



Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 1370/26.09.2022

DECIZIA NR. 10/26.09.2022

privind minuta nr. 50904/6704 din 26 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.
50904/6704 din 26 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. 50904/26.09.2022

Nr. 6704/26.09.2022

MINUTA

ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din data de 26.09.2022

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

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

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

1. Domnul notar public **Remus-Ștefan DIACONESCU** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la legalitatea perceperii tarifului aferent cererii ce a format dosarele nr. 156002 și 156003, ambele din 2022, întrucât BCPI Craiova percepe tarife de înscriere a dreptului de ipotecă și de radiere a acestuia, împreună cu interdicțiile aferente, în afara limitelor legale impuse de Ordinul 16/2019, după cum urmează:

Prin declarația autenticată sub nr. 2197/22.08.2022 având ca obiect:

- radierea dreptului de ipotecă și a interdicțiilor de grevare, înstrăinare, construire, demolare, extindere și închiriere, pentru garantarea sumei de 450.000 RON + celelalte obligații de plată aferente creditului, constituite în favoarea unei instituții de credit, conform încheierii nr. 70130/26.03.2018, dată de B.C.P.I. Craiova, Jud. Dolj, ipotecă constituită în baza contractului de ipotecă imobiliară autenticat sub nr. 2352/23.10.2017 și

- radierea dreptului de ipotecă și a interdicțiilor de grevare, înstrăinare, construire, demolare, extindere și închiriere, pentru garantarea sumei de 2.150.000 RON + celelalte obligații de plată aferente creditului, constituite în favoarea instituției de credit, conform încheierii nr. 103051/21.05.2018, dată de B.C.P.I. Craiova, Jud. Dolj, ipotecă constituită în baza contractului de ipotecă imobiliară autentificat sub nr. 1203/18.05.2018, cu privire la imobilul situat în Mun. Craiova, Str. Banu Stepan nr. 1A (fostă Str. Bucovăț nr. 200, fostă Str. Mofleni, F.N.), et. 0, ap. 1, Jud. Dolj, cu număr cadastral 231218-C9-U1, înscris în Cartea Funciară nr. 231218-C9-U1 Craiova

- radierea dreptului de ipotecă și a interdicțiilor de grevare, înstrăinare, construire, demolare, extindere și închiriere, pentru garantarea sumei de 2.150.000 RON + celelalte obligații de plată aferente creditului, constituite în favoarea instituției de credit, conform încheierii nr. 103083/21.05.2018, dată de B.C.P.I. Craiova, Jud. Dolj, ipotecă constituită în baza contractului de ipotecă imobiliară autentificat sub nr. 1203/18.05.2018 cu privire la imobilul situat în Mun. Craiova, Str. Banu Stepan nr. 1A (fostă Str. Bucovăț nr. 200, fostă Str. Mofleni, F.N.), et. 0, ap. 2, Jud. Dolj, cu număr cadastral 231218-C9-U2, înscris în Cartea Funciară nr. 231218-C9-U2 Craiova,

s-a solicitat radierea (la urgență) din CF atât a unității individuale, cât și a CF a terenului a dreptului de ipotecă și a interdicțiilor aferente înscrise în baza contractelor de ipotecă menționate.

Prin referatul de completare criptic eliberat de registratorul de carte funciară s-a dispus „se va achita diferența tarif 2250 lei - cod 241 – pentru dosar 156002” și „se va achita diferența tarif 1125 lei cod 241 – pentru dosar 156003”, fără a fi precizat temeiul legal de solicitare a acestui tarif sau ce reprezintă tariful de radiere.

Luând legătura telefonică cu registratorul care s-a ocupat de dosare aceasta a transmis faptul că **parte din tarif reprezintă tarif de radiere a interdicției de extindere, poziție a cărei radiere trebuie tarifată separat, întrucât la notare a fost tarifată cu tarif separat, cât și faptul că parte din tarif reprezintă tarif de radiere a dreptului de ipotecă din Cartea Funciară a terenului și a construcției** și că aceasta este practica la nivel de B.C.P.I.

În pofida faptului că am adus ca argument punctul 10 din Ordinul 16/2019 care stipulează că „Tariful perceput pentru radierea dreptului de ipotecă include și radierea interdicțiilor” – interdicțiile nemaiputând subzista în lipsa dreptului de ipotecă (*Ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus*), precum și multitudinea de Minute (din data de 31.03.2014, 07.04.2014, 28.07.2014, 20.07.2015, 11.01.2016, 15.03.2016, 21.03.2016) din care reiese că orice înscriere/radiere din Cartea Funciară a unității individuale se efectuează din oficiu și în cartea funciară colectivă a terenului și a construcției, răspunsul a fost unul negativ, în sensul că își menține punctul de vedere.

De asemenea, a transmis că modalitatea de percepere a tarifului la înscrierea dreptului de ipotecă în cartea funciară a terenului aferent unei unități

individuale ce face parte dintr-un condominiu este diferită la nivelul B.C.P.I. Craiova față de cele cunoscute de notarul public, în sensul că se percepe un tarif de 0,1% din valoarea creditului, la care se adaugă suma de 100 RON pentru CF unitate individuală, cât și 100 RON pentru CF teren aferent, la care se mai adaugă 100 RON pentru CF a construcției - halucinant.

În acest sens se solicită verificarea acestui aspect întrucât este foarte grav dacă au fost percepute astfel sume de bani, în defavoarea persoanelor care au solicitat înscrierea drepturilor de ipotecă în CF, la nivelul BCPI Craiova.

Se adresează rugămintea, totodată, de a se verifica modalitatea de încasare a sumelor pentru solicitări de radiere a dreptului de ipotecă din CF a unităților individuale, cât și a cotelor părți de teren aferente, întrucât **BCPI Craiova încasează sume de bani necuvenite pentru servicii care se fac din oficiu**, respectiv radierea ipotecilor înscrise în CF colective, odată ce este tarifată cererea de radiere a ipotecii din unitatea individuală.

Justificarea legală pentru care se solicită acest punct de vedere îl reprezintă:

Art. 546 Cod Civil, din care reiese că: alin. (3) *„Dacă nu se prevede altfel, bunul accesoriu urmează situația juridică a bunului principal, inclusiv în caz de instrainare sau de grevare a bunului principal.”*

Art. 651 Cod Civil: *„Cota-parte din dreptul de proprietate asupra partilor comune are caracter accesoriu în raport cu dreptul de proprietate asupra spațiului din clădire care constituie bunul principal; înstrăinarea sau ipotecarea cotei-parti nu se va putea face decât odată cu dreptul asupra spațiului care constituie bunul principal.”*

Sentința Civilă nr. 14214/2021, pronunțată în ședința publică din data de 20.12.2021, de către Judecătoria Constanța, care atinge tangențial această problemă și care tranșează faptul că terenul este accesoriu unității individuale, hotărâre atașată prezentei cereri.

Din păcate clientul a achitat tariful nelegal perceput de BCPI Craiova, fiind într-o criză de timp cu această speță, dar cu siguranță va fi o veste bună pentru acesta dacă îi vor fi restituite sumele încasate în plus, fără temeii.

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

Astfel cum s-a menționat și în cuprinsul unor minute anterioare, în aplicarea art. 35 alin. (1) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, notarul public are obligația de a formula cerere de înscriere numai cu privire la unitatea individuală, iar înscrierile corespunzătoare în cartea funciară a terenului se efectuează concomitent de către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, fără plata unui tarif suplimentar. În consecință, intabularea dreptului de ipotecă asupra UI și a cotei de teren aferente (înscrisă în cartea funciară a terenului) se tarifează cu 100 lei + 0,1% din valoarea creanței garantate.

În mod similar, radierea înscrierilor corespunzătoare din cartea funciară a terenului, care se efectuează de către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară concomitent cu radierea înscrierilor din cartea funciară a unității individuale, se efectuează fără plata unui tarif suplimentar.

Conform notei 10) *Se achită tarif pentru fiecare operațiune de radiere în cazul în care acestea au fost dispuse prin aceeași încheiere de carte funciară. **Tariful perceput pentru radierea dreptului de ipotecă include și radierea interdicțiilor.** Tariful se percepe și pentru radierea dreptului de ipotecă legală.*

Pentru radierea din cartea funciară a altor interdicții decât cele prevăzute la art. 23, pct. B, lit. h) din Legea nr. 7/1996 și art. 186 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul nr. 700/2014, se percepe tariful aferent de 75 de lei/operațiune.

2. Domnul notar public **Remus-Ștefan DIACONESCU** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la legalității soluției de respingere a cererii nr. 74526/2022, precum și a soluției de respingere a cererii de reexaminare nr. 75339/2022, astfel:

La data de 24.05.2022, a fost încheiată declarația autenticată sub nr. 1213/24.05.2022, având ca obiect „radierea drepturilor de ipotecă, precum și a interdicțiilor aferente înscrise în favoarea Băncii (înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare), instituite prin contractele de ipoteca imobiliară autentificate sub nr. 4673/11.07.2019 și sub nr. 4674/11.07.2019, intabulate în:

- Cartea Funciara a Mun. București, Sector 3, prin încheierea nr. 60965/12.07.2019 emisa de O.C.P.I. București, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 3, pentru imobilul situat în Mun. București, Str. Matache Dobrescu nr. 8, bl. C3, demisol, ap. 7, Sectorul 3, intabulat în Cartea Funciara nr. 227638-C3-U251 Sector 3, Mun. București, având nr. Topo/cadastral 227638-C3-U251,

- Cartea Funciara a Mun. București, Sector 3, prin încheierea nr. 60967/12.07.2019 emisa de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 3, pentru imobilul situat în Mun. București, Str. Matache Dobrescu nr. 8, bl. C3, demisol, ap. 8, Sectorul 3, intabulat în Cartea Funciara nr. 227638-C3-U252 Sector 3, Mun. București, având nr. Topo/cadastral 227638-C3-U252 și

- Cartea Funciara a Mun. București, Sector 3, prin încheierea nr. 60966/12.07.2019 emisa de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 3, pentru imobilul situat în Mun. București, Str. Matache Dobrescu nr. 8, bl. C3, demisol, ap. 9, Sectorul 3, intabulat în Cartea Funciara nr. 227638-C3-U253 Sector 3, Mun. București, având nr. Topo/cadastral 227638-C3-U253, toate proprietatea Societății AH.

În vederea autentificării declarației, au fost obținute extrasul de carte funciară pentru informare nr. 56159/23.05.2022 și extrasele de carte funciară

pentru autentificare nr. 42259/15.04.2022 și nr. 54133/17.05.2022, toate eliberate de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 3.”

Prin cererile 57166, 57167 și 57168, toate din 2022 a fost solicitată **radierea dreptului de ipotecă atât din Cartea Funciară a Unităților individuale, cât și din Cartea Funciară a terenului 227638 Sector 3.**

Ulterior, prin cererile 62612, 67410, 69878, 69016, 74526 și 75339, toate din 2022, s-a solicitat îndreptarea erorii materiale în sensul **radierii dreptului de ipotecă din CF a terenului**, atât timp cât a fost radiat dreptul de ipotecă din CF a unității individuale, în conformitate cu prevederile Minutelor ședinței din data de 31.03.2014, 07.04.2014, 28.07.2014, 20.07.2015, 11.01.2016, 15.03.2016, 21.03.2016 care stipulează: *„În baza cererii de înscriere cu privire la cartea funciară corespunzătoare se vor efectua din oficiu înscrierile corespunzătoare în cartea funciară a condominiului și în cea a terenului.”*

În fapt, toate spețele tratate în aceste minute se referă la efectuarea înscrierilor din oficiu în cărțile funciare ale terenului și ale construcției a înscrierilor referitoare la unitatea individuală.

De asemenea, un alt text de lege care trebuie avut în vedere este art. 546 Cod Civil, din care reiese că: alin. (3) *„Dacă nu se prevede altfel, bunul accesoriu urmează situația juridică a bunului principal, inclusiv în caz de instrainare sau de grevare a bunului principal.”*

Astfel, terenul, fiind un accesoriu al unității individuale, urmează situația juridică a bunului principal, inclusiv în ceea ce privește înscrierile și radierea de Carte Funciară.

Temeiul respingerii atât a cererii de îndreptare de eroare materială, cât și a cererii de reexaminare îl reprezintă **lipsa acordului creditorului ipotecar cu privire la terenul aferent unității individuale**, dar reprezintă un temei eronat, întrucât din toate Minutele menționate mai sus reiese că atât timp cât **în cartea funciară a unității individuale este menționată cota parte din teren ce este aferentă unității individuale înscrierile se fac din oficiu și în cărțile funciare colective (construcție + teren).**

De asemenea, atât timp cât creditorul ipotecar solicită radierea dreptului de ipotecă asupra principalului, ce sens are menținerea sa în cartea funciară colectivă, fiind aplicabile și prevederile art. 651 Cod Civil: *„Cota-parte din dreptul de proprietate asupra partilor comune are caracter accesoriu în raport cu dreptul de proprietate asupra spațiului din clădire care constituie bunul principal; instrainarea sau ipotecarea cotei-parti nu se va putea face decât odata cu dreptul asupra spațiului care constituie bunul principal.”*

Un alt argument în acest sens îl reprezintă Sentința Civilă nr. 14214/2021, pronunțată în ședința publică din data de 20.12.2021, de către Judecătoria Constanța, care atinge tangențial această problemă și care tranșează faptul că terenul este întotdeauna accesoriu unității individuale, hotărâre atașată solicitării.

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

Astfel cum s-a menționat și în cuprinsul unor minute anterioare, în aplicarea art. 35 alin. (1) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, notarul public are obligația de a formula cerere de înscriere numai cu privire la unitatea individuală, iar înscrierile corespunzătoare în cartea funciară a terenului se efectuează concomitent de către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară.

În această situație cererea de radiere va menționa atât identificatorul cadastral al unității individuale cât și numărul cadastral al terenului pe care este amplasată construcția de tip condominiu.

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

Rectificarea unei cărți funciare, în sensul radierii soțului neproprietar (intabulat eronat) este condiționată sau nu de acordul instanței penale care subsecvent intabulării eronate a notat (cu o altă încheiere de C.F.) un sechestru penal în sarcina neproprietarului tabular?

Din păcate încheierea de respingere a reexaminării emisă de O.C.P.I. Giurgiu nu cuprinde motivele de fapt și de drept pentru care s-a dispus respingerea cererii petentului ci reproduce fidel (copy/paste) doar conținutul cererii de reexaminare și al unor articole din Codul civil.

Se atașează cererea de reexaminare și încheierea de respingere a reexaminării din care pot fi înțelese în mod facil împrejurările de fapt și de drept ale speței.

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

Prin Contractul de vânzare autentificat sub nr. 5770/18.12.2019 A.V.S. a dobândit, ca bun propriu (conform mențiunii din contract) imobilul cu nr. cadastral și de carte funciară 30203 situat în comuna Buturugeni, județul Giurgiu.

Prin încheierea nr. 84594/2019, în mod eronat s-a intabulat dreptul de proprietate și în favoarea soției A.I.A.

Conform dispozițiilor art. 913 din Codul civil erorile materiale săvârșite cu prilejul înscrierilor efectuate în cartea funciară, altele decât cele care constituie cazuri de rectificare, se pot îndrepta la cerere sau din oficiu.

Considerăm că pentru efectuarea operațiunii menționate mai sus nu este necesară prezentarea unor înscrisuri suplimentare.

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
Hajnalka Ildiko VIG Președinte - Director General	Notar public Vasile VARGA Vicepreședinte
Mircea POPA Director General Adjunct	Notar public Laura BADIU Președintele CNP București
Cezara Irina SIMİREA Director 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