



Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 1700/XI/07.11.2023

DECIZIA NR. 15/07.11.2023

privind minuta nr. 54779/8335 din 6 noiembrie 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. 54779/8335 din 6 noiembrie 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. 54779/06.11.2023

Nr. 8335/06.11.2023

MINUTA
ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din
România și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară
din data de 06.11.2023

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

Situațiile juridice analizate în ședința de astăzi a Comisiei, au fost selectate în considerarea impactului deosebit pe care acestea îl au în activitatea notarială și de publicitate imobiliară.

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.

Comisia a fost sesizată cu privire la modalitatea de interpretare și aplicare a prevederilor art. 10 din Legea nr. 260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, forma aplicabilă începând cu data de 11.11.2023.

La ședință au participat și reprezentanții Pool-ului de Asigurare Împotriva Dezastrelor Naturale (PAID), societate de asigurare-reasigurare, cu capital privat, formată prin asocierea societăților de asigurare pentru încheierea de asigurari obligatorii de locuință, în conformitate cu prevederile Legii nr. 260/2008.

Având în vedere intrarea în vigoare la data de 11.11.2023 a Legii nr. 115/2023 pentru modificarea și completarea Legii nr. 260/2008 privind

asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, Comisia reține următoarele:

Legea nr. 115/2023 pentru modificarea și completarea Legii nr. 260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor a fost publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 403 din 11 mai 2023. Conform Art. III. - *Prezenta lege intră în vigoare la 6 luni de la publicarea în Monitorul Oficial al României, Partea I.*

Formularea unui răspuns la modalitatea de interpretare și de aplicare a prevederilor Legii nr. 115/2023 presupune în mod suplimentar analiza și a următoarelor prevederi legale:

- Art. 2 lit. a) din Legea nr. 260/2008 republicată, cu modificările și completările ulterioare (forma aplicabilă după data de 11.11.2023) prevede următoarele: **„locuință, locuință socială, locuință de serviciu, locuință de intervenție, locuință de necesitate, locuință de protocol, casă de vacanță - au înțelesurile prevăzute la art. 2 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare; în cazul locuințelor situate în condominii, prin locuință se înțelege atât spațiile aflate în proprietate exclusivă, cât și cota-parte din coproprietatea indiviză asupra spațiilor și a elementelor de construcții comune;”**

- Conform art. 2 din Legea locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare: **„Termenii utilizați în cuprinsul prezentei legi au următorul înțeles: a) Locuință - Construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii. (...)**”

- Art. 3) alin. (6) din Legea nr. 260/2008 (forma aplicabilă după data de 11.11.2023), prevede că **„Locuințele situate în clădirile expertizate tehnic în condițiile legii de către experți tehnici atestați și încadrate prin raport de expertiză tehnică în clasa I de risc seismic nu se asigură pentru dezastre naturale prin contracte PAD, până la data recepției efectuate la terminarea lucrărilor de consolidare a clădirilor.”**

- Art. 3, 9, 10 și 23 din același act normativ prevăd următoarele:

„Art. 3 - (1) Persoanele fizice și juridice asigură împotriva dezastrelor naturale, în condițiile prezentei legi, toate construcțiile cu destinația de locuință, înregistrate cu această destinație în evidențele organelor fiscale, din mediul urban sau rural, aflate în proprietatea acestora și pentru care s-a păstrat în fapt destinația de locuință. (...)

Art. 9. - (1) PAD este valabilă pe o perioadă de 12 luni, cu începere de la ora 0,00 a celei de a cincea zile calendaristice de la data la care s-a plătit prima obligatorie și s-a emis și semnat contractul de asigurare.

(2) În cazul polițelor care se reînnoiesc, acestea intră în vigoare la ora 0,00 a zilei următoare celei în care s-a plătit prima de asigurare și s-a emis și semnat contractul de asigurare.

(3) (...)

(4) În situația schimbării proprietarului unei locuințe care este asigurată obligatoriu și prima a fost achitată integral, PAD rămâne valabilă până la data trecută în contract.

(5) (...)

Art. 10. - (1) Pentru înregistrarea sau modificarea înregistrării unei locuințe în cartea funciară, proprietarul acesteia este obligat să prezinte un contract de asigurare obligatorie a locuinței.

(2) Înregistrarea sau modificarea înregistrării locuinței în cartea funciară este condiționată de existența unui contract de asigurare obligatorie a locuinței în vigoare la data solicitării.

Art. 23. - În cazul condominiilor se încheie câte un contract de asigurare obligatorie pentru fiecare locuință în parte."

- Art. 1 alin. (5) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevede că „**Prin imobil, în sensul prezentei legi, se înțelege terenul, cu sau fără construcții, de pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale, aparținând unuia sau mai multor proprietari, care se identifică printr-un număr cadastral unic.**”

- Art. 2 alin. (2) lit. a) și b) din același act normativ prevede că: „**Prin sistemul integrat de cadastru și carte funciară se realizează: a) identificarea, descrierea și înregistrarea în documentele cadastrale a imobilelor prin natura lor, măsurarea și reprezentarea acestora pe hărți și planuri cadastrale, precum și stocarea datelor pe suporturi informatice; b) identificarea și înregistrarea proprietarilor, a altor deținători legali de imobile și a posesorilor; (...)**”;

- Conform art. 24 alin. (3) din Legea nr. 7/1996: „**Dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale asupra unui imobil se vor înscrie în cartea funciară pe baza înscrisului autentic notarial sau a certificatului de moștenitor, încheiate de un notar public în funcție în România, a hotărârii judecătorești rămase definitivă și irevocabilă sau pe baza unui act emis de autoritățile administrative, în cazurile în care legea prevede aceasta, prin care s-au constituit ori transmis în mod valabil.**”

- Art. 26 alin. (8) din același act normativ prevede că „**Operațiunea de împărțire a unei construcții - condominiu în mai multe unități individuale se numește apartamentare. Operațiunea de împărțire a unei unități individuale în mai multe unități individuale noi se numește subapartamentare. Aceste operațiuni se fac în baza unei documentații cadastrale și a actului autentic, întocmite în condițiile legii.**”

- Art. 30 alin. (2) stipulează că „**Registratorul va respinge cererea de înscriere a actului juridic a cărui nulitate absolută este prevăzută în mod expres de lege sau pentru neîndeplinirea unor condiții speciale prevăzute de reglementările în vigoare.**”

- Art. 35 alin. (1) teza I din Legea nr. 7/1996 prevede că „**Notarul public care a întocmit un act prin care se transmite, se modifică, se**

constituie sau se stinge un drept real imobiliar este obligat să ceară, din oficiu, înscrierea în cartea funciară. (...)

Din analiza tuturor prevederilor legale menționate rezultă următoarele:

- **prevederile art. 10** din Legea nr. 260/2008 (forma aplicabilă după data de 11.11.2023) **se aplică exclusiv în cazul locuințelor**, așa cum sunt acestea **definite prin art. 2 din Legea locuinței nr. 114/1996** republicată, cu modificările și completările ulterioare, **înregistrate cu această destinație în evidențele organelor fiscale, conform art. 3 alin. (1) din Legea nr. 260/2008;**

- **prevederile art. 10** din Legea nr. 260/2008 (forma aplicabilă după data de 11.11.2023) **nu se aplică locuințelor încadrate** prin raport de expertiză tehnică, întocmit potrivit legii, **în clasa I de risc seismic**, care nu se pot asigura pentru dezastre naturale prin contracte PAD, conform art. 3) alin. (6) din acest act normativ;

- expresia **„înregistrarea sau modificarea înregistrării unei locuințe în cartea funciară” include** operațiuni tehnice și juridice care privesc recepția documentației cadastrale și înscrierea în cartea funciară a construcției – locuință și extinderea acesteia, ca parte componentă a imobilului definit în art. 1 alin. (5) din Legea nr. 7/1996 și **nu include** înscrierile care privesc transmiterea, constituirea, modificarea sau stingerea dreptului de proprietate sau a altui drept real asupra construcției - locuință, solicitate de notarul public instrumentator al actului juridic, conform art. 35 alin. (1) teza I din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, care au ca și efect modificarea titularului dreptului de proprietate asupra locuinței sau a altui drept real deja înscris în cartea funciară;

În consecință la solicitarea înscrierilor care privesc transmiterea, constituirea, modificarea sau stingerea dreptului de proprietate sau a altui drept real asupra construcției – locuință, **notarii publici și registratorii de carte funciară nu vor solicita asigurarea de tip PAD;**

- **la înscrierea în cartea funciară a construcției de tip condominiu, la înscrierea actului de apartamentare sau de reapartamentare a acesteia nu se solicită asigurarea de tip PAD**, în considerarea faptului că o construcție de tip condominiu/unitățile individuale rezultate în urma acestor operațiuni nu este/nu sunt înregistrate fiscal cu destinația de locuință, conform prevederilor art. 3 alin. (1) din Legea nr. 260/2008 (forma aplicabilă după data de 11.11.2023);

- la înscrierea în cartea funciară a operațiunilor de **subapartamentare și alipire UI se solicită asigurarea de tip PAD** dacă unitățile individuale în cauză sunt înregistrate fiscal cu destinația de locuință, conform prevederilor art. 3 alin. (1) din Legea nr. 260/2008 (forma aplicabilă după data de 11.11.2023);

- asigurarea de tip PAD trebuie să fie în vigoare la data înregistrării cererii în registrul general de intrare (RGI), conform prevederilor art. 9 alin. (2) din Legea nr. 260/2008 (forma în vigoare la data de 11.11.2023);

- în lipsa asigurării PAD în situațiile menționate, **registratorul va emite referat de completare** – conform art. 33 alin. (11) din Regulamentul aprobat prin Ordinul ANCPI nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare; în situația în care în urma primirii referatului de completare nu se completează cererea, se va emite încheiere de respingere, conform art. 30 alin. (2) din Legea nr. 7/1996.

Conform art. 22 alin. (13) din Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară republicată, cu modificările și completările ulterioare soluțiile consemnate în minutele de ședință, sunt obligatorii pentru notarii publici și personalul de specialitate din oficiile teritoriale, de la data comunicării lor, cu privire la modul de soluționare a situației juridice analizate și sunt urmate concomitent de emiterea deciziilor prevăzute la alin. (12).

Prezenta minută de ședință se comunică notarilor publici, Camerelor Notarilor Publici și oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară.

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ	UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA
Mircea POPA Președinte - Director General	Notar public Vasile VARGA Vicepreședinte
Alina IANCU Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Laura BADIU Președintele CNP București
Mihai LICĂ Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Victor ILIE, Președintele CNP Craiova
	Notar public Tiberiu TERZEA - MATEI CNP București
	Cătălin BĂDIN, Director general adjunct