



Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 101 /XI/15.01.2024

DECIZIA NR. 1/15.01.2024

privind minuta nr. 1810/286 din 15 ianuarie 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. 1810/286 din 15 ianuarie 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. 1810 /15.01.2024

Nr. 286 /15.01.2024

MINUTA

ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din data de 15.01.2024

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 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.

Având în vedere interesul deosebit pe care îl reprezintă aplicarea în practică a prevederilor Legii nr. 260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, cu modificările și completările ulterioare aduse prin Legea nr. 115/2023, de comun acord, sesizările cu privire la aceste aspecte au fost analizate cu prioritate față de alte situații juridice.

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. a) Domnul notar public **TINCA TUDOR** din cadrul Camerei Notarilor Publici Târgu Mureș solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Având în vedere prevederile art. 15 alin. 2) din Norma nr. 38/2023 privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor din data de 14.12.2023 (*În aplicarea prevederilor art. 10 din Legea nr. 260/2008, proprietarul locuinței, la înscrierea în cartea funciară, prezintă un contract PAD valabil ori de câte ori are loc modificarea titularului dreptului de proprietate ca urmare a transmiterii pe cale convențională ori succesorală a dreptului de proprietate*

asupra locuinței), se solicită emiterea unui punct de vedere cu privire la aplicarea prevederilor de mai sus, date fiind următoarele:

- textul citat redefinesc termenii utilizați de legiuitor în absența unor precizări din lege care să poată conduce la concluzia că legiuitorul a înțeles să dea altă conotație noțiunilor cu care lucrează decât cea literară deși, când legiuitorul a înțeles să procedeze astfel, a definit el însuși termenii în conținutul legii;

- prevăzând obligativitatea prezentării unui contract PAD „*valabil ori de câte ori are loc modificarea titularului dreptului de proprietate ca urmare a transmiterii pe cale convențională ori succesorală a dreptului de proprietate asupra locuinței*”, adică la încheierea contractului translativ de proprietate sau, în cazul succesiunii, la momentul decesului, moștenitorii devenind proprietari ai bunurilor din masa succesorală, în virtutea legii, de la chiar momentul deschiderii succesiunii, nicidecum de la momentul dezbaterii acesteia, norma modifică legea (art. 10 din Legea nr. 260/2008: *Înregistrarea sau modificarea înregistrării locuinței în cartea funciară este condiționată de existența unui contract de asigurare obligatorie a locuinței în vigoare la data solicitării*), fapt inacceptabil;

- dat fiind faptul că prevederile legii se aplică formalităților de publicitate imobiliară, trebuie analizată situația creditelor ipotecare, deoarece în aceste cazuri se prezintă un contract de PAD încheiat la data semnării contractului de vânzare de către cumpărător, care încheie și o poliță de asigurare facultativă cu același asigurator, dar contractul de asigurare PAD intră în vigoare doar după acel moment (conform prevederilor legii, contractul PAD este valabil pe o perioadă de cel puțin 12 luni, cu începere cel mai devreme de la ora 0.00 a celei de a cincea zile calendaristice de la data la care s-a emis contractul de asigurare), ceea ce ar face imposibilă înscrierea în cartea funciară a dreptului cumpărătorului (dobândit în mod valabil, cât timp neprezentarea PAD la încheierea contractului de vânzare nu afectează valabilitatea titlului său de proprietate);

- în situația actelor translative de proprietate încheiate fără prezentarea contractului de asigurare PAD, publicitatea imobiliară nu ar putea fi realizată niciodată dacă nu exista contract PAD valabil la încheierea actului, cât timp părțile nu au cum să încheie retroactiv un astfel de contract, fapt care nu are cum să reprezinte voința legiuitorului.

Se pune și problema dacă sintagma „*ori de câte ori are loc modificarea titularului dreptului de proprietate ca urmare a transmiterii pe cale convențională ori succesorală a dreptului de proprietate asupra locuinței*” include nu doar actele și procedurile instrumentate de notarii publici, ci și transferurile realizate prin hotărâri judecătorești date în soluționarea unor cauze succesoriale și acestea urmând a fi avute în vedere la stabilirea modului în care se va înțelege să se aplice această normă inaplicabilă în această formă (în cazul moștenirii e imposibil ca defunctul să încheie post-mortem un contract de asigurare PAD valabil la data decesului său, în cazul în care nu avea un astfel de contract înainte de a deceda).

b) Doamna notar public **JUGAN RALUCA ANDRONICA** din cadrul Camerei Notarilor Publici Cluj Napoca solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Având în vedere intrarea în vigoare a Normei ASF privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor nr. 38/2023,

cu impact imediat în activitatea notarială, se solicită a se comunica opinia cu privire la obligația notarului public instrumentator al unui act translativ de proprietate având ca obiect derivat o locuință precum și la emiterea unui certificat de moștenitor, de a solicita, la întocmirea actului prezentarea unui contract PAD valabil.

Din interpretarea textului legal, ar rezulta că obligația prezentării unui contract PAD valabil îi revine proprietarului locuinței deci înstrăinătorului și respectiv defunctului ... La înstrăinarea unei locuințe e posibilă o astfel de interpretare, însă se naște o discuție cu privire la succesiuni, căci ar însemna eliberarea unui certificat de calitate de moștenitor în prealabil, în situația în care în masa succesorală declarată există un drept de proprietate asupra unei locuințe pentru care defunctul nu a avut încheiată vreo poliță de asigurare sau aceasta nu mai este valabilă.

În urma analizei situațiilor juridice prezentate, referitoare la aplicarea în practică a prevederilor Legii nr. 260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, cu modificările și completările ulterioare aduse prin Legea nr. 115/2023, Comisia reține următoarele:

Comisia își menține punctul de vedere cu privire la modalitatea de aplicare a prevederilor Legii nr. 260/2008, exprimat în Minuta ședinței din data de 06.11.2023, pentru aplicarea căreia a fost emisă decizia directorului de publicitate imobiliară din cadrul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Deși Norma ASF nr. 38/2023 este ulterioară minutei, ținând seama de raportul de forță juridică dintre aceasta și Legea nr. 260/2008 cu modificările și completările ulterioare, potrivit ierarhiei actelor normative, această normă nu poate institui obligații care nu au fost reglementate la nivel primar prin Legea nr. 260/2008 în sarcina notarilor publici și registratorilor.

Prin adresa nr. 9664/2.12.2023 Uniunea Națională a Notarilor Publici din România a invitat Autoritatea de Supraveghere Financiară la dialog, sens în care s-a propus organizarea unei întâlniri a reprezentanților celor două entități la o dată și o locație ce urmează să fie stabilite de comun acord.

Concluziile discuțiilor urmează să fie comunicate tuturor notarilor publici și registratorilor de carte funciară.

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

Deși s-a mai discutat și în alte întâlniri, se adresează rugămintea de a se supune discuției, sau să se facă o revenire, în ceea ce privește modalitatea de întabulare a dreptului de proprietate în cartea funciară a unui imobil pentru care pe o suprafață de teren s-a notat posesia. Notarul public precizează că a primit respingere la o lucrare și a redepus - 157976/2023, întrucât OCPI Constanța solicită un tarif de 60 lei, deși legea prevede în mod expres că înscrierea dreptului de proprietate în acest caz se face din oficiu.

Se comunică în copie referatul de completare și încheierea de respingere emise în dosarul nr. 139719/22.08.2023 de OCPI Constanța.

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

Conform art. 13 alin. (7) lit. a) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 „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.”

Art. 41 alin. (9) din același act normativ prevede că: „În toate cazurile în care s-a notat posesia în cartea funciară potrivit prezentului articol, dreptul de proprietate va putea fi intabulat ulterior, în condițiile art. 13 alin. (7).”

În speță, soluția Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța este eronată, intabularea dreptului de proprietate în baza art. 13 alin. (7) lit. a) coroborat cu art. 41 alin. (9) din Legea nr. 7/1996 se efectuează cu scutire de tarif, chiar dacă operațiunea nu se dispune din oficiu, ci la cererea persoanei interesate.

3. Domnul notar public **ALEXANDRU CADARIU** din cadrul Camerei Notarilor Publici Timișoara solicită formularea unui punct de vedere cu privire la o situație, repetitivă, care privește modul de comunicare/colaborare cu ANCPI, pe plan financiar/contabil.

Notarul public precizează că, din cunoștințele sale, nu este unicul notar public care s-a confruntat cu o asemenea situație, dar poate colegii săi nu au considerat oportun să se sesizeze.

În speță, în luna septembrie, contribuția către ANCPI s-a realizat în 26 septembrie. Ulterior i se comunică faptul că se calculează accesorii (aproximativ 12 lei în cazul său), care trebuie urgent plătite, comunicată dovada plății, în caz contrar urmând a fi înscris pe lista datornicilor și somată Camera competentă cu privire la neplată etc.

Nu se acceptă nici plata alături de debit în 25 a lunii următoare, nici plata în cont accesorii în 25 a lunii. Evident că nu prezintă niciun interes pentru nimeni faptul că pentru o asemenea sumă banca plătitoare percepe comision, în cazul său fiind de 6 lei. Probabil nici faptul că dânsul, ca notar public, a fost pus în fața unui calcul de accesorii de maxim 5 ori în 15 ani.

Se sesizează acest aspect pentru că, în aproape 15 ani de activitate notarială a avut, și își dorește să aibă în continuare, o relație pe plan profesional de excepție cu instituția menționată și nu dorește ca unele gesturi “minore” să impieteze această relație creată.

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

Situația prezentată a fost lămurită în urma dialogului avut de notarul public cu Direcția economică din cadrul ANCPI.

4. Domnul notar public **ZAHARIA-CIORCILĂ MIHAIL** din cadrul Camerei Notarilor Publici Bacău solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Având în vedere minuta ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din data de 17.10.2023, față de cele menționate în această minută, se aduce la cunoștință că nu a solicitat niciodată un punct de vedere comun al ANCPI și UNNPR cu privire la speța analizată ci a solicitat emiterea unui punct de vedere strict de către ANCPI, prin transmiterea, la cererea și sub îndrumarea Colegiului Director al Camerei Notarilor Publici Bacău, a unei solicitări, în data de 30.08.2023, ora 16:21, către adresele de email office@ancpi.ro și relatiicupublicul@ancpi.ro, în care a cerut ANCPI, textual „să vă exprimați punctul de vedere și să precizați în mod expres dacă, având în vedere condiția suspensivă neîmplinită la momentul încheierii contractului, s-a calculat în mod corect tariful de publicitate imobiliară prin raportare la 20% din valoarea terenurilor sau nu.”

Întrucât consideră că nu a primit răspunsul solicitat de la ANCPI, deoarece în punctul de vedere comun exprimat nici nu s-a precizat în mod expres dacă a fost calculat în mod corect tariful de publicitate imobiliară prin raportare la 20% din valoarea terenurilor sau nu și nici nu s-a avut în vedere, în niciun fel, condiția suspensivă neîmplinită la momentul încheierii contractului,

Întrucât consideră și că argumentele exprimate în cadrul minutei ședinței din data de 14.06.2021, pct. 6, cu privire la un contract de constituire suprafețe, cu titlu oneros, în care obligația de plată a prețului nu este afectată de nici un fel de modalități, nu pot fi reținute în situația descrisă de dânsul pe considerentul că „dreptul real de suprafață este constituit pur și simplu, nefiind afectat de modalități, ca urmare a voinței părților, iar prețul are modalități concrete de determinare”,

Se solicită, în mod expres, exprimarea unui punct de vedere comun, cu privire la următoarea situație:

În cursul anului 2022, Proprietarii, persoane fizice, constituie în favoarea Superficiarului, persoană juridică română, un drept de suprafață asupra mai multor suprafețe de teren arabil, neproductiv și pășune (care variază de la 2.500,00 mp până la 31.200,00 mp), „în vederea realizării de către aceasta a unor construcții speciale având caracter de mijloace fixe, care sunt denumite <<Parc Eolian>>. Pe terenurile descrise vor fi instalate turbine eoliene.”

Contractul se încheie pe o durată de 30 de ani, divizată în două etape:

- o etapă denumită "Perioada de autorizare a Parcului Eolian", care include „studierea fezabilității Proiectului, a existenței condițiilor meteo necesare de implementare și obținerea tuturor și oricăror autorizații, avize, premise necesare pentru construirea "Parcului Eolian". Perioada de autorizare a "Parcului Eolian" se întinde pe o perioadă de la 3 până la 5 ani, ajungând la o perioadă maximă de 5 (cinci) ani "

- o etapă denumită „Perioada de începere a operării parcului [...]”, care, prin urmare, poate avea o durată de la 25 la 27 de ani, în funcție de durata primei etape.

Cu privire la prețul contractului, părțile au stabilit:

„4.1. În schimbul tuturor drepturilor și protecțiilor constituite prin Contract, în vederea realizării "Parcului Eolian", Superficiarul va plăti Proprietarului un tarif anual de 8.500 (optmiiicincisute) euro/an/turbina cuprinsă în contract, după începerea

lucrărilor de construire efectivă a parcului, respectiv a primei turbine ce compune parcul eolian și numai sub condiția suspensivă a emiterii autorizațiilor de construire pentru fiecare din imobilele ce compun Terenul în mod corespunzător.”

Consideră că în ceea ce privește situația prezentată de dânsul nu pot fi reținute argumentele exprimate în cadrul minutei ședinței din data de 14.06.2021, pct. 6, deoarece, din economia contractului citată mai sus este lesne de înțeles că, în cazul în care nu se eliberează nici o autorizație de construire pentru nici o turbină, Superficiarul nu datorează nici o sumă de bani Proprietarilor, ceea ce echivalează cu a spune că, până la împlinirea condiției suspensive, contractul nu poate fi considerat oneros.

Din acest punct de vedere trebuie admisă afirmația că, în lipsa îndeplinirii condiției suspensive, contractul rămâne încheiat cu titlu gratuit, spre deosebire de contractul analizat în cadrul minutei ședinței din data de 14.06.2021, pct. 6, în care se stabilea o contravaloare certă a suprafeței, exigibilă imediat încheierii contractului, ceea ce, din punct de vedere al modalității de calcul a tarifului de publicitate imobiliară, constituie o diferență fundamentală între cele două contracte.

Având în vedere că valoarea declarată de părți, care este zero în lipsa împlinirii condiției suspensive, nu poate fi decât inferioară procentului de 20% din valoarea terenurilor stabilită prin studiul de piață, tariful de publicitate imobiliară a fost calculat, în conformitate cu nota de subsol ⁸ din anexa la Ordinul 16/2019, prin raportare la 20% din valoarea terenurilor stabilită prin studiul întocmit de Camera Notarilor Publici Bacău pentru anul 2022 în conformitate cu art 111 Cod Fiscal.

În considerarea celor din alineatul anterior și în lipsa unui text de lege care să discearnă situația prezentată în mod particular, dorește să menționeze atât jurisprudența existentă (I.C.C.J., Secția a II-a civilă, decizia nr. 1780 din 31 octombrie 2016: "Așadar, pendente conditione obligația nu există, iar raportul juridic angajat sub condiție nu are aptitudinea să producă niciun efect. " și I.C.C.J., Secția a II-a civilă, Decizia nr. 865 din 18 martie 2015: "Condiția suspensivă produce următoarele consecințe: creditorul nu poate cere executarea obligației și debitorul nu datorează nimic până la împlinirea ei. ", I.C.C.J, Secția a II-a civilă, Decizia nr. 11/2016 Dosar nr. 334/1/2016: „Astfel, atât art. 1.017 din Codul civil din 1864, cât și art. 1.400 din actualul Cod civil reglementează faptul că dreptul afectat de o condiție suspensivă se naște doar de la momentul îndeplinirii evenimentului viitor și incert prefigurată de către părți. ") dar mai ales doctrina care a statuat în mod clar și inechivoc că obligația afectată de o condiție suspensivă nu există până la îndeplinirea condiției:

- (Noul Cod Civil Annotat, Ed. Ch. Beck 2012, pag. 1485) „în conținutul raportului juridic nu există (în latura sa subiectivă) decât facultatea, posibilitatea nașterii și manifestării retroactive ale unui drept subiectiv simplu și a unei obligații simple corelative; această facultate este, pendente conditione, un drept subiectiv distinct recunoscut creditorului (subiectul activ al raportului juridic <<are dreptul să spered că>>) și o obligație negativă corelativă ce revine debitorului (de a nu întreprinde nimic de natură a afecta posibilitatea manifestării evenimentului viitor, a se vedea și art. 1405 NCC). În acest stadiu, pe de-o parte, obligația propriu-zisă, prefigurată de subiectele raportului juridic (datoria ce incumbă debitorului la îndeplinirea condiției) nu există, dreptul subiectiv corelativ al acestei obligații nu există nici el, iar obiectul raportului juridic presupune o conduită subsumată specificului conținutului arătat. 2. Eficacitate și exigibilitate. Relația dintre eficacitatea obligației

(condiție suspensivă) și exigibilitatea obligației (termen suspensiv) apare, consecutiv dezvoltărilor regăsite supra, pct. 1, cât se poate de clar, fără a exista suprapuneri: în timp ce în cazul manifestării condiției suspensive, obligația (datoria debitorului) nu există, în cazul unui termen suspensiv, aceeași obligație există, este născută valabil, însă – așa cum vom arăta, infra, art. 1412 NCC – ca efect al modalității, este amânată scadența respectivei datorii.” .

- (Liviu Pop. Tratat de Drept Civil, Ed. Universul Juridic 2023, pag. 181-182) „Așadar, este o perioadă în care există incertitudine cu privire la ființa raportului obligațional, deoarece nu se poate ști dacă respectiva condiție va fi sau nu va fi îndeplinită. [...] Altfel spus, în această perioadă, obligația, deși concepută, nu este încă născută. [...] După cum am afirmat, raportul obligațional a fost conceput în momentul încheierii contractului cu toate elementele sale structurale; în alți termeni, el există în stadiul de germene, numai că nașterea sa este suspendată, până la realizarea condiției. Debitorul este legat contractual de creditorul său, neputând să-și retragă unilateral angajamentul. Cu toate acestea, deocamdată, el încă nu datorează efectiv nimic; datoria sa, deși este formată, nu s-a născut și, prin urmare, nu este ținut la executarea ei voluntară sau silită. Într-un cuvânt, obligația sub condiție suspensivă, pendentă conditione, există embrionar, dar încă nu este născută, fiind lipsită de eficacitatea urmărită de către părți”.

Dorește să sublinieze că, în opinia sa juridică, până la împlinirea condiției suspensive (dacă aceasta se va împlini vreodată) nu există preț în contract. Sub rezerva acestei opinii, consideră că este nefondată și discreționară afirmația că „prețul are modalități concrete de determinare” câtă vreme este absolut incert dacă pe terenurile afectate de suprafață se vor elibera autorizații de construire pentru zero turbine, pentru o turbină sau pentru mai multe turbine eoliene.

Este de părere că a aprecia în mod arbitrar numărul de turbine eoliene care se va amplasa pe terenurile ce fac obiectul contractului, prin raportare la suprafețele de teren necesare operării altor turbine eoliene, cu alte specificații tehnice, din parcuri eoliene operate de alte persoane juridice, sub alt management, cu altă organizare, din alte locații geografice, cu alte condiții meteorologice, ar reprezenta o dovadă de exces de zel care excedează prerogativele notarului public, atât din punct de vedere juridic cât și din punct de vedere deontologic. Chiar și așa, readuce în atenție faptul că în speța supusă analizei relevant este că obligația de plată a prețului nu există în lipsa împlinirii condiției suspensive, și nu existența sau inexistența modalităților concrete de determinare.

Pe lângă argumentele normative, doctrinare și jurisprudențiale de mai sus, ca simplă logică juridică, consideră că, deoarece exista posibilitatea ca pe nici unul dintre terenurile afectate de suprafață să nu se amplaseze nici o turbină iar superficialul să nu realizeze nici un fel de beneficiu material, ar fi absurd și inechitabil și ar reprezenta o adăugare la lege ca acesta să achite tarif de publicitate imobiliară prin raportare la o valoare pe care nu o va achita niciodată proprietarului.

Având în vedere cele enunțate mai sus, precum și faptul că, deși părțile din contract au stabilit că dreptul de suprafață se constituie în mod definitiv, tot ele au stabilit că prețul nu va fi datorat în lipsa îndeplinirii condiției suspensive, se solicită să se exprime un punct de vedere comun și să se precizeze în mod expres și prin raportare la particularitățile speței dacă a fost calculat în mod corect tariful de publicitate imobiliară prin raportare la 20% din valoarea terenurilor stabilită prin

studiul de piață întocmit de Camera Notarilor Publici Bacău pentru anul 2022 sau nu, având în vedere condiția suspensivă ce afectează însăși existența obligației de plată a prețului.

În urma analizei situației prezentate și a atribuțiilor sale de unificare a practicii în domeniul publicității imobiliare a actelor notariale, prevăzute de Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, Comisia solicită notarului public să comunice actele juridice la care se face referire și încheierile de admitere/respingere date de OCPI cu privire la cererile formulate în baza acestora.

5. Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bihor solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Prin cererea de înscriere nr. 157527/12.12.2023 se solicită intabularea dreptului de proprietate asupra construcției înscrise în CF nr. 50474 UAT Sânmartin, în baza contractului de vânzare autenticat sub nr. 6313/2023, contract încheiat în baza Legii nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, cu modificările și completările ulterioare.

În urma verificării înscrierilor din cartea funciară și a actelor care au stat la baza acestora rezultă că raportul juridic născut în temeiul unui contract de comodat încheiat între autorul proprietarului terenului și cel al construcției mai sus amintite (necesar și suficient în anul 2007 pentru admiterea înscrierii construcției) a încetat, astfel încât în prezent nu există un drept real al dobânditorului construcției asupra terenului pe care aceasta este edificată. Proprietarul terenului și-a exprimat în mod expres, prin act autentic, refuzul de a constitui un drept de suprafață în favoarea proprietarului actual al construcției.







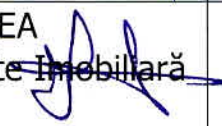
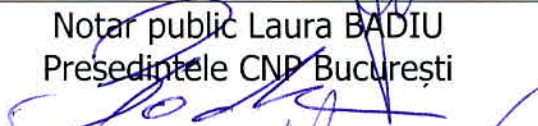
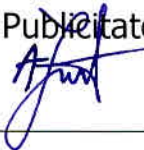
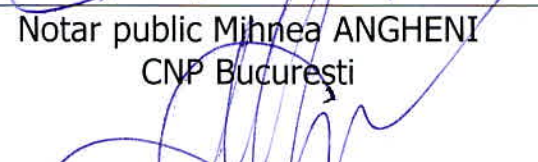


În urma analizei situației juridice prezentate și a înscrisurilor comunicate în copie, Comisia reține următoarele:

Contractul de vânzare nr. 6313/2023 a fost autenticat în mod corect de notarul public, având în vedere Sentința civilă nr. 15/F/2023, pronunțată de Tribunalul Bihor în Dosarul nr. 4798/111/2014/a20, executorie, în care se dispune că lichidatorul judiciar trebuie să se prezinte la notarul public în vederea încheierii contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică, pentru activul constând în pensiune turistică cu nr. cadastral 64246/C1 înscris în CF 64246 Sânmartin.

Având în vedere că, în ceea ce privește existența unui drept real asupra terenului, raportat la declarația autenticată sub nr. 2701/18.12.2023, prin care proprietarul terenului declară în mod expres că nu este constituit un drept real de suprafață asupra terenului și că nu e de acord cu constituirea unui astfel de drept, dar și raportat la considerentele sentinței civile mai sus menționate potrivit cărora „dobândind dreptul de proprietate, contestatoarea va putea lua ea însăși măsurile legale pentru a înlătura tulburările (...) de drept din partea terților”, în condițiile respingerii cererii de intabulare de către registratorul de carte funciară, contestatoarea – actualul proprietar al construcției, poate supune încheierea de respingere controlului judecătoresc exercitat prin intermediul plângerii exercitate în condițiile legale.

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
 Laurentiu Alexandru BLAGA Director General	Notar public Vasile VARGA Vicepreședinte 
Mircea POPA Director General Adjunct 	Notar public Ion MARIN Vicepreședinte 
Adriana TUDOSOIU Director General Adjunct 	Notar public Sorin MARINA, Membru al Biroul Executiv 
Cezara Irina SIMIREA Director Direcția de Publicitate Imobiliară 	Notar public Laura BADIU Președintele CNP București 
Alina IANCU Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară 	Notar public Mihnea ANGHENI CNP București 
Mihai LICĂ Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară 	Notar public Tiberiu TERZEA - MATEI CNP București 
	Cătălin BĂDIN, Director general adjunct 