



Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 244/21.02.2022

DECIZIA NR. 2/21.02.2022

privind minuta nr. 8460/1231 din 21 februarie 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. 8460/1231 din 21 februarie 2022, anexată prezentei, în vederea punerii în aplicare a soluțiilor consemnate în conținutul acesteia.

Art. 2 Pentru aducerea la îndeplinire sunt responsabili registratorul șef, registratorii coordonatori, registratorii și asistenții registratori din cadrul Serviciului de Publicitate Imobiliară.

Cezara Irina SIMIREA

Director Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 8460 /21.02.2022

Nr. 1231/21.02.2022

MINUTA

ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din data de 21.02.2022

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

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

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

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

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

Nu se dorește să se menționeze normele legislative și argumentele juridice pentru care notarul public nu poate să elibereze încheiere de rectificare a certificatului de moștenitor, deoarece nu a fost nici o eroare materială și nici o omisiune din partea notarilor publici și nu dorește nici să insiste asupra faptului

că nu e de datoria biroului notarial să rectifice greșeli pe care le fac instituții ale statului, precum Primăria sau ANCPI.

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

În cadrul ședinței din data de 25.01.2022 s-a decis amânarea analizei situației juridice pentru o ședință viitoare, în vederea obținerii unor informații suplimentare.

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

În cadrul lucrărilor de înregistrare sistematică, una dintre principalele etape constă în **înștiințarea proprietarilor**, respectiv a posesorilor și a altor deținători, **prin intermediul campaniei de informare publică**, organizată la nivel național și local, cu privire la începerea lucrărilor de înregistrare sistematică, precum și cu privire la procedura de realizare, beneficiile, drepturile și obligațiile ce le revin pe parcursul derulării lucrărilor de înregistrare sistematică a proprietăților. Acest demers se realizează de către toți actorii implicați, respectiv ANCPI/OCPI, primăria UAT și prestatorul care efectuează măsurătorile la teren și întocmește documentele tehnice ale cadastrului.

Situația semnalată de către doamna notar nu este urmarea unei greșeli a Primăriei Brănești sau a ANCPI, așa cum se susține, ci este cauzată de dezinteresul proprietarilor, care ignoră campania de informare cu privire la derularea PNCCF, la scopul și beneficiile acestui program național și nici nu se prezintă la finalizarea lucrărilor pentru a verifica documentele tehnice ale cadastrului, afișate public și a formula, dacă este cazul, cereri de rectificare a acestora.

Situația se poate remedia prin completarea acelor certificate de moștenitor în cuprinsul cărora nu au fost precizate datele de identificare ale imobilelor incluse în masa succesorală, având în vedere prevederile art. 29 alin. (1) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 ***În cazul în care registratorul admite cererea, dispune intabularea sau înscrierea provizorie prin încheiere, dacă înscrisul îndeplinește următoarele condiții limitative: (...) c) individualizează imobilul printr-un număr de carte funciară și un număr cadastral sau topografic, după caz.***

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

respectiv dacă sunt necesare extrase de carte funciară de informare în vederea eliberării certificatului de moștenitor.

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

La data de 23.12.2021 a fost încheiat Contractul de vânzare autentificat sub nr. 2371, încheiat între BVD și soția BCM, ambii cu domiciliul în mun. Timișoara, prin mandatar TML, cu domiciliul în com. Sălașu de Sus, județul Hunedoara, în baza Procurii speciale autentificată sub nr. 606-21-3845 din data de 11.11.2021, la Consulatul General al României la Miami, Statele Unite ale Americii, în calitate de vânzători și Asociația TR, cu domiciliul fiscal în județul Hunedoara, având cod de înregistrare fiscală: 22293173 din data de 21.08.2007, înscrisă în Registrul Asociațiilor și Fundațiilor aflat la grefa Judecătorei Hațeg la poziția 7/2007, reprezentată prin președinte BVO, cu domiciliul în mun. Deva, județul Hunedoara, în calitate de cumpărător, contract care a avut ca obiect imobilul situat în comuna Sălașu de Sus, nr. 190, județul Hunedoara, înscris în C.F. nr. 60288 Sălașu de Sus, nr. cadastral 60288 (...).

Prețul stabilit și plătit în contract a fost de 195.000 USD, fiind plătit de către cumpărător dintr-un credit obținut de la Societatea RA, societate nonprofit, organizată și înființată în conformitate cu legile statului Delaware, cu sediul social în Statele Unite ale Americii.

Subsecvent Contractului de vânzare sus menționat a fost încheiat **Contractul de ipotecă imobiliară autentificat sub nr. 2372 din data de 23.12.2021**, contract încheiat între Asociația TR, reprezentată de președinte BVO, cetățean român, domiciliat în mun. Deva, jud. Hunedoara, în calitate de garant ipotecar și Societatea RA, cu sediul social în Statele Unite ale Americii, prin împuternicit domnul GBF, cetățean român, în baza Împuternicirii autentificată sub nr. 4520 din data de 28.10.2019, în calitate de creditor ipotecar, contract prin care asupra imobilului obiect al vânzării a fost înscris dreptul de ipotecă cu interdicțiile aferente în favoarea creditorul ipotecar Societatea RA, pentru garantarea sumei de 195.000 USD, ce a constituit credit acordat Asociației TR.

Ambele acte au fost înregistrate pe rolul O.C.P.I. - B.C.P.I. Hațeg sub nr. 34560/2021.

După înregistrare, pentru Contractul de ipotecă imobiliară autentificat sub nr. 2372 din data de 23.12.2021, a fost emis referatul de completare cu următorul conținut: *„pentru Contractul de ipotecă imobiliară autentificat sub nr. 2372 din data de 23.12.2021 vă rugăm să respectați prevederile art. 29 (1) lit. (b). În cazul în care registratorul admite cerea, dispune întabularea sau înscrierea provizorie prin încheiere, dacă înscrisul îndeplinește următoarele condiții limitative: identifică corect numele sau denumirea părților și menționează codul numeric personal sau, după caz, numărul de identificare*

fiscală, dacă este atribuit codul de înregistrare fiscală ori codul unic de înregistrare, după caz, atribuit acestora”.

Din punctul de vedere al notarului public, referatul de completare emis pentru lucrarea înregistrată sub nr. 34560/2021 pe rolul B.C.P.I. Hațeg, cu termen de soluționare în 5 zile lucrătoare nu are argumentație juridică datorită următoarelor aspecte:

Potrivit art. 2377 Cod Civil „ipoteka asupra unui bun imobil se constituie prin înscrierea în cartea funciară”, iar potrivit art. 2378 alin. 1 Cod Civil „contractul de ipotecă se încheie în formă autentică de notarul public sub sancțiunea nulității absolute”.

Art. 158 alin. (2) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, așa cum a fost aprobat cu modificările ulterioare prin Ordinul directorului general al A.N.C.P.I. nr. 700/2014, prevede că „ipoteka convențională se întabulează în temeiul înscrisului autentic notarial, încheiat de un notar public în funcție în România, care constată convenția de constituire a ipotecii”.

Art. 29 alin. 1 lit. b) din Legea nr. 7/1996 nu trebuie interpretat în sens limitativ, întrucât există sintagma „după caz” doar în sensul în care creditorul se poate identifica prin C.I.F. sau C.U.I. doar dacă acesta este atribuit.

Este evident că din tot cuprinsul contractului de ipotecă imobiliară rezultă clar că nu există asemenea elemente de identificare ale creditorului ipotecar, acesta fiind societate nonprofit, organizată și înființată în conformitate cu legile statului Delaware - SUA, nefiind rezidentă în România.

Actul în cauză a fost încheiat cu respectarea tuturor cerințelor legale prevăzute în normele generale și în legile speciale, BCPI neputând impune condiții suplimentare pentru ca acesta (contractul de ipotecă) să poată fi înscris în cartea funciară.

Se precizează că în cadrul A.N.C.P.I. există o practică în ceea ce privește înscrieri similare, respectiv **lucrarea cu nr. 39710/2016, înregistrată la O.C.P.I. Cluj - B.C.P.I. Cluj - Napoca, în C.F. 282317 Cluj - Napoca, care a avut ca obiect întabularea dreptului de ipotecă**, cu notarea interdicțiilor aferente, în favoarea creditorului Societatea RA, în baza contractului de ipotecă imobiliară autentificat sub nr. 658/07.03.2016, lucrare care a primit aviz favorabil, contractul de ipotecă fiind întabulat în cartea funciară.

Cu titlu informativ, potrivit datelor puse la dispoziție de către creditorul ipotecar **Societatea RA, se precizează că aceștia sunt titulari ai dreptului de proprietate asupra imobilului înscris în C.F. nr. 200383 București - Sector 1, sub nr. 271374/21.06.2010**, încheiere în care se stipulează că C.I.F. - ul este neprecizat, fiind înscrisă și mențiunea că proprietarul este societate nonprofit, nerezident în România, astfel încât rezultă fără dubiu că, în măsura în care dreptul de proprietate a putut fi întabulat în cartea funciară în favoarea unei entități juridice care nu are atribuit C.I.F.,

imposibilitatea înscrierii în cartea funciară în calitate de creditor ipotecar ale aceleiași entități juridice este o limitare a exercitării drepturilor acestora.

Notarul public adresează rugămintea ca, în măsura în care este posibil, punctul de vedere cu privire la speța supusă atenției, să fie comunicat cu celeritate, pentru a se putea încadra în termenul de 5 zile lucrătoare acordat prin referatul de completare.

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

În ceea ce privește informația că o persoană juridică străină cu sediul în SUA este înscrisă în cartea funciară în calitate de proprietar al unui imobil, în urma verificărilor efectuate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, a rezultat că Societatea RA este titulara **dreptului de proprietate asupra construcției și a unui drept de suprafață asupra terenului** în suprafață de 769 mp, înscris în cartea funciară nr. 200383 București - Sector 1, prin încheierea nr. 271374/21.06.2010, fiind respectate dispozițiile legale în vigoare referitoare la capacitatea de dobândire a dreptului de proprietate asupra terenurilor de către persoanele juridice nerezidente în România.

Cererea înregistrată la BCPI Hațeg sub nr. 34560/2021 având ca obiect întabularea dreptului de proprietate în favoarea Asociației TR și a dreptului de ipotecă și a interdicțiilor aferente în favoarea Societății RA a fost soluționată prin încheierea de admitere cu același număr.

3. Doamna notar public RUSU ILONA – OTILIA din cadrul Camerei Notarilor Publici Iași solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Se readuce în discuție situația notelor de completare emise de OCPI Iași cu privire la neconcordanța la numerele de parcele, între titlul de proprietate rectificat și actele notariale întocmite înainte de rectificarea titlului de proprietate. Deși acest subiect a mai fost dezbătut în minute anterioare, în continuare se solicită pentru admiterea primei înscrieri în cartea funciară, rectificarea/completarea actelor precum certificate de moștenitor/partaje voluntare ș.a. emise anterior rectificării titlului de proprietate, încheiate corect la momentul respectiv, cu identificarea tarla/parcelea/vecinătăți, conform titlului de proprietate care a fost supus ulterior rectificării.

Se adresează rugămintea de a se emite o soluție în această situație pentru o practică unitară.

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

Așa cum s-a precizat și în minute anterioare, comunicate atât notarilor publici cât și oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea înscrierii în cartea funciară, în situațiile expuse, **nu se impune rectificarea certificatelor de moștenitor/partajelor voluntare ș.a.**, întrucât

îndreptarea erorilor și completarea omisiunilor din actele notariale se face doar în cazurile prevăzute de art. 87 și 88 din Legea nr. 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale, republicată, urmând să se procedeze doar la rectificarea titlului de proprietate emis de către comisia locală de fond funciar.

4. Domnul notar public **RADU VASILE EUGEN** din cadrul Camerei Notarilor Publici Alba Iulia solicită formularea unui punct de vedere cu privire la procedura **radierii din cartea funciară a convențiilor de menținere a dreptului de ipotecă**, încheiate de către o instituție de credit și proprietarii imobilelor, având în vedere că la BCPI Agnita, județul Sibiu s-au depus următoarele cereri, având ca obiect radierea dreptului de ipotecă, a interdicțiilor aferente și a Convenției de menținere a dreptului de ipotecă: cererea nr. 24.068/20.12.2021, nr. 24.187/27.12.2021 și nr. 71/05.01.2022 și pentru care s-a achitat tariful de 75 lei deoarece în baza Adresei ANCPI nr. 17185/09.09.2015, punctul 5, se prevede că „**radierea acestei notări se efectuează din oficiu, concomitent cu radierea dreptului de ipotecă**”, aspect confirmat și prin Minuta ședinței din data de 30.09.2019 (care a fost anexată uneia dintre cereri).

Ulterior pentru toate cele trei cereri de radiere s-au emis **referate de completare prin care se solicită plata a încă 75 lei pentru radierea convenției de menținere a dreptului de ipotecă**.

Se face mențiunea că, pentru cererea cu nr. 71/05.01.2022 s-a achitat tariful total de 150 lei, deoarece s-a solicitat radierea și a unei rectificări a Convenției de menținere a dreptului de ipotecă.

Având în vedere cele de mai sus se solicită formularea un punct de vedere în ceea ce privește valabilitatea punctului nr. 5 din Adresa ANCPI nr. 17185/09.09.2015. Se anexează solicitării extrasele de carte funciară.

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

Potrivit art. 165 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil (1) *În cazul în care debitorul ipotecar contractează o nouă datorie către creditorul ipotecar, ipoteca constituită pentru vechea datorie poate fi menținută de către creditorul ipotecar pentru garantarea noii datorii.*

(2) *Ipoteca menținută va dobândi rangul dat de momentul înscrierii mențiunii de menținere.*

Art. 18 alin. (2) lit. r) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 700/2014 stipulează că face obiectul notării în cartea funciară mențiunea de menținere a ipotecii pentru garantarea noii creanțe.

Radierea acestei notări se efectuează din oficiu, fără plata unui tarif, concomitent cu radierea dreptului de ipotecă, astfel cum s-a precizat și în

adresa ANCPI nr. 17185/09.09.2015 la care face referire dl. notar public precum și la pct. 7 al Minutei ședinței din data de 30.09.2019.

UNNPR recomandă ANCPI să aibă în vedere reglementarea acestui aspect la modificarea Ordinului nr. 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și instituțiile sale subordonate.

5. Se solicită formularea unui punct de vedere cu privire la adresa OCPI Buzău înregistrată la ANCPI sub nr. 537/2022 referitoare la decontarea certificatelor de moștenitor eliberate conform prevederilor art. 9 alin. (8) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996.

În speță, cu ocazia verificării documentelor anexate cererilor privind plata onorariului pentru certificatele de moștenitor eliberate de **BIN MARIN Elena** s-a constatat că onorariul stabilit de notarul public este compus din două sume: 250 lei + TVA pentru care s-a solicitat plata de către oficiul teritorial și o altă sumă ce a fost achitată cu bon fiscal de către moștenitorul/moștenitorii care au acceptat moștenirea, cu toate că masa succesorală nu era compusă decât din bunuri imobile înscrise în cărți funciare deschise în cadrul Programului Național de Cadastru și Carte Funciară.

Certificatele de moștenitor eliberate de alte birouri notariale în spețe similare au menționat un singur onorariu, pentru care au solicitat plata la OCPI.

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

Prin Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 s-au prevăzut gratuități pentru cetățeni în vederea înscrierii în cartea funciară a imobilelor deținute în unitățile administrativ-teritoriale ce fac obiectul înregistrării sistematice, inclusiv scutirea de la plata onorariilor notariale pentru eliberarea certificatelor de moștenitor, a certificatelor de moștenitor suplimentare, a certificatelor de legatar, precum și a certificatelor de vacanță succesorală, cu privire la imobile ce fac obiectul înregistrării sistematice, onorarii care vor fi achitate de ANCPI.

Cuquantumul onorariului achitat notarului public instrumentator este unul fix, de 250 lei/autorul succesiunii, fiind stabilit prin Ordinul comun al ministrului justiției și directorului general al ANCPI nr. 3563/1132/2016, publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 784/2016.

În cuprinsul certificatelor de moștenitor anexate de oficiul teritorial notarul public instrumentator a precizat că acestea sunt emise *în derularea Programului Național de Cadastru și Carte Funciară, conform dispozițiilor art. 9 alin. (7) din Lege.*

În considerarea celor expuse rezultă că pentru dezbaterile moștenirilor notarul public ar fi trebuit să perceapă doar un onorariu fix, de 250 lei/autorul succesiunii, indiferent de numărul/valoarea imobilelor cuprinse în masa succesorală. Acest onorariu se achită de către ANCPI, prin OCPI, conform

Protocolului de colaborare privind procedura eliberării și a plății onorariilor pentru eliberarea certificatelor de moștenitor, a certificatelor de moștenitor suplimentar, a certificatelor de legatar și a certificatelor de vacanță succesorală, în derularea Programului național de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 1125/2016.

Având în vedere modificările intervenite prin intrarea în vigoare a Legii 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, act normativ intrat în vigoare la data de 11 noiembrie 2021, reprezentanții UNNPR propun efectuarea demersurilor necesare pentru actualizarea Protocolului de colaborare aprobat prin Ordinul directorului general al ANCPI nr. 1125/2016.

Se are în vedere îndeosebi faptul că, în conformitate cu noile dispoziții legale, **sesizarea camerei notarilor publici în cazul succesiunilor nedezbătute, în vederea repartizării cauzei succesoriale notarului public competent se face exclusiv de către primărie** și nu de către OCPI, cum era prevăzut anterior, fapt ce impune reanalizarea unor prevederi ale protocolului încheiat de UNNPR și ANCPI, pentru a evita anumite interpretări diferite legate de modul său de aplicare.

6. Doamna notar public **ADRIANA – MĂDĂLINA MITITIUC** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Prin încheierea nr. 352830 din 30.10.2020, emisă de OCPI Ilfov-BCPI Buftea, a fost înființată cartea funciară nr. 124968 UAT Voluntari, județul Ilfov, pentru terenul intravilan în suprafață de 313,00 m.p., cu număr cadastral 951/2/1/1/1/1 (rezultat din dezmembrarea numărului cadastral 951/2/1/1) și a fost sistată CF 105231 UAT Voluntari pentru terenul cu număr cadastral 951/2/1/1/1/1.

Documentațiile cadastrale au fost întocmite în procedura exproprierii.

Ulterior, în baza extrasului de carte funciară pentru autentificare emis de BCPI Buftea în baza cererii nr. 526256 din 22.11.2021 (din cartea funciară nr. 124968 UAT Voluntari, înființată prin încheierea nr. 352830 din 30.10.2020, emisă de OCPI Ilfov-BCPI Buftea), a fost autentificat contractul de donație aut. nr. 1463 din 25.11.2021, iar dreptul de proprietate al donatarei a fost întabulat în cartea funciară nr. 124968 UAT Voluntari, prin încheierea nr. 536735 din 26.11.2021, emisă de BCPI Buftea.

Ulterior, ca urmare a verificărilor efectuate de donatară, aceasta a obținut planul de amplasament și delimitare din data de 05.03.2021, avizat de ANCPI, al terenului cu nr. cadastral 951/2/1/1, în suprafață de 341 m.p., întabulat în CF 105231 UAT Voluntari.

Se observă o dublă evidentă de carte funciară:

-terenul în suprafață de 313 m.p., cu număr cadastral 951/2/1/1/1/1 (rezultat din dezmembrarea numărului cadastral 951/2/1/1), figurează întabulat

în **cartea funciară nr. 124968 UAT Voluntari**, în baza încheierii nr. 352830 din 30.10.2020, emisă de BCPI Buftea și

-terenul în suprafață de 341 m.p., cu număr cadastral 951/2/1/1, figurează întabulat în **cartea funciară nr. 105231 UAT Voluntari**, imobilul fiind actualizat în baza documentației cadastrale actualizate din data de 05.03.2021, avizată de ANCPI, în baza încheierii nr. 99771 din 09.03.2021, emisă de BCPI Buftea.

Se adresează rugămintea de a se preciza care este soluția pentru remedierea acestei situații. Se atașează copii de pe următoarele înscrisuri: încheierea nr. 352830 din 30.10.2020, extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 526256 din 22.11.2021 (din cartea funciară nr. 124968 UAT Voluntari), contractul de donație aut. nr. 1463 din 25.11.2021, încheierea nr. 536735 din 26.11.2021 și extrasul de carte funciară pentru informare aferent planului de amplasament și delimitare actualizat din data de 05.03.2021, avizat de ANCPI, al terenului cu nr. cadastral 951/2/1/1, în suprafață de 341 m.p., întabulat în CF 105231 UAT Voluntari, extrasul de carte funciară pentru informare nr. 18175 din 17.01.2021 din CF 105231 UAT Voluntari.

În urma analizei situației juridice prezentate și a înscrisurilor comunicate în copie, Comisia amână analiza situației prezentate pentru obținerea unor informații suplimentare de la OCPI Ilfov.

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

Având în vedere problema cu care se confruntă notarii publici de ceva vreme, se adresează rugămintea de a se discuta cu cei de la OCPI Ilfov - BCPI Buftea pentru a găsi o soluție referitoare la **încheierile eliberate din platforma ANCPI, care nu prezintă cele două semnături digitale care validează documentul, respectiv cea a registratorului și cea a asistentului - registrator.**

Încheierile se pot descărca din platformă, chiar dacă sunt semnate electronic doar de o singură persoană, respectiv de Asistentul Registrator, lucru care nu ar trebui să fie posibil, având în vedere că o încheiere este valabilă doar cu ambele semnături.

Se atașează spre exemplificare o asemenea încheiere.

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

Potrivit art. 54 alin. (2) lit. o) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 700/2014, încheierea de carte funciară cuprinde *semnătura registratorului și a asistentului registrator*,

În considerarea prevederilor legale mai sus citate **registratorul** din cadrul BCPI, care soluționează o cerere de recepție și/sau înscriere, **are obligația de a semna încheierea de carte funciară**, alături de asistentul registrator.

Precizăm faptul că ANCPI a implementat modalități alternative de semnare electronică a încheierilor de carte funciară, care facilitează această operațiune.

8. Domnul notar public **Vlad VELICU** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la două situații juridice care se referă la întabularea realizată în urma fuziunii sau divizării unei persoane juridice.

Date fiind recente modificări ale normelor de carte funciară, se întâmpină o situație aparent imposibil de rezolvat, deoarece sunt solicitate anumite documente (ex. proiect de fuziune autentificat), care nu pot fi obținute în prezent, întrucât procesul de reorganizare a început sau s-a încheiat anterior intrării în vigoare a noilor cerințe, conform regulilor valabile la data reorganizării.

a) Cazul 1 – BCPI Craiova

În anul 2013 s-a semnat hotărârea adunării generale extraordinare de aprobare a divizării societății respective, ca înscris sub semnătură privată.

Tot în 2013 se semnează și proiectul de divizare parțială (înscris sub semnătură privată publicat în MOF, act care a produs efectele juridice corespunzătoare.

În 2014 s-a pronunțat hotărârea judecătorească de aprobare a divizării parțiale de Tribunalul Dolj și s-a înregistrat la Registrul Comerțului această operațiune.

Ulterior înregistrării la ONRC, s-a semnat Procesul - verbal de predare primire a unei părți din patrimoniul societății respective, ca urmare a procesului de divizare parțială, dar nu în forma autentică, ci ca înscris sub semnătură privată.

Soluția pe care o are în vedere notarul public este încheierea/ratificarea unui act notarial în forma autentică, care va fi taxat la valoare și va identifica imobilele transmise.

b) Cazul 2 – BCPI Brasov

La data de 21.07.2021 s-a semnat proiectul de fuziune între două societăți comerciale, publicat în Monitorul Oficial, act care a produs efectele juridice corespunzătoare.

La data 08.11.2021 a fost publicată în Monitorul Oficial, modificarea legislativă prin care s-a modificat art. 24 din Legea 7/1996, care prevede că proiectul de fuziune/divizare să fie încheiat în formă autentică și nu Hotărârea AGA de fuziune, așa cum era reglementat anterior.

La data de 25.11.2021 s-a autentificat Hotărârea AGA de fuziune, prin care se individualizează și bunurile imobile care se vor transfera societății

absorbante (UAT Braşov), nemaifiind posibilă autentificarea proiectului de fuziune.

Ulterior emiterii hotărârii judecătoreşti de aprobare a fuziunii și înregistrării la Registrul Comerțului a acestor operațiuni, se va solicita intabularea drepturilor reale, pe baza documentelor anterior menționate, și nu conform cerințelor rezultate din normele intrate în vigoare după inițierea procesului de reorganizare.

În urma analizei situației juridice prezentate, Comisia reține următoarele:

Situații similare cu problema supusă atenției au fost deja explicitate în cuprinsul unor minute anterioare (ex.: minuta ședinței din data de 17.12.2018).

Comisia a apreciat că dispozițiile art. 24 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la întabularea transmisiunii drepturilor reale imobiliare ce operează prin efectul fuziunii/divizării, **sunt norme de drept material** nu procedural, ele fiind aplicabile cu respectarea art. 80 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare, care stipulează că *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, modifier sau extinctiv al dreptului supus înscrierii ori rectificării, cu respectarea normelor procedurale în vigoare în momentul introducerii lor.*

În consecință se aplică normele de drept material **în vigoare la data începerii procedurii de reorganizare.**

9. Comisia a constatat strecurarea unei erori parțiale în concluzia speței nr. 8 – prezentată de d-na notar public Nicoleta Chirpisizu - din minuta nr. 55109/7451 încheiată în data de 8 noiembrie 2021, sens în care facem următoarele precizări suplimentare:

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

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

În speța ce a fost prezentată, prin operațiunea de dezlipire cotele celor doi coproprietari (42,5%, respectiv 57,5%) se transferă ca atare pe fiecare

imobil rezultat din dezlipire. Ulterior se efectuează partajul, care se concretizează în transmisiunea reciprocă de cote, astfel încât fiecare copartajant să dobândească un imobil întreg, în exclusivitate. Cota - parte pe care o primește fiecare dintre coproprietari, de la celălalt, în vederea întregirii dreptului lor de proprietate este:

- coproprietarul 1 primește cota de 57,5%;
- coproprietarul 2 primește cota de 42,5%.

Tariful pentru intabularea dreptului exclusiv de proprietate în temeiul actului de partaj se calculează astfel cum s-a precizat mai sus, pentru fiecare imobil rezultat, prin raportare doar la aceste cote, dar nu mai puțin de 60 de lei/imobil.

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
Cezara Irina SIMIREA Director Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Vasile VARGA Vicepreședinte
Mihai LICĂ Șef serviciu Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Sorin MARINA Membru al Biroului executiv
Alina IANCU Șef serviciu Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Laura BADIU Președinte CNP București
	Notar public Victor ILIE Președinte CNP Galova
	Notar public Mihnea ANGHENI CNP București
	Notar public Tiberiu TERZEA CNP București
	Cătălin BĂDIN Director general adjunct