentru partea desprinsă se constituie o carte funciară nouă. În cartea funciară existentă se menționează numărul cadastral și numărul cărții funciare în care s-a înscris imobilul.

(6) În cazul în care titlurile de proprietate s-au emis pe baza planurilor parcelare care corespund vechilor hărți topografice, cu menționarea numerelor topografice ale parcelelor, înscrierile continuă să fie efectuate în vechile cărți funciare. În această situație, până la finalizarea lucrărilor de cadastru, se înscrie doar dreptul de proprietate, fără reprezentarea grafică a acestuia. În situația în care după verificările efectuate de oficiul teritorial, având la bază planul de carte funciară și ortofotoplanul, se constată diferențe, titlul de proprietate va fi înscris în cartea funciară în baza unei documentații de primă înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară.

(7) În toate situațiile prevăzute la alin. (3) lit. a), b) și c), în cărțile funciare, precum și în actele notariale se menționează atât numerele topografice, cât și numerele cadastrale corespunzătoare.

(8) La deschiderea cărții funciare noi, pentru imobilul căruia i se atribuie număr cadastral în cazurile prevăzute la alin. (1), (2) și (3), se preia informația din partea a II-a și a III-a a cărții funciare deschise conform Decretului-lege nr. 115/1938, iar suprafața și categoria de folosință se preia din documentația cadastrală. Încheierea de carte funciară se comunică tuturor persoanelor interesate.

(9) În cazul în care din cărțile funciare vechi sau din actele prezentate de părți, rezultă că imobilul este înscris în proprietatea indiviză a mai multor persoane, însă, în fapt, aceștia se găsesc în stăpânirea unor părți determinate, proprietarul interesat va putea cere înscrierea într-o nouă carte funciară deschisă conform Legii.

(10) Operațiunea de înscriere într-o carte funciară nouă se efectuează prin întocmirea unei documentații cadastrale de prima înscriere pentru suprafața din imobil stăpânită în fapt, conform prevederilor alineatului anterior.

(11) Documentația cadastrală va avea atașat procesul verbal de vecinătate, încheiat cu cei care stăpânesc în fapt suprafețele de teren învecinate, cu scăderea aritmetică a suprafeței acestui imobil din suprafața totală a imobilului înscris în cartea funciară veche și efectuarea pe PAD a mențiunii "Se diminuează din cartea funciară nr. .... suprafața de ...."(12) Înscrisurile în sistemul integrat de cadastru și carte funciară se va efectua conform dispozițiilor prevăzute la alin. (9) și (10) și reprezintă prima înregistrare a imobilelor cuprinse în vechile evidențe de carte funciară."

\*\*\*

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

Prin *Legea nr. 264/2021 pentru modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, precum și pentru modificarea art. 121 din Legea fondului funciar nr. 18/1991* au fost modificate dispozițiile art. 40 alin. (3) din lege, inclusiv cele referitoare la întocmirea documentației pentru alipirea sau dezlipirea imobilelor înscrise în cărți funciare deschise în baza *Decretului-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare*.

Astfel conform art. 40 alin. (2<sup>1</sup>) din lege (2<sup>1</sup>) **„În regiunile de carte funciară care au fost supuse Decretului-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, cu excepția imobilelor care fac obiectul legilor de restituire a proprietăților funciare, înscrierile privitoare la imobile cuprinse în cărțile funciare deschise anterior vor continua să fie făcute în aceste cărți, cu respectarea dispozițiilor Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, și ale prezentei legi. Pentru aceste imobile, înregistrarea în planul cadastral se va realiza printr-o documentație cadastrală în baza căreia se va atribui număr cadastral.**

Art. 40 alin. 3 lit. b) prevede următoarele: **„(3) Pentru imobilele prevăzute la alin. (2<sup>1</sup>) se vor deschide cărți funciare noi în baza unei documentații**

***cadastrale, cu respectarea prevederilor legale aplicabile actelor, faptelor sau situațiilor juridice ce stau la baza deschiderii acestora, în următoarele cazuri: (...) b) alipirea sau dezlipirea, efectuată în baza consimțământului proprietarului tabular exprimat în formă autentică; în acest caz, deschiderea noii cărți funciare pentru imobilul rezultat se va realiza fără a fi necesară deschiderea prealabilă a unei cărți funciare pentru imobilul sau imobilele care fac obiectul alipirii sau dezlipirii.***"

În consecință, prevederile art. 79 alin. 3 lit. b) din Regulamentul de avizare, recepție sau înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG nr. 700/2014, emise în aplicarea textului de lege precizat, și-au încetat aplicabilitatea implicit, Regulamentul urmând să fie modificat corespunzător prevederilor legale de rang superior.

În prezent se aplică dispozițiile din Legea nr. 7/1996 potrivit cărora consimțământul în formă autentică al proprietarului tabular la alipirea/dezlipirea imobilului se emite anterior și constituie piesă a documentației cadastrale de primă înregistrare întocmită conform art. 40 alin. (3) lit. b) din lege.

**3.** Doamna notar public **CARMEN DIMA** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită sprijinul în soluționarea următoarelor lucrări restante OCPI Ilfov, cu termene de soluționare depășite de multa vreme: 549873 termen de soluționare 04.02.2022, întabulare drept de proprietate; 186049 termen de soluționare 02.05.2022, întabulare ipoteca și 204268 termen de soluționare 17.05.2002, radiere ipoteca.

\*\*\*

În urma verificărilor efectuate, reprezentanții ANCPI precizează că cererile au fost soluționate prin încheierile de admitere emise sub același număr.

**4.** Doamna notar public **VIȘAN IOANA ALMIRA** din cadrul Camerei Notarilor Publici Cluj Napoca solicită sprijinul în vederea soluționării cererii care a făcut obiectul Dosarului nr. 120761/02.06.2022, la care a primit Încheierea de respingere nr. 120761, soluționată în data de 15.07.2022 de către Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj Napoca, precum și în vederea solicitării emiterii unui punct de vedere unitar în ceea ce privește interpretarea și aplicarea unitară a situațiilor de genul celei la care se va face referire în cele ce urmează, și anume:

În data de 31.05.2022, ca urmare a instrumentării Contractului de donație autentificat sub nr. 575, în data de 31.05.2022, s-a solicitat:

- **întabularea dreptului de proprietate asupra cotei părți indivize de proprietate de 1/2 parte** din apartamentul ce a constituit obiectul acestui contract, înscris în Cartea Funciară nr. 250400-C1-U191 a Municipiului Cluj-Napoca (provenită din conversia de pe hârtie a cărții vechi nr. 68051), cotă ce i-a aparținut donatorului NG, precum **și a nudei proprietăți din cota parte indiviză de proprietate de 1/2 parte din acest apartament**, cotă ce i-a aparținut donatoarei CA, inclusiv asupra părților indivize comune aferente

acestui apartament, precum și asupra terenului atribuit în folosință, pe numele și în favoarea donatarilor, ca bun comun în devălmășie al acestora;

- întabularea în cartea funciară în care este înscris apartamentul ce a constituit obiectul acestui contract a **dreptului de uzufruct, pe toată durata vieții** donatoarei CA (viager), asupra cotei de 1/2 parte din acest apartament, ce i-a aparținut acesteia anterior semnării acestui contract, pe numele și în favoarea donatoarei, precum și

- radierea din cartea funciară a notării Convenției redactată de av. CD, act sub semnătură privată, în data de 28.07.2006, ce a fost încheiată între donatorii: NG și CA, fostă NA, notare ce a fost efectuată în această carte funciară cu Încheierea CF nr. 1264/09.01.2008, sub B.2.

În urma cererii formulate, s-a primit inițial Referat de completare, prin care s-a solicitat a se remedia impedimentele constatate cu privire la **„depunerea unui act pentru dovedirea calității de bun comun (convenția sub semnătură privată nu este act doveditor) cu achitarea tarifului corespunzător pentru notare”** – conform Legii 7/1996 actualizată, fără indicarea punctuală a articolului din legea menționată, iar ulterior, deși în data de 27.06.2022 s-a formulat răspuns la acest Referat, s-a primit Încheierea de respingere nr. 120761, soluționată în data de 15.07.2022, având următoarea motivare: *„Verificând actele depuse și totodată văzând referatul asistentului registrator, s-a constatat lipsa actelor justificative solicitate prin referatul de completare, în vederea efectuării modificărilor solicitate. În consecință, pentru motivele de mai sus, conform art. 30 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, modificată și completată ulterior, <(1) Dacă registratorul constată că actele depuse în justificarea cererii de înscriere în cartea funciară, precum și aceasta din urmă nu întrunesc condițiile de formă cerute de lege pentru validitatea acestora, cererea se respinge printr-o încheiere motivată. (2) 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>”.*

Pentru soluționarea problemei ridicate, notarul public precizează următoarele:

Prin Contractul de donație autentificat sub nr. 575, în data de 31.05.2022, donatorii **NG și CA, fostă NA au donat apartamentul** (...) întabulat în Cartea Funciară nr. 250400-C1-U191 a Municipiului Cluj-Napoca (provenită din conversia de pe hârtie a cărții vechi nr. 68051), sub nr. crt. A1, având nr. top. 21484/3/C/CCIV, **cu reținerea de către donatoarea CA a dreptului de uzufruct asupra cotei de 1/2 parte din acest apartament.**

În preambulul actului notarial menționat anterior s-au făcut următoarele precizări:

- **în urma desfacerii, prin divorț, a căsătoriei ce a fost încheiată între donatori**, potrivit Sentinței civile nr. 4238/2006, pronunțată în ședința publică din data de 25.05.2006, de Judecătoria Cluj-Napoca, în dosarul nr.



5229/2006, definitivă, care a avut ca efect și sistarea comunității matrimoniale de bunuri, **nu a fost încheiat de către aceștia niciun act de partaj voluntar** autentificat de un notar public (prin bună înțelegere) și nici nicio acțiune la instanța de judecată competentă în acest scop; astfel, nu s-a procedat la partajul apartamentului identificat anterior, bun comun al donatorilor;

- deși donatorii au semnat în data de 28.07.2006, o **Convenție ce a fost redactată de av. CD, act sub semnătură privată, ce a fost înscrisă în cartea funciară, convenție prin care s-au obligat să partajeze, prin încheierea actului necesar în acest sens, bunurile pe care le-au în dobândit în timpul căsătoriei** acestora, aceștia au înțeles să desființeze de comun acord această convenție, având în vedere intenția lor de înstrăinare a apartamentului identificat anterior;

- ca atare, în vederea înstrăinării apartamentului identificat anterior, donatorii au solicitat, de comun acord, transformarea stării de devălmășie în stare de indiviziune asupra acestui apartament și **au declarat aportul, respectiv cota de contribuție a fiecăruia dintre aceștia la dobândirea bunurilor comune în timpul căsătoriei lor, ca fiind de 1/2 parte, astfel încât și cota fiecăruia dintre aceștia din acest apartament au declarat-o ca fiind tot de 1/2 parte.** Ca urmare a acestui fapt, cota de 1/2 parte din apartamentul ce a constituit obiectul contractului donației a devenit proprietatea, ca bun propriu, a donatorului, NG, iar cealaltă cotă de 1/2 parte din acest apartament a devenit proprietatea, ca bun propriu, a donatoarei CA.

În răspunsul formulat la Referatul primit s-a arătat că:

- prin Minuta sedinței reprezentanților UNNPR și ai ANCPI din data de din 13.04.2021 s-a stabilit la pct. 3 că răspunderea pentru stabilirea regimului juridic al unui bun revine notarului public instrumentator, care verifică situația juridică anterior autentificării actului translativ, în baza înscrisurilor prezentate de părți, și că:

- din actul notarial menționat anterior, reiese că notarul public instrumentator a verificat situația juridică a apartamentului obiect al acestui înscris, anterior autentificării actului translativ, în baza înscrisurilor prezentate de părți, pentru că a menționat în acest act că **donatorii au dobândit inițial acest apartament ca bun comun în devălmășie al acestora**, în timpul căsătoriei, cu titlu de drept de construire, în baza Contractului de construire nr. 28063, încheiat în data de 21.08.1979, cu Unitatea pentru Contractarea Construirii Locuințelor Proprietate Personală Oficiul Județean pentru Construirea și Vânzarea Locuințelor Cluj, potrivit Titlului de proprietate nr. 3099 din data de 06.02.1989, eliberat de Comitetul Executiv al Consiliului Popular al județului Cluj, Administrația Financiară (care a stat la baza întabulării și care este și menționat în cuprinsul cărții funciare). Din aceste acte, coroborate cu data încheieri căsătoriei donatorilor și anume: 28.05.1979, potrivit mențiunilor din Sentința civilă nr. 4238/2006, pronunțată în ședința publică din data de 25.05.2006, de Judecătoria Cluj-Napoca, în dosarul nr. 5229/2006, definitivă,

reieșea în mod indubitabil că acest apartament a fost dobândit de către donatori în timpul căsătoriei lor, ca bun comun în devălmășie;

- din copia cărții funciare în care este întabulat apartamentul obiect al actului notarial menționat anterior, reiese că, sub B.3., a fost **notată, cu Încheierea CF nr. 173606/14.10.2016, respingerea cererii pentru notarea mențiunii de căsătorit a lui NG** și că actul care a fost depus în susținerea solicitării respinse a fost certificatul de căsătorie al donatorilor;

- potrivit dispozițiilor art. 180 din Ordinul nr. 700/2014 „*Notarea calității de bun comun conform art. 902 alin. (2) pct. 3 din Codul civil se va face în baza copieii legalizate a certificatului de căsătorie, dacă din conținutul acestuia, corelat cu situația juridică a imobilului descrisă în cartea funciară, rezultă că imobilul s-a dobândit în timpul căsătoriei și că nu face parte din categoria bunurilor proprii ale soțului al cărui drept este întabulat în cartea funciară*”. Și prin Minuta ședinței reprezentanților UNNPR și ai ANCPI din data de din 16.12.2019 s-a precizat că efectuarea unei operațiuni de notare a comunității de bunuri se realizează, în temeiul copieii legalizate a certificatului de căsătorie conform art. 180 din Regulamentul aprobat prin Ordinul nr. 700/2014, cu modificările și completările ulterioare;

- după cum s-a precizat anterior, căsătoria donatorilor, ce a fost încheiată în 28.05.1979, potrivit mențiunilor din Sentința civilă nr. 4238/2006, pronunțată în ședința publică din data de 25.05.2006, de Judecătoria Cluj-Napoca, în dosarul nr. 5229/2006, definitivă, a fost desfăcută prin **divorț**, care a avut ca efect și sistarea comunității matrimoniale de bunuri a acestora;

- prin urmare, **notarea comunității de bunuri, respectiv calitatea de bun comun a apartamentului care a făcut obiectul Contractului de donație nu se mai justifică, comunitatea de bunuri fiind sistată, cu atât mai mult cu cât anterior a fost respinsă o astfel de solicitare de notare în baza certificatului de căsătorie al donatorilor**. Dacă se insistă la o astfel de notare, se solicită precizarea cărui alt act ar sta la justificarea unei astfel de cereri (se observă că s-a solicitat depunerea unui act, fără a preciza ce fel de act, prin care să se dovedească calitatea de bun comun);

- În concluzie: este evident că nu este necesară depunerea niciunui act pentru dovedirea calității de bun comun și că nu există niciun argument temeinic prin care să se solicite notarea comunității de bunuri și achitarea unui tarif suplimentar față de cel achitat cu ocazia înregistrării cererii cu nr. 120761/02.06.2022, și pe cale de consecință se impune întabularea dreptului de proprietate, respectiv nuda proprietate de numele și în favoarea donatarilor.

De asemenea, notarul public solicită să se răspundă și la următoarele întrebări, având în vedere că, ulterior autentificării Contractului de donație menționat anterior, a mai instrumentat și alte acte de genul speței prezentate anterior, ocazie cu care a constatat că părțile nu mai dețineau nici măcar sentințele de divorț prin care li s-a desfăcut căsătoria, astfel încât este exclus ca acestora să le solicite să prezinte certificatul de căsătorie în vederea legalizării acestuia, și anume:

- are notarul public instrumentator obligația de a depune în situații de genul celei prezentate (mai exact când comunitatea de bunuri era sistată deja la data introducerii cererii) un act pentru dovedirea calității de bun comun, câtă vreme notarului public îi revine obligativitatea și răspunderea pentru stabilirea regimului juridic al unui bun, prin verificarea situației juridice a acestui bun anterior autentificării actului translativ, în baza înscrisurilor prezentate de părți, și de a solicita totodată părților să achite în situații de genul speței în discuție tariful corespunzător pentru notare și să prezinte actul necesar în vederea legalizării pentru notare?

- este corectă solicitarea și este imperios necesar a fi făcută, în situații de genul speței prezentate, în vederea soluționării cererii depuse, notarea calității de bun comun, câtă vreme comunitatea de bunuri a foștilor soți nu mai există la momentul introducerii cererii și ce act va trebui prezentat în vederea acestei notări, câtă vreme părților le-a fost desfăcută căsătoria prin divorț și acestea nu mai dețin certificatul de căsătorie? Ce se întâmplă în situația în care părțile declară că nu mai dețin certificat de căsătorie?

Notarul public precizează că face această solicitare deoarece anterior autentificării Contractului de donație menționat anterior a **instrumentat o multitudine de acte notariale de genul celei în discuție, fără ca până acum, în astfel de situații, să se mai solicite notarea comunității de bunuri în vederea soluționării cererii** depuse, de ex. Încheierea de admitere nr. 229224, soluționată în data de 15.07.2022, de BCPI Cluj-Napoca. Consideră tardivă și inutilă și în această situație o astfel de notare în acest moment, situația corectă fiind cea în care s-ar solicita o astfel de notare în momentul solicitării întabulării solicitantului ca și proprietar, și exclusă în situația în care soții sunt divorțați.

Se anexează adresei copii ale înscrisurilor justificative.

\*\*\*

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

Prin **Contractul de donație autentificat sub nr. 575/31.05.2022 donatorii au convenit transformarea stării de devălmășie în stare de indiviziune și și-au stabilit cota de contribuție ca fiind de 1/2 pentru fiecare.**

Având în vedere că bunul a fost dobândit în timpul căsătoriei, **intabularea dreptului de proprietate în baza contractului de donație mai sus menționat trebuie precedată de notarea calității de bun comun**, în aplicarea dispozițiilor art. 30 din Codul familiei, în prezent abrogat și cele ale art. 893 lit. a) din Codul civil. Notarea calității de bun comun se efectuează conform art. 180 din Regulamentul de avizare, recepție sau înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG nr. 700/2014, în baza **copiei legalizate a certificatului de căsătorie.**

Verificarea calității de bun comun se face de către registratorul de carte funciară prin corelarea informațiilor din certificatul de căsătorie cu situația juridică descrisă în actul în baza căruia s-a făcut înscrierea în cartea funciară (în speță, contractul de construire nr. 3099/1989 din arhiva BCPI), din care rezultă că imobilul s-a dobândit în timpul căsătoriei și că nu face parte din categoria bunurilor proprii ale soțului al cărui drept este intabulat în cartea funciară.

Ulterior, se va intabula dreptul de proprietate asupra cotei de 1/2 în favoarea donatorilor, precum și dreptul de proprietate în favoarea donatarilor pentru întreg imobilul, inclusiv dreptul de uzufruct viager în favoarea donatoarei CA asupra cotei de 1/2.

**5.** Domnul notar public **BADIU AURELIAN CORNEL** din cadrul Camerei Notarilor Publici Brașov supune atenției UNNPR și ANCPI sesizarea Directorului OCPI Brașov la care a răspuns prin adresa nr. 538/28.06.2022, și face în completare următoarele precizări:

Lucrările pe teren în Comuna Vama Buzăului pentru întocmirea cadastrului și cărților funciare s-au încheiat și nu se mai întocmesc acte notariale.

Până la aceasta etapă actele extratabulare au fost autentificate în baza titlului pe care îl deține vânzătorul, în lipsa acestuia în baza posesiei exercitate sub nume de proprietar necontestat, a adeverinței și certificatului fiscal, precum și a unei schițe de plan întocmită de persoana autorizată prin care se reprezintă grafic imobilul cu stabilirea liniei de hotar cu vecinii, care semnează schița în acest sens. A fost o colaborare buna cu Primăria.

Notarul public precizează ca nu există nici o contestație la actele autentificate în ce privește titlul dispunătorului și sunt sute de astfel de acte.

Temeiul legal pentru autentificarea de astfel de acte este: art. 56, 79, 80 din Legea nr. 71/2011; Regimul juridic al posesiei și uzucapiunii reglementate de art. 916 și următoarele din Codul civil; Legea nr. 17/2014 și altele.

Posesia este protejată prin lege și produce efecte juridice importante ca stare de fapt, precum prezumția de proprietate (art. 919 alin. 3 Cod Civil) și dobândirea proprietății prin uzucapiune (art. 930 – 934 Cod Civil).

Nu se poate trece peste aceasta etapă, până la întocmirea cadastrului pe UAT, – prin a nu te implica, a refuza autentificarea de acte, lipsind pe cetățeni de serviciul public notarial, aspect negativ, promovat și de unii reprezentanți ai notarilor. Este o poziție greșită și conform Hotărârii nr. 19/21.01.2022 a Consiliului Uniunii constituie abatere disciplinara.

Acest curent de opinie de neimplicare poate aduce prejudicii notarilor și activității notariale în ansamblu pe viitor, în sensul de diminuare a importanței și rolului profesiei inclusiv prin luarea din competența notarilor a unor importante acte sau proceduri notariale.

Totodată, notarul public consideră ca refuzul autentificării de astfel de acte poate constitui abuz în serviciu contra intereselor persoanelor.

Afirmațiile și criticile Directorului OCPI Brașov – că autentifică acte fără carte funciară și recomandarea de a se stopa astfel de practici – denotă

necunoașterea sau nesocotirea normelor juridice tranzitorii, cu caracter temporar – pana la întocmirea cadastrului – si pentru aceasta – pe UAT.

Notarul public subliniază că încheierea de acte extratabulare are menirea de a asigura circulația juridică a imobilelor, in condițiile date, chintesenta dreptului de proprietate, clarificarea juridică a imobilelor pentru înscrierea acestora in noile cărți funciare, in temeiul Legii nr. 7/1996, republicata.

Cu privire la starea cărților funciare, precizează că, în localitate, cele mai multe cărți funciare sunt cu proprietăți in indiviziune, cu zeci si sute de coindivizari si in aceste situații nici proces de uzucapiune, cu ieșirea din indiviziune nu este posibil. In aceste cărți funciare nu s-au mai efectuat operațiuni de carte funciară de zeci de ani, fiind neutilizabile.

Greșeala este nu că se autentifica astfel de acte – extratabulare -, ci faptul ca nu se autentifică astfel de acte. Prin autentificarea acestor acte se asigura respectarea condițiilor de formă si fond si totodată se realizează joncțiunea posesiilor, in temeiul legii. Astfel dobânditorul are 2, 3 termene de uzucapiune care pot fi opuse cu succes eventualilor proprietari tabulari. Aceștia sunt adevărații proprietari. Aceste acte se înscriu in noile cărți funciare după procedura primei înscrieri in temeiul Legii nr. 7/1996, republicata. Aceasta este explicația pentru care nu sunt reclamații sau procese.

Dimpotrivă, notarul public consideră că neautentificarea de astfel de acte extratabulare sau neefectuarea de dezbateri succesoriale constituie abateri disciplinare conform Hotărârii nr. 19/21.01.2022, a Consiliului Uniunii.

Ca urmare a situației prezentate notarul public adresează rugămintea de a se dispune masurile legale care se impun. Se anexează solicitării Sesizarea Directorului OCPI Brașov si adresa - răspuns nr. 538/28.06.2022.

\*\*\*

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

Potrivit dispozițiilor art. 36 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările ulterioare, actele notariale prin care se transmite, se modifică, se constituie sau se stinge un drept real imobiliar se încheie numai dacă bunurile imobile sunt înscrise în cartea funciară, cu excepțiile prevăzute de lege.

Cererile de înscriere formulate în baza unor acte notariale întocmite fără înscrierea prealabilă în cartea funciară în cazurile prevăzute de lege, se resping de birourile teritoriale, în aplicarea dispozițiilor art. 29 coroborat cu art. 35 și 36 din același act normativ.

**6. Camera Notarilor Publici Cluj Napoca** comunică Comisiei referatul de completare și încheierea de respingere primite de la dl notar public **LOBONTIU OCTAVIAN ION**, cu privire la cererea de înscriere în cartea funciară a unui act autentic de **dezmembrare în două parcele**, solicitând

formularea unui punct de vedere cu privire la necesitatea certificatului de urbanism în acest caz.

\*\*\*

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

Problema **necesității certificatului de urbanism la comasarea / dezmembrarea a două parcele** a făcut obiectul unor analize detaliate anterioare, dintre care menționăm cu titlu exemplificativ minuta ședinței din data de 15.01.2018.

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

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

- *împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții și de infrastructură;*

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

În consecință, în speță **este necesar certificatul de urbanism la autentificarea actului de dezlipire în două parcele (sau a actului de comasare a două parcele de teren) în situația în care operațiunea tehnică se efectuează în scopul realizării de lucrări de construcții și/sau de infrastructură**. Întrucât scopul este un element de ordin subiectiv, acesta trebuie exprimat fie în mod direct în cuprinsul actului notarial sau printr-o declarație autentică pe proprie răspundere, fie în mod indirect prin anexarea certificatului de urbanism.

Pe cale de consecință, certificatul de urbanism nu este necesar în cazul operațiunilor de dezmembrare în două parcele / comasare a două parcele, în situația în care părțile declară pe propria răspundere, în cuprinsul actului autentic de dezmembrare/comasare sau al unei declarații autentice separate, că operațiunea nu se efectuează în scopul realizării de lucrări de construcții.

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

La data de 21.07.2022 **s-a solicitat eliberarea unui extras CF pentru autentificare**, cu nr.61212/21.07.2022, termen eliberare 25.07.2022, soluționat pe 21.07.2022 (neputând fi descărcat din portalul eTerra decât la termen), BCPI Sector 4 București, IE 217262-C1-U8.

La depunerea cererii în portal, nu a apărut nicio notificare cu privire la una sau mai multe lucrări în lucru pe cartea respectivă.

**La generarea extrasului, pe pagina 2, figurează 3 cereri în lucru, nr. 38019/ 12.06.2020, nr. 16623/ 24.02.2022 și nr. 57927/**

**08.07.2022**, deși inclusiv din discuția cu asistentul-registrator GMD, care a admis lucrarea, la momentul soluționării nici aceasta nu a primit vreo notificare cu privire la lucrări pe flux în lucru;

La data de 03.08.2022, înainte de autentificarea actului, s-a mai efectuat o vizualizare de carte și, spre surprinderea notarului public, conținutul cărții s-a modificat, în sensul că figurează ca soluționate cele 3 lucrări arătate mai sus, admiterea lor efectuându-se pe perioada cât cartea era blocată în favoarea biroului nostru - lucru extrem de grav.

Notarul public întreabă cum de s-a putut genera extrasul de autentificare cu această mențiune referitoare la "lucrări în curs de soluționare" pe imobilul respectiv? Acest lucru se întâmplă numai în cazul extraselor pentru informare, cele pentru autentificare ar trebui să garanteze conținutul cărții și să se poată autentifica fără probleme actul notarial, pe perioada blocării cărții.

De ce nu s-au soluționat lucrările respective înainte de eliberarea extrasului de carte funciară, care, în prezent, nu mai reflectă situația juridică actuală din CF? Și, mai mult, de ce sistemul nu ne-a atenționat cu privire la aceste lucrări restante și nici asistentul-registrator care a eliberat extrasul nu a primit aceste notificări?

Și mai important, când au fost soluționate aceste lucrări? De către ce registratori/asistenți-registratori? Și cum de nu s-a observat acest aspect (că era cartea blocată) și să anunțe de acest lucru? Mai mult, lucrarea din 2020, din discuțiile cu cei de la CF, avea ultimul referat de completare din 13.07.2020 - cum s-a putut soluționa din senin, când cartea era blocată de extrasul pentru autentificare??

Se menționează că este vorba de pozițiile C4, C5 și C6 (pentru C3 s-a obținut acord în vederea autentificării actului translativ de proprietate).

În concluzie, notarul public întreabă ce s-ar fi întâmplat dacă se autentifica actul fără acea vizualizare de carte din ziua semnării? Ce soluție ar fi avut lucrarea de intabulare? Ce valoare are un astfel de extras CF pentru autentificare cu mențiuni în cuprinsul său?

\*\*\*

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

La înregistrarea cererii pentru eliberarea extrasului de carte funciară pentru autentificare notarul public primește un mesaj de atenționare cu privire la existența unor cereri în lucru pentru acel imobil.

În situația în care notarul public ignoră mesajul și finalizează înregistrarea cererii, sunt incidente dispozițiile art. 71 alin. (2) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI nr. 700/2014, cu modificările și completările ulterioare, care prevăd următoarele: *Cât timp o cerere de recepție și/sau înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară este în curs de soluționare, se pot elibera doar extrase de carte funciară pentru informare și*

*copii certificate ale cărții funciare respective cu mențiunea existenței cererii, a numărului și a datei de înregistrare a acesteia. (...).*

**În speță, întrucât pentru imobilul în cauză existau cereri în lucru la data solicitării extrasului de carte funciară pentru autentificare, acesta nu trebuia eliberat notarului public.**

**8.** Domnul notar public **SIMESCU GHEORGHE** din cadrul Camerei Notarilor Publici Timișoara solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Serviciul Fiscal Municipal Caransebeș, prin executor fiscal TA, în temeiul art. 68 și 69 din Legea 207/2015, la data de 23.12.2021, în baza Proceselor verbale de sechestru nr. 1717 și 1718/23.12.2021, a înscris **ipoteka legală** pentru suma de 929.157 lei asupra imobilului reprezentând fabrica de pâine, înscris în CF 31206 - C1 Teregova (nr. CF vechi: 6759 R), cu nr. cadastral top 111/7/2/S construcții industriale și edilitare, de sub A1 și B1 – proprietară a imobilului fiind Societatea C, ipoteca înscrisă sub C4 în CF.

La data de 16.03.2022, Comuna Teregova, asupra aceluiași imobil instituie o **ipotecă** de 1.566.348 lei.

La data de 29.03.2022, Serviciul Fiscal Municipal Caransebeș prin adresa nr. 5269 încuviințează **vânzarea amiabilă a imobilului** în cauză în baza prevederilor art. 248 alin. (1) și (2) din Legea 207/2015, contra sumei de 188.805 lei, către domnul ST.

Urmare a achitării integrale a prețului, în temeiul art. 248 al. (1) și (2) din Legea 207/2015, a fost încheiat Contractul de vânzare cumpărare autentificat sub numărul 671/31.03.2022.

Prin adresa nr. 5479/31.03.2022, în baza deciziei de ridicare a măsurilor de executare silită în dosarul de executare silită nr. 420/2021 și 427/2021, creditoarea Serviciul Fiscal Municipal Caransebeș a dispus ridicarea ipotecii legale înscrise sub C4 și C6.

În baza contractului de vânzare cumpărare încheiat în condițiile menționate mai sus, s-a solicitat B.C.P.I. Caransebeș **înscrierea dreptului de proprietate al cumpărătorilor asupra imobilului în cauză și radierea tuturor ipotecilor, ca urmare a vânzării imobilului prin executare silită.**

B.C.P.I. Caransebeș, prin încheierea de CF nr. 10923/15.04.2022 a dispus intabularea dreptului de proprietate asupra construcției conform contractului de vânzare cumpărare, dar a menținut **ipoteka** înscrisă sub C5 în favoarea Comunei Teregova.

B.C.P.I. Caransebeș a motivat soluția pe baza art. 775 Codul de procedură civilă, în sensul că radierea ipotecii inferioară în rang se poate radia doar în procedura vânzării silite prin licitație publică - respectiv adjudecare.

Soluția B.C.P.I. Caransebeș a fost menținută și de către O.C.P.I. Caraș Severin prin încheierea nr. 15927 data în dosar nr. 15927/06.06.2022.



Notarul public apreciază încheierea de respingere a cererii de reexaminare ca fiind nelegală din următoarele motive:

Executarea silită fiscală este o executare silită specială astfel cum este reglementată de art. 227 și următoarele Cod procedură fiscală.

Deși și Codul de procedură civilă în art. 2421 stabilește rangul ipotecilor și gradul de preferință a acestora, art. 227 alin. (9) din Codul de procedură fiscală, ca reglementare specială în materie, prevede clar că o garanție reală în materie fiscală supra unui imobil are prioritate față de terți, inclusiv față de stat.

Așadar, ipoteca legală înscrisă în CF 31206-C1 Teregova, sub C4, avea rang superior ipotecii legale înscrisă în favoarea comunei Teregova sub C5.

Pe de altă parte, conform art. 242 al. (9) – (10), după înscrierea ipotecii legale, orice creditor era obligat ca în termen de 30 zile să aducă la cunoștința organului de executare fiscală, creanța sa.

Ori Comuna Teregova, prin reprezentanții săi, nu și-a îndeplinit această obligație, deși la înscrierea ipotecii a luat cunoștință de ipoteca legală înscrisă sub C4 în favoarea Serviciului Fiscal Municipal Caransebeș.

Opinia B.C.P.I. Caransebeș și O.C.P.I. Caraș Severin, în sensul că ipotecile și sarcinile ce grevează un bun supus executării silite se radiază doar în baza executării silite prin vânzare publică, prin licitație, respectiv adjudecare este total greșită și nefundamentată, întrucât:

Executarea silită, atât cea de drept comun cât și cea fiscală are drept scop, satisfacția creditorului ipotecar de realizare a creanței sale în ordinea stabilită de lege potrivit rangului ipotecii. Executarea silită, atât cea de drept comun cât și cea fiscală, se poate realiza în trei modalități și anume: vânzare amiabilă, vânzare directă, vânzare publică, prin licitație în baza căreia se stabilește un cumpărător numit adjudecător.

Dar și în cazul vânzării amiabile și al vânzării directe există un cumpărător, numai că acesta nu este stabilit ca urmare a licitației, a vânzării publice, ci este desemnat de către executorul judecătoresc sau fiscal după caz.

De altfel, conform art. 756 din Codul de procedură civilă și a art. 247 alin. 3 din Codul de procedură fiscală, vânzarea la licitație (publică) se realizează de regulă în baza primelor 2 modalități, respectiv vânzarea amiabilă și vânzarea directă, acestea reprezentând regula iar vânzarea la licitație excepția în materia executării silite (doar în situația în care nu s-a realizat în primele două modalități).

În această situație, a considera că radierea ipotecilor de rang inferior se va face doar în cadrul vânzării silite prin licitație publică nu are nici un temei legal și nici o rațiune logico-juridică.

A interpreta astfel lucrurile ar însemna că în cadrul aceleiași proceduri de executare silită, să se aplice un regim juridic diferit, după cum executarea silită se realizează prin vânzare amiabilă, vânzare directă sau vânzare prin licitație publică, ceea ce ar însemna o discriminare între cumpărătorii aceleiași proceduri de executare silită - lucru inacceptabil după părerea noastră.

Pe de altă parte, orice garanție mobilă sau imobiliară se naște în baza unui raport juridic obligațional. Ori din moment ce bunul a fost valorificat prin executare silită și prețul a fost distribuit potrivit rangului ipotecii, se ridică întrebarea ce raport juridic obligațional mai există între un creditor ipotecar de rang inferior și noul proprietar al bunului pe care l-a dobândit prin executare silită.

Dacă ar fi să se îmbrățișeze opinia B.C.P.I. Caransebeș și O.C.P.I. Caraș Severin – prin încheierea de respingere a cererii de intabulare și a încheierii de respingere a cererii de reexaminare, ar însemna ca creditorul ipotecii nerealizate în urma unei prime executări silită să poată începe o nouă executare silită împotriva noilor proprietari, fără ca între aceștia să execute un raport juridic obligațional.

Ipoteza va fi urmată de o serie de litigii fără niciun sens.

În susținerea celor prezentate mai sus, notarul public apreciază că prevederile art. 775 precum și ale art. 857 alin. (4) din Codul de procedură civilă sunt aplicabile în toate cazurile de executare silită, indiferent de modalitatea de executare-vânzare amiabilă, vânzare directă sau adjudecare.

Desigur că în situația în care un creditor ipotecar inferior în rang nu își satisface ipoteca prin executarea silită pusă în valoare de unul superior în rang, aceasta își poate satisface creanța din alte bunuri ale debitorului.

Pentru considerentele menționate mai sus apreciază că încheierea de respingere a cererii de reexaminare nr. 15927 din dosar nr. 15927/06.06.2022, este nelegală și netemeinică.

\*\*\*

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

Conform art. 247 alin. (3) din Codul de procedură fiscală *organul de executare silită competent procedează la valorificarea bunurilor sechestrate prin: a) înțelegerea părților; b) vânzare în regim de consignatie a bunurilor mobile; c) vânzare directă; d) vânzare la licitație, inclusiv prin mijloace electronice; e) alte modalități admise de lege, inclusiv valorificarea bunurilor prin case de licitații, agenții imobiliare sau societăți de brokeraj, după caz.*

În speță, contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 671/31.03.2022 a fost încheiat în aplicarea dispozițiilor lit. a) a articolului mai sus citat.

Având în vedere că **vânzarea prin înțelegerea părților reprezintă una dintre modalitățile de valorificare a bunurilor sechestrate în cadrul procedurii de executare silită**, precum și în considerarea art. 3 alin. (2) din Codul de procedură fiscală care stipulează că *Unde prezentul cod nu dispune, se aplică prevederile Codului civil și ale Codului de procedură civilă, republicat, în măsura în care acestea pot fi aplicabile raporturilor dintre autorități publice și contribuabili/plătitori*, în speța supusă atenției se vor aplica dispozițiile art. 857 din Codul de procedură civilă, imobilul **dobândindu-se liber de orice ipotecă sau alte sarcini**.

9. Domnul notar public **BEREVOIANU RADU** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Pe rolul biroului notarial se află încă din anul 2020 următoarea solicitare:

**Banca P, instituție bancară spaniolă, a dobândit în anul 2014, prin dare în plată, dreptul de proprietate a șapte terenuri** situate în intravilanul municipiului Constanța și a unui teren situat în București, fiecare din aceste terenuri fiind înscris în cartea sa funciară proprie. **În anul 2018, Banca P a fuzionat cu Banca S tot instituție bancară spaniolă**, în urma fuziunii, Banca P fiind absorbită de Banca S.

Banca S, prin intermediul avocaților săi, a solicitat biroului notarial în luna martie 2020 să îndeplinească formalitățile de publicitate prin înscrierea sa, în calitate de proprietar, în cărțile funciare ale terenurilor situate pe raza municipiilor Constanța, respectiv București, ca urmare a dobândirii acestora în urma **fuziunii prin absorbție**.

Notarul public a pus în vedere de la început reprezentaților Băncii S, că potrivit legislației române în vigoare la acel moment, următoarele acte erau necesare în vederea înscrierii acesteia în calitate de proprietar, în cărțile funciare ale respectivelor terenuri, în urma fuziunii prin absorbție:

Conform Legii 7/1996 - Art. 24 - (5) *Intabularea în cartea funciară a transmisiunii drepturilor reale imobiliare ce operează prin efectul fuziunii/divizării se efectuează pe baza unei documentații cuprinzând:*

a) *hotărârea instanței de judecată referitoare la proiectul de fuziune/divizare a persoanei/persoanelor juridice supuse reorganizării;*

**b) actul de înființare prin care se constituie persoana/persoanele juridice nou-înființată/nou-înființate;**

**c) actul de modificare a actului constitutiv al persoanei/persoanelor juridice supuse reorganizării sau, după caz, contractul încheiat între persoanele juridice prin care se constată modificările privind capitalul social și/sau patrimoniul acesteia;**

**d) hotărârea adunării generale a acționarilor/decizia asociatului unic privind modul de reorganizare a persoanei/persoanelor juridice;**

e) *certificatul de înmatriculare emis de registrul comerțului pentru persoana/persoanele juridice nou-creată/nou-create.*

(6) *Înscrisurile prevăzute la alin. (5) lit. b) - d) se încheie în formă autentică, iar în cuprinsul lor imobilele se identifică prin număr cadastral și de carte funciară, aceste înscrisuri fiind însoțite de dovada de înregistrare a mențiunii formei de reorganizare suportate de cea/cele existentă/existente;*

Conform Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară - Art. 170 - *Intabularea în cartea funciară ca urmare a fuziunii/divizării se efectuează în baza hotărârii instanței de judecată care se pronunță asupra legalității acestei operațiuni, a dovezii de înregistrare la registrul comerțului, a certificatului de înmatriculare,*

***precum și a hotărârii AGA/deciziei asociatului unic prin care se aprobă fuziunea/divizarea, încheiată în formă autentică și care identifică imobilele prin număr cadastral și de carte funciară. Pentru autentificarea hotărârii AGA/deciziei asociatului unic prin care se aprobă fuziunea/divizarea notarul public va solicita extras de carte funciară pentru autentificare.***

Inițial, avocații Băncii S nu au furnizat decât **actul emis de un notar din Madrid, Spania, intitulat "Confirmare"**, care menționează că fuziunea prin absorbție între cele două instituții bancare spaniole a avut loc în anul 2018 și că, pe cale de consecință, Banca P s-a dizolvat, iar întreg patrimoniul acesteia (fără să detalieze din ce se compune) a fost transmis către Banca S.

La acel moment, notarul public s-a adresat cu o primă solicitare către Comisia comună a reprezentanților U.N.N.P.R și A.N.C.P.I., solicitând un punct de vedere pentru soluționarea de principiu a speței. În completare, Comisia a solicitat mai multe documente, pentru a putea da o soluție. Abia în luna iunie 2022, în urma solicitărilor repetate adresate avocaților Băncii S, a actelor enumerate mai sus, au fost puse la dispoziția biroului nostru, de către aceștia, următoarele:

- **Actul emis de un notar din Madrid, Spania, intitulat "Confirmare"**, care menționează că fuziunea prin absorbție între cele două instituții bancare spaniole a avut loc și că, pe cale de consecință, Banca P s-a dizolvat, iar întreg patrimoniul acesteia a fost transmis către Banca S;

- **Certificarea emisă de Registrul Comerțului din Spania**, cu privire la finalizarea procesului de fuziune;

- **Proiectul de fuziune.**

Concomitent cu trimiterea celor 3 înscrisuri enumerate anterior, avocații Băncii S, au comunicat că este **imposibil să se obțină de la Banca S, post factum, o hotărâre AGA autentică privind fuziunea prin absorbție**, conținând identificarea imobilelor din România și că acestea sunt singurele documente care pot fi puse la dispoziție, în vederea întabulării în calitate de proprietar a băncii. Ei au mai arătat că fuziunea prin absorbție dintre cele două bănci s-a făcut cu respectarea legislației spaniole aplicabile la acel moment. Pe de altă parte trebuie menționat faptul că s-a obținut acceptul Băncii S de a achita tariful aferent întabulării de 0.5% din valoarea fiecărui imobil și, mai mult, Banca S a achitat integral debitele către Direcțiile Impozite și Taxe Locale competente, astfel încât, certificatele fiscale necesare în vederea întabulării, ce urmau a fi solicitate pe numele Băncii P (încă înscrisă pe rolul fiscal), să fie eliberate fără datorii, îndeplinindu-se astfel condițiile legale.

La insistențele avocaților, biroul notarial a depus totuși la O.C.P.I. Constanța, B.C.P.I. Constanța, **cererea de întabulare pentru unul dintre terenurile de pe raza acestui municipiu**. La cerere, alături de cele 3 înscrisuri primite de la avocați apostilate și traduse legalizat, astfel cum acestea au fost enumerate mai sus, s-a atașat și extrasul de carte funciară pentru autentificare și certificatul fiscal eliberat de D.I.T.L. competent, în vederea înstrăinării.

La cererea depusă la O.C.P.I. Constanța, B.C.P.I. Constanța, sub numărul 102748 din data de 12.07.2022 s-a primit nota de completare cu următorul conținut: *"In baza art. 170 din Ordinul nr 700/2014 va rugam sa atașați la cerere **hotărârea AGA in forma autentica** in care imobilul este identificat cu număr cadastral si număr de carte funciara si de asemenea sa menționeze extrasul de carte funciara pentru autentificare ce a stat la baza autentificării hotărârii AGA."*

Din considerentele arătate mai sus, o astfel de hotărâre AGA nu ne-a putut fi remisă și nici nu va putea fi obținută, din considerentele menționate mai sus.

Având în vedere cele relatate mai sus și ținând cont că fuziunea celor două bănci s-a făcut conform legislației spaniole aplicabile, fuziunea operând în registrele naționale spaniole aplicabile, notarul public întreabă care este soluția pentru a se putea realiza înscrierea în cartea funciară a actualului proprietar, respectiv a instituției bancare absorbante – Banca S?

Se anexează cererea adresată B.C.P.I. Constanța, referatul de completare, actele depuse în susținerea cererii.

\*\*\*

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

Potrivit dispozițiilor art. 80 din Legea nr. 71/2011 pentru aplicarea Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare *cererile de înscriere, precum și acțiunile în justiție întemeiate pe dispozițiile Legii nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, indiferent de data introducerii lor, vor fi soluționate potrivit **normelor materiale în vigoare la data încheierii actului sau, după caz, la data săvârșirii ori producerii faptului juridic generator, modificator sau extinctiv al dreptului supus înscrierii ori rectificării, cu respectarea normelor procedurale în vigoare în momentul introducerii lor.***

Conform prevederilor art. 170 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPPI nr. 700/2014, cu modificările și completările ulterioare, aplicabile la data începerii procedurii de reorganizare, *intabularea în cartea funciară ca urmare a fuziunii/divizării se efectuează în baza **hotărârii instanței de judecată care se pronunță asupra legalității acestei operațiuni, a dovezii de înregistrare la registrul comerțului, a certificatului de înmatriculare, precum și a hotărârii AGA/deciziei asociatului unic prin care se aprobă fuziunea/divizarea, încheiată în formă autentică** și care identifică imobilele prin număr cadastral și de carte funciară. Pentru autentificarea hotărârii AGA/deciziei asociatului unic prin care se aprobă fuziunea/divizarea notarul public va solicita extras de carte funciară pentru autentificare.*

Este adevărat că în speță fuziunea prin absorbție a celor două societăți a avut loc în anul 2018 în Spania, fiind aplicabila legislația acestei țări însă, pentru efectuarea formalităților de publicitate imobiliară sunt aplicabile prevederile legii române.

În aplicarea prevederilor art. 31 alin. (2) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, persoanele interesate sau notarul public pot formula cerere de reexaminare a încheierii de admitere sau de respingere, care este supusă controlului de legalitate exercitat de instanța competentă.

**10.** Domnul notar public **AGACHI STELIAN** din cadrul Camerei Notarilor Publici Suceava solicită reanalizarea cererii sale inițiale adresate comisiei, care a făcut obiectul analizei la pct. 5 din Minuta ședinței din data de 22.08.2022.

Soluția cuprinde 2 variante ipotetice și alternative, determinat de faptul că, în urma soluționării, nu s-a stabilit, cert, întinderea suprafeței imobilului - teren înstrăinat prin actul de vânzare autentic nr. 633 08.04 2022, respectiv suprafața de 11550 mp, înscrisă sub A1 a cărții funciare, ori suprafața de 9957 mp, posedată de vânzător și stabilită de părți ca putând fi predată la data vânzării, ca efect al litigiului notat sub B2.

În prima variantă ipotetică, respectiv cea de vânzare a suprafeței de 11550 mp, soluția este de "rectificare a actului de vânzare, în sensul menționării cotelor de proprietate vândute raportat la întreaga suprafață înstrăinată".

În cea de a 2-a variantă ipotetică, cea a vânzării suprafeței de 9957 mp din cea de 11550 mp înscrisă sub A1, Comisia reia soluția oficiului teritorial de cadastru, respectiv dezlipirea anterioară a suprafeței vândute (9957 mp) de cea totală (11550 mp) înscrisă sub A1.

În raport cu modul de soluționare, sus arătate, notarul public susține cele ce urmează.

Soluția în cea de a 2-a variantă ipotetică (dezlipirea anterioară a suprafeței de 9957 mp de cea totală de 11550 mp, înscrisă sub A1), contravine actului, obiectului operațiunii a cărei înscriere se cere.

Se adresează rugămintea Comisiei să observe că, prin actul de vânzare nr. 633/08.04.2022, a fost vândută întreaga suprafață înscrisă sub A1, de 11550 mp, potrivit voinței părților actului, constatate de notarul public, și conform descrierii neechivoce a bunului vândut din cuprinsul actului de vânzare (pag. 1, alin. 7), nu conform interpretării unor clauze din cuprinsul acestuia, clauze care exced acestei descrieri și care nu o modifică.

Interpretarea potrivit căreia, prin actul notarial, s-ar vinde suprafața de 9957 mp din cea de 11550 mp, este contrazisă de clauza de limitare a garanției de evicțiune la suprafața predată de 9957 mp (pag. 2, alin. 3). În cazul vânzării numai a suprafeței de 9957 mp, limitarea expresă a garanției la această suprafață nu-și are rațiunea.

Soluția în prima variantă ipotetică ("rectificarea actului de vânzare, în sensul menționării cotelor de proprietate vândute raportat la întreaga suprafață înstrăinată"), este nelegală și neîntemeiată.

În primul rând, faptul neindicării concrete, numerice, în cuprinsul soluției, a valorii/cuantumului acelor cote, obiect al rectificării, pune la îndoială buna credință a autorilor soluției.

Apoi, potrivit cuprinsului actului notarial (pag.1) și al cererilor de înscriere respinse de BCPI, este cât se poate de evident că acele cote de proprietate (2500 / 9957, 2000 / 9957 și 5457 / 9957), transmise cumpărătorilor, sunt asociate / aplicate suprafeței de 11550 mp, ca suprafață înstrăinată, nu celei predate, de 9957 mp.

Totodată, soluția de "rectificare a actului notarial, prin menționarea cotelor raportat la întreaga suprafață înstrăinată", sugerează că cele 3 cote de proprietate vândute ar trebui să fie evidențiate prin fracții având la numitor numărul 11150 iar la numărător numere astfel determinate încât să nu modifice valoarea fracțiilor din cuprinsul actului notarial (2500 / 9957, 2000 / 9957 și 5457 / 9957), situație ce echivalează cu obligarea la înlocuirea unei cote de 1/2 cu cota de 2/4 (!!). Altminteri, nu se poate vorbi de rectificarea, ci de modificarea actului notarial, cu îndeplinirea condițiilor legale în acest sens.

Se reiterează argumentul din cererea inițială, respectiv cel al absurdității următoarei situații: dacă cele 3 cote din actul de vânzare autentic 633 / 08.04.2022, având numitorul de 9957 fiecare, indică vânzarea suprafeței de 9957 mp din totalul de 11550 mp, înseamnă că vânzarea a 3 cote de 1/3 fiecare, din suprafața de 11550 mp, indică vânzarea a 3 mp din totalul de 11550 mp (!!).

\*\*\*

În urma analizei situației juridice prezentate din perspectiva noilor argumente furnizate, Comisia își menține punctul de vedere exprimat prin minuta din data de 22.08.2022, pentru argumentele precizate în cuprinsul acesteia. În speță este necesară încheierea unui act adițional pentru clarificarea obiectului contractului.

**11.** Doamna notar public **Ioana Lambrina VIDICAN** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație legată de înregistrările în Cartea funciară nr. 243041 a localității București - Sector 3, a contractelor de vânzare-cumpărare și a celor de ipotecă care au fost autentificate până în prezent pentru imobilul înscris în această Carte funciară.

Suprafața de 1.281 mp cu nr. cadastral 243041 înscris în Cartea funciară nr. 243041 a localității București - Sector 3, este **un drum de acces care deservește construcțiile (blocuri) în care sunt amplasate apartamente + locuri de parcare, precum și o serie de locuri de parcare amplasate în afara construcției, fiecare apartament și loc de parcare interior/exterior fiind identificate cu nr. cadastrale distincte.**

Prin același contract de vânzare-cumpărare se înstrăinează câte un apartament și un loc de parcare, împreună cu o suprafață indiviză din drum de acces.

În conținutul contractului de vânzare-cumpărare se precizează faptul că **se vinde o cotă indiviză totală din drumul de acces, făcându-se precizarea că din această cotă indiviză totală – o anumită suprafață este atribuită apartamentului și o altă suprafață este atribuită locului de parcare.** Această defalcare (care se dorește, pe fond, a fi o precizare – ca o declarație a proprietarului cu privire la ce suprafață din drum este aferentă apartamentului și ce suprafață este aferentă locului de parcare) este inserată pentru a putea facilita o înstrăinare ulterioară a imobilelor (respectiv apartament și/sau loc de parcare) către eventuali cumpărători/dobânditori diferiți.

Se exemplifică această exprimare:

**" Suprafața indiviză de 9,39 mp (din care: suprafața indiviză de 5,75 mp aferentă Apartamentului, suprafața indiviză de 3,64 mp aferentă Locului de Parcare) din Lotul de teren nr. 94, în suprafață totală de 1.281 mp, situat municipiul București, Bulevardul Basarabia nr. 167, sectorul 3, identificat cu nr. cadastral 243041, înscris în Cartea Funciară nr. 243041 a localității București, sectorul 3, prin încheierea nr. 52332/12.05.2022, emisă de OCPI București – BCPI Sector 3, care are destinația de drum de acces („Cota parte 1”);"**

În niciun caz nu poate fi interpretat că discutăm de două înstrăinări distincte sau de două imobile distincte, care să poată ridica problema unei tarifări distincte.

Încă de la demararea vânzărilor (inclusiv a ipotecilor) și depunerea cererilor de intabulare a contractelor de vânzare-cumpărare și a contractelor de ipotecă cu privire la imobilul menționat anterior, s-au primit în mod constant **respingeri de intabulare a dreptului de proprietate asupra cotei de teren aferentă locului de parcare și a ipotecii asupra acestei cote, fiind motivate de lipsa tarifului.**

Întrebare: despre ce tarif este vorba?!?

Vânzarea se taxează 0,15% din preț (dar nu mai puțin de 60 Ron pentru fiecare imobil), ipoteca se taxează cu 0,1% din credit + 100 Ron pentru fiecare imobil, conform Ordinului nr. 39/2009 privind tarifarea pentru serviciile furnizate de ANCPI și unitățile sale subordonate.

În această situație **(chiar dacă se vorbește de cote aferente apartamentului și locului de parcare din drumul de acces) se discută de un singur imobil**, respectiv drumul de acces identificat cu nr. cadastral 243041, nu de imobile diferite.

O întrebare retorică: dacă se autentifică o vânzare, având ca obiect un singur imobil, dar către 15 cumpărători, iar tariful intabulării (calculat ca fiind 0,15% din preț) este de 600 Ron, s-ar mai fi primit încheiere de respingere? (pentru că nu este calculat 15 – reprezentând nr. cumpărătorilor x 60 Ron?!) și,



mergând pe același raționament, dacă mai era și ipotecă asociată acestei vânzări, s-ar fi solicitat 100 Ron/proprietar – garant ipotecar, nu 100 Ron/imobil?

De asemenea, se adresează rugămintea de a se avea în vedere faptul că ultimele cereri nici măcar nu au primit încheiere de respingere, în sensul că **cererile au fost soluționate doar parțial (intabulându-se doar cota din drum aferentă apartamentului), cererile de intabulare a cotelor din drumul de acces aferente locurilor de parcare nu au fost soluționate în niciun fel (nici prin respingere nici prin admitere), situație care este absolut inacceptabilă.**

În aceste condiții, se adresează rugămintea de a se găsi o remediere în cel mai scurt timp a acestei situații sau, dacă se menține poziția cu privire la respingerea cererilor, se adresează rugămintea de a se motiva (matematic și indicând formula de calcul, raportat la prevederile legale în vigoare) încheierile de respingere, calculând suplimentul de tarif care se consideră că mai trebuie achitat, pentru a putea trimite aceste încheieri clienților și a recupera sumele.

Până în prezent (raportat la numărul de contracte autentificate) suma pe care, în opinia OCPI (raportat la încheierile de respingere) ar mai trebui să fie plătită este de peste 12.000 RON, pentru care oricum nu se găsește nicio explicație și justificare legală.

Situația este cu atât mai complicată cu cât nu există o practică unitară la birourile de carte funciară la nivelul Bucureștiului și a județului Ilfov, având în vedere că **spețe identice au fost soluționate în cursul anilor 2021-2022, de BCPI Sector 1 și BCPI Buftea, cu admitere și cu tarif identic (60 Ron/imobil intabulare vânzare și respectiv 100 Ron/imobil intabulare ipotecă) similar celui achitat în prezent către BCPI Sector 3.**

O asemenea situație este inacceptabilă, având în vedere faptul că notarul public nu poate anticipa modul de interpretare personal a fiecărui registrator, în ceea ce privește modalitatea de tarifare a actelor, care, în prezent, este reglementată foarte clar de normele legale în vigoare.

Se atașează cererii acte doveditoare în ceea ce privește cele expuse anterior.

\*\*\*

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

În speță se aplică prevederile notei 8 din Ordinul 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și instituțiile sale subordonate, teza finală: *Dacă în actul juridic întocmit pentru mai multe imobile se menționează valoarea totală a acestora, procentul se aplică la valoarea totală din act, indiferent de numărul imobilelor. Defalcarea tarifului total rezultat se realizează astfel: **se tarifează cu 60 de lei fiecare cerere de înscriere aferentă unui imobil** (60 x «n» imobile). La prima cerere se adaugă tariful rămas, care se calculează astfel: tarif total - (60 x «n» imobile).*

Din analiza cererii de întabulare rezultă că aceasta are ca obiect întabularea dreptului de proprietate asupra drumului de acces, în speță cel identificat cu nr. cadastral 243041, **cu două capete de cerere separate**, respectiv cota aferentă apartamentului și cota aferentă locului de parcare. Pe cale de consecință, tarifele se calculează prin raportare la fiecare capăt de cerere.

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.

<b>AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ</b>	<b>UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA</b>
Hajnalka Ildiko VIG Președinte - Director General	Notar public Vasile VARGA Vicepreședinte al UNNPR, președinte al Comisiei pt. relația cu ANCPI
Mircea POPA Director General Adjunct	Notar public Sorin MARINA, Membru al Biroului Executiv, Reprezentantul CNP București în Consiliul UNNPR
Cezara Irina SIMIREA Director Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Laura BADIU Președintele CNP București
Alina IANCU Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Mihnea ANGHENI CNP București
Mihai LICĂ Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Tiberiu TERZEA - MATEI CNP București
	Cătălin BĂDIN, Director general adjunct