



Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 1233/XI/02.08.2023

DECIZIA NR. 7/02.08.2023

privind minuta nr. 38907/5741 din 2 august 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. 38907/5741 din 2 august 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. 38907/02.08.2023

Nr. 5741/02.08.2023

MINUTA
ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România
și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din data de
02.08.2023

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

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

Din cuprinsul sesizărilor reproduse în continuare au fost anonimizate sau eliminate, după caz, datele cu caracter personal sau alte date care permit identificarea părților din actele juridice la care s-a făcut referire.

1. Domnul notar public **ALEXANDRU BUJE** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la modalitatea corectă de înscriere în cartea funciară a următoarei operațiuni:

La data de 20.03.2023 **au fost autentificate 3 acte adiționale la 3 contracte de vânzare prin care au fost modificate (prin diminuare) cotele-părți vândute inițial dintr-un hol comun de acces, cote inițiale care erau deja înscrise în CF.** În actele adiționale au fost incluse și acordurile cumpărătorilor cu privire la rectificarea înscrierii existente în CF, în sensul diminuării cotei înscrise inițial și înscrierii noii cote-părți.

Având în vedere faptul că era vorba despre o înscriere cu privire la dreptul de proprietate, notarul public a considerat că este vorba despre o operațiune de intabulare și a tarifat cu suma minimă de **60 lei, pe codul 2.3.2. (respectiv 2.3.1. pentru persoana juridică)**, solicitând prin cererea scrisă „rectificarea înscrierii de sub B ...”

și înscrierea dreptului de proprietate asupra cotei-părți din terenul aferent, în cartea funciară a terenului pe care este edificat blocul.

Prin încheierile cu numerele 29714/2023, 29716/2023 și 29719/2023 cererile de rectificare depuse la B.C.P.I. Sector 3 au fost respinse pe motivul că „există neconcordanță între obiectul cererii și serviciul înregistrat – 2.3.1 (n.r. 2.3.2), fata de **2.4.1 și 2.5.1P servicii corecte**”.

Ca urmare a acestor respingeri, a redepus cele 3 cereri, solicitând în continuare rectificarea înscrierilor respective, dar tarifând cu suma de **75 lei**, pe codul 2.4.1. și 2.5.1.P, cum fusese indicat.

Prin încheierile cu numerele 33136/2023, 33137/2023 și 33138/2023 cererile de rectificare depuse la BCPI Sector 3 au fost respinse pe motivul că „**Nu este caz de îndreptare eroare materială** în sensul prevăzut de art. 913 din Codul Civil. Cererea atașată nu este corectă - se solicită rectificarea înscrierii de sub B9, **fără a se solicita și notarea actului adițional prin care se rectifică cota de teren. Nu s-a adăugat și cod 232** pentru întabularea dreptului de proprietate asupra cotei de teren aferenta IE nr. 211711-C1-U ...”.

Față de cele 2 respingeri consecutive notarul public solicită indicarea modalității corecte de formulare a cererii pentru aceste operațiuni, care este tariful aferent și codurile operațiunilor corecte și cum se realizează înscrierea în carte funciară a terenului aferent blocului a cotei-părți dobândite din acesta.

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

În vederea efectuării operațiunii de **rectificare (corectare) a cotei-părți** din dreptul de proprietate asupra unității individuale identificate cu 211711-C1-U ..., cererea se va înregistra în aplicația e-Terra RGI cu codurile de servicii **2.4.1. - Notare/Radiere în/din cartea funciară și 2.5.1 P. - Îndreptare eroare materiala(PI). Tariful aferent este de 75 lei.**

Cererile înregistrate cu nr. 33136/2023, nr. 33137/2023 și nr. 33138/2023 au avut asociate în mod corect codurile de servicii, respingerea acestora fiind eronată.

Cererile mai sus amintite pot fi redepus, cu respectarea prevederilor art. 2 alin. (6) din Ordinul nr. 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și instituțiile sale subordonate, în conformitate cu care „*Tarifele plătite pentru cererile respinse nu se restituie. Cererile respinse pot fi redepus o singură dată, în limita cererii inițiale cu privire la obiectul și serviciul solicitate, fără plata unui tarif suplimentar, în termen de maximum 30 de zile calendaristice de la data comunicării respingerii cererii, și cu plata unui tarif suplimentar de 60 de lei, după expirarea acestui termen. (...)*”.

2. Domnul notar public **ALEXANDRU BUJE** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la câteva aspecte cu privire la solicitarea și emiterea **certificatelor de sarcini** – cod 2.7.4.

Scurt istoric: Sub imperiul **Ordinului nr. 700/2014** au fost emise minutele ședințelor comune ANCPI – UNNPR din datele de 16.12.2013, 25.05.2015, 06.03.2017 și 23.03.2021, prin care s-a stabilit că **se depune o singură cerere, tarifată cu 100**

lei, pentru toate imobilele aparținând aceluiași proprietar situate pe raza aceluiași UAT/BCPI.

Ulterior intrării în vigoare a **Ordinului nr. 600/2023**, prin minuta din 27.02.2023 pct. 11 (la cererea UNNPR) s-a reafirmat acest mod de taxare, în temeiul ODG nr. 16/2019 privind tarifele, care nu a fost modificat.

Plecând de la conținutul acestor minute, a depus la BCPI Sector 1 cererea nr. 30179/14.03.2023 prin care **a solicitat emiterea unui certificat de sarcini pentru 2 imobile, taxând cu suma de 100 lei**. A primit referat de completare prin care **se solicită să se completeze câte o cerere separată pentru fiecare imobil în parte, înțelegându-se că și tarifarea trebuie să fie individuală, respectiv 200 lei**.

Ca răspuns la acest referat a indicat conținutul minutilor sus-menționate, inclusiv al celui din minuta din 27.02.2023 pct. 11. A primit un nou referat de completare prin care se reiterează cererea de completare unei cereri separate pentru fiecare imobil în parte, de această dată motivat de faptul că „cererea nu se încadrează conform prevederilor de la art. 33 alin. (4) (excepțiile), din Ordinul Directorului General al ANCPPI nr. 600/2023 - nu s-a plătit tarif decât pentru un singur imobil ... ”

Față de această solicitare și având în vedere problemele recurente întâlnite cu privire la emiterea certificatelor de sarcini, se adresează rugămintea de a răspunde la următoarele:

a) dacă **se menține sau nu modalitatea de formulare a cererii (anume cerere unică per UAT indiferent de numărul de imobile solicitate) și tarifarea unică (anume 100 lei/certificat, indiferent de numărul de imobile solicitate)**, conform minutilor menționate anterior, având în vedere prevederile art. 33 din ODG nr. 600/2023 invocate;

b) **care este conținutul corect al certificatului, în situația în care pentru imobilul solicitat există deja deschisă CF**. În practică a întâlnit două situații:

- prima, cea pe care o consideră normală și corectă, în care **se indică numărul CF deschise**, având astfel posibilitatea să solicite imediat ECFI și

- cea de-a doua, în care **se comunică doar că este deschisă CF pentru acel imobil, fără indicarea numărului acesteia** (fapt ce ar presupune depunerea unei noi cereri pe codul 2.7.6., pentru aflarea numărului respectiv) – se atașează CS nr. 76570/22.09.2021 emis de BCPI Sector 2;

c) care este modalitatea de revenire la BCPI cu privire la **certIFICATELE INCORRECTE/INCOMPLETE** (adică nu conțin toate imobilele solicitate sau conțin informații eronate), în scopul **corectării/completărilor** necesare;

d) care sunt **înscrisurile care trebuie atașate obligatoriu cererii de emitere a certificatului de sarcini**.

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

a) Prevederile **art. 33** din Regulamentul aprobat prin Ordinul nr. 600/2023 invocate mai sus – atât în ceea ce privește regula stipulată la **alin. (3)**, cât și excepțiile precizate de **alin. (4)** - sunt aplicabile *cererilor de recepție și/sau înscriere și cererilor pentru eliberarea extraselor de carte funciară*, însă nu și cererilor privind eliberarea certificatelor de sarcini. Pentru acestea din urmă se depune **o singură cerere, tarifată cu 100 lei, pentru toate imobilele aparținând aceluiași proprietar situate pe raza aceluiași BCPI**, conform serviciului cu codul 2.7.4 prevăzut în anexa la ODG nr. 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și instituțiile sale subordonate, cu modificările și completările ulterioare. Unitatea de măsură pentru acest serviciu nu este imobilul, ci certificatul/BCPI. Acest aspect a fost reținut și la pct. 11 din minuta ședinței din data de 27.02.2023¹.

b) Niciuna dintre cele două practici ale OCPI menționate de domnul notar nu este cea corectă. Soluția se regăsește la art. 209 alin. (3) din Regulamentul aprobat prin Ordinul nr. 600/2023, care prevede că certificatul de sarcini *se eliberează doar pentru imobilele neînscrise în evidențele de cadastru și carte funciară. În cazul imobilelor înscrise se va elibera un extras de carte funciară pentru informare, fără plata unui tarif suplimentar.*

c) Certificatul de sarcini eliberat de biroul teritorial trebuie să conțină informațiile cuprinse în anexa nr. 35 la Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 600/2023. În vederea **completării/corectării conținutului certificatelor de sarcini** se poate formula o **cerere în acest sens, care se va înregistra pe codurile de servicii 2.7.4 - Certificat de sarcini și 2.5.1.P. - Îndreptare eroare materială (PI), care sunt scutite de la plata tarifului.**

d) **Cererea având ca obiect eliberarea unui certificat de sarcini** se soluționează ținând cont de mențiunile efectuate în cuprinsul acesteia, **fără a fi obligatorie atașarea altor înscrisuri**, cu condiția ca plata tarifului aferent să fie efectuată. Formularul de cerere este prevăzut în anexa nr. 7 la Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023. **Pentru a ajuta la soluționare, cererea poate fi însoțită de orice înscrisuri**, astfel cum stipulează art. 55 alin. (7) din Regulament.

Art. 209 alin. (1) din același act normativ prevede faptul că *Pentru eliberarea certificatului de sarcini, în situația unor transferuri succesive ale dreptului de proprietate, este necesară menționarea numelui și prenumelui/denumirii proprietarilor anteriori, precum și perioada în care a fost deținut de aceștia.*

3. Domnul notar public **ALEXANDRU BUJE** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită o revenire cu privire la **radierea notării cesiunii de creanță**

¹ La pct. 11 din Minuta ședinței din data de 27.02.2023 s-au reținut următoarele:

„Reprezentanții ANCPi precizează că modalitatea de tarifare este stabilită prin ODG nr. 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și instituțiile sale subordonate, cu modificările și completările ulterioare. Potrivit serviciului cu codul 2.7.4, tariful pentru eliberarea unui certificat de sarcini este de 100 certificat/BCPI. Astfel nu are relevanță numărul de imobile sau de parcele componente ale imobilului.”

ipotecară concomitent cu dreptul de ipotecă, în baza cererii de radiere a dreptului de ipotecă, cu plata unui singur tarif de 60 lei, cod 2.4.2. (la acea dată) – Decizia nr. 1/10.08.2016, având în vedere că **în practică se solicită din nou tarifarea separată, respectiv 75 lei pentru ipotecă și 75 lei pentru notarea cesiunii de creanță ipotecară** - motivat de conținutul notei de subsol 10 din ODG nr. 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de ANCPI și instituțiile sale subordonate ² (se atașează solicitării încheierea nr. 3527/2021 emisă de BCPI Târgoviște și referat emis în dosarul nr. 72541/2021 de către BCPI Sector 2).

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

Decizia Directorului Direcției de Publicitate Imobiliară nr. 1/10.08.2016 a fost emisă pentru realizarea unei practici unitare și este în continuare aplicabilă în ceea ce privește regulile procedurale stabilite prin conținutul său.

În considerarea modificării cuantumului tarifului de radiere prin prevederile ODG nr. 16/2019, emis ulterior, **radierea notării cesiunii de creanță ipotecară se efectuează din oficiu și gratuit, concomitent cu radierea dreptului de ipotecă**, în baza cererii de radiere a acestuia din urmă, **cu plata unui singur tarif de 75 lei, cod 2.4.1. - Notare/Radiere în/din cartea funciară.**

4. Domnul notar public **ALEXANDRU BUJE** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la **radierea din oficiu, fără tarif, doar pe baza cererii proprietarului tabular a notării interdicției de înstrăinare prevăzute de art. 9 alin. (8) din Legea nr. 112/1995** (se atașează încheierea nr. 38235/2020 a BCPI Sector 5).

Având în vedere faptul că interdicția a fost înscrisă din oficiu, pe baza textului legal invocat, iar acest text a fost abrogat explicit prin art. 230, litera Ț) din capitolul X din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, consideră că este normal ca și radierea să se facă fără tarif, doar pe baza cererii proprietarului tabular.

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

Ca urmare a abrogării prevederilor referitoare la interdicția de înstrăinare menționată de art. 9 alin. (8) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului³, **radierea din cartea funciară a notării acestei interdicții se poate face fie în baza unei cereri formulate de persoanele interesate, fie din oficiu**, concomitent cu intabularea dreptului de proprietate al dobânditorului, în situația înstrăinării imobilului. În ambele situații, operațiunea este **scutită de tarif.**

² Nota de subsol menționată are următorul cuprins: „¹⁰⁾ Se achită tarif pentru fiecare operațiune de radiere în cazul în care acestea au fost dispuse prin aceeași încheiere de carte funciară. Tariful perceput pentru radierea dreptului de ipotecă include și radierea interdicțiilor. Tariful se percepe și pentru radierea dreptului de ipotecă legală.”

³ Conform art. 9 alin. (8) din Legea nr. 112/1995, în prezent abrogat „Apartamentele dobândite în condițiile alin. 1 nu pot fi înstrăinate 10 ani de la data cumpărării.”

5. Doamna notar public **STANCIU SIMONA ELENA** din cadrul Camerei Notarilor Publici Galați solicită formularea unei opinii juridice cu privire la situația **terenurilor din fostele zone necooperativizate pentru care nu există emise până în prezent titluri de proprietate** (localități unde nu s-au finalizat lucrările de cadastru sistematic), la **posibilitatea juridic argumentată a întocmirii sau nu de acte de dispoziție cu privire la aceste terenuri** și nu „pe riscul părților menționat expres în act” așa cum este sugerat în Protocolul de colaborare nr. 429.312/2010 și nr.1404/2010 încheiat între UNNPR și ANCPPI.

Există o practică notarială neuniformă, în sensul că la **unele birouri notariale se pot face acte de dispoziție/sucesiune cu privire la aceste terenuri**, unde la modul de dobândire se menționează „terenul este dobândit prin zestre de la părinți” (Anexa nr. 1 și nr. 2 la protocol neavând valoare de mod de dobândire a proprietății), iar la **alte birouri notariale nu se pot face astfel de acte**, petentul neavând act de proprietate pe teren.

De asemenea, articolul 3 din protocol dă naștere la spețe și situații confuze, cum este prevăzut la pct. 2 din Minuta din 13.04.2021 - o vânzare de teren pe baza Anexelor nr. 1 și nr. 2 la Protocol sancționată de BPCI cu respingere: în anul 2013 primăria a emis Anexele nr. 1 și nr. 2 pe un anume posesor recunoscut sub nume de proprietar, iar în anul 2020 primăria a emis aceleași anexe pe numele altui posesor.

Notarul public exprimă opinia că articolul 3 din Protocol contravine dispozițiilor articolului 13 din Legea nr. 7/1996 - acesta din urmă prevăzând la alin. (1) că, **„în lipsa actelor doveditoare ale dreptului de proprietate, se va înscrie posesia de fapt asupra imobilului”**, iar la alin. (2) prevăzând că **„Dispozițiile alin. (1) sunt aplicabile inclusiv imobilelor care au fost înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, ... în situația în care proprietarii nu sunt identificați cu ocazia realizării interviurilor pe teren, însă sunt identificați posesorii imobilelor din zonele foste necooperativizate.”**

Art. 13 din Legea nr. 7/1996 prevede: (1) **În cazul imobilelor care fac obiectul înregistrării sistematice, în lipsa actelor doveditoare ale dreptului de proprietate, în documentele tehnice se va înscrie posesia de fapt asupra imobilului, în baza identificării efectuate de persoanele menționate la art. 12 alin. (9), cu ocazia efectuării măsurătorilor și sub condiția prezentării următoarelor documente:**

a) fișa de date a imobilului semnată de către posesorul imobilului și de către persoana autorizată să efectueze lucrările de înregistrare sistematică; b) adeverința eliberată de autoritățile administrației publice locale, care atestă faptul că: (i) posesorul este cunoscut că deține imobilul sub nume de proprietar; (ii) imobilul nu face parte din domeniul public sau nu a fost înscris în evidențe ca fiind în domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale.

(2) **Dispozițiile alin. (1) sunt aplicabile inclusiv imobilelor care au fost înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, ..., în situația în care proprietarii nu sunt identificați cu ocazia realizării interviurilor pe teren, însă sunt identificați posesorii imobilelor din zonele foste necooperativizate, imobilelor din zonele foste cooperativizate pentru care s-a finalizat procesul de retrocedare prin emiterea titlurilor de proprietate, imobilelor situate în intravilanul localităților care au**

făcut obiectul legilor de restituire a proprietăților funciare, precum și imobilelor pentru care au fost emise procesele-verbale de punere în posesie și/sau titluri de proprietate.

Articolul 3 din protocol, în schimb, prevede **înscrisura în cartea funciară sub nume de proprietar**, pentru **situația identică a lipsei actului justificativ** al titlului dispunătorului sau autorului succesiunii:

„Art.3. La încheierea actului autentic sau a certificatului de moștenitor, notarul public are obligația de a verifica titlul de proprietate al dispunătorului sau al autorului succesiunii. În situația în care nu se prezintă un act justificativ al titlului dispunătorului sau autorului succesiunii, se poate lua în considerație, pe riscul părților menționat expres în act, **existența dreptului pe baza unei posesii exercitate sub nume de proprietar necontestat**, situație confirmată și prin: a) certificat pentru atestarea că petentul este cunoscut ca proprietar, eliberat de către primarul localității unde este situat imobilul, potrivit anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezentul protocol de colaborare; b) certificatul emis de organele fiscale ale autorităților locale; c) procesul-verbal de identificare a imobilului, potrivit modelului prevăzut în anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezentul protocol de colaborare; d) documentația cadastrală.”

De asemenea, conform art. 36 din Legea nr. 7/1996, „(1) **Actele notariale prin care se transmite, se modifică, se constituie sau se stinge un drept real imobiliar se încheie numai dacă bunurile imobile sunt înscrise în cartea funciară**, cu excepția:

a) cazurilor prevăzute la art. 887 din Codul civil (887 NCC - (1) Drepturile reale se dobândesc fără înscriere în cartea funciară când provin din moștenire, accesiune naturală, vânzare silită, expropriere pentru cauză de utilitate publică, precum și în alte cazuri expres prevăzute de lege....);

b) actelor și faptelor juridice care continuă să fie transcrise ori, după caz, înscrise în vechile registre de transcripțiuni și inscripțiuni imobiliare, potrivit art. 40 alin. (2) – (n.n. Abrogat);

c) actelor de partaj succesoral sau voluntar, cu excepția cazului în care imobilele din masa partajabilă se dezlipesc sau se alipesc;

d) altor cazuri prevăzute expres de reglementările în vigoare.

(2) Dispozițiile alin. (1) se aplică corespunzător și celorlalte categorii de acte autentice prin care se transferă, se constituie, se modifică sau se sting drepturi reale care se înscriu în cartea funciară.”

Acest articol 36 este demolat de practica notarială neuniformă care constă în întocmirea de acte de dispoziție fără să existe carte funciară deschisă pe imobile, ci cu certificat de sarcini, cu „număr cadastral atribuit”, deci **Oficiile de Cadastru și Publicitate Imobiliară nu își asumă deschiderea de carte funciară pe baza Anexelor nr. 1 și nr. 2, așteaptă să își asume notarul răspunderea printr-un act autentic.**

Tot în acest sens sunt prevederile art. 55 din Anexa la Ordinul ANCPI nr. 600/2023: „(3) **Extrasul de carte funciară pentru autentificare se eliberează la cererea notarului public, în vederea autentificării actelor juridice prin care se constituie, se modifică sau se transmite un drept real imobiliar.** (...) (7) Certificatul de sarcini se eliberează la solicitarea oricărei persoane. La cerere se vor anexa orice înscrisuri care pot ajuta la soluționarea acesteia.

Certificatul de sarcini nu blochează nimic pe numele notarului solicitant, petentul poate face mai multe vânzări cu privire la același imobil, în aceeași zi, la birouri notariale diferite.

Pentru terenurile asupra cărora s-a notat posesia de fapt în cartea funciară există prevederile **art. 13 alin. (7) din Legea nr. 7/1996 - uzucapiunea de 3 ani**:

*„Art.13 (7) În toate cazurile în care s-a notat posesia în cartea funciară, dreptul de proprietate va putea fi intabulat ulterior, în următoarele condiții: (a) din oficiu, **la împlinirea unui termen de 3 ani** de la momentul notării în cartea funciară, dacă nu a fost notat niciun litigiu prin care se contestă înscrierile din cartea funciară. În acest caz, prin derogare de la reglementările referitoare la uzucapiune, dreptul de proprietate se consideră dobândit prin efectul legii și de la data împlinirii acestui termen, fără nicio altă justificare sau procedură; (...)*

Pentru terenurile asupra cărora s-ar înscrie proprietatea de către OCPI fără a exista un titlu de proprietate, (doar în baza Anexelor nr. 1 și nr. 2), există prevederile **art. 931 Cod civil - uzucapiunea tabulară**:

*„Art. 931, alin. (1) - Drepturile celui care a fost înscris, fără cauză legitimă, în cartea funciară, ca proprietar al unui imobil sau titular al unui alt drept real, nu mai pot fi contestate când cel înscris **cu bună - credință a posedat imobilul timp de 5 ani după momentul înregistrării** cererii de înscriere, dacă posesia sa a fost neviciată.*

Notarul public citează și din articolul dlui notar Dragoș Isache, partea I, publicat în Buletinul Notarilor/2023: *„În ceea ce privește **terenurile situate în fostele zone necooperativizate**, problema acută a **lipsei totale a actelor de proprietate** asupra acestora a fost abordată și reglată tot prin trimitere la o noțiune ad-hoc de **posesie exercitată sub nume de proprietar necontestat**, de **Protocolul nr. 429312/1404/2010** de colaborare încheiat între Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și Uniunea Națională a Notarilor Publici din România. (...) Faptul că legislația cadastrală a permis – cu unele întreruperi – să se avizeze documentații cadastrale în care să fie cuprinse și aceste diferențe în plus – limitat însă până la un anumit procent din suprafața înscrisă în actele de proprietate (stabilit absolut aleatoriu de către legiuitor) – **nu rezolva în niciun fel problema dreptului de proprietate asupra acestora**. Problemele se diferențiau fundamental, pentru că **una e să ai titlu (act) de proprietate**, dar suprafața reală din teren să fie mai mare (ceea ce plasa problema – mai îngăduitor – în domeniul stabilirii corecte a vecinătăților și al confirmării de către vecini a limitelor) și **alta e să nu ai niciun titlu (act) de proprietate**.”*

Printr-o corespondență ulterioară, notarul public precizează că nu detine personal adeverințele menționate și că a citat ca exemplu speța nr. 2 din minuta din 13/04/2021 (speță în care există și carte funciară deschisă, cu toate acestea primăria a emis ulterior acele anexe pe numele altui așa-zis posesor).

O alta situație care apare în practică - se solicită vânzări pe terenuri situate în extravilan pe baza acestor Anexe nr. 1 și nr. 2 din Protocol, fără să existe titlu de proprietate emis, între rude, exceptate fiind de la procedura preempțiunii (a avut această solicitare); în condiții egale, dacă s-ar solicita vânzarea unui astfel de teren extravilan pentru care nu s-a emis titlu, fiind în zona necooperativizată, către un terț (fără grad de rudenie) trebuie respinsă cererea de autentificare a unei asemenea vânzări, nefiind și neputând fi îndeplinită procedura preempțiunii. Se exprimă opinia că la fel trebuie tratată și o vânzare pe teren situat în extravilan între rude, la fel ar trebui tratată și o vânzare pe un teren din intravilan.

Ulterior notarul public revine cu soluția speței de la pct. 5 din Minuta 6286/06.09.2022, în scopul formulării unor concluzii: *„Potrivit dispozițiilor art. 36 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările ulterioare, actele notariale prin care se transmite, se modifică, se constituie sau se stinge un drept real imobiliar se încheie numai dacă bunurile imobile sunt înscrise în cartea funciară, cu excepțiile prevăzute de lege.*

Cererile de înscriere formulate în baza unor acte notariale întocmite fără înscrierea prealabilă în cartea funciară în cazurile prevăzute de lege, se resping de birourile teritoriale, în aplicarea dispozițiilor art. 29 coroborat cu art. 35 și 36 din același act normativ.”

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

Decizia referitoare la posibilitatea încheierii actelor juridice solicitate de părți cu privire la terenurile din fostele zone necooperativizate pentru care nu există emise până în prezent titluri de proprietate, prin raportare la prevederile legale menționate, aparține notarului public instrumentator, în urma analizei tuturor aspectelor juridice ale speței.

Potrivit art. 9 din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, cu modificările și completările ulterioare *„(1) Notarii publici și instituțiile prevăzute la art. 8 care desfășoară activitate notarială au obligația să verifice, în scopul prevenirii litigiilor, ca actele pe care le instrumentează să nu cuprindă clauze contrare legii și bunelor moravuri, să ceară și să dea lămuriri părților asupra conținutului acestor acte spre a se convinge că le-au înțeles sensul și le-au acceptat efectele. (2) În cazul în care actul solicitat este contrar legii și bunelor moravuri, notarul public va refuza întocmirea lui.”*

Comisia nu este competentă să se pronunțe cu privire la modalitatea de încheiere a actelor juridice de către notarii publici, ci doar asupra unor chestiuni de practică neunitară, în baza unor acte notariale cu privire la care s-a solicitat efectuarea unor operațiuni de publicitate imobiliară și a încheierilor de carte funciară emise ca urmare a solicitării acestor operațiuni.

6. Domnul notar public **BOCA AUREL** din cadrul Camerei Notarilor Publici Alba Iulia solicită aduce la cunoștința comisiei că la BCPI DEJ nu se fac lucrările la termen și nici nu se răspunde la telefon când sună pentru soluționarea dosarelor.

În urma analizei situației prezentate, reprezentanții ANCPPI precizează următoarele:

Accelerarea lucrărilor de înregistrare sistematică la nivelul întregii țări, coroborată cu lipsa personalului de specialitate care afectează majoritatea oficiilor teritoriale, creează o presiune constantă asupra termenelor de soluționare a cererilor de înscriere formulate de persoanele interesate (cadastrul sporadic). Ordinul nr. 1764/2019 privind aprobarea termenelor de eliberare a documentelor și datelor rezultate din furnizarea serviciilor de către ANCPPI și unitățile sale subordonate a preluat și a păstrat termenele stabilite anterior inițierii Programului național de cadastru și carte funciară, când volumul de lucru era considerabil mai redus decât în prezent.

Pentru rezolvarea oricăror probleme de natură administrativă sau profesională ce privesc Serviciul de publicitate imobiliară, se recomandă a se lua legătura cu registratorul-șef al oficiului teritorial Cluj.

ANCPI urmează să pună la dispoziția UNNPR lista actualizată cuprinzând numele tuturor registratorilor-șefi și numerele de telefon și adresele de email aferente, în vederea comunicării tuturor notarilor publici.

7. Doamna notar public **ANTON GABRIELA** din cadrul Camerei Notarilor Publici Iași solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

La data de 09.02.1993 a fost încheiat Contractul de vânzare cumpărare nr. 3981/1993 între BO, în calitate de vânzătoare și BI, în calitate de cumpărător, având ca obiect un imobil *compus dintr-o casă de locuit cu construcții gospodărești și teren în suprafață de 1000 mp.* Ulterior, la data de 12.02.2007, a fost eliberat Titlul de proprietate nr. 69205/12.02.2007 de către Comisia județeană Iași pe numele BO, BI, CO și CD pentru un teren *în suprafață totală de 2 ha 1300 mp.*

Întrucât în cuprinsul Contractului de vânzare cumpărare nr. 3981/09.02.1993 pentru imobilul – teren în suprafață de 1000 m.p. nu au fost trecuți identificatorii cadastrali – tarla/parcela – se cere de către OCPI Iași completarea Contractului sus menționat cu aceste date.

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

La data autentificării contractului de vânzare nr. 3981/09.02.1993, în mod obiectiv nu se cunoșteau identificatorii imobilului, astfel încât nu ne aflăm în ipoteza unei rectificări a actului notarial, în sensul art. 86 alin. (2) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, cu modificările și completările ulterioare, în conformitate cu care *„(2) Îndreptarea erorilor și completarea omisiunilor se fac în condițiile art. 88, numai **dacă acestea rezultă din lucrările actului, precum și din registrele notariale sau din alte evidențe ale biroului notarial**”.*

Într-o speță similară Comisia și-a exprimat punctul de vedere prin minuta din data de 15.03.2022, în sensul în care, în vederea recepției documentației cadastrale și a înscrierii în cartea funciară, este necesară prezentarea unei adeverințe emise de către primărie, prin care să se confirme că imobilul cu nr. tarla/parcelă din actul de proprietate (contractul de vânzare) este același cu imobilul din documentația cadastrală.

În considerarea celor expuse, solicitarea OCPI Iași privind rectificarea actului autentic notarial este nejustificată.

Potrivit art. 22 alin. (12) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 *„În exercitarea atribuțiilor de coordonare și control, directorii Direcției de publicitate imobiliară și Direcției de cadastru emit decizii cu caracter obligatoriu a căror nerespectare atrage pentru personalul de specialitate din Agenția Națională și instituțiile subordonate, implicat în soluționarea cererilor de recepție și înscriere, sancțiunile disciplinare prevăzute în regulamentele interne.”*

8. Doamna notar public **DOBÎRTĂ DANIELA LUMINIȚA** din cadrul Camerei Notarilor Publici Târgu Mureș solicită formularea unui punct de vedere cu privire la de **întabularea unor imobile dobândite prin divizare parțială:**

În luna **august 2022 s-a început procedura de divizare parțială** a unui SRL prin desprinderea unei părți din patrimoniu și transmiterea către un alt SRL.

În luna **noiembrie 2022 s-a semnat proiectul de divizare** în care sunt enumerate terenurile la modul general prin indicarea suprafeței totale a acestora și a cărților funciare în care sunt întabulate, fără descrierea lor și fără indicarea numerelor cadastrale. La fel s-a procedat și cu construcțiile existente pe aceste terenuri, s-au indicat doar numerele cărților funciare. Proiectul de divizare **nu a fost autentificat.**

În 04.01.2023 proiectul de divizare a fost publicat în Monitorul Oficial.

În **10.03.2023 s-au adoptat hotărârile finale ale Adunărilor Generale privind divizarea.**

La **25.04.2023 a fost înregistrată la ORC divizarea prin încheierea registratorului registrului comerțului. Nu există hotărâre judecătorească de control al legalității divizării.**

În condițiile în care **la cartea funciară se solicită pentru întabulare proiectul de divizare încheiat în formă autentică**, iar acesta nu a fost încheiat anul trecut în această formă și cu elementele necesare de descriere a imobilelor solicitate de Legea nr.7/1996, se adresează solicitarea de a se formula o opinie privind soluția pentru întabularea imobilelor în urma divizării.

Printr-o corespondență ulterioară, notarul public precizează că nu deține referate/încheieri de respingere întrucât nu s-a depus la cartea funciară o solicitare de întabulare a imobilelor în urma divizării parțiale.

Clienții s-au prezentat la biroul notarial pentru autentificarea proiectului de divizare în scopul întabulării imobilelor, proiect de divizare care s-a întocmit și semnat în noiembrie 2022 (fără a fi autentificat), s-a publicat în 04.01.2023 în Monitorul Oficial (doar cu descrierea numerelor de carte funciară a imobilelor, fără indicarea numerelor cadastrale și fără descrierea acestora; **un număr de carte funciară este eronat în proiectul de divizare**, fiind înscris corect în Anexa la proiect, anexă care nu a fost publicată în Monitorul Oficial).

Prin Încheierea din 25.04.2023 a registratorului de registrul comerțului s-a admis divizarea.

Întrebarea notarului public este dacă la acest moment poate să autentifice acel proiect de divizare întocmit în anul 2022? De asemenea, dacă **se poate completa proiectul semnat și publicat în Monitorul Oficial cu descrierea exactă a imobilelor**, conform cerințelor Legii nr. 7/1996? Sau care ar fi soluția pentru întabularea corectă în cartea funciară a imobilelor în urma divizării?

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

Situații similare cu problema supusă atenției au fost explicitate în cuprinsul unor minute anterioare (ex.: minuta ședinței din data de 17.12.2018 și cea din 21.02.2022), prilej cu care 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, modificator sau extinctiv al dreptului supus înscrierii ori rectificării, cu respectarea normelor procedurale în vigoare în momentul introducerii lor.*

Conform art. 24 alin. (5) din Legea nr. 7/1996, forma în vigoare la data la care a început procedura de divizare parțială, intabularea în cartea funciară a transmisiunii drepturilor reale imobiliare ce operează prin efectul fuziunii/divizării se efectua pe baza unei documentații cuprinzând: a) *hotărârea instanței de judecată care se pronunță asupra legalității fuziunii/divizării;* b) *dovada de înregistrare în registrul comerțului;* c) *certificatul de înmatriculare în registrul comerțului;* d) **proiectul de fuziune/divizare încheiat în formă autentică.**

Astfel, în aplicarea dispozițiilor legale mai sus citate, proiectul de divizare parțială trebuia să fie încheiat în formă autentică și să îndeplinească condițiile prevăzute de art. 29 alin. (1) din același act normativ.

La data de 26 noiembrie 2022 a intrat în vigoare Legea nr. 265/2022 privind registrul comerțului și pentru modificarea și completarea altor acte normative cu incidență asupra înregistrării în registrul comerțului. Prin acest act normativ s-a modificat procedura de înregistrare în registrul comerțului în sensul că **verificarea controlului de legalitate prealabil nu se mai efectuează de instanța de judecată ci de către registratorul de registrul comerțului.**

Conform art. 30 lit. a) din lege, acesta *verifică cererile de înregistrare și alte cereri privind înregistrări în registrul comerțului, precum și înscrisurile depuse în susținerea acestora, în vederea asigurării respectării cerințelor legale pentru înregistrarea solicitată, pronunțând soluția prin încheiere care poate fi atacată cu plângere.*

În consecință, prevederile art. 24 alin. (5) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 au fost modificate implicit, astfel încât pentru cererile soluționate de ONRC sub incidența Legii nr. 265/2022 intabularea în cartea funciară ca urmare a fuziunii/divizării se efectuează în baza:

- încheierii registratorului de registrul comerțului prin care se dispune înregistrarea operațiunii în registrul comerțului;
- certificatului de înmatriculare în registrul comerțului;
- proiectului de fuziune/divizare încheiat în formă autentică.

Această soluție a fost reglementată și prin art. 167 din noul Regulament de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG nr. 600/2023.

9. Doamna notar public **SĂNDINA TĂBĂRANA** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la cererea de reexaminare cu nr. 47782/09.06.2023 depusă la BCPI sector 4 București.

În urma analizei situației juridice prezentate și a înscrisurilor comunicate în copie, în cadrul ședinței din data de 19.06.2023 Comisia a amânat analiza acestora pentru ședința următoare, în funcție de soluția dată în cererea de reexaminare.

Din verificările efectuate rezultă că cererea de reexaminare cu nr. 47782/09.06.2023 depusă la BCPI sector 4 București a fost soluționată cu încheiere de admitere, astfel încât solicitarea rămâne fără obiect.

10. Domnul notar public **TINCA TUDOR** din cadrul Camerei Notarilor Publici Târgu Mureș solicită formularea unui punct de vedere cu privire la modul de interpretare a prevederilor art. 132 din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG nr. 600 din 08.02.2023, mai exact a prevederilor alin. 2 al articolului respectiv: **„în lipsa unei convenții contrare, înscrierile privind drepturile reale, împreună cu sarcinile și celelalte înscrieri care grevează imobilul, se mențin neschimbate în cărțile funciare ale tuturor imobilelor rezultate.”**

În speța dată, un **imobil grevat de un drept de suprafață a fost dezlipit, rezultând două parcele**. Deoarece construcțiile în vederea edificării cărora a fost constituit dreptul de suprafață urmează a fi realizate doar pe una dintre parcelele rezultate din operațiunea de dezlipire, **actul a fost semnat și de reprezentanții suprafațarilor**. În act s-a precizat că **părțile nu doresc ca înscrierea privind dreptul de suprafață să fie preluată în ambele cărți funciare ci doar în cartea funciară a unuia dintre cele două terenuri**.

OCPI a solicitat achitarea unui **tarif** aferent operațiunii de **radiere a suprafațarilor** din cartea funciară, raționamentul fiind acela că **suprafața se înscrie în ambele cărți funciare și apoi se radiază acest drept**.

Problema care se pune este dacă acest raționament este corect, raportat la faptul că orice prevedere legală trebuie să aibă sens și să producă efecte.

În opinia mea, singura logică pentru care ar exista o astfel de prevedere în regulamentul (alin. (2) al art. 132) ar fi aceea de a oferi o soluție la o situație care s-ar putea ivi cu ocazia efectuării operațiunilor cadastrale sau tabulare. Prin urmare, interpretarea corectă ar trebui să fie aceea că **înscrierile respective nu se mai preiau și în cărțile funciare în care, prin convenția părților, s-a convenit cu privire la acest aspect**, în caz contrar nefiind aplicabil prezentul articol ci art. 877 din Codul Civil și art. 169 din regulamentul, împrejurare care ar face alin. (2) inutil.

Dacă acest raționament nu este corect, prevederea de la alin. (2) al art. 132 din regulamentul sus-menționat nu are de ce să existe cât timp e evident că niciun drept nu se menține în cartea funciară ca urmare a radierii sale, finalitatea operațiunii de radiere a unei înscrieri fiind tocmai aceea de a nu fi menținută în cartea funciară, ceea ce ar însemna că alin. (2) al art. 132 din regulamentul nu reglementează, de fapt, nimic.

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

În prezența convenției părților contractante, prin care acestea au stabilit ca dreptul de suprafață să fie preluat numai într-una dintre cărțile funciare rezultate ca urmare a operațiunii de dezlipire, **practica OCPI de a înscrie mai întâi**

dezmembrământul dreptului de proprietate în toate cărțile funciare rezultate și apoi de a-l radia, cu plata tarifului aferent, este eronată, întrucât în această modalitate de soluționare este ignorată voința titularilor drepturilor și totodată nu se dă relevanță dispozițiilor art. 132 alin. (2) din Regulamentul aprobat prin Ordinul nr. 600/2023 care oferă soluția în astfel de situații.

În speță, înscrierea privind dreptul de suprafață trebuia să fie preluată doar în cartea funciară a unuia dintre cele două imobile rezultate, potrivit mențiunilor din actul autentic de dezlipire.

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

În anul 2002 a autentificat un **contract de vânzare - cumpărare** prin care vânzătoarea unui lot de teren situat în intravilanul comunei Voluntari, sat Pipera, județ Ilfov, **constitua și o servitute de trecere pe terenul proprietatea sa** cu destinație de drum de servitute în suprafață totală de 1052,75 mp cu nr. cadastral provizoriu 126/2/1.

Ca urmare a unei executări silite terenul a fost vândut de o instituție de credit actualului proprietar dl CI, o persoană în vârstă de 80 ani. Prin contractul autentificat în anul 2016 de un alt notar public, s-a atribuit terenului nr. poștal 97 D pe str. Câmpul Pipera și **au fost preluate toate mențiunile privitoare la dreptul de servitute** așa cum au fost menționate și de dânsa în act.

Contractul de vânzare - cumpărare autentificat de dânsa precum și cel autentificat de un alt notar public, au fost intabulate în baza încheierii nr. 28973/10.02.2017, fiind menționată și notarea dreptului de servitute de trecere asupra fondului aservit cu nr. cadastral 126/2/1.

Actualul proprietar dl CI și soția acestuia sunt în imposibilitate de a racorda imobilul construit la rețelele de utilități întrucât li **se solicită extrasul de informare asupra drumului de servitute, din care să rezulte dreptul lor de trecere.**

Ca urmare a demersurilor făcute BCPI Ilfov nu a putut da curs cererii lor conform adresei nr. 219656/18.08.2017 și de dată recentă, ca urmare a audienței la OCPI li s-a comunicat verbal că proprietara drumului Societatea T nu a dezmembrat drumul de servitute.

Se arată că în anul **2002 s-a întocmit documentația prin care a fost dezmembrat drumul de servitute și s-a atribuit numărul cadastral**, conform fișei bunului imobil.

În prezent societatea fostă proprietară a drumului a fost radiată de la Registrul Comerțului.

Ca urmare a demersurilor întreprinse de dl CI, persoană ce prezintă un interes legitim, pe lângă Primăria Voluntari, **nu s-au obținut relații cu privire la succesorii în drepturi/prorietarii drumului de servitute**, invocându-se confidențialitatea.

Dl. CI și soția acestuia invocă vârsta înaintată și ineficiența tuturor demersurilor pe care le-a făcut pentru a putea locui în casa sa în condiții decente.

Notarul public întreabă cum poate fi rezolvată această problemă și ce soluții există. Se anexează și actul prin care a devenit proprietara Societatea T.

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

Imobilul fond aservit identificat cu nr. cadastral 126/2/1 nu a fost înscris în cartea funciară, astfel încât nu se poate elibera extras de carte funciară pentru informare.

Înscrierea în cartea funciară pentru lotul grevat de servitute se poate face la solicitarea persoanelor interesate pe baza unei documentații cadastrale de primă înregistrare și a actelor juridice doveditoare. Cu acest prilej se va putea înscrie și servitutea constituită anterior asupra lotului fond aservit.

12. Doamna notar public **TACHE OLGA** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

UAT Vidra, Județul Ilfov, în derularea Programului Național de Cadastru și Carte Funciară, **a finalizat înregistrarea sistematică la nivel de localitate**. În urma acestui proces se întâlnesc următoarele situații:

a) Construcțiile care au fost edificate fără autorizație de construire au fost întabulate în cartea funciară, în baza unei adeverințe emise de Primăria Comunei Vidra, Județul Ilfov de contrasemnare de către primarul localității pentru întreg UAT- ul, nu individual/imobil, adeverință prevăzută de art. 13 alin. (1) lit. b) din Legea 7/1996;

b) Construcții edificate fără autorizație de construire pe un teren cu o altă construcție pe el, imobil ce a făcut obiectul unui contract de vânzare încheiat în 2002. Aceste construcții edificate fără acte au fost întabulate în cartea funciară, în mod eronat, în baza contractului de vânzare și nu în baza aceleiași adeverințe precizată mai sus, cum ar fi fost corect, deoarece doar una din construcții a fost dobândită prin cumpărare, cealaltă fiind edificată ulterior, fără acte;

c) Construcții edificate fără autorizații de construire, întabulate tot în baza aceleiași adeverințe, pe un teren proprietatea mai multor persoane, în urma unui certificat de moștenitor, deși acestea au fost edificate doar de unul dintre proprietarii tabulari;

d) Foarte frecvente sunt situațiile în care există CM emis cu masa succesorală un imobil format din construcție și teren aferent, construcție care la momentul dezbaterii succesiunii nu avea cadastru și carte funciară, iar în CM s-a trecut construcția ca având o suprafață determinată de certificatul de atestare fiscală, iar în urma finalizării cadastrului sistematic, suprafața construcției nu mai corespunde cu cea din CM.

În principiu, biroul notarial este sesizat cu dezbaterile procedurilor succesoriale pentru cei decedați, dar și cu alte cereri de autentificare pentru alte acte notariale.

Problemele care sunt ridicate în aceste situații sunt legate de actele de proprietate pentru construcțiile edificate fără autorizație de construire și întabulate în cartea funciară în baza adeverinței prevăzute de art. 13 alin. (1) lit. b) din Legea 7/1996, ar trebui oare să se extindă raționamentul și să se îndrume părțile să obțină actele necesare întabulării în cartea funciară, cele prevăzute de art. 37 alin. (6) din Legea

7/1996 sau odată intabulate, rămâne suficientă această adeverință care să țină loc de act de proprietate?

O altă problemă ar fi situația prezentată la lit. c): avem CM nr. 79/2007 emis de pe urma defunctului BN – masa succesorală se compune din: un imobil format din construcție C1 și teren aferent - iar ca moștenitori avem pe soția supraviețuitoare BM și cei doi copii BMI și EG. În anul 2008 BMI, căsătorit, edifică o construcție C2, fără acte, pe același teren, iar în 2022 se finalizează lucrările de cadastru sistematic și construcția C2 edificată de BMI apare intabulată în cartea funciară pe numele tuturor moștenitorilor BM, BMI și EG, în baza CM, desigur eronat, deoarece aceasta nu a făcut obiectul succesiunii. Pentru îndreptarea cărții funciare, există practică în sensul în care ceilalți coproprietari dau o declarație în care recunosc faptul că respectiva construcție a fost edificată de celălalt coproprietar. Ar fi greșit și excesiv dacă ar cere părților să aplice dispozițiile art. 37 alin. (6) din Legea 7/1996, în sensul în care ar fi necesar întreprinderea demersurilor pentru obținerea certificatului de atestare/adeverinței privind edificarea construcției emis/emisă în baza unei expertize tehnice cu privire la respectarea cerințelor fundamentale aplicabile privind calitatea în construcții or suficient ar fi să se alăture practicii existente?

Pentru speța de mai sus, precizăm că s-a cerut o îndreptare materială în mod eronat, în dos. nr. 209225/2023, iar în urma acestei îndreptări a rezultat situația expusă. Problema însă rămâne, în sensul în care, BMI susține ca imobilul C2 a fost edificat de acesta (căsătorit fiind), fără acte, și de asemenea rămâne și problema dezbaterei succesoriale cu CM 79/2023 în care în masa succesorală se regăsește o singură construcție cu o suprafață mai mică în comparație cu situația juridică actuală. Ce soluție avem pentru îndreptarea cărții funciare? Înscrierea Adeverinței nr. 12559/08.08.2019 emisă de Primăria Comunei Vidra, Județul Ilfov, atât pentru suprafața suplimentară la construcția C1, cât și pentru întreaga construcție C2, iar pentru C2 intabulați ca proprietari pe moștenitorul BMI împreună cu soția acestuia? Intabularea soților în baza cărui document se cere? Care dintre practici se realizează: autentificarea declarației specificate mai sus sau solicită părților respectarea dispozițiilor art. 37 alin. (6) din Legea 7/1996?

Pentru situația de la lit. d), se consideră aplicabile ca dispoziții speciale, Legea 7/1996 cu privire la Programul Național de Cadastru și Carte Funciară, mergând pe ideea că acele suprafețe înregistrate în evidențele fiscale au fost declarative sau **se va proceda la suplimentarea masei succesoriale pe diferența de suprafață?** În cazul în care se va merge pe suplimentarea masei succesoriale, părțile trebuie să prezinte noi dovezi care să ateste modalitatea de dobândire a suprafeței suplimentare și certificate de atestare fiscală, fapt ce duce la o adevărată *probatio diabolica*, ținând seama că, în acest proces, se conlucrează cu instituțiile statului, care nu de puține ori îngreunează soluționarea problemelor.

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

a) Potrivit art. 12 alin. (14) teza a II-a din Legea nr. 7/1996: (...) ***Contrasemnarea documentelor tehnice cadastrale are drept consecință însușirea tuturor datelor cu privire la terenuri și construcții, precum și eliminarea procedurilor administrative de emitere a unor certificate***

confirmative, cum ar fi: *certificatul de atestare fiscală, certificatul de atestare a situației juridice și tehnice a construcțiilor, adevărul prevăzută la art. 13 alin. (1) lit. b) și altele asemenea.*

Alin. (16) al aceluiași articol precizează că (...) **Situația reflectată de documentele tehnice se prezumă a fi în concordanță cu situația tehnică și juridică reală, până la proba contrară.**

Înscrierea în cartea funciară se efectuează în baza dispozițiilor legale mai sus citate, care instituie această procedură derogatorie și de aplicare exclusiv în materia înregistrării sistematice.

b) și c) În situația în care situația juridică reală nu coincide cu situația de carte funciară întocmite ca urmare a lucrărilor de înregistrare sistematică, sunt aplicabile prevederile art. 14 alin. (7) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, în conformitate cu care: „(7) **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”.*

În vederea punerii în concordanță a situației de carte funciară cu situația juridică reală se vor prezenta actele juridice doveditoare.

d) În speță sunt aplicabile prevederile art. 12 alin. (16) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996: **Construcțiile se vor înscrie în cartea funciară fie în baza actelor de proprietate, fie a situației tehnico-juridice reflectate de documentele tehnice întocmite ca urmare a identificării realizate conform art. 11 alin. (2) lit. f) și necontestate în perioada de afișare publică sau cu privire la care cererea de rectificare a fost respinsă. Situația reflectată de documentele tehnice se prezumă a fi în concordanță cu situația tehnică și juridică reală, până la proba contrară.**

13. Doamna notar public **TIȘE MĂDĂLINA – IOANA** din cadrul Camerei Notarilor Publici Cluj Napoca solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

În cazul unui **act de dezlipire și partaj, care are ca obiect un imobil teren situat în extravilan, ce se dezlipiște în 4 loturi, este necesară obținerea unui certificat de urbanism?** Se menționează că **dezlipirea nu se face în scopul realizării de lucrări de construcții și/sau de lucrări de infrastructură, ci în scopul ieșirii din indiviziune.**

Conform art. 6 alin. (6) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, certificatul de urbanism se emite și în următoarele situații:

a) în vederea concesiunii de terenuri, potrivit legii;

b) în vederea adjudecării prin licitație a proiectării lucrărilor publice în faza de "Studiu de fezabilitate", potrivit legii;

c) pentru cereri în justiție și operațiuni notariale privind circulația imobiliară, atunci când operațiunile respective au ca obiect:

– 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;

– constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil.

Operațiunile juridice menționate, efectuate în lipsa certificatului de urbanism, sunt lovite de nulitate. **Solicitarea certificatului de urbanism este facultativă atunci când operațiunile de împărțeli ori comasări de parcele fac obiectul ieșirii din indiviziune, cu excepția situației în care solicitarea este făcută în scopul realizării de lucrări de construcții și/sau de lucrări de infrastructură.**

Din modul în care e formulată partea finală a acestui alineat, s-ar putea concluziona că, în eventualitatea în care dezlipirea e însoțită de un act de partaj, adică dezlipirea se realizează tocmai în scopul ieșirii din indiviziune, obținerea certificatului de urbanism este facultativă, chiar și atunci când dezmembrarea are loc în mai mult de 3 parcele, cu condiția să nu se facă în scopul realizării de lucrări de construcții și de infrastructură.

În urma analizei situației juridice prezentate, Comisia reține următoarele:

Necesitatea certificatului de urbanism în cazul operațiunilor juridice de dezmembrare și de comasare a făcut obiectul unor analize anterioare.

a) 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. >

b) În cazul comasării, respectiv al dezmembrării terenurilor din/în cel puțin 3 parcele, indiferent de scopul urmărit de părți, este necesar certificatul de urbanism.

Cu titlu exemplificativ, precizăm că la pct. 7 din Minuta ședinței din data de 02.03.2020, s-au reținut următoarele:

„În urma analizei situației prezentate, comisia își menține punctul de vedere exprimat în Minuta nr. 41246/7400 din data de 30.09.201943, în cadrul căreia s-a reținut că din analiza cadrului legal aplicabil rezultă că certificatul de urbanism este obligatoriu în cazul operațiunilor de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor din/în cel puțin 3 parcele, indiferent de scopul urmărit prin această operațiune. (...)"

c) Din analiza prevederilor art. 6 alin. (6) din Legea 50/1991, în conformitate cu care *„Solicitarea certificatului de urbanism este facultativă atunci când operațiunile de împărțeli ori comasări de parcele fac obiectul ieșirii din indiviziune, cu excepția situației în care solicitarea este făcută în scopul realizării de lucrări de construcții și/sau de lucrări de infrastructură”*, se desprinde concluzia că **în situația în care dezlipirea se realizează în scopul ieșirii din indiviziune, obținerea certificatului de urbanism este facultativă**, chiar și atunci când dezmembrarea are loc în mai mult de 3 parcele, **cu condiția să nu se facă în scopul realizării de lucrări de construcții și de infrastructură.**

Ca și în cazurile analizate anterior, scopul trebuie exprimat de către părțile actului juridic, în cuprinsul actului notarial de partaj urmat de dezmembrare, 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.

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 Director General Adjunct	Notar public Vasile VARGA Vicepreședinte
Adriana TUDOSOIU Director General Adjunct	Notar public Ion MARIN Vicepreședinte
Cezara Irina SIMIREA Director Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Sorin MARINA, Membru al Biroul Executiv
Alina IANCU Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Ciprian NICA CNP Galați
Mihai LICĂ Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Mihnea ANGHENI CNP București
	Cătălin BĂDIN, Director general adjunct