



Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 715/XI/23.04.2024

DECIZIA NR. 6/23.04.2024

privind minuta nr. 17769/3456 din 22 aprilie 2024, 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. 17769/3456 din 22 aprilie 2024, 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. 17769/22.04.2024

Nr. 3456/22.04.2024

MINUTA

ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din data de 22.04.2024

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 **ZĂVOI AURELIAN PAUL** din cadrul Camerei Notarilor Publici Craiova solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

În situația în care **ulterior dezbaterii unei succesiuni apar revocări ale titlului de proprietate** ca urmare a unor suprafețe identificate greșit în ceea ce privește numărul tarlalelor terenurilor, se insistă în continuare pe **rectificarea de către notarul public a certificatelor de moștenitor**, situație de fapt care duce la discuții neplăcute cu moștenitorii sau, în unele cazuri, chiar cu urmașii moștenitorilor menționați în certificatele de moștenitor, care solicită în mod insistent îndreptări de eroare ale certificatelor de moștenitor, ce au fost întocmite conform titlurilor de proprietate valabile la momentul dezbaterii succesiunii (și care ulterior acestui moment au fost anulate și s-a dispus emiterea unor noi titluri de proprietate rectificate)

Un astfel de exemplu, din multitudinea întâmpinată până în prezent, este la lucrarea nr. 28515/08.02.2024 depusă de o firmă de cadastru din Craiova,

prin care li se cere solicitanților rectificarea CM nr. 55/21.05.2009 ca urmare a revocării titlului de proprietate pe baza căruia a fost dezbătută respectiva succesiune; notarul public menționează că noul titlu de proprietate a fost emis la data de 04.05.2022, la 13 ani după data dezbaterii succesiunii.

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

La data de 03.07.1996 s-a eliberat Titlul de proprietate nr. 1535 – 14995 în favoarea numitului MC cu privire la multe terenuri dintre care prezintă relevanță în speță suprafața de 1ha 3300 mp teren extravilan cuprinsă în tarlăua nr. 36 parcela nr. 49.

În Certificatul de moștenitor nr. 55/21.05.2009 eliberat de pe urma MC, terenul respectiv a fost inclus în masa succesorală a defunctului, fiind identificat conform titlului de proprietate eliberat anterior.

La data de 04.05.2022 s-a eliberat un nou Titlu de proprietate cu nr. 21959 cu mențiunea „Revocare TP nr. 1535, HCJ 4/2022” terenul în cauză în suprafață de 1ha 3300 mp teren extravilan fiind inclus conform noului titlu în tarlăua nr. 84 parcela nr. 49.

Din analiza Hotărârii Comisiei județene pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor Dolj nr. 4/2022, rezultă faptul că vechiul Titlu de proprietate nr. 1535 – 14995/03.07.1996 a fost modificat, prin eliberarea unui nou Titlu de proprietate cu nr. 21959/04.05.2022 în care s-a menționat corect amplasamentul terenului în suprafață de 1,33 ha ca fiind situat în tarlăua nr. 84, parcela nr. 49, restul datelor din vechiul titlu rămânând neschimbate.

Având în vedere că în speță este vorba în fapt despre o modificare a titlului inițial, rămân aplicabile precizările făcute în minutele anterioare, în sensul că în vederea recepției documentației cadastrale și a înscrierii în cartea funciară, **nu se impune rectificarea 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”*.

Cererea de recepție și înscriere în cartea funciară a fost soluționată prin încheiere de admitere.

2. Domnul notar public **ZĂVOI AURELIAN PAUL** din cadrul Camerei Notarilor Publici Craiova solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

În continuare, **în cărțile funciare ce se deschid și în foarte multe cazuri în cărți funciare care sunt deja deschise (și care la data deschiderii cărților funciare erau libere de sarcini) se aduc din registrul de transcripțiuni ipoteci transcrise în anii 1992-1995.**

Problema nu este neapărat legată de faptul că aceste ipoteci se aduc în cartea funciară, ci de faptul că atunci când se solicită radierea acestora în baza prevederilor art. 1786 Cod civil vechi, se dau încheieri de respingere.

Una din multele situații de acest gen este legată de lucrarea nr. 22764/02.02.2024. Mai mult decât atât, în respectiva lucrare apare ca dată de efectuare a mențiunii în cartea funciară 29.01.1993, dată la care cartea funciară nu exista, respectiva carte funciară fiind înființată în anul 2002.

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

La pct. 2 din minuta ședinței comune a reprezentanților UNNPR și ANCPI din data de 27.02.2023, pe baza căreia a fost emisă Decizia Directorului Direcției de Publicitate Imobiliară nr. 2/27.02.2023, s-a prevăzut că inscripțiile ipotecare efectuate în vechile registre de publicitate imobiliară, care nu au fost reînnoite înainte de expirarea termenului de 15 ani prevăzut de art. 1786 din vechiul Cod civil, nu vor mai fi preluate în cartea funciară și vor fi radiate din registrele de transcripțiuni - inscripțiuni, iar dacă au fost înscrise din eroare, acestea urmează să fie radiate la cerere sau din oficiu, fără a fi necesar acordul creditorului ipotecar.

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.”*

Din verificările efectuate a rezultat că în speță sarcinile au fost radiate din oficiu.

3. Domnul notar public **ZĂVOI AURELIAN PAUL** din cadrul Camerei Notarilor Publici Craiova solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

O situație neplăcută cu care se întâlnește în practică este în cazul **suprafețelor indivize de teren aferente camerelor căminelor de nefamiliști ce au fost înstrăinate de-a lungul vremii de către societățile comerciale ce le-au preluat în proprietate**. La întocmirea documentațiilor cadastrale ce au stat la baza înstrăinărilor, în fișa bunului imobil era înscrisă și cota - parte indiviză de teren transmisă în proprietate odată cu vânzarea camerei de cămin. Odată cu înstrăinarea se făcea precizarea transmiterii cotei - părți indivize din teren.

În foarte multe cazuri, pe parafele aplicate de către biroul de carte funciară din cadrul judecătoriilor apărea că **vânzările au fost înscrise atât în**

cărțile funciare individuale, cât și în cărțile funciare colective. În speță, până anul 2012, când au fost operate anumite modificări în regulamentele care reglementau înscrierea în cartea funciară, **în cărțile terenurilor aferente căminelor de nefamiliști nu a fost operată nicio înscriere în afara înscrieri dreptului de proprietate inițial, al societății vânzătoare, asupra întregului teren. Începând cu anul 2012, au fost făcute astfel de înscrieri și în cărțile colective. La momentul de față, atunci când se dorește înstrăinarea camerelor de cămin, se solicită părților să își înscrie dreptul de proprietate asupra cotelor indivize de teren aferente camerelor de cămin ce le dețin,** fapt ce în opinia OCPI Dolj implică **prezentarea în copie legalizată a tuturor actelor de înstrăinare a camerelor de cămin și cotelor aferente de teren din perioada 1999 și până în prezent, precum și tarifarea înscrierii fiecărui act cu 60 lei.**

Întrucât consideră că neînscrierea cotelor de teren aferente camerelor de cămin în cartea funciară a terenului aferent, este de fapt o ținere defectuoasă a cărților funciare, neimputabilă părților sau notarilor (procedura de înstrăinare a camerelor de cămin și a cotelor de teren aferente implicând obținerea doar a unui singur extras de carte funciară în care erau prevăzute ambele), notarul public consideră că procedura prin care se impune **obținerea de copii legalizate după toate înstrăinările și tarifarea fiecărei înstrăinări cu 60 lei pentru fiecare înscriere, este abuzivă,** implicând și un efort mare din partea actualilor proprietari, aceștia fiind obligați de multe ori să obțină copii legalizate după 5-6 contracte de vânzare, de multe ori încheiate la tot atâtea birouri notariale.

Având în vedere faptul că problema a fost generată de modalitatea în care birourile de carte funciară de la judecătorii și mai apoi OCPI-urile au efectuat publicitatea imobiliară, problema respectivă ar trebui să își găsească o soluționare mai simplă și pe cât posibil gratuită, propunând în acest sens comisiei să elaboreze o eventuală procedură mai simplă de soluționare decât cea utilizată în prezent.

Se anexează spre explicarea situației, documentele solicitate de OCPI Dolj și depuse pentru Cererea nr. 881/2024.

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

Conform prevederilor art. 33 alin. (4) lit. d) din Regulamentul aprobat prin Ordinul nr. 600/2023, înscrierea corespunzătoare în cartea funciară a terenului aferent construcției condominiu se efectuează concomitent cu înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară a unității individuale, în baza unei singure cereri în care să se menționeze ambele cărți funciare.

Comisia precizează că în cazul în care există deschisă carte funciară a terenului aferent condominiului și nu s-au operat înscrieri în aceasta, ci doar în cartea funciară a unității-individuale, înscrierea în cartea funciară a terenului se

va efectua din oficiu în baza **actelor aflate în arhiva biroului teritorial în temeiul cărora s-a înscris dreptul de proprietate asupra unității-individuale.**

Comisia a constatat de asemenea că, în practică, în situația în care **în actul notarial se face istoricul transmiterii dreptului real asupra cotei de teren aferente unității individuale**, înscrierea corespunzătoare în cartea funciară a terenului aferent construcției condominiu se efectuează în baza acestui înscris.

4. Domnul notar public **ZĂVOI AURELIAN PAUL** din cadrul Camerei Notarilor Publici Craiova solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Cererile de înscriere a ipotecilor ce poartă asupra chiriilor sau arenzilor prezente și viitoare produse de un imobil, precum și a indemnizațiilor plătite în temeiul unor contracte de asigurare, sunt respinse de către absoluți toți registratorii din cadrul OCPI Dolj. Notarul public precizează de asemenea că la celelalte OCPI-uri unde a depus cererile de înscriere a acestor ipoteci au fost toate admise.

Motivarea respingerii înscrierii acestor ipoteci prevăzute la art. 2379 alin. (2) Cod civil este următoarea: câtă vreme locațiunea ce are atașată chiria sau arenda ca și creanță/fruct produs de imobil nu este cel puțin una prezentă și căreia să i se efectuat publicitatea imobiliară, ipoteka ce poartă asupra unei chirii sau arenzei prezente sau viitoare sau indemnizații plătite și născute în temeiul unor contracte de asigurare este lipsită de obiect.

Prin acest lucru, OCPI Dolj **condiționează înscrierea acestor ipoteci de existența prealabilă a unui contract de închiriere/arendă notat în cartea funciară**, lucru care nu este prevăzut nici în codul civil, și nici în regulamentele aprobate prin Ordinele nr. 600/2023 și nr. 700/2014 ale directorului ANCPI, cerința OCPI Dolj fiind o evidentă adăugare la lege. Având în vedere această situație de fapt și neplăcerile cauzate de faptul că reprezentanții băncilor comerciale nu înțeleg de ce în județul Dolj nu se pot înscrie ipotecile respective, dar în celelalte aceste județe se înscriu, se adresează rugămintea comisiei să emită un punct de vedere comun.

Se anexează spre exemplificarea situației, Încheierea nr. 47915/2023 (putând, dacă se dorește, anexa cel puțin alte 100 încheieri cu aceeași soluție numai din anul 2023 emise OCPI Dolj).

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

Procedura de înscriere a unei ipoteci mobiliare asupra veniturilor din chirii, prezente și viitoare și orice alte venituri generate de, sau în legătură cu imobilul ipotecat, precum și asupra indemnizațiilor plătite în temeiul unor contracte de asigurare cu privire la plata unor asemenea chirii și operațiunile de carte funciară aferente, prevăzută la art. 2387 Cod civil, a făcut obiectul unei

analizei anterioare, ale cărei concluzii au fost comunicate prin minuta de ședință întocmită în acest sens.

Așa cum s-a menționat și în minuta din data de 18.06.2019, în aplicarea art. 2387 Cod civil, din punct de vedere al formalităților de publicitate imobiliară este relevant momentul constituirii dreptului de ipotecă, iar nu cel al producerii efectelor sale, acesta din urmă fiind determinat de momentul nașterii obligației garantate.

În consecință, dreptul de ipotecă constituit asupra chiriilor sau arenzilor produse de un imobil se va înscrie în cartea funciară, **fără a fi necesară notarea în prealabil a contractului de închiriere sau de arendă.**

Pe cale de consecință, respingerea cererii de înscriere a ipotecii mobiliare formulată în temeiul contractului de ipotecă imobiliară autentificat sub nr. 258/15.02.2023, prin încheierea nr. 47915/2023, motivată pe lipsa notării prealabile a unui contract de locațiune, nu este justificată.

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
Laurențiu Alexandru BLAGA Director General	Notar public Vasile VARGA Vicepreședinte
Mircea POPA Director General Adjunct	Notar public Sorin MARINA, Membru al Biroului Executiv
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