



Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 1424/XI/18.09.2023

DECIZIA NR. 10/18.09.2023

privind minuta nr. 46181/6816 din 18 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. 46181/6816 din 18 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. 46181/18.09.2023

Nr. 6816/18.09.2023

MINUTA
ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din
România și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară
din data de 18.09.2023

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

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

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. Doamna notar public **NICOLETA CHIRPISIZU** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită sprijinul pentru rezolvarea situației în dosarul nr. 121404/30.06.2023 de către BCPI IASI.

Cererea de redepunere nr. 100988/29.05.2023 a fost soluționată prin Încheierea de respingere nr. 121404/12.07.2023 motivat de următoarele:

- „ ... în **proiectul de fuziune prin absorbție** aut. sub nr. 1258/19.04.2022 **nu se regăsește imobilul înscris în cartea funciară 123533-C1-U18 UAT Iași**”;

- „ ... pentru acest imobil nefiind depus nici **extrasul de carte funciară pentru autentificare**”;

- „ ... la dosar nu a fost depusă **hotărârea instanței de judecată** care se pronunță asupra legalității fuziunii - art. 24 alin. 5) lit. (a) din Legea 7/1996 republicată”.

Notarul public apreciază că această motivare este nejustificată.

- În realitate în proiectul de fuziune prin absorbție aut. sub nr. 1258/19.04.2022 **la poziția 13 în anexa 4 se regăsește imobilul înscris în cartea funciară nr. 123533-C1-U18 UAT Iași.**

- în realitate **a depus extrasele de CF pentru autentificare** - cerere nr. 70461/14.04.2022 care sunt menționate în proiectul de fuziune prin absorbție aut. sub nr. 1258/19.04.2022 la poziția 13 în anexa 4 pentru CF 123533-C1-U18 UAT Iași.

- Potrivit legii, în prezent, hotărârea instanței de judecată care se pronunță asupra legalității fuziunii este **Încheierea nr. 185422/30.12.2022 a Oficiului Registrului Comerțului** de pe lângă Tribunalul București privind legalitatea fuziunii, depusă la dosar.

Legea nr. 265/2022 reprezintă cadrul legislativ pentru funcționarea Oficiului Național al Registrului Comerțului. Actul normativ a fost publicat pe 26 iulie 2022 și a intrat în vigoare începând cu 26 noiembrie 2022. Printre modificările operate este și aceea că registratorul de registru al comerțului va prelua atribuțiile deținute de persoanele desemnate și se va ocupa de controlul prealabil al înregistrării entităților, dar și de soluționarea cererilor pentru aprobarea procedurilor de fuziune, divizare, dizolvare și radiere.

Prin urmare, noile reglementări prevăd faptul că etapa a doua a procedurii de fuziune/divizare nu se va mai desfășura în fața instanței de judecată. Chiar dacă articolul ce reglementează acest aspect este prevăzut la secțiunea fuziunii transfrontaliere, din interpretarea textului de lege cât și din punerea lui în practică rezulta, fără niciun dubiu faptul că, soluționarea tuturor cererilor pentru **aprobarea procedurilor de fuziune, divizare, dizolvare și radiere este în competența registratorul de registru al comerțului.**

Aceasta împrejurare rezulta atât din informațiile publicate pe site-ul ONRC la secțiunea „*fuziunea uneia sau mai multor societăți cu o societate existentă*”, unde, în etapa II, nu se mai face nicio mențiune privitoare la hotărârea instanței de judecată, cat si din practica unitară a instanțelor de judecată, din care rezultă că, ulterior modificărilor intervenite prin Legea nr. 265/2022, nu au mai fost înregistrate pe rolul instanțelor cereri de fuziune/ divizare.

Împrejurarea că art. 24 pct. (5) din Legea nr. 7/1996, prevede că, „*Intabularea în cartea funciară a transmisiunii drepturilor reale imobiliare ce operează prin efectul fuziunii/ divizării se efectuează 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*” nu înseamnă altceva decât o

necorelare în raport cu prevederile legale în vigoare, respectiv Legea nr. 265/2022.

Mai mult, art. 167 din **Ordinul ANCPI nr. 600/2023**, intrat în vigoare ulterior apariției Legii nr. 265/2022, prevede că **„Intabularea în cartea funciară ca urmare a fuziunii/divizării se efectuează în baza: a) încheierii registratorului de registrul comerțului prin care se dispune înregistrarea operațiunii în registrul comerțului; b) certificatului de înmatriculare în registrul comerțului; c) proiectului de fuziune/divizare încheiat în formă autentică”**.

Pe cale de consecință, în raport cu cele de mai sus arătate, este evident că pentru intabularea dreptului de proprietate dobândit prin efectul fuziunii, nu mai operează textul de lege neactualizat care se referă la „prezentarea hotărârii instanței de judecată” care s-a pronunțat asupra legalității operațiunii, atributul instanței de judecată fiind preluat, în baza Legii nr. 265/2022, de registrul comerțului competent.

Încheierea nr. 185422/30.12.2022 a ORC de pe lângă Tribunalul București prin care se dispune înregistrarea operațiunii fuziunii, depusă în dovedire, este în prezent hotărârea judecătorească din reglementarea legală necorelată.

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

Din verificările efectuate rezultă că **la poziția 13 din anexa 4 este menționat imobilul înscris în CF nr. 123533 UAT Iași și nu unitatea individuală înscrisă în CF nr. 123533 – C1- U18 UAT Iași**, aspect care trebuie remediat în vederea înscrierii cererii în cartea funciară, având în vedere prevederile art. 29 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în conformitate cu care **„În cazul în care registratorul admite cererea, dispune intabularea sau înscrierea provizorie prin încheiere, dacă înscrisul îndeplinește următoarele condiții limitative: (...) c) individualizează imobilul printr-un număr de carte funciară și un număr cadastral sau topografic, după caz”**.

În ceea ce privește solicitarea OCPI Iași de a se depune hotărârea instanței de judecată care să pronunțe legalitatea fuziunii, potrivit principiilor de aplicare a normelor de drept material și procedural prevăzute la art. 80 din Legea nr. 71/2010 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil ¹ ar trebui aplicate în speță prevederile de drept material în vigoare la data începerii fuziunii, respectiv art. 24 alin. (5) lit. a) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996. Însă **Legea nr. 265/2022 privind registrul**

¹ Art. 80 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 extintiv al dreptului supus înscrierii ori rectificării, cu respectarea normelor procedurale în vigoare în momentul introducerii lor.

comerțului și pentru modificarea și completarea altor acte normative cu incidență asupra înregistrării în registrul comerțului nu conține dispoziții tranzitorii cu privire la modalitatea de soluționare a cererilor de înscriere în registrul comerțului ce au ca obiect fuziunea/divizarea și care erau deja înregistrate la data intrării în vigoare a acestui act normativ, iar competența de soluționare a instanței a fost înlocuită cu cea a registratorului de registrul comerțului.

Astfel, **pentru toate cererile privind reorganizarea persoanelor juridice, aflate pe rol la data intrării în vigoare a Legii nr. 265/2022 sau înregistrate ulterior acesteia, asupra legalității se pronunță prin încheiere registratorul de registrul comerțului.**

În concluzie, în speța expusă trebuie depusă încheierea registratorului de registrul comerțului prin care se dispune înregistrarea operațiunii în registrul comerțului precum și celelalte înscrieri prevăzute la art. 167 din Ordinul ANCPI nr. 600/2023.

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

La data de 27.06.2023 a autentificat contractul de vânzare nr. 409. Vânzătorul era înscris în cartea funciară în baza încheierii nr. 229960/12.06.2023.

Întabularea dreptului de proprietate a fost respinsă cu încheierea nr. 254919/2023, pentru motivul că **imobilul a mai fost vândut anterior, în anul 2005, de către proprietarul tabular.**

Se anexează solicitării copii ale înscrisurilor justificative.

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

Pentru imobilul identificat cu nr. cadastral 1183 au fost deschise în anul 2005 două cărți funciare în favoarea unor titulari diferiți: CF nr. 898 UAT Glina proprietar MD, respectiv CF nr. 976 UAT Glina, proprietari soții M.

Cu privire la dubla evidență a imobilului în cauză a fost făcută mențiune în partea a III –a a cărții funciare nr. 52587 UAT Glina (fostă CF 898 nr. Glina), **notare ce a fost evidențiată și în extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 246817/22.06.2023 ce a stat la baza încheierii contractului autentificat sub nr. 409/27.06.2023: „90115/26.06.2012 - Referat nr. 11031C din 22.06.2012 - se notează faptul că pentru imobilul situat în Județ Ilfov UAT Glina T51/P444/1/8 au fost atribuite două numere cadastrale respectiv 1183 și 1431/2 UAT Glina, dobândit prin convenție”.**

Având în vedere cele de mai sus, admiterea cererii de întabulare nr. 229660/12.06.2023 în favoarea Societății P, în temeiul actului notarial nr. 960/17.05.2004 a fost eronată.

Întrucât în prezent există doi proprietari asupra aceluiași imobil, înscrisi în două cărți funciare diferite, nu se mai pot efectua formalități de publicitate imobiliară până ce instanța de judecată competentă va decide asupra titlului preferabil și a modalității de rectificare a cărților funciare în cauză, la solicitarea persoanelor interesate.

3. Doamna notar public **ADELA SURUGIU** din cadrul Camerei Notarilor Publici București adresează rugămintea de a face demersuri pentru îmbunătățirea platformei eTerra, în sensul posibilității **prelungirii blocării cărții funciare în cazul în care se face un act notarial și se înscrie în cartea funciară după termenul de valabilitate al extrasului de carte funciară pentru autentificare.**

Concret, se poate face un act notarial în ultima zi de valabilitate a extrasului și se înregistrează în aplicația eTerra a doua zi între orele 8,30-14,00 sau în zilele următoare - în cazul în care se așteaptă ordinul de plată pentru achitarea taxelor de intabulare (**la BCPI-urile din provincie se resping lucrările care nu au atașată dovada plății tarifelor ANCPI, chiar dacă tariful e achitat de clienți către biroul notarial și dâșii îl plătesc ANCPI pe bază de borderou până pe data de 25 a lunii următoare**).

Până la înregistrarea actului primului notar, cartea funciară fiind deblocată, orice alt notar poate depune extrase de carte funciară pentru autentificare, poate autentifica acte translative de proprietate și le poate înregistra în cartea funciară.

Notarul public consideră că este o scăpare gravă a programului și un pericol pentru circuitul civil.

Propune găsirea unei soluții tehnice și, implicit schimbarea legislativă, pentru ca, în cazul în care un notar face un act și urmează a-l depune în zilele următoare, în care cartea funciară este deblocată, să se poate prelungi blocarea cărții funciare pentru a putea să-și înscrie actul.

La fel, și invers, propune să se poată debloca cartea funciară direct din aplicația eTerra în cazul în care nu se autentifică un act și nu să se facă adrese care se trimit pe email la cartea funciară și să dureze deblocarea cărții funciare.

În urma analizei situației prezentate, Comisia reține următoarele:

Mecanismul blocării cărții funciare din aplicația informatică eTerra respectă regulile juridice stabilite prin art. 35 alin. (1) – (4) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996.

Pentru evitarea unor situații de tipul celor expuse de doamna notar se recomandă notarilor publici să nu autentifice acte în ultima zi de valabilitate a extrasului de carte funciară pentru autentificare, astfel încât cererile de înscriere să poată fi înregistrate în cadrul termenului legal de blocare a cărții funciare.

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

Debitorul Societatea Y a încheiat cu creditorul Instituția de credit C **trei contracte de ipotecă, în baza cărora au fost înscrise în cărțile funciare** ipoteci pentru sumele de 1.500.000 EUR, 100.000 EUR, 1.030.000 EUR și 600.000 EUR. Apoi, în baza unui **contract de cesiune, notat și el în CF, ipotecile au fost înscrise în favoarea Societății G.**

Ulterior, în CF a **fost înscrisă și începerea urmăririi silite**, la cererea B.E.J.

Ca urmare a unor operațiuni succesive de **alipire, dezlipire și alipire, au rezultat cele 9 terenuri** (se atașează solicitării ECFI recent), **în ale căror cărți funciare au fost vărsate toate sarcinile înscrise anterior în CF individuale, în prezent fiind înscrise printr-o singură încheiere (respectiv încheierea prin care s-a admis fiecare alipire)**, iar la fiecare sarcină fiind menționată încheierea prin care a fost înscrisă anterior (respectiv încheierea prin care s-a admis dezlipirea din care au rezultat loturile), aceeași pentru toate sarcinile.

În concluzie, în fiecare CF sunt înscrise de zeci/sute de ori consecutiv aceleași sarcini, respectiv una sau două dintre ipoteci, urmărirea silită și/sau cesiunea.

Ca atare, se adresează rugămintea de a se formula un răspuns la următoarele întrebări:

a) Care este modalitatea de tarifare corectă a radierii sarcinilor, respectiv se tarifează cu 75 lei fiecare operațiune de radiere a unei sarcini, chiar dacă ea este unică – de ex. 75 lei x N... ipotecă pentru suma de 100.000 EUR sau se tarifează cu 75 lei operațiunea de radiere a unui tip de sarcină – de exemplu o sumă unică de 75 lei pentru radierea ipoteci pentru suma de 100.000 EUR (indiferent la câte poziții C figurează), o sumă unică de 75 lei pentru radierea ipoteci pentru suma de 600.000 EUR, o sumă unică de 75 lei pentru radierea urmăririi silite etc.?

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

Pentru radierea aceleiași sarcini transcrise ca urmare a alipirii mai multor imobile grevate de aceasta se va achita un singur tarif de radiere, indiferent dacă sarcina respectivă a fost transcrisă de mai multe ori în noua carte funciară rezultată în urma operațiunii de alipire.

Aceeași regulă se va aplica și în cazul operațiunilor succesive de alipire urmate de dezlipire.

b) Se tarifează separat de radierea ipotecii radierea interdicțiilor aferente, dacă sunt înscrise la o poziție C separată? (întrebarea este generată de un referat de completare primit anul trecut de la un BCPI din București, motivat de faptul că interdicțiile sunt înscrise la o poziție C separată de cea a ipotecii).

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

Potrivit tezei a II –a a notei 10) la anexa ODG nr. 16/2019: *Tariful perceput pentru radierea dreptului de ipotecă include și radierea interdicțiilor.* În considerarea prevederilor legale în vigoare, solicitarea OCPI București este eronată.

5. Domnul notar public **PAUL LOI** din cadrul Camerei Notarilor Publici Galați solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

În urma încheierilor de respingere emise de BCPI Brăila privind intabularea actelor de **alipire, dezmembrare precum și de vânzare pe motivul deschiderii unor noi cărți funciare ulterior emiterii referatelor de alipire/ dezmembrare**, se aduc la cunoștință următoarele:

La data de 07.07.2023 s-a autentificat prin **nr. 4189/2023 un act de alipire** privind următoarele bunuri imobile:

- Dreptul de proprietate asupra bunului imobil situat în intravilanul satului Cazasu (extindere extravilan), tarla 34, parcela 29, com. Cazasu, jud. Brăila, înscris în cartea funciară nr. 78393 a loc. Cazasu, având nr. cadastral 78393, format din teren în suprafață totală de 7.400 mp, categoria arabil;

- Dreptul de proprietate asupra bunului imobil situat în intravilanul satului Cazasu (extindere extravilan), tarla 34, parcela 30, com. Cazasu, jud. Brăila, înscris în cartea funciară nr.78394 a loc. Cazasu, având nr. cadastral 78394, format din teren în suprafață totală de 6.900 mp, categoria arabil

Pentru autentificarea actului sus menționat s-a avut la baza **referatul de admitere nr. 27776/11.04.2022 (cu propunerea de alipire a imobilelor înscrise în Cartea Funciară nr. 70762 și nr. 70763)**, extrasele de autentificare nr. 62236/2023 și nr. 62237/2023 (privind imobilele înscrise în Cartea Funciară nr. 78393 (sporadic 70762) și nr. 78394 (sporadic 70763) **schimbare de numere ce a intervenit în urma înregistrării sistematice.**

La data de 17.07.2023 s-a autentificat prin **nr. 4394/2023 un act de dezmembrare** privind terenul arabil, în suprafață de 5.002 mp (în acte 5.000 mp), situat în intravilanul Satului Cazasu, tarla 8/1, parcela 75, com. Cazasu, jud. Brăila, înscris în Cartea Funciară nr. 71202 a localității Cazasu, având număr cadastral 71202, în două loturi, după cum urmează:

Lotul 1 reprezentând terenul arabil, în suprafață de 2.501 mp, situat în intravilanul Satului Cazasu, tarla 8/1, parcela 75/1, com. Cazasu, jud. Brăila, având număr cadastral nou 77183.

Lotul 2 reprezentând terenul arabil, în suprafață de 2.501 mp, situat în intravilanul Satului Cazasu, tarla 8/1, parcela 75/2, com. Cazasu, jud. Brăila, având număr cadastral nou 77184.

Pentru autentificarea actului sus menționat s-a avut la baza certificatul de urbanism nr.140/11.07.2023 (în care de asemenea este menționată Cartea Funciară nr. 71202), **referatul de admitere nr. 30636/20.04.2022 (cu propunerea de dezmembrare a imobilului înscris în Cartea Funciară nr. 71202)**, extrasul de autentificare nr.64202/2023 (privind imobilul înscris în Cartea Funciară nr.77557 (sporadic 71202), **schimbare de număr ce a intervenit în urma înregistrării sistematice.**

La data de 17.07.2023 s-a autentificat prin **nr. 4395/2023 un act de vânzare** ce a avut ca obiect dreptul de proprietate asupra terenului categoria arabil, în suprafață de 2501 mp, situat în intravilanul Satului Cazasu, tarla 8/1, parcela 75/1, com. Cazasu, jud. Brăila, având număr cadastral 77183, **teren ce a rezultat din dezmembrarea terenului de la pct.2 sus menționat.**

În urma discuției cu BCPI Brăila notarul public a fost anunțat că va primi respingere pentru cele trei acte autentificate întrucât referatele (respectiv propunerile de alipire și dezmembrare) nu au fost actualizate cu noile numere de cărți funciare rezultate în urma înregistrării sistematice.

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

În urma verificărilor efectuate, rezultă că OCPI Brăila a soluționat cu încheieri de admitere cererile înregistrate sub nr. 64904/2023 și nr. 64906/2023.

Cererea înregistrată sub nr. 63216/2023 nu a putut fi admisă din cauza limitărilor de ordin tehnic ale aplicației informatice e-Terra.

6. Camera Notarilor Publici București solicită repunerea pe rolul Comisiei a situației juridice prezentate de dl notar public **DAN TĂTARU**, care a făcut obiectul analizei în ședința din data de 22.08.2022, în care s-au consemnat la pct. 3 următoarele:

<<(…) Se solicită de către notarul public **întabularea unui certificat de moștenitor** pentru doi legatari universali iar prin nota de completare din referatul la cererea nr. 39252/16.05.2022, se solicită de către BCPI Sector 2 București, completarea dosarului cu actele solicitate prin încheierea de respingere nr. 27527/2022, precum și tarif aferent operațiunilor, respectiv cu un **act notarial de lichidare a regimului comunității** care să justifice

dezbaterea moștenirii defunctei pentru cota de 1/1 din imobil, în condițiile în care acesta a fost dobândit ca bun comun în timpul căsătoriei.

De pe urma defunctului soț decedat la data de 01.11.2016, în absența oricăror alți moștenitori legali, descendenți, colaterali privilegiați, ascendenți privilegiați, ascendenți ordinari, colaterali ordinari, potrivit certificatului de moștenitor ca unic moștenitor legal și testamentar, ca și legatar universal, a rămas soția decedată la 30.01.2022.

De pe urma acesteia din urmă, potrivit certificatului de moștenitor a cărui intabulare se solicită și care a fost respinsă, au rămas doi legatari universali.

În condițiile date, apăsarea ca lipsit de interes un act de lichidare a comunității legale de bunuri, de pe urma defunctului soț, încheiat de soție cu sine însăși, în calitate de soție supraviețuitoare și legatară universală, mai ales că potrivit certificatului fiscal nr. 210711/04.02.2022 eliberat de Direcția Venituri Buget Local sector 2 București, defunctul soț, nu figurează în evidența fiscală a DVBL sector 2 cu bunuri mobile sau imobile declarate, iar potrivit certificatului fiscal nr. 210709/04.02.2022 eliberat de Direcția Venituri Buget Local sector 2 București, defuncta soție figurează în evidența fiscală a DVBL sector 2 cu cota de 100% din apartamentul situat în București, sector 2, evidențe fiscale care nu mai puteau suferi modificări prin decesul celor doi astfel încât, în eventuala dezbatere a procedurii succesoriale de pe urma defunctului soț, pentru posibila cotă de 1/2 din apartament care ar fi aparținut acestuia, să fie obținut un certificat fiscal corespunzător pe numele său.

pentru posibila cotă de 1/2 din apartament care ar fi aparținut acestuia, să fie obținut un certificat fiscal corespunzător pe numele său.

De altfel, scopul lichidării, în cazul de speță a fost atins prin aplicarea dispozițiilor legale, respectiv art.108 alin.(2) din Legea nr. 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale, potrivit căruia, *„în succesiunile care privesc bunurile comune ale autorului succesiunii și ale soțului supraviețuitor, cotele de contribuție ale acestora la dobândirea bunurilor și asumarea obligațiilor se stabilesc prin acordul moștenitorilor consemnat în încheierea finală sau, după caz, în actul de lichidare încheiat în formă autentică.”*

Prevederi similare sunt cuprinse și în Regulamentul din 2013 de aplicare a Legii notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, aprobat prin Ordinul Ministrului Justiției nr.2333/C/2013, respectiv art. 250 alin.(2) potrivit căruia *„în cazul în care bunurile care au aparținut defunctului au fost deținute în cotă-parte sau în devălmășie, notarul public va stabili, anterior emiterii certificatului de moștenitor, cota care a aparținut defunctului.”* și art. 253 alin.(2) lit. a) teza finală, potrivit căruia *„încheierea finală care constată îndeplinirea procedurii succesoriale se redactează în prezența moștenitorilor și cuprinde două părți: în prima parte se consemnează: apelul nominal al moștenitorilor prezenți și al altor persoane participante la dezbaterea succesorală; îndeplinirea procedurii citării pentru moștenitorii absenți; declarațiile celor prezenți cu privire la numărul și calitatea moștenitorilor, existența unor testamente, precum și componența masei succesoriale, a pasivului succesiunii și întinderea drepturilor*

succesorilor și ale legatarilor universali, cu titlu universal și cu titlu particular, după caz. Dacă în masa succesorală se includ bunuri deținute în proprietate comună, notarul public va stabili cota-parte din drept ce a aparținut autorului și care urmează a fi inclusă în masa succesorală.”

În încheierea finală, pe baza căreia s-a redactat certificatul de moștenitor de pe urma defunctei soții, a fost consemnată olograf declarația legatarilor universali ai acesteia, potrivit căreia bunurile ce compun masa succesorală au fost bunurile proprii ale defunctei, inclusiv deci apartamentul din București, sector 2, având nr. cad. 224007-C1-U11 (nr. cad. vechi 11718/5;1) intabulat în Cartea Funciară 224007-CI-U11 (CF vechi 44172), cu încheierea nr. 1185/28.07.2004 emisă de OCPI București -BCPI sector 2, a cărui intabulare pe numele legatarilor universali se solicită.

Față de cele înfățișate, notarul public solicită ANCPI să admită cererea și să dispună intabularea dreptului de proprietate asupra apartamentului sus menționat în favoarea legatarilor universali. >>

În urma analizei situației juridice prezentate și a înscrisurilor comunicate în copie, în cadrul ședinței din data de 22.08.2022 Comisia a reținut următoarele:

<<Potrivit art. 355. alin. (3) din Codul civil „Când comunitatea încetează prin decesul unuia dintre soți, lichidarea se face între soțul supraviețuitor și moștenitorii soțului decedat.”

În speță, potrivit certificatului de moștenitor nr. 29/10.03.2017 emis în Dosarul nr.22/2017 de notarul public Dan Tătaru, întreaga masă succesorală a defunctului PC a fost culeasă de soția supraviețuitoare, PSO, fără încheierea unui act de lichidare, în lipsa altor moștenitori ai soțului decedat.

Cu caracter general, Comisia precizează că în vederea efectuării operațiunilor de publicitate imobiliară în temeiul certificatului de moștenitor nu este necesară prezentarea actului de lichidare a comunității legale, așa cum s-a precizat și în cuprinsul unor minute de ședință anterioare (ex.: Minuta ședinței din data de 29.10.2013).>>

În urma analizei situației juridice prezentate și a înscrisurilor comunicate în copie, Comisia își menține punctul de vedere mai sus exprimat.

7. Doamna notar public **CAMELIA ZAHARIA** din cadrul Camerei Notarilor Publici Iași solicită formularea unui punct de vedere cu privire la legalitatea încheierii de întabulare emise în baza contractului de vânzare autentificat sub nr. 2772/07.08.2023, prin raportare la dispozițiile art. 91 alin. (1) din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, cu modificările și completările ulterioare, în baza căreia a fost încheiat contractul.

OCPI Bacău - BCPI Buhuși a admis prin încheierea nr. 2350/08.08.2023 **întabularea dreptului de proprietate în favoarea adjudecatarului, menținând ca sarcini un contract de închiriere** încheiat de fostul proprietar pe o perioadă de 20 de ani, înscris în cartea funciară prin încheierea nr. 11265/12.12.2018, precum **și un drept de superficie** pe suprafața de 20,42 mp în favoarea unei societăți de distribuție, înscris în baza încheierii nr. 1993/19.02.2018.

La data de 23.08.2023 s-a depus o cerere de îndreptare a încheierii nr. 20350/08.08.2023, cerere care a fost respinsă prin încheierea nr. 20781/23.08.2023, comunicată la data de 01.09.2023.

Se atașează contractul de vânzare, procesul – verbal de licitație și încheierile emise de BCPI Buhuși.

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

În ceea ce privește radierea contractului de închiriere ca urmare a înscrierii dreptului de proprietate al cumpărătorului în baza contractului de vânzare încheiat în temeiul Legii nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, cu modificările și completările ulterioare, trebuie avute în vedere și prevederile art. 123 alin. (7) și art. 128 din acest act normativ, care reglementează în mod expres modalitatea de desființare a **contractelor de închiriere a bunurilor care fac obiectul vânzării realizate în conformitate cu prevederile acestei legi, ele nefiind radiate prin efectul legii din cartea funciară, ca efect al înstrăinării.**

În acest sens, în spețe similare, consemnate în cadrul Minutelor ședințelor din data de 10.07.2017 și 09.08.2021 s-a reținut că „(...) radierea contractului de închiriere se va efectua conform prevederilor art. 183 litera a) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG nr. 700/2014, respectiv *la împlinirea termenului stipulat în contract, la cererea oricăreia dintre părți*, cu precizarea că cererea de radiere poate fi formulată de oricare dintre persoanele interesate potrivit mențiunilor din cartea funciară (...)”

În prezent trimiterea se consideră a fi făcută la dispozițiile similare ale art. 179 alin. (5) din ODG nr. 600/2023: *„Radierea notării locațiunii se efectuează în următoarele situații: a) la împlinirea termenului stipulat în contract, la cererea oricăreia dintre părți; b) înainte de termenul stipulat în contract sau în cazul locațiunilor făcute fără determinarea duratei, prin acordul scris al părților sau al succesorilor în drepturi ai acestora ori, în lipsa acestuia, în baza hotărârii judecătorești definitive.”*

Conform art. 22 alin. (13) din Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară republicată, cu modificările și completările ulterioare soluțiile consemnate în minutele de ședință, sunt obligatorii pentru notarii publici și personalul de specialitate din oficiile teritoriale, de la data comunicării

lor, cu privire la modul de soluționare a situației juridice analizate și sunt urmate concomitent de emiterea deciziilor prevăzute la alin. (12).

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

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ	UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA
Hajnalka Ildiko VIG Președinte - Director General	Notar public Vasile VARGA Vicepreședinte
Mircea POPA Director General Adjunct	Notar public Sorin MARINA, Membru al Biroul Executiv
Adriana TUDOSOIU Director General Adjunct	Notar public Laura BADIU Președintele CNP București
Cezara Irina SIMIREA Director Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Victor ILIE, Președintele CNP Craiova
Alina IANCU Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Mihnea ANGHENI CNP București
Mihai LICĂ Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Tiberiu TERZEA - MATEI CNP București
	Cătălin BĂDIN, Director general adjunct