



Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 1842/19.12.2022

DECIZIA NR. 14/19.12.2022

privind minuta nr. 67726/8739 din 19 decembrie 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. 67726/8739 din 19 decembrie 2022, anexată prezentei, în vederea punerii în aplicare a soluțiilor consemnate în conținutul acesteia.

Art. 2 - Pentru aducerea la îndeplinire a dispozițiilor prezentei decizii sunt responsabili Șeful Serviciului Publicitate Imobiliară și personalul Serviciului Publicitate Imobiliară, precum și Șeful Serviciului Cadastru și personalul Serviciului Cadastru din cadrul oficiilor teritoriale.

Cezara Irina SIMIREA
Director Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 67726/19.12.2022

Nr. 8739 /19.12.2022

MINUTA

ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din data de 19.12.2022

În temeiul art. 22 alin. (13) din Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară republicată, cu modificările și completările ulterioare, la data menționată mai sus a avut loc la sediul UNNPR o ședință de lucru având ca obiect dezbaterile unor situații juridice care privesc relația profesională a notarilor publici cu oficiile teritoriale aflate în subordinea 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 **ANCA-ELENA ALUPOAE** din cadrul Camerei Notarilor Publici Bacău solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Întrucât zona în care a început să profeseze face parte dintr-o amplă întindere montană, necooperativizată, fără titluri de proprietate emise de Prefectura județului, a fost nevoită să se confrunte cu realitatea destul de crudă și cu o problemă, cel puțin din punctul său de vedere, suficient de spinoasă.

Din activitatea biroului de până acum, prin cererile clienților, dar și conversațiile susținute cu aproximativ toate primăriile aflate în circumscripția de competență a Judecătorei Bicăz, inclusiv biroul de carte funciară din această zonă, practica susținută în mod constant din ultimii minim 10 ani este ca actele autentice de transmitere a proprietății și procedura dezbaterii succesoriale au la baza Protocolul încheiat între ANCPI și UNNPR, fiind folosite prevederile din capitolului II pct. 3 referitor la încheierea actului autentic sau a certificatului de moștenitor, pe baza unei posesii exercitate sub nume de proprietar necontestat, situație confirmată prin anexele nr. 1 și 2 la protocol, însoțite de certificatul de atestare fiscală și de documentația cadastrală a imobilului.

Întrebarea sa se concentrează asupra faptului dacă **acest protocol interinstituțional încheiat în 2010 nu interferează, prin normele sale, cu dispozițiile Legii nr. 7/1996 ce reglementează notarea posesiei** atât în cadrul înregistrării sistematice, cât și al înregistrării sporadice.

Notarea posesiei din actualele dispoziții necesită o adevărată care să menționeze relativ aceleași lucruri cu cele cuprinse și în Anexele 1 și 2 și au aceeași

premisă: lipsa unui titlu de proprietate și un posesor, ce își exercită dreptul sub nume de proprietar (în cazul anexelor părerea sa este că notarul își arogă o calitate de judecător, înțelegând să dea, prin certificatul de moștenitor/ contractul de vânzare/ donație, un titlu de proprietate unui simplu posesor – indiferent că posedă imobilul de minim 30 de ani, până la emiterea unui titlu veritabil, rămâne un posesor - cu atât mai mult cu cât după autentificarea actului notarial sau eliberarea certificatului de moștenitor, imobilul se intabulează și i se deschide carte funciară).

Asumarea aceluși risc de către dobânditor prin inserarea clauzei într-un contract de vânzare face ca, în situația unei eventuale evicțiuni, cumpărătorul să ajungă în situația ingrată de a rămâne fără proprietate și chiar fără preț restituit, întrucât notarul a adus în vedere și el și-a asumat riscul de evicțiune. Or, rolul notarului public este să pună la adăpost ambele părți, nu doar să satisfacă interesele vânzătorului, ori să ajute o mai ușoară cadastrare a imobilelor.

În concluzie, **notarul public consideră că notarea posesiei, în zona aceasta necooperativizată, este singura soluție valabilă** și dorește să autentifice declarații de posesie și să ofere posibilitatea petenților ca, într-un termen de „uzucapiune” special, reglementat prin această lege organică, să dobândească *ope legis* dreptul de proprietate la împlinirea unui termen de 3 ani, dacă nu a fost notat niciun litigiu prin care se contestă înscrierile din cartea funciară, **fără a mai folosi protocolul ANCPI - UNNPR.**

Așa cum s-a menționat și în cadrul simpozionului pentru pregătire profesională pentru notarii publici din data de 22.10.2022, la documentația pentru autentificarea acestei declarații, ar fi necesară atât **adeverința** eliberată de autoritățile administrației publice locale, care atestă faptul că: posesorul este cunoscut că deține imobilul sub nume de proprietar și că imobilul nu face parte din domeniul public sau nu a fost înscris în evidențe ca fiind în domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, dar și **procesul-verbal de vecinătate**. Potrivit dispozițiilor art. 41 alin. (8¹) lit. c) din Lege „Pentru cazurile prevăzute la alin. (8) - deci inclusiv zonele unde nu sunt cărți funciare și nu sunt titluri de proprietate - notarea posesiei se efectuează în baza următoarelor documente: (...) c) proces-verbal de vecinătate, cu semnăturile tuturor proprietarilor imobilelor învecinate”.

Acest proces-verbal, deși foarte dificil de întocmit, în majoritatea absolută a cazurilor nu se poate semna de proprietari, întrucât nu și-au reglementat situația legală până în prezent, având tot calitatea de posesori.

Așadar, în ideea de a primi un răspuns care să edifice situația întocmirii actelor atât pentru procedura dezbaterii succesoriale, dar și pentru autentificare actelor de transmitere a proprietății, care este modalitatea corectă de abordare a acestei situații?

Deși întrebarea este una personală (și de îndrumare, întrucât punctul de vedere al Comisiei ajută la crearea unei direcții de orientare în profesie) notarul public consideră și propune ca pentru corectitudine, dar și pentru o aplicare unitară, să se emită o circulară a UNNPR cu privire la situația expusă, îndeosebi pentru zonele necooperativizate, fără titluri de proprietate.

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

Potrivit pct. 3 din Capitolul II al Protocolului de colaborare încheiat între Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și Uniunea Națională a Notarilor Publici din România (...) aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI nr. 309/2010, *La încheierea actului autentic sau a certificatului de moștenitor, notarul public are obligația de a verifica titlul de proprietate al dispunătorului sau al autorului succesiunii. În situația în care nu se prezintă un act justificativ al titlului dispunătorului sau autorului succesiunii, se poate lua în considerație, pe riscul părților menționat expres în act, existența dreptului pe baza unei posesii exercitate sub nume de proprietar necontestat, situație confirmată și prin:*

a) *certificat pentru atestarea că petentul este cunoscut ca proprietar, eliberat de către primarul localității unde este situat imobilul, potrivit anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezentul protocol de colaborare;*

b) *certificatul emis de organele fiscale ale autorităților locale;*

c) *procesul-verbal de identificare a imobilului, potrivit modelului prevăzut în anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezentul protocol de colaborare;*

d) *documentația cadastrală.*

Astfel, conform prevederilor Protocolului, în vederea asigurării posibilității efectuării tranzacțiilor imobiliare, în situația în care nu se poate prezenta notarului public instrumentator un act justificativ al titlului autorului moștenirii sau al dispunătorului, se vor anexa cererii de dezbatere a succesiunii, sau celei de încheiere a actului autentic, certificatul pentru atestarea că petentul este cunoscut ca proprietar (anexa nr. 1 la Protocol), procesul-verbal de identificare a imobilului (anexa nr. 2 la Protocol), înscrisuri eliberate de primăria localității unde este situat imobilul precum și documentația cadastrală, eliberată pe flux întrerupt, cu alocare de număr cadastral de către OCPI.

În ceea ce privește adevărul prevăzută art. 41 alin (8¹) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precizăm că aceasta este un înscris ce va fi atașat cererii de notare a posesiei în cadrul lucrărilor de înregistrare sporadică, și nu de intabulare a dreptului de proprietate.

În concluzie, înscrisurile menționate mai sus sunt utilizate în proceduri diferite și nu pot fi asimilate.

2. Doamna notar public ȘERBAN ELENA GABRIELA din cadrul Camerei Notarilor Publici Timișoara solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Se înaintează **referatul de completare** emis, în opinia notarului public, contrar prevederilor art. 39 alin. 12 din Ordinul nr. 700/2014, în dosar nr. 113699/21.10.2022 OCPI Olt – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina, comunicat la data de 27.10.2022, în urma sesizării telefonice cu privire la nerespectarea termenului de soluționare al lucrării, stabilit la data de 25.10.2022, fapt ce atrage răspunderea emitentilor conform art. 6 din Ordinul nr. 1764/2019.

De asemenea, se învederează nerespectarea următoarelor prevederi legale de către emitentii referatului, în sensul că s-au solicitat:

- **semnarea cererii de înscriere cu semnătura electronică**, contrar art. 28 indice 1 alin. (2) din Legea 7/1996, care prevede obligativitatea semnăturii electronice doar pe înscrisurile ce însoțesc cererea,

- **depunerea adevărului emisă de Asociația de proprietari**, contrar prevederilor art. 33 alin. 2 lit. b) din Legea 196/2018, care prevăd posibilitatea autentificării actului de înstrăinare în baza declarației dobânditorului prin care acesta acceptă preluarea în întregime a tuturor debitelor înstrăinătorului către Asociația de proprietari și furnizorii de utilități, declarație existentă în cuprinsul contractului.

Notarul public consideră că, în speța prezentată, există indicii privind săvârșirea infracțiunii de abuz în serviciu/neglijență în serviciu, urmând a decide și cu privire la formularea unui denunț penal.

Se menționează că, în data de 28.10.2022, s-au depus documentele cerute de OCPI Olt – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina, doar pentru a evita crearea unei pagube solicitanților actului notarial, întrucât prețul stabilit în contract urma să fie achitat din creditul bancar acordat cumpărătorilor, în urma înscrierii dreptului lor de proprietate și a ipotecii creditorului. Nici până la data formulării sesizării, 31.10.2022, ora 9.00, lucrarea nu a fost soluționată.

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

Cererea nr. 113699/21.10.2022 înregistrată la BCPI Slatina a fost soluționată prin încheierea de admitere cu același număr.

În ceea ce privește solicitările din referatul de completare, precizăm următoarele:

- comisia și-a exprimat în minuta din data de 26.01.2021 și în minuta din data de 08.02.2021 punctul de vedere cu privire la necesitatea atașării cererii de înscriere formulată și semnată olograf de notarul public, scanată, într-un fișier separat, cu semnătura electronică calificată a deponentului, în cazul unei cereri înregistrate on-line conform art. 28¹ din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

- art. 33 alin. (2) lit. b) din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor permite autentificarea actului de înstrăinare în baza declarației dobânditorului prin care acesta acceptă preluarea în întregime a tuturor debitelor înstrăinătorului către Asociația de proprietari și furnizorii de utilități, declarație existentă în cuprinsul contractului.

Eventualele erori ivite în activitatea oficiului teritorial Olt sunt cauzate de volumul mare de cereri raportat la numărul insuficient de personal.

3. Doamna notar public SIMONA GUȚIU din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la posibilitatea de înscriere în cartea funciară a unui **imobil dobândit de un client (denumit în continuare A) prin act autentic (i.e. contract de vânzare-cumpărare) în anul 2000**, pentru care a fost eliberată o încheiere de respingere tot în același an 2000, având ca motiv un act de dezmembrare eronat.

Speța în cauză este particulară, întrucât societatea **vânzătoare a fost radiată în anul 2009**. Cu toate acestea, înainte de radiere, **societatea B, în anul 2004, a refăcut actul de dezmembrare și s-a intabulat** și cu privire la proprietatea vândută în anul 2000 către A.

În acest sens, se prezintă detaliile relevante și temeiul de drept în baza căruia se consideră că OCPI Cluj, BCPI - Cluj Napoca ar trebui să admită noua cerere a lui A, în vederea intabulării acestuia în cartea funciară a imobilului.

A este proprietarul imobilului situat în mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, imobil având destinația de spațiu comercial, precum și succesoare în drepturi a lui B;

A dorește înscrierea în cartea funciară în calitate de titular al dreptului de proprietate asupra Imobilului întrucât, la data dobândirii imobilului înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate al antecesorului a fost respinsă de către Judecătoria Cluj-Napoca.

La rândul său, autorul lui A (societatea vânzătoare B) a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului în baza actului de dezmembrare și vânzare-cumpărare, încheiat în formă autentică. Acest imobil dobândit de A fusese dezmembrat dintr-un imobil mai mare, prin intermediul aceluiași act notarial care a consemnat și vânzarea, cu scopul special de transmitere a dreptului de proprietate.

Din cauza unor neconformități ale operațiunii de dezmembrare, înscrierea în cartea funciară a imobilului lui A pe numele acestuia a fost respinsă.

Ulterior dobândirii imobilului, societatea vânzătoare, prin intermediul actului de apartamentare și contract de vânzare cumpărare, a efectuat o nouă dezmembrare a întregului imobil ce a făcut și obiectul vânzării către A, fără să solicite/obțină consimțământul acestuia, adică A, în calitate de proprietar de drept a jumătate din imobilul dezmembrat.

În consecință, prin actul de apartamentare și contractul de vânzare sus menționat, s-a reținut în mod incorect că B este proprietarul de drept al întregului imobil ce face obiectul

dezmembrării și din această calitate, a vândut mai departe partea din imobil reprezentând „apartamentul nr. 2” (ce nu fusese anterior înstrăinată către A), iar cu privire la „apartamentul nr. 1”, care reprezintă în fapt și în drept imobilul clientului, s-a înscris în cartea funciară dreptul de proprietate al lui B, deși această societate nu mai deținea dreptul de proprietate asupra respectivului imobil în anul 2004, întrucât aceasta îl înstrăinase în anul 2000 către A.

Astfel, în prezent, în cartea funciară a imobilului figurează în continuare ca titular al dreptului de proprietate fostul proprietar, B (persoană juridică lichidată și radiată). În condițiile în care B a vândut imobilul societății A încă din anul 2000, iar în prezent B nu mai există ca și persoană juridică, menținerea B ca și proprietar al imobilului în cartea funciară este una neconformă, care nu reflectă situația juridică a imobilului și nejustificată. Mai mult, această înscriere cauzează prejudicii lui A, deoarece împiedică în mod efectiv efectuarea publicității imobiliare a dreptului de proprietate al lui A asupra imobilului.

Tariful ANCPI pentru intabularea imobilului a fost achitat la data semnării actului autentic din anul 2000.

În pregătirea documentelor ce urmează a fi depuse la OCPI Cluj, BCPI Cluj Napoca, notarul public își va întemeia cererea în baza următoarelor temeuri de drept:

În conformitate cu art. 28 alin. (1) din Legea 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cererea de înscriere se va depune la birourile teritoriale ale oficiului teritorial și va fi însoțită de înscrisul original sau copia legalizată, astfel cum urmează: *„Cererea de înscriere în cartea funciară se va depune la birourile teritoriale ale oficiului teritorial și va fi însoțită de înscrisul original sau de copia legalizată de pe acesta, prin care se constată actul sau faptul juridic a cărui înscriere se cere; copia legalizată se va păstra în mapa biroului teritorial.”*

De asemenea, interesul societății de a cere înscrierea în cartea funciară este prevăzut alin. (5) al aceluiași articol: *„Înscrierile în cartea funciară se efectuează la cererea părților interesate, cu excepția cazurilor în care legea prevede înscrierea din oficiu; cererea de înscriere se va transmite la biroul teritorial în circumscripția căruia este situat imobilul.”*

Conform Codului civil, dreptul de proprietate reprezintă un drept real tabular, astfel încât art. 877 dispune următoarele: *„Drepturile reale imobiliare înscrise în cartea funciară sunt drepturi tabulare. Ele se dobândesc, se modifică sau se sting numai cu respectarea regulilor de carte funciară.”*

Totodată, art. 893 lit. a) din Codul civil prevede că *„Înscrierea unui drept real se poate efectua numai împotriva aceluia care, la data înregistrării cererii, este înscris ca titular al dreptului de proprietate asupra căruia înscrierea urmează să fie făcută.”*

În același sens, art. 172 alin. (5) și (6) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordin nr. 700/2014 al ANCPI, menționează că *„(i) Nu este necesar consimțământul expres al titularului tabular la radierea din cartea funciară a dreptului real, în cazul înstrăinării imobilului, acesta rezultând din acordul exprimat în vederea încheierii contractului” și (ii) „Atunci când, în cazurile prevăzute de lege, dreptul intabulat se stinge prin împlinirea unui termen arătat în înscriere sau prin decesul persoanei fizice ori prin încetarea existenței persoanei juridice care are calitatea de titulară a înscrierii, radierea va fi operată la cererea persoanei interesate, cu excepția cazului în care legea prevede radierea din oficiu.”*

Așadar, în acord cu dispozițiile legale anterior citate, A are atât interesul, cât și justificarea legală și neechivocă de a solicita și obține înscrierea în cartea funciară a imobilului ca titular al dreptului de proprietate asupra acestuia.

Cererea va fi depusă cu plata unui tarif de 60 lei, reprezentând tariful minim de intabulare, având în vedere că plata tarifului a fost realizată în anul 2000, clientul nostru deținând această dovadă de plată care va fi anexată cererii la depunere.

Se adresează rugămintea de a se clarifica și acest aspect referitor la tarifarea cererii ce urmează a fi depusă la ANCPI, pentru a evita dubla taxare a aceleiași cereri.

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

Notarul public nu a comunicat copii ale înscrisurilor justificative, precizând că are nevoie de acordul clientului în acest sens și că dorește un răspuns cu caracter general. În lipsa acestora, Comisia nu se poate pronunța asupra modalității de înscriere în cartea funciară în cazul prezentat.

În ceea ce privește aspectele legate de modul de tarifare, se precizează că în anul 2000 pentru înscrierea în cartea funciară se achita taxă judiciară de timbru conform Legii nr. 146/1997 privind taxele judiciare de timbru, iar nu tarif pentru serviciile furnizate de ANCPI, această instituție fiind înființată în anul 2004.

Potrivit serviciului cu codul 2.3.1. din anexa la Ordinul nr. 16/2019 intabularea dreptului de proprietate în favoarea persoanei juridice se tarifează cu 0,5% din valoarea din act, cu aplicarea notei de subsol 8).

4. Doamna notar public **SIANA LARISA ALEXANDRESCU** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Se solicită comunicarea unei opinii privind **schimbarea formei de organizare a unei societăți din SA în SRL**, respectiv dacă această operațiune este echivalentă cu reorganizarea unei societăți ca urmare a divizării/ fuziunii.

Se arată că BCPI Arad a solicitat, conform referatelor de completare anexate solicitării, **suplimentarea tarifului aferent codului 231 și nu aferent codului 241**, cum s-a solicitat prin cererile înregistrate.

Soluția dată a fost diferită, adică s-a admis **notarea schimbării denumirii societății**, tot la Arad, conform cererilor nr. 62080, nr. 62081, nr. 62082 și nr. 62083, toate din 30.05.2022 și nr. 120404, nr. 120405 și nr. 120406 din data de 20.10.2022, pentru același client vânzător.

Se solicită răspunsul comisiei cu celeritate, întrucât cumpărătorul a promis să vândă și să se pot aduce grave prejudicii; societatea vânzătoare, pentru a nu-l prejudicia, este dispusă să achite tariful, cu condiția recuperării ulterioare, ceea ce știe din experiență că este un proces greu, pentru că personal a suportat în urma cu mai mulți ani o plată dublă pentru care, deși a făcut cerere în termen, a fost soluționată tardiv prin neadmitere; nu se pot explica soluțiile contradictorii

Se anexează contractul de vânzare și actele doveditoare ale schimbării de denumire, cererile adresate BCPI și referatele de completare emise.

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

Potrivit dispozițiilor art. 205 din Legea societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, *Schimbarea formei societății, prelungirea duratei ei sau alte modificări ale actului constitutiv al societății nu atrag crearea unei persoane juridice noi.*

Potrivit dispozițiilor art. 23 pct. B, lit. j), din Legea nr. 7/1996, coroborat cu cele ale art. 18 alin. (2) lit. bb) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general nr. 700/2014, cu modificările și completările ulterioare, **schimbarea denumirii proprietarului tabular se notează în cartea funciară.**

Astfel, în speță, cererea se înregistrează pe cod 2.4.1. din anexa la Ordinul nr. 16/2019, cu tarif de 75 lei.

5. Doamna notar public **MUNTEANU CISMAȘU ALEXANDRA ELENA** din cadrul Camerei Notarilor Publici Alba Iulia solicită formularea unui punct de vedere cu privire la **radierea unui drept de ipoteca legală, în baza declarației moștenitorilor defunctului, în favoarea căruia s-a înscris dreptul de ipotecă legală, pentru creanțe încasate de defunct în timpul vieții.**

Situația de fapt este următoarea:

Asupra imobilului înscris în cartea funciară nr. 100365 - C1 - U2 a Municipiului Sibiu, nr. top. 4003/18/2/2/I, proprietatea lui RRA, în baza unor sentințe judecătorești de sistare a stării de indiviziune, din anul 1983, rămase definitive, s-a înscris un drept de ipotecă legală pentru suma de 64 500 ROL (6,45 RON), în favoarea copartajantului MG .

MG a decedat la data de 12 mai 2018. Cei trei moștenitori ai defunctului, MSR, MMS, MA, așa cum rezultă din Certificatul de moștenitor nr.25/ 12.12.2018, eliberat în Dosar succesoral nr. 25/2018, au dat declarații autentice, prin care recunosc faptul că defunctul lor tată, MG a încasat, în timpul vieții sale, sulta civilă în sumă de 64.500 ROL (6,45 RON) și în consecință consimt la radierea din canea funciară a dreptului de ipotecă legală înscris în favoarea acestuia.

În baza declarațiilor celor trei moștenitori s-a solicitat la cartea funciară radierea dreptului de ipoteca legală înscris în favoarea defunctului MG.

Prin încheierea nr. 94168/19.10.2022 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu a respins cererea de radiere, motivat de faptul că „declarațiile sunt date de către moștenitorii defunctului fără a fi îndeplinite dispozițiile art. 893 și 894 din Codul civil, referitor la cazul în care un drept supus înscrierii în cartea funciară a făcut obiectul unor cesiuni succesive fără ca înscrierile să fi fost efectuate”.

Reținerile Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu sunt greșite, întrucât dreptul de creanță, pentru care s-a înscris ipoteca legală, nu a fost cuprins și nici nu putea fi cuprins în masa succesorală rămasă după defunctul MG, și nici nu a făcut obiectul unor cesiuni succesive neînscrise în cartea funciară, dreptul de creanță stingându-se în timpul vieții defunctului MG, ca urmare a încasării direct de către acesta a sumei datorate cu titlu de sultă civilă, conform art. 1469 Cod Civil.

În opinia notarului public soluția nu putea fi decât una de admitere, motiv pentru care a formulat și cerere de reexaminare, care are termen de soluționare la data de 12.12.2022. În susținerea celor de mai sus se anexează următoarele: Încheierea de respingere nr. 94.168/19.10.2022 a BCPI Sibiu, declarațiile celor trei moștenitori ai defunctului MG, extras de Carte funciară pentru informare.

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

Conform art. 1469 alin. (1) din Cod Civil obligația se stinge prin plată atunci când prestația datorată este executată de bunăvoie.

Dreptul de creanță, pentru care s-a înscris ipoteca legală nu a fost cuprins și nici nu putea fi cuprins în masa succesorală, dreptul de creanță stingându-se în timpul vieții defunctului ca urmare a încasării direct de către acesta a sumei datorate cu titlu de sultă civilă, potrivit declarației moștenitorilor creditorului ipotecar, astfel încât dreptul de ipotecă legală al defunctului nu poate fi înscris în cartea funciară în favoarea moștenitorilor.

Întrucât în speță titularul tabular este decedat, radierea dreptului de ipotecă legală se efectuează în baza acordului moștenitorilor acestuia, exprimat în formă autentică. Calitatea de moștenitor a fost consemnată de notarul public în declarația de radiere.

În considerarea celor menționate mai sus, soluția OCPI ar fi trebuit să fie de admitere a cererii de radiere a dreptului de ipotecă legală.

6. Prin adresa înregistrată la UNNPR sub nr. 8605/12.12.2022, ANCPI a comunicat UNNPR spre consultare propuneri de modificare și completare a Protocolului privind Metodologia de încasare și virare a tarifelor de publicitate imobiliară, aprobat prin ODG nr. 1009/2013.

Reprezentanții UNNPR au precizat că după finalizarea internă a proiectului, acesta urmează să fie comunicat spre consultare tuturor notarilor publici, în vederea formulării de propuneri și observații.

Forma finală a protocolului urmează să fie supusă aprobării Consiliului Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România, conform art. 9 alin. (8) și (13) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996.

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 Dumitru Viorel MĂNESCU Președinte
Mircea POPA Director General Adjunct	Notar public Vasile VARGA Vicepreședinte
Alexandru Lucian FEȘTILĂ Director General Adjunct	Notar public Sorin MARINA, Membru al Biroului Executiv
Cezara Irina SIMIREA Director Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Bogdan CIUCA Președintele Consiliului Științific al INR
Liviu STOICA Director Direcția Informatică	Notar public Victor ILIE, Președintele CNP Craiova
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
Janina BOGDAN Registrator Șef OCPI Sibiu	Cătălin BĂDIN, Director general adjunct