



Direcția de Publicitate Imobiliară



Nr. 1385/XI/04.09.2023

**DECIZIA NR. 9/04.09.2023**

privind minuta nr. 43394/6420 din 04 septembrie 2023, 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. 43394/6420 din 4 septembrie 2023, 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. 43394 /04.09.2023

Nr. 6420/04.09.2023

**MINUTA**  
**ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din**  
**România și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară**  
**din data de 04.09.2023**

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 sau alte date care permit identificarea părților din actele juridice la care s-a făcut referire.

1. Domnul notar public **PETRAȘ ROBERT CRISTIAN** din cadrul Camerei Notarilor Publici Târgu Mureș solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

În decursul anilor **2018-2019 a autentificat mai multe contracte de vânzare** având ca obiect suprafețe de teren extravilan, cumpărătorul A,



cetățean român, reprezentat prin mandatar, fiind căsătorit cu B, cetățean italiano - elvețian.

Având în vedere că în cuprinsul procurii nu era precizat regimul matrimonial al căsătoriei, am considerat ca regim aplicabil - **comunitatea de bunuri**, întrucât căsătoria soților A și B era transcrisă în registrele de stare civilă și, la verificarea registrului RNNRM nu era înregistrată vreo convenție matrimonială.

Ulterior i-a fost înmănată o convenție prin care aceleași părți au încheiat în anul **2007, deci anterior contractelor întocmite de dânsul, o convenție matrimonială - separație de bunuri**, ei solicitând rectificarea actelor încheiate în anii 2018-2019, calificând imobilele cumpărate ca bunuri proprii ale soțului A, **soțul B dându-si acordul printr-o declarație notarială încheiată în România, ulterior soțul A încheind o procură în vederea rectificării.**

Notarul public întreabă dacă ar putea cere **rectificarea înscrierilor de carte funciară, în baza declarației soțului B, prin depunerea acesteia la sediul BCPI, sau ar fi nevoie de o rectificare a actelor încheiate.** Dacă da, ar trebui citați și vânzătorii? Din unele informații unii nu mai sunt în viață.

Ar fi nevoie de un certificat emis de o autoritate din Italia, care să ateste caracterul unui bun imobil cumpărat de un soț în timpul separației de bunuri încheiat în Italia? Dacă se merge pe rectificare se poate emite o singură încheiere de rectificare pentru toate actele încheiate?

Se menționează că toate imobilele au fost dobândite ca bun comun după clasificarea sa, în realitate existând la aceea dată convenția matrimonială de separație de bunuri, atașată sesizării, de care nu a avut cunoștință, mandatarul neprecizând asta, verificarea în RNNRM fiind fără rezultat și nu s-au mai înstrăinat ulterior.

\*\*\*

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

În speță se constată că raporturile juridice dintre părți constatate prin contractele de vânzare încheiate nu coincid cu situația juridică reală. În aplicarea prevederilor art. 22 alin. (13) din Legea nr. 7/1996, Comisia nu este competentă să exprime un punct de vedere cu privire la procedura rectificării actelor notariale, ea limitându-se strict la aspectele de publicitate imobiliară.

Din punct de vedere strict al publicității imobiliare, în aplicarea prevederilor art. 907 alin. (2) din Codul civil, care stipulează că *Rectificarea înscrierilor în cartea funciară se poate face fie pe cale amiabilă, prin declarația autentică notarială a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în caz de litigiu, prin hotărâre judecătorească definitivă*, în speță se poate



proceda la rectificarea intabulării la cererea persoanei interesate, în baza declarație autentice notariale a soțului B, prin care se recunoaște caracterul de bunuri proprii ale soțului A, în temeiul convenției matrimoniale încheiate anterior perfectării contractelor de vânzare.

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

Prin cererea înregistrată sub numărul 58948/2023 a solicitat **înscrierea dreptului de proprietate în favoarea Societății EI asupra terenului indiviz în suprafață de 17,08 mp, respectiv cota de 0,70% din terenul** în suprafață totală de 2.660 mp, situat în Municipiul București, Strada Nerva Traian nr. 27-33, Lot 1, Sector 3, cu număr cadastral 241511, intabulat în Cartea Funciara nr. 241511 a Mun. București, Sector 3, **ce reprezintă cale de acces, aferent locurilor de parcare cu numere cadastrale** 241512-C1-U311, 241512-C1-U422, 241512-C1-U425, 241512-C1-U432, 241512-C1-U433, 241512-C1-U439, 241512-C1-U480, 241512-C1-U481, 241512-C1-U482, 241512-C1-U489, 241512-C1-U495, 241512-C1-U506, 241512-C1-U507, 241512-C1-U508, 241512-C1-U511, 241512-C1-U512, 241512-C1-U513, 241512-C1-U520, în baza contractului de vânzare autentificat sub nr. 342 din data de 18.03.2022 de către un alt notar public, iar ulterior înscrierii dreptului de proprietate **și a dreptului de ipoteca legală în favoarea vânzătorilor, a solicitat radierea dreptului de ipoteca legală** înscris în baza contractului sus menționat, conform acordului expres menționat de vânzători în cuprinsul declarației autentificate sub nr. 308 din data de 30.03.2023, fiind vorba de două operațiuni succesive.

În vederea îndeplinirii atribuțiilor și cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare s-a autentificat contractul de vânzare sub nr. 342/18.03.2022 susmenționat, îndeplinind în totalitate dispozițiile art. 29 din Legea nr. 7/1996 ce impun admiterea cererii și respectiv înscrierea în cartea funciara a dreptului de proprietate asupra cotei părți, cu menționarea acesteia și a titularului dreptului de proprietate.

În baza art. 30 alin. (1) din Legea nr. 7/1966 - *„Dacă registratorul constată că actele depuse în justificarea cererii de înscriere în cartea funciara, precum și aceasta din urmă nu întrunesc condițiile de formă cerute de lege pentru validitatea acestora, cererea se respinge printr-o încheiere motivată.”* - registratorul de carte funciara a considerat ca actul de vânzare nu întrunește condițiile de formă cerute de lege pentru validitatea sa, motivat de faptul că **„în cuprinsul contractului de vânzare autentificat sub nr. 342/18.03.2022 (...) nu se menționează cota de teren din drumul de acces aferenta fiecărui loc de parcare”**.



Obiectul contractului de vânzare este format din mai multe locuri de parcare – unități individuale din cadrul unui condominiu, împreună cu accesoriile acestora (cota indiviză din părțile de uz comune și cota din terenul aferent întregului bloc cu număr cadastral 241512), precum și cota parte indiviză (menționată sub forma de procent și suprafața în mp) din terenul de sine stătător, cu destinația de cale de acces, stabilită de părți, individualizat cu număr cadastral 241511 și carte funciară 241511 a Sectorului 3 București, în conformitate cu art. 29 pct. 1 lit. c) din Legea nr. 7/1996 - „*individualizează imobilul printr-un număr de carte funciară și un număr cadastral sau topografic, după caz.*”

Potrivit art. 7 pct. 3 din Ordinul nr. 600/2023 - „*Dreptul de proprietate se intabulează asupra întregului imobil. În cazul coproprietății se vor menționa coproprietarii cunoscuți și cota-parte convenită acestora, atunci când este determinată, cu privire la celelalte cote-părți din dreptul de proprietate urmând a se face mențiunea «proprietar neidentificat»*” dreptul de proprietate pe cote părți se înscrie prin mențiunea proprietarului și a cotei părți ce îi revine fără mențiunea/ indicarea faptului ca aceasta cotă aparține unei unități individuale (în cazul de față), întrucât terenul nu este parte din condominiu și afectat de coproprietate forțată și perpetuă, accesoriu al bunului principal ce poate face obiectul unor drepturi reale doar împreună cu unitatea individuală. De asemenea terenul în discuție este deținut pe cote - părți și nu este supus coproprietății forțate și perpetue a tuturor coproprietarilor ce dețin în proprietate exclusivă unități individuale provenite din numărul cadastral 241512, destinația de cale de acces a fost data de coproprietari.

Accesul la condominiu se poate realiza și prin dreptul de trecere sau servitutea de trecere, ambele asigurând accesul fără a fi obligatoriu ca proprietarul unității individuale să dețină o cota indiviză din terenul cu număr cadastral 241511, și mai ales o cotă prestabilită aferentă fiecărei unități individuale.

Totodată prin motivarea registratorului de carte funciară - „*nu se menționează cota de teren din drumul de acces aferentă fiecărui loc de parcare*”, se creează falsă interpretare a faptului ca terenul cu număr cadastral 241511 este accesoriu al bunului principal, respectiv al unității individuale, ceea ce înseamnă că acesta face parte din foaia colectivă a condominiului, fiind în mod expres stabilită cota aferentă fiecărei unități individuale din acesta cale de acces, în conformitate cu art. 652 Cod Civil, însă potrivit art. 116 pct. 1 din Ordinul nr. 600/2023 - „*În vederea înscrierii condominiului se deschide o carte funciară a terenului, o carte funciară colectivă pentru întreaga construcție și câte o carte funciară individuală pentru fiecare proprietate individuală care poate reprezenta apartamente sau spații cu altă destinație decât cea de*



locuință”, cărțile funciare aferente condominiului sunt 241512 si 241512-C1 fără nicio mențiune a numărului cadastral 241511.

Aceasta falsă descriere și percepție creată prin mențiunea „*cota de teren din drumul de acces aferentă fiecărui loc de parcare*” ar duce la respingerea înscrierii dreptului de proprietate asupra unității individuale dacă prin actul de transmitere al dreptului de proprietate asupra unității individuale nu se transmite și o cotă stabilită din calea de acces, ori accesul poate fi asigurat prin dreptul de trecere sau servitutea de trecere sau renunțarea la dreptul de proprietate asupra cotelor din calea de acces și trecerea acestora în domeniul public al UAT.

De asemenea, prin prisma raționamentului registratorului de carte funciară - „*nu se menționează cota de teren din drumul de acces aferentă fiecărui loc de parcare*” coroborat cu dispozițiile art. 33 pct. 3 și pct. 4 lit. d) din Ordinul nr. 600/2023 - „*Cererea de recepție și/sau înscriere și cererea pentru eliberarea extraselor de carte funciară se formulează pentru fiecare imobil în parte. (...) Înscrierile solicitate cu privire la o unitate individuală dintr-un condominiu și a cotelor părți ce revin acesteia din terenul parte de uz comun. Cererea va cuprinde identificarea atât a cărții funciare a unității individuale cât și a cărții funciare a terenului*”, s-ar impune o singură cerere pentru obținerea extrasului de carte funciară pentru unitatea individuală, terenul parte de uz comun și calea de acces, precum și o singură cerere de înscriere a unității individuale și a terenurilor parte de uz comun cu numere cadastrale 241512 și 241511, ori potrivit înscrierilor de carte funciară existente, condominiul este identificat doar de numărul cadastral 241512, iar printr-o cerere se pot efectua operațiuni de înscriere a dreptului de proprietate doar asupra unui singur număr cadastral.

Dacă terenul cu număr cadastral 241511 ar fi bun accesoriu al unității individuale (bun principal), atunci potrivit art. 647 pct. 2 Cod Civil - „*Când bunul comun are caracter accesoriu în raport cu un bun principal, fiecare coproprietar poate să dispună cu privire la cota sa parte din dreptul de proprietate asupra bunului comun numai odată cu exercitarea dreptului de dispoziție asupra bunului principal*”, fiecare coproprietar ar putea dispune de cota indiviză din calea de acces numai concomitent cu exercitarea dreptului de dispoziție asupra unității individuale.

Având în vedere situația uzuală de a întocmi declarații de renunțare la dreptul de proprietate asupra cotelor indivize din terenurile cu destinația cale de acces, urmând ca acestea să intre în patrimoniul UAT (în vederea modernizării/ administrării/ extinderii bransamentelor de utilități), titularul dreptului de coproprietate asupra cailor de acces ar trebui să renunțe la dreptul de proprietate asupra bunului principal, respectiv unitatea individuală? Notarea declarației în



cartea funciară ar fi admisibilă doar concomitent cu notarea renunțării la dreptul de proprietate asupra bunului principal?

În ceea ce privește terenul cu număr cadastral 241511, chiar dacă prin absurd s-ar înscrie o cota aferentă unei unități individuale, proprietarul poate dispune de aceasta cotă integral sau doar de o parte din aceasta, concomitent sau nu cu unitatea individuală, astfel, cu titlu de exemplu, dacă a dobândit suprafața de 1 mp din calea de acces, la momentul înstrăinării viitoare a unității individuale, împreună cu accesoriile acesteia, poate înstrăina din calea de acces suprafața de 0.0001 mp sau orice alta suprafață, urmând ca diferența să îi rămână în proprietate, în mod legal fără încălcarea vreunei dispoziții legale, sau poate constitui dreptul de trecere asupra cotei pe care o deține. Este oare acesta un motiv pentru o nouă respingere?

**Înscrierea în cartea funciară a unui act translativ al unei cote indivize din terenul cu destinația de cale de acces, fără să se înstrăineze și o unitate individuală** este sortit respingerii? Dacă este admitere, atunci care este norma de drept încălcată la autentificarea contractului de vânzare autentificat sub nr. 342 din data de 18.03.2022, întrucât motivarea *„nu se menționează cota de teren din drumul de acces aferentă fiecărui loc de parcare”* nu se regăsește în nicio dispoziție legală în vigoare.

În ceea ce privește aspectul legat de **tariful achitat - „lipsa tarifului pentru fiecare cota de teren aferentă locurilor de parcare”** menționează că cererea are un singur capăt și privește un singur imobil și nu a solicitat înscrierea a 18 cote diferite astfel încât să fie vorba de 18 x 60 lei/ înscriere.

Conform cererii, s-a solicitat **înscrierea dreptului de proprietate în favoarea Societății EI asupra terenului terenul indiviz în suprafață de 17,08 mp, respectiv cota de 0,70% din terenul cu număr cadastral 241511**, intabulat în Cartea Funciara nr. 241511 a Mun. București, Sector 3, **ce reprezintă cale de acces, aferent locurilor de parcare cu numere cadastrale 241512-C1-U311, 241512-C1-U422, 241512-C1-U425, 241512-C1-U432, 241512-C1-U433, 241512-C1-U439, 241512-C1-U480, 241512-C1-U481, 241512-C1-U482, 241512-C1-U489, 241512-C1-U495, 241512-C1-U506, 241512-C1-U507, 241512-C1-U508, 241512-C1-U511, 241512-C1-U512, 241512-C1-U513, 241512-C1-U520. Mențiunea de „aferent locurilor de parcare” cu indicarea numerelor cadastrale, a făcut-o fără a fi de acord cu acest lucru și fără a considera că este corectă o astfel de înscriere, ci pentru a soluționa cu celeritate înscrierea actului**, întrucât prin cererea inițială ce face obiectul dosarului nr. 30842/2023 a solicitat doar înscrierea dreptului de proprietate asupra cotei - părți în favoarea dobânditorului, în baza aceluiași act notarial, cerere soluționată tot prin respingere cu același motiv nejustificat. Se aduce la cunoștință că astfel de



Înscrieri se regăsesc în cartea funciară nr. 241511 la pozițiile B163 și B185, înscrieri prin care s-a menționat faptul că o cotă este aferentă a 3 unități individuale, cu plata unui singur tarif de 60 lei.

Clarificarea aspectului privind **modalitatea de calcul al tarifului privind înscrierea cotei - părți** s-a realizat prin Minuta înregistrată sub nr. 6286/ 06.09.2022 ANCPI – UNNPR, pct. 11, care este obligatorie conform art. 22 alin. 13 din Legea nr. 7/1996, potrivit căreia, dacă s-ar fi făcut mențiunea în actul de vânzare a faptului că fiecărei unități individuale îi revine câte o cotă care adunate reprezintă 17,08 mp, atunci ar fi 18 capete de cerere separate, ori în actul de vânzare nu se face nicio referire la faptul că terenul indiviz este aferent vreunei unități individuale, astfel tariful fiind calculat corect.

Referitor la **respingerea radierii dreptului de ipoteca legală** aceasta este condiționată în mod firesc de înscrierea dreptului de proprietate ca prim pas, împreună cu ipoteca legală, dar în ceea ce privește tariful nu poate fi vorba de 18 x 75 lei/ radiere, întrucât este vorba de o singură înscriere și respectiv o singură radiere.

\*\*\*

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

Din verificările efectuate rezultă că împotriva încheierii de respingere nr. 58948/2023 a fost formulată cererea de reexaminare nr. 59855/2023, cerere care a fost soluționată prin încheierea de admitere cu același număr.

3. Domnul notar public **COSTIN STAN** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la **notarea dreptului de trecere pentru utilități în favoarea Municipiului București și a Societății A** privind rețeaua de apă și canalizare.

Sub nr. 41871/23.05.2023 s-a depus spre notare **declarația de constituire a dreptului de trecere pentru utilități** pentru care s-a primit încheierea de respingere la data de 21.06.2023. Clientul fiind de acord am depus **cererea de reexaminare** înregistrată sub nr. 50936/2023.

De asemenea a văzut la data de 30.06.2023 o înscriere similară și la OCPI Sector 4 prin urmare, având în vedere faptul că minutele ședințelor de lucru comune ANCPI UNNPR sunt obligatorii, se solicită crearea unei practici unitare cu privire la aceasta speță.

În cererea de reexaminare formulată s-au consemnat următoarele:

Prin cererea înregistrată sub numărul 41871/ 23.05.2023 s-a solicitat **notarea dreptului de trecere pentru utilități** (rețeaua de apă potabilă și canalizare) ca urmare a modificării limitelor legale de exercitare a dreptului de proprietate în favoarea Municipiului București și a Societății A, în baza



declarației de constituire a dreptului de trecere pentru utilități autentificată sub nr. 495 din data de 18.05.2023.

In baza **art. 27 pct. 2 din Legea nr. 241/2006 privind serviciul de alimentare cu apă și de canalizare "Dreptul de trecere pentru utilități asupra terenurilor afectate de lucrările de execuție, reabilitare, întreținere și exploatare a sistemelor de alimentare cu apă și de canalizare se exercită pe toată durata existenței acestor sisteme, indiferent de titularii dreptului de proprietate (...),"** dreptul de trecere pentru utilități a fost constituit cu titlu gratuit în favoarea Societății A și a Municipiului București pe toată durata existenței respectivelor bunuri/instalații publice conform mențiunilor din declarația autentificată sub nr. 495 din data de 18.05.2023.

Exercitarea dreptului de proprietate, astfel cum este înțeles de art. 556 pct. 1 din Codul Civil „(1) *Dreptul de proprietate poate fi exercitat în limitele materiale ale obiectului său. Acestea sunt limitele corporale ale bunului care formează obiectul dreptului de proprietate, cu îngrădirile stabilite prin lege.*” poate fi modificată prin voința proprietarului conform pct. 3 din același articol “(3) *Exercitarea dreptului de proprietate poate fi limitată și prin voința proprietarului, cu excepțiile prevăzute de lege.*”

Dreptul de proprietate privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, iar prin constituirea dreptului de trecere pentru utilități se realizează o constrângere a folosinței terenului afectat de lucrarea subterana pe perioada existenței acestei lucrări.

Constituirea dreptului de trecere pentru utilități reprezintă, prin prisma dispozițiilor art. 602 pct. 2 din Codul Civil „*Limitele legale în interes privat pot fi modificate ori desființate temporar prin acordul părților. Pentru opozabilitate față de terți este necesară îndeplinirea formalităților de publicitate prevăzute de lege*” modificarea limitelor legale de exercitare a dreptului de proprietate, iar **pentru opozabilitate aceasta limitare a dreptului de proprietate este supusa formalităților de publicitate prevăzute de lege și anume notarea în cartea funciară a terenului grevat.**

Notarea în cartea funciară este permisă de către dispozițiile art. 903 pct. 3 din Codul Civil „*orice alte fapte sau raporturi juridice care au legătură cu imobilul și care sunt prevăzute în acest scop de lege*” prin coroborarea acestor dispoziții cu art. 602 pct. 2 din Codul Civil, unde se menționează în mod expres faptul că pentru opozabilitatea față de terți este necesară îndeplinirea formalităților de publicitate.

Potrivit art. 13 pct. 2 litera v din Ordinul nr. 600 / 2023 - Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară (fost art. 18 pct. 2 lit. x din Ordinul 700/2014) „*împrejurarea că imobilul este afectat de lucrări sau investiții subterane de interes local sau național*”, lucrarea ce urmează a fi realizată este de interes local, întrucât reprezintă extinderea rețelelor de apă și



canalizare pe plan local, ce aparțin Municipiului București și Societății A, pe terenul proprietate privată a constituitorului dreptului de trecere.

Prin urmare terenul este afectat de lucrări subterane iar afectarea terenului nu înseamnă existența la momentul declarației a lucrărilor întrucât lucrările pot fi realizate abia după constituirea dreptului de trecere și notarea în cartea funciară a acestui fapt.

Fata de cele de mai sus, în baza dispozițiilor art. 27 pct. 2 din Legea nr. 241/2006, art. 602 pct. 2 din Codul Civil, art. 13 pct. 2 litera v din Ordinul nr. 600/ 2023 și art. 903 pct. 3 din Codul Civil, s-a solicitat să se dispună notarea dreptului de trecere pentru utilități în favoarea Municipiului București și a Societății A, în baza declarației de constituire a dreptului de trecere pentru utilități autentificată sub nr. 495 din data de 18.05.2023.

\*\*\*

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

Cererea nr. 38394/2023 (redepunere la cererea nr. 33426/2023), soluționată prin încheiere de respingere, a fost reiterată și înregistrată sub nr. 41871/2023, soluționată de asemenea prin încheiere de respingere.

Din verificările efectuate rezultă că împotriva încheierii nr. 41871/2023 a fost formulată cererea de reexaminare nr. 50936/2023, cu motivația prezentată de notarul public în cuprinsul sesizării, care a fost soluționată prin încheierea de admitere cu același număr.

4. Domnul notar public **ABABEI GHEORGHE** din cadrul Camerei Notarilor Publici Bacău solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarele situații juridice, sau care privesc colaborarea interprofesională:

a) Referitor la practica neunitară existentă în prezent la nivelul Camerei Bacău este greu de înțeles de ce Birourile de Cadastru și Publicitate Imobiliară respectiv BCPI Piatra Neamț și BCPI Roman aplică alte legi decât Birourile teritoriale din județul Bacău în materia obligativității obținerii Certificatului de urbanism. Datorită unor interpretări personale ale unor registratori sau asistenții registratori din județul Neamț, în ultimul timp a crescut numărul respingerilor unor cereri de intabulare, ceea ce blochează circuitul civil al actelor notariale și produc nemulțumiri și reproșuri nejustificate la adresa notarilor din partea clienților.

Într-o speță ce a făcut obiectul cererilor de intabulare a unui act de dezlipire cu nr. 34300/ 18.06.2021 și nr.36567/19.06.2023, BCPI Piatra Neamț a respins fără temei legal cererile de intabulare pe motiv că nu s-a depus la cerere și certificatul de urbanism. Precizează că **dezlipirea s-a făcut doar în**



## **două loturi și în scop de înstrăinare prin donație a unuia dintre loturi și nicidecum în scop de construire.**

Prin încheierea de respingere a mai fost reținută o situație în legătură cu schimbarea numelui prin divorț a proprietarului tabular din I în S, situație care a fost soluționată pozitiv printr-o altă cerere de notare a schimbării numelui, dar a rămas pe mai departe ca motiv principal lipsa certificatului de urbanism.

BCPI Piatra Neamț invocă art. alin. 6 litera c) din Legea 51/1991 dar ignoră complet art. 29 alin 2 din Legea 350/2001 cu modificările aduse prin OG nr. 27/2008, în timp ce birourile teritoriale din județul Bacău nu solicită certificat de urbanism în situația în care din dezlipire au rezultat două loturi și dezlipirea se face în scop de înstrăinare a unui lot. Datorită unor interpretări personale, a unor practici originale fără temei legal a unor registratori sau asistenți registratori, actele notarilor sunt supuse unei cenzuri impardonabile, ceea ce după opinia sa nu ar trebui să mai continue.

Este greu de înțeles cum un asistent registrator își închipuie că vreo primărie din țară ar putea elibera un certificat de urbanism retroactiv, în condițiile în care dezlipirea a avut loc în 2021, iar respingerea cererii de intabulare persistă și în prezent.

\*\*\*

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

Problema necesității certificatului de urbanism la alipirea/dezlipirea a două parcele a făcut obiectul unor analize detaliate anterioare, dintre care menționăm cu titlu exemplificativ minuta ședinței din data de 02.08.2023, în care, la pct. 13 lit. a), s-au consemnat următoarele:

„În cazul **comasării, respectiv al dezmembrării terenurilor din/în cel puțin 2 parcele**, certificatul de urbanism nu este necesar, dacă operațiunea nu este făcută în scopul realizării de lucrări de construcții și/sau de lucrări de infrastructură.

Scopul trebuie exprimat de către părțile actului juridic, **în cuprinsul actului notarial sau printr-o declarație separată pe proprie răspundere** din care să rezulte că operațiunile nu sunt efectuate în scopul realizării lucrărilor de construcții și/sau lucrări de infrastructură, caz în care nu este necesar certificatul de urbanism.

În acest sens, cităm minuta ședinței din data de 24.04.2023, care face trimitere la minuta ședinței din data de 06.09.2022, în care s-au reținut 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.**"

Ca urmare a intrării în vigoare a Ordinului nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, nu s-au adus modificări de fond cu privire la cazurile și condițiile în care este necesară prezentarea certificatului de urbanism ca urmare a operațiunii de dezlipire a imobilelor, întrucât acest act normativ cu caracter secundar cuprinde doar proceduri de aplicare a normelor cuprinse în legislația primară. În speță, prevederile referitoare la obligativitatea certificatului de urbanism, în cazul dezlipirii imobilelor, se regăsesc în continuare în Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

În vederea asigurării respectării prevederilor art. 6 alin. (6) lit. c) din Legea 50/1991 și a prevederilor art. 29 din Legea nr. 350/2001 privind urbanismul, în lipsa certificatului de urbanism, **declarația pe propria răspundere va fi solicitată atât la recepția documentației cadastrale de dezmembrare cât și la încheierea actului autentic de dezmembrare** (în cuprinsul actului sau printr-un înscris separat), dacă operațiunea respectivă nu are ca scop realizarea de lucrări de construcții și/sau de infrastructură. >"



În speța supusă analizei, scopul urmărit de părți prin realizarea operațiunii de dezmembrare în două parcele a fost exprimat în cuprinsul declarației proprietarei SA, autentificate sub nr. 576/19.06.2023, în sensul că **„operațiunea de dezmembrare solicitată prin actul autentificat sub nr. 773/11.06.2021 (...) nu a fost făcută în scopul realizării de lucrări de construcții pe terenul dezmembrat”,** astfel încât se apreciază că **nu este necesară prezentarea unui certificat de urbanism, în vederea înscrierii actului de dezmembrare în cartea funciară.**

b) Într-o altă speță ce a făcut obiectul cererii de intabulare nr. 30374 din 19.06.2023 privind dreptul de proprietate asupra unui teren extravilan dobândit prin cumpărare, **actul a fost semnat numai de cumpărător care a fost prezent la autentificarea actului în condițiile în care acesta era căsătorit și dobândirea s-a făcut în regim de drept comun** în condițiile art. 339 Cod civil. BCPI Roman a refuzat intabularea actului și a invocat în nota de completare mai multe articole din Legea 7/1996 și din Regulamentul 600/2023 al ANCPI.

Nici unul dintre aceste articole nu era aplicabil în speță și nu putea constitui temei legal al refuzului. S-a solicitat încheiere de **rectificare a actului de vânzare în sensul de a se preciza numele soției cumpărătorului și CNP-ul acesteia.** S-a ajuns până acolo încât în cazul unei vânzări cu doi cumpărători, ambii căsătoriți, dar în care doar soțul a fost prezent și a semnat actul de vânzare, în cazul unuia dintre cumpărători intabularea a fost respinsă iar în cazul celuilalt s-a făcut intabulare în regim de bun propriu a celui care a semnat contractul, desființând practic comunitatea de bunuri prevăzută de art. 339 Cod civil.

În aceste condiții la care s-a referit colaborarea cu Birourile teritoriale de cadastru și carte funciară din județul Neamț devine imposibilă iar situațiile conflictuale sunt provocate cu rea credință de către domnii registratori și asistenți - registratori pentru care notarii încasează pe cheltuiala lor tarifele de carte funciară.

\*\*\*

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

Art. 339 din Codul civil prevede , cu caracter de principiu, că *„Bunurile dobândite în timpul regimului comunității legale de oricare dintre soți sunt, de la data dobândirii lor, bunuri comune în devălmășie ale soților.”*

Conform art. 345. - (2) din Codul civil *„( ) fiecare soț poate încheia singur acte de conservare, acte de administrare cu privire la oricare dintre bunurile comune, precum și acte de dobândire a bunurilor comune.”*



Art. 29 alin. (1) din Legea nr. 7/1996 prevede următoarele: „În cazul în care registratorul admite cererea, dispune intabularea sau înscrierea provizorie prin încheiere, dacă înscrișul îndeplinește următoarele condiții limitative: (...) b) **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.**”

Astfel, soțul care nu participă la încheierea actului, deși dobândește calitatea de coproprietar, în condițiile legii, nu are calitatea de parte a acestuia, în sensul art. 29 din Legea nr. 7/1996.

Solicitarea BCPI Roman nu se justifică, **intabularea dreptului de proprietate putându-se efectua în baza actului autentificat de notarul public sub forma înscrierii soțului cumpărător, cu mențiunea „căsătorit”.**

**Se recomandă însă notarilor publici ca, în cuprinsul actelor translativ de proprietate pe care le autentifică, să menționeze numele și codul numeric personal al ambilor soți cumpărători, chiar dacă unul dintre aceștia nu este prezent personal.**

Această modalitate de lucru este în interesul direct al părților contractante, întrucât pentru efectuarea oricărei operațiuni ulterioare de transfer al dreptului de proprietate, prin acte *inter vivos* sau *mortis causa*, este necesară înscrierea în cartea funciară și a celuilalt soț, fapt ce implică demersuri și costuri suplimentare.

Pe de altă parte, interesul public justifică necesitatea înscrierii în cartea funciară a ambilor soți, în ipoteza în care organele de cercetare/urmărire penală solicită interogarea aplicației integrate de cadastru și carte funciară cu privire la aceștia sau unul dintre aceștia.

c) Având în vedere transmiterea instrucțiunilor referitoare la utilizarea aplicației E-TERA comunicate cu adresa nr. 4896 din 29.06.2023, se apreciază că acestea sunt utile dar nu suficiente, dată fiind complexitatea aplicației electronice, modificările succesive pe care aceasta le-a suportat din partea informaticienilor ANCPI, în special după luna ianuarie anul curent, când regulamentul cu privire la operațiunile de cadastru și publicitate imobiliară a fost modificat prin Ordinul Directorului General ANCPI cu nr. 600/2023.

În legătură cu utilizarea programului E-TERA se întâmpină mari greutăți datorită complexității, aplicația fiind foarte tehnicizată și din 2016, când a apărut manualul de utilizare, s-a tot modificat, astfel încât este greu de aplicat de către angajații birourilor notariale care efectuează operațiunile de intabulare, notare, înscriere, în condițiile în care în cadrul birourilor notariale există o



fluctuație de personal continuă, o stare de instabilitate care se reflectă negativ în relațiile cu OCPI-urile teritoriale.

**Se propune ca, prin intermediul Comisiei, ANCPI să organizeze unele cursuri practice de utilizare a aplicației**, cu personalul angajat care lucrează efectiv cu aceasta. De asemenea ar fi benefic pentru notari ca ANCPI să transmită prin intermediul Camerelor regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară în format pe hârtie sub formă de caiet așa cum s-a transmis la toate BCPI-urile din țară.

\*\*\*

În urma analizei situației prezentate, Comisia reține următoarele:

Problemele expuse nu vizează activitatea Comisiei, al cărei scop este unificarea procedurilor de lucru la nivelul oficiilor de cadastru și publicitate și al birourilor notariale, în urma situațiilor juridice analizate în minutele de ședință, astfel cum rezultă din prevederile art. 22 alin. (13) din Legea nr. 7/1996.

Organizarea unor cursuri de utilizare a aplicației informatice de cadastru și carte funciară poate avea loc în urma dialogului la nivel local între reprezentanții oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară și cei ai Camerei Notarilor Publici.

d) Se informează că BCPI-urile din județul Bacău cu care colaborează au un program zilnic de numai cinci ore între orele 8,30-14,00, timp în care aplicația este activă și pe care îl consideră insuficient pentru a efectua operațiunile zilnice curente.

Se propune **mărirea acestui program la minim șapte ore zilnic**, pentru a putea fi utilizat în mod operativ de către notari.

\*\*\*

În urma analizei situației prezentate, Comisia reține următoarele:

Potrivit art. 34 alin. (7) și (8) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 600/2023, *Înregistrarea în registrul general de intrare a cererilor având ca obiect serviciile de cadastru și/sau publicitate imobiliară prestate de unitățile subordonate Agenției Naționale se efectuează pentru toate categoriile de solicitanți în zilele de **luni-joi, între orele 8,30-14,00**, iar în zilele de **vineri, între orele 8,30-13,00**. Același program se aplică și pentru înregistrarea online a cererilor. Eliberarea la ghișeu a lucrărilor de cadastru și publicitate imobiliară se efectuează pentru toate categoriile de solicitanți, în zilele de luni - joi, în intervalul orar 11,00-16,00, iar în zilele de vineri, în intervalul orar 9,30-13,30 iar comunicarea documentelor se face online, oricând, prin vizualizarea sau descărcarea lor în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.*



Acest program este **unic la nivel național**, astfel cum stipulează alin. (9) al aceluiași articol.

5. Doamna notar public **BOIANGIU CAMELIA - ANIȘOARA** din cadrul Camerei Notarilor Publici Ploiești solicită formularea unui punct de vedere cu privire la interpretarea corectă și unitară a Protocolului nr. 429312/1404/2010 de colaborare, încheiat între ANCPI și UNNPR privind modul de efectuare a operațiunilor de publicitate imobiliară, în aplicarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în sensul în care acest protocol, mai precis **Anexele 1 și 2, respectiv Certificatul pentru atestarea că petentul este cunoscut ca proprietar și Procesul-verbal de identificare a imobilului, se pot utiliza și pentru zonele care au fost cooperativizate**, dar în care timp de 32 de ani nu s-au emis titluri de proprietate (au decedat deja două generații), din motive necunoscute de noi sau de proprietari și ținând cont de faptul că **protocolul nu face nicio mențiune cu privire la faptul că aceste anexe s-ar putea utiliza numai pentru zonele necooperativizate.**

În zona sa există o **comună relativ mică, Murguești, cu un număr de 966 locuitori, în care nu s-au emis titluri de proprietate.**

Se solicită acest punct de vedere întrucât s-au primit de la OCPI Buzău Încheierile de respingere nr. 165950 din data de 05.04.2023, nr. 133889 din data de 10.04.2023, nr. 165936 din data de 26.05.2023, nr. 165928 din data de 05.04.2023 și nr. 133887 din data de 03.04.2023, după care vor urma și alte Încheieri de respingere pentru lucrări întocmite în baza aceluiași acte de proprietate, dar pentru care inginerul cadastrist autorizat are de remediat aspecte cadastrale tehnice.

În speță, **OCPI Buzău, prin inspectorii de specialitate (ingineri de profesie), refuză atribuirea numărului cadastral (care oricum ar dura în jur de 5 luni) pe flux întrerupt, în baza Anexelor 1 și 2, sub motivația că acestea pot fi utilizate numai în zonele care nu au fost cooperativizate**, întrucât menționează dumnealor că, deși în protocol nu există o mențiune în acest sens, se subînțelege.

În temeiul art. 131 alin. (2) din Ordinul Directorului General nr. 700 din 09.06.2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară/ Anexa la Ordin, sub imperiul căruia s-au depus spre soluționare lucrările „*Se întocmește documentație cadastrală pe flux întrerupt și în situația în care, pentru încheierea actului autentic sau a certificatului de moștenitor, nu se prezintă un act justificativ al titlului dispunătorului sau autorului succesiunii, conform protocolului de colaborare dintre Agenția Națională și UNNPR. Drepturile reale constatate prin certificatele de moștenitor și actele de partaj voluntar și judiciar sunt întabulate în cartea*



*funciară la prima înregistrare pe flux integrat, în baza unei documentații cadastrale întocmite ulterior încheierii actului și a unui certificat de sarcini”.*

De altfel și în art. 126 din Ordinul Directorului General nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară/ Anexa la Ordin se preiau aceleași dispoziții din Ordinul precedent, respectiv: 4.3. Soluționarea cererilor pe flux întrerupt, art. 126: *Documentația cadastrală pe flux întrerupt se întocmește pentru:*

*a) efectuarea operațiunilor de alipire/dezlipire,*

*b) efectuarea operațiunilor de apartamentare, reapartamentare, subapartamentare, alipire UI.*

*c) încheierea actului autentic sau a certificatului de moștenitor, în situația în care nu se prezintă un act justificativ al titlului dispunătorului sau autorului succesiunii, conform protocolului de colaborare dintre Agenția Națională și UNNPR.*

În opinia sa, rațiunea juridică a încheierii Protocolului nr. 429312/1404/2010 de colaborare, între ANCPPI și UNNPR privind modul de efectuare a operațiunilor de publicitate imobiliară, în aplicarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a fost aceea de a rezolva și aceste situații, care trenau fără soluție de mulți ani, dând posibilitatea notarului public de a constata o uzucapiune, în baza actelor emise de autoritățile statului și prezentate de părți, respectiv Anexele 1 și 2 de mai sus, însoțite de măsurători cadastrale.

Întrucât clienții săi, aflați în această situație, doreau să-și exercite dreptul de dispoziție asupra unui teren, respectiv să-l înstrăineze, le-au fost dezbătute trei succesiuni de pe urma defunctului PV (supliment), PA și PM și a întocmit și un act autentic de partaj voluntar, întrucât între moștenitori exista deplină înțelegere, în baza Anexelor 1 și 2, însoțite de măsurători, efectuate de cadastristul autorizat (fără număr cadastral alocat întrucât a făcut precizarea în preambulul solicitării că **OCPI Buzău nu atribuie număr cadastral pe flux întrerupt pe Anexele 1 și 2 în zone care au fost cooperativizate**), asumându-mi responsabilitatea uzucapiunii, în vederea înscrierii în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra terenurilor.

Inginerul cadastrist, urmare depunerii lucrărilor la OCPI Buzău, a primit după 4 luni referat ce conținea următoarea notă de completare: *„întrucât din CM-ul ce a stat la baza dobândirii dreptului de proprietate de către primul proprietar rezultă că acesta a fost cetățean cu gospodărie individuală, deși **comuna Murgеști a fost în totalitate cooperativizată, deci, practic, nu ar trebui să existe proprietari individuali** (n.n.: fals - aceste aspecte nu se regăsesc în niciun CM/Partaj atașat), rog clarificare situație împreună cu **CLFF Murgеști, care trebuia să întocmească acte pentru toți cei care au drept de reconstituire sau constituire a dreptului de proprietate în***



**baza legilor proprietății și refacere lucrare în concordanță cu modul de dobândire al dreptului de proprietate de către primul proprietar/deținător al imobilului cu atât mai mult cu cât def. PV apare în Anexa 3 la Legea nr. 18/1991 cu suprafața de 4,63 ha (n.n.: suprafață mai mare decât cea menționată în certificatele de moștenitor și actul de partaj voluntar) și aceiași moștenitori ca cei din CM și CPV ce stau la baza lucrării”.**

Este cunoscut faptul că Anexele 1 și 2 trebuie însoțite de măsurători, care să ajute la o identificare corectă a terenurilor, iar aceste măsurători reclamă niște tarife, iar părțile nu sunt dispuse să suporte aceste cheltuieli pentru orice suprafață de teren nesemnificativă ca întindere și ca valoare (până la concurența suprafeței totale de 4,63 ha), cu atât mai mult cu cât, din declarațiile lor, sunt niște mărcinișuri care nici nu pot fi măsurate. Ulterior, suprafețele necuprinse în certificatul de moștenitor vor fi reconstituite pe titlu de proprietate, dacă se va emite vreodată și vor fi valorificate în baza acestuia.

Părțile au fost informate asupra faptului că toate terenurile cuprinse în certificatul de moștenitor și în actul de partaj nu vor mai putea fi valorificate încă o dată și în baza titlului de proprietate, dacă acesta va fi emis, întrucât se comit fapte din spectrul penal.

**Riscul ca ulterior să se emită titluri de proprietate, după ce aceste terenuri au intrat în circuitul civil prin alte acte, subzistă atât în zonele cooperativizate, cât și în zonele necooperativizate,** întrucât se cunoaște faptul că s-au emis titluri de proprietate și în zonele necooperativizate, după ce notarii, au dezbătut succesiuni fie pe Anexele 5 și 6 până în anul 2010, fie pe Anexele 1 și 2, după 2010.

Referatul a fost transmis de cadastristul autorizat proprietarilor, care au solicitat notarului sprijin pentru întabulare, cu atât mai mult cu cât înstrăinarea unei suprafețe de teren se realiza în scopul rezolvării unei probleme medicale, întrucât le-au fost instrumentate succesiuni și partaj, care au atras costuri. De asemenea, măsurătorile cadastrale au impus și ele costuri, iar dâșii se află în situația de a nu putea să-și exercite dreptul de dispoziție, deși dreptul lor de proprietate nu este contestat de nimeni. Mai mult, dreptul de proprietate privată este un drept constituțional garantat (art. 44 din Constituția României). Din responsabilitatea instrumentării actelor, s-a formulat, în data de 27.03.2023, răspuns la Referatul nr. 165950/14.11.2022.

**Lucrările au fost respinse în final,** în baza art. 48 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul Directorului General nr. 700 din 09.06.2014, **întrucât documentația nu a fost completată și refăcută în termenul acordat prin referatul de completare, respectiv nu a fost depus titlul de proprietate la legea nr. 18/1991.** Potrivit acestui articol, (1) *Inspectorul verifică documentația din punct de vedere tehnic, ținând cont de toate piesele*



*existente la dosar, iar în cazul în care documentația (n.n. tehnică) este incompletă și nu este refăcută în termenul acordat prin referatul de completare sau este incorectă, inspectorul emite nota de respingere și o transmite împreună cu documentația la serviciul de publicitate imobiliară. Nota emisă de inspector va sta la baza încheierii de respingere.*

Precizează expres că documentația a fost întocmită corespunzător rigorilor tehnice, iar **respingerea atribuirii numerelor cadastrale de către Serviciul Tehnic al OCPI Buzău s-a întemeiat pe lipsa titlului de proprietate**, respectiv a unui act juridic, care ar fi trebuit să facă obiectul verificării de către registratorii de carte funciară care au pregătire juridică.

În sprijinul susținerilor notarului public, vine și Hotărârea Consiliului UNNPR nr. 82/13.08.2014 care conține prevederi similare cu privire la posibilitatea utilizării Anexelor 1 și 2 la protocolul de colaborare, fără a face vreo mențiune că s-ar putea folosi numai în zonele în care au existat țărani cu gospodărie individuală.

Din consultarea cu alți colegi din cadrul Camerei Notarilor Publici Ploiești, respectiv de la Târgoviște, i s-a comunicat faptul că **OCPI Târgoviște atribuie numere cadastrale pe flux întrerupt, pe Anexele 1 și 2**, astfel încât notarii pot respecta întocmai prevederile Protocolului și pot avea numere cadastrale înaintea dezbaterii succesiunii, ceea ce dâșii nu pot obține. Colegii din **alte localități ale Camerei se confruntă cu situația de a nu primi de la Primării Anexele 1 și 2, sub motivația că Protocolul nu le este opozabil**. Dâșii reușesc să le obțină, e drept, completate în limita pregătirii profesionale a salariaților din Primării, dar nu sunt luate în considerare de OCPI.

De asemenea, se menționează că în niciunul din ordinele mai sus-menționate, nu a regăsit inserată printre atribuțiile inspectorului tehnic vreo competență cu privire la analizarea actelor juridice întocmite de notarul public, astfel încât apreciază ca neîntemeiată motivarea Încheierilor de respingere, consideră un control extrajudiciar nereglementat de lege și o cenzură care indisponibilizează dreptul de proprietate cu atributele sale și pune la îndoială probitatea unui profesionist investit cu autoritate publică.

\*\*\*

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

Procedura prevăzută de pct. 3 al art. II din Protocolul de colaborare nr. 429312/1404/2010, între ANCPI și UNNPR privind modul de efectuare a operațiunilor de publicitate imobiliară, în aplicarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare **nu este aplicabilă pentru imobilele din extravilan, situate în zonele cooperativizate**. În aceste zone, în cazul în care nu au fost emise



titlurile de proprietate, terenurile respective fac parte din rezerva comisiei locale de fond funciar, conform Legii fondului funciar nr. 18/1991 și Legii nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România. După finalizarea procedurilor de retrocedare terenurile neatribuite, rămase la dispoziția comisiilor locale, vor trece în domeniul privat al comunei, orașului sau al municipiului.

Conform prevederilor art. 126 din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 600/2023 documentația cadastrală care stă la baza întocmirii actului notarial se recepționează pe flux întrerupt și are ca piese componente inclusiv anexele nr. 1 și 2 la Protocol.

6. Domnul notar public **ALBU FLORIN-ALEXANDRU** din cadrul Camerei Notarilor Publici Brașov solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

În cadrul **lucrărilor de cadastru sistematic** din zona Unității Administrativ Teritoriale Târlungeni, județ Brașov, s-a procedat la **intabularea titularilor înscriși în titlurile de proprietate eliberate în baza legilor funciare, fără a se ține seama de actele subsecvente încheiate** (acte de dezmembrare și partaj, contracte de vânzare etc.), în situațiile în care proprietarii nu au prezentat actele de proprietate în termenul acordat. Din punctul său de vedere, **înscrierea dreptului de proprietate al actualilor proprietari ar trebui să fie efectuată de persoanele autorizate să întocmească lucrările de cadastru sistematic, în mod gratuit**, completând documentațiile inițiale, iar nu de solicitanți, pe cont propriu.

Într-o speță concretă, în urma efectuării lucrărilor de cadastru sistematic, s-a intabulat în Cartea funciară nr. 111446 a loc. Târlungeni, cu numărul cadastral 111446, în suprafață de 6.900 mp, cu încheierea de intabulare nr. 80796/10.05.2021, dreptul de proprietate în favoarea defunctei BI, în baza Titlului de proprietate nr. 498/20.05.1995, eliberat de CJPSDPAT Brașov, **fără a se ține cont de Actul de Dezmembrare și Contractul de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 23/13.04.2002**, în baza căruia terenul descris mai sus, neînscris în cartea funciară la data respectiva, a fost **dezmembrat în 2 loturi**, respectiv **parcela A389/1/90/1, în suprafața de 3.500 mp, care a fost înstrăinată către CE și CM**, iar **parcela A 389/1/90/2, în suprafață de 3.400 mp, care a fost înstrăinată către BA** în baza Contractului de vânzare autentificat sub nr. 45/29.06.2002.

**Ulterior, pentru proprietarii decedați CE și CM s-au eliberat Certificatele de moștenitor nr. 45/22.09.2022 și nr. 20/19.05.2022.**



În vederea efectuării înscrierilor actelor subsecvente, **părțile au întocmit documentația de dezmembrare** înregistrată sub nr. 95156/31.05.2023, de OCPI-Brașov, prin care parcelelor sus-menționate li s-au atribuit numerele cadastrale 115405 și 115406, **solicitându-ne totodată și autentificarea unui act de dezmembrare și înscrierea actelor subsecvente.**

Consideră ca terenul în suprafață de 6.900 mp a fost dezmembrat prin Actul de dezmembrare și contract de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 23/13.04.2002 cu respectarea prevederilor legale din momentul încheierii actului și **nu s-ar mai impune încheierea unui nou act de dezmembrare**, poate doar completarea actelor încheiate ulterior efectuării înscrierii în cartea funciara cu datele cadastrale.

Se solicită comunicarea punctului de vedere cu privire la persoanele competente sa actualizeze înscrierile de carte funciara in cadrul lucrărilor de cadastru sistematic, costurile actualizării și modul practic de soluționare a speței indicate anterior.

\*\*\*

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

În speță, pe parcursul lucrărilor de înregistrare sistematică prestatorul nu a realizat toate etapele prevăzute la art. 11 alin. (2) din Legea nr. 7/1996, respectiv:

- integrarea de către persoana autorizată să execute lucrările de cadastru a tuturor informațiilor tehnice și juridice preluate de la oficiul teritorial, autoritățile și instituțiile publice sau de la alte persoane fizice și juridice;

- identificarea titularilor drepturilor reale și a posesorilor, precum și preluarea, în cazul în care înscrisul nu există în arhiva oficiului teritorial sau a autorității administrației publice locale ori a emitentului acestora, de către persoana autorizată care efectuează lucrările de înregistrare sistematică, a actelor în original sau în copie legalizată.

Având în vedere acest aspect, în speță se vor aplica dispozițiile art. 14 alin. (7) din Legea nr. 7/1996 în sensul că înscrierea în cartea funciara în favoarea decedaților CE și CM se va efectua **în baza documentației cadastrale de dezlipire recepționată de OCPI Brașov în 2023 și a actului autentic de dezmembrare și vânzare din anul 2002.** Atât recepția documentației cadastrale cât și înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciara sunt scutite de tarif, în condițiile prevederilor legale menționate.

Actele juridice care nu au fost prezentate până la finalizarea lucrărilor de înregistrare sistematică se vor înscrie în condițiile art. 14 alin. (7) din Legea nr. 7/1996, în conformitate cu care *„Înscrierile din cărțile funciare deschise ca urmare a finalizării înregistrării sistematice pot fi modificate **din oficiu sau la***



**cerere, fără plata unui tarif, până la data primei înscrieri subsecvente efectuate în condițiile alin. (8). Prin modificarea înscrierilor din cartea funciară se înțelege oricare dintre următoarele operațiuni:**

**a) actualizarea, îndreptarea sau rectificarea informațiilor grafice și textuale despre imobil;**

**b) înscrierea actelor care nu au fost prezentate până la finalizarea lucrărilor de înregistrare sistematică;**

**c) îndreptarea erorilor săvârșite cu ocazia realizării lucrărilor de înregistrare sistematică;**

**d) orice alte înscrieri sau radieri care au drept scop punerea în concordanță a situației de carte funciară cu situația juridică reală."**

7. Doamna notar public **MIHAELA MANOLACHE** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la interpretarea sistematică a art. 14 pct. 8 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, care prevede: *„Efectul constitutiv de drepturi cu privire la un imobil ce a făcut obiectul înregistrării sistematice operează de la data efectuării primei înscrieri subsecvente ce are la bază acte juridice constitutive sau translative de drepturi reale încheiate ulterior deschiderii din oficiu a cărților funciare, pentru întreaga unitate administrativ-teritorială”* și a art. 15, punct 3 care prevede: *„În cazul imobilelor înscrise în cartea funciară ca urmare a finalizării lucrărilor de înregistrare sistematică pe unitatea administrativ-teritorială respectivă, dovada dreptului de proprietate se face cu extrasul de carte funciară. Dovada delimitării unui imobil față de alte imobile se face numai cu extrasul din planul cadastral”*.

În cadrul județului Călărași unde își desfășoară activitatea, s-au finalizat lucrările de înregistrare sistematică pe mai multe UAT-uri. Prin urmare se confruntă **cereri de autentificare de acte translative de proprietate având la bază doar extrasele de carte funciară, fără alte acte de proprietate**, conform extraselor anexate solicitării.

Un număr și mai mare de cereri vizează **autentificarea de acte translative de drept de proprietate având la bază extrase de carte funciară cu diferențe majore ale suprafețelor de teren în comparație cu suprafețele înscrise în actele de proprietate**, conform extraselor anexate solicitării.

Prin urmare se solicită formularea unui punct de vedere în sensul în care notarii publici pot autentifica acte translative de drepturi de proprietate având la bază doar extrasele de carte funciară în cadrul UAT-urilor în care s-au finalizat lucrările de înregistrare sistematică așa cum rezultă din interpretarea art. 15 pct. 3 sau notarul public are obligația verificării dreptului de proprietate în condițiile art. 14 pct. 8.



\*\*\*

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

În cazul în care se autentifică primul act translativ sau constitutiv de proprietate după deschiderea cărții funciare ca urmare a finalizării lucrărilor de înregistrare sistematică, **notarul public va verifica actele de proprietate pentru suprafața de teren rezultată din acestea**, iar pentru diferența rezultată din măsurători și înscrisă în cartea funciară în baza art. 11 alin. (24) din Legea nr. 7/1996, respectiv în cadrul lucrărilor de înregistrare sistematică, se va utiliza extrasul de carte funciară, modul de dobândire ce se va menționa de către notarul public în act fiind legea.

Ulterior autentificării acestui prim act translativ sau constitutiv de drepturi, înscrierea în cartea funciară va avea efect constitutiv iar dreptul de proprietate se dobândește de la data înscrierii în cartea funciară. De la acest moment, extrasul de carte funciară va face dovada dreptului de proprietate, conform art. 565 Cod civil coroborat cu art. 14 alin. (8) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996.

8. Doamna notar public **NICOLETA CHIRPISIZU** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită sprijinul pentru rezolvarea situației în dosarul nr. 60200/30.06.2023 BCPI București Sector 3.

Cererea a fost soluționată prin Încheierea de respingere nr. 60200/11.07.2023 motivat de faptul că „nu s-a încărcat în sistem la valoarea tarifului, tariful achitat suplimentar”.

Se precizează ca la încărcarea Notei de completare atașate, însoțită de dovada plății tarifului suplimentar, a accesat butonul facturare, a completat rubricile necesare pentru completarea tarifului cu suma de 311 lei însă sistemul nu a permis salvarea datelor încărcate, apărând răspunsul: „Atenție plătești prea mult”.

A verificat în Manualul - Documentația de instruire sistem e-Terra3 - însă nu exista instrucțiuni cum se încarcă în sistem tariful achitat suplimentar când sistemul răspunde „Atenție plătești prea mult”.

\*\*\*

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

Soluția se va identifica în cadrul ANCPI și se va comunica direct notarului public.



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>
Mircea POPA Director General Adjunct	Notar public Vasile VARGA Vicepreședinte
Adriana TUDOSOTU Director General Adjunct	Notar public Sorin MARINA, Membru al Biroului Executiv
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 Victor ILIE, Președintele CNP Craiova
	Notar public Ciprian NICA CNP Galați
	Notar public Mihnea ANGHENI CNP București
	Notar public Tiberiu TERZEA - MATEI CNP București
	Cătălin BĂDIN, Director general adjunct