



Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 229/XI/06.02.2024

DECIZIA NR. 2/06.02.2024

privind minuta nr. 4982/1077 din 5 februarie 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. 4982/1077 din 5 februarie 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. 4982/05.02.2024

Nr. 1077/05.02.2024

MINUTA
ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România
și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din data de
05.02.2024

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 dezbaterăa 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 **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 UNNPR și ai ANCPI din data de 17.10.2023, față de cele menționate în această minută, se aduce la cunoștință că nu s-a solicitat niciodată un punct de vedere comun al ANCPI și UNNPR cu privire la speța analizată ci s-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 superficiei, 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 „studiul 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 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 euro/an/turbină 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 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 superficiei, 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 nr. 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 31.10.2016: „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 18.03.2015: „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. 1400 din actualul Cod civil reglementează faptul că dreptul afectat de o condiție suspensivă se naște doar de la momentul îndeplinirii evenimentului viitor și incert prefigurat 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 speredă>>) 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. [...] 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, *pendente conditione*, există embrionar, dar încă nu este născută, fiind lipsită de eficacitatea urmărită de către părți”.

Notarul public subliniază că, în opinia sa, 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 există posibilitatea ca pe nici unul dintre terenurile afectate de suprafață să nu se amplaseze nici o turbină iar suprafațiarul 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 cadrul ședinței din data de 15.01.2024, 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 a solicitat 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.

În acest sens s-a comunicat notarului public pe email-ul profesional adresa UNNPR nr. 8019/2023/22.01.2024. În urma verificărilor efectuate rezultă că până la data organizării ședinței nu s-au primit înscrisurile solicitate.

2. CAMERA NOTARILOR PUBLICI BUCUREȘTI solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Prin cererea nr. A_VBB 3665/19.10.2023, înregistrată la CNPB sub nr. 3525/23.10.2023, în vederea înscrierii în cartea funciară, Agenția Națională de Administrare Fiscală solicită emiterea unei încheieri de rectificare a Certificatului de moștenitor legal nr. 36/15.06.2001 în sensul trecerii la partea de moștenitor „**Statul român prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice București**” în loc de „**Statul român prin Primăria Sectorului 5 București**”.

Conținutul adresei ANAF susmenționate este următorul:

„Prin prezenta vă aducem la cunoștință că, prin Certificatul de moștenitor legal nr. 36/15.06.2001 întocmit de B.N.P. „LD”, ca urmare a dezbaterii succesiunii după defuncta TE, decedată la data de 18.08.1996, cu ultimul domiciliu în București, str. Consecvenței, nr. 48, sector 5, moștenitor pentru masa succesorală în cotă indiviză de ¼ din imobilul situat la adresa menționată mai sus, este **„Statul Român prin Primăria Sectorului 5”**.

Pentru lămurirea moștenitorului legal, am emis și transmis adrese către Primăria sectorului 5 – Direcția Juridică.

Prin adresa nr. 213083/11.10.2023, transmisă pe e-mail la Serviciul juridic din cadrul D.G.R.F.P.B. și înregistrată sub nr. J11371/TP/11.10.2023, redirectionată la Serviciul de valorificare bunuri București cu nr. 69063/13.10.2023 și înregistrată sub nr. A_VBB 3631/13.10.2023, Direcția Generală de Administrare a Domeniului Public și Privat al Sectorului 5 – Serviciul Patrimoniu, ne informează că, la data emiterii actului de succesiune, era în vigoare legea veche, respectiv art. 680 din Codul civil vechi, potrivit căruia „În lipsă de moștenitori legali sau testamentari, bunurile lăsate de defunct trec în proprietatea statului”, statul fiind reprezentat de **Ministerul Finanțelor prin D.G.R.F.P.B.**

Din „Lista notarilor din București – Circumscripția București”, actualizată la data de 29.09.2023, reiese că **notariatul care a dezbătut succesiunea, nu mai figurează înregistrat, caz în care, vă solicităm sprijinul pentru reanalizarea, dosarul cauzei și îndreptarea erorii materiale**, conform art. 88 din Legea nr. 36/1995, republicată „Actele notariale care prezintă erori materiale sau omisiuni vădite pot fi îndreptate sau completate prin încheiere de către notarul public, la cererea sau din oficiu, cu acordul părților, dacă lucrările cuprind date care fac posibilă îndreptarea greșelilor sau completarea omisiunilor. Acordul părților se prezumă dacă, fiind legal citate, nu-și manifestă opunerea. Despre îndreptarea sau completarea efectuată se face mențiune pe toate exemplarele actului”, la întocmirea unei Încheieri de rectificare a Certificatului de moștenitor legal nr. 36/15.06.2001 (atașat), în sensul trecerii la partea de moștenitori **„Statul Român prin Direcția Generală a Finanțelor Publice București”** în loc de **„Statul Român prin Primăria Sectorului 5 București”**, conform art. 680 (Vechiul Cod Civil) coroborat cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 731/2007, cu modificările și completările ulterioare.

După efectuarea modificărilor, vă rugăm sa ne transmiteți 2 (două) exemplare originale din Încheierea de rectificare.

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

ANCPI nu se poate pronunța întrucât speța nu privește activitatea de cadastru și publicitate imobiliară, ci o problemă specifică activității notariale.

Având în vedere atribuțiile sale limitate strict la uniformizarea practicii în domeniul publicității imobiliare a actelor notariale, Comisia precizează cu caracter de generalitate că, în conformitate cu art. 91 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare *„Moștenirile deschise înainte de intrarea în vigoare a Codului civil sunt supuse legii în vigoare la data deschiderii moștenirii.”*

Astfel, legea aplicabilă unei moșteniri deschise prin decesul autorului la data de 18.08.1996 este Codul civil de la 1864.

Modalitatea de aplicare a prevederilor legale incidente în speță este atributul exclusiv al notarului public instrumentator, căruia îi revine în același timp și răspunderea pentru actele instrumentate, în condițiile legii.

3. Doamna notar public **ANDREEA-ALEXANDRA HUSTIU** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Pe rolul biroului notarial se afla cererea de autentificare a unui contract de vânzare între vânzător persoana fizică și cumpărător persoana juridică, cu privire la înstrăinarea a doua terenuri situate în Municipiul București, sector 6.

Având în vedere **întocmirea de către vânzători unui raport de evaluare din cuprinsul căruia rezultă o valoare mai mică a imobilului comparativ cu valoarea acestuia din Ghidul notarial**, precum și minuta ANCPI nr. 2382/25.05.2021, prin care se precizează faptul că cererea de înscriere în cartea funciară va menționa valoarea la care au fost calculate onorariul notarial și tariful de publicitate imobiliară, fie prin raportare la un raport de evaluare întocmit de un expert evaluator autorizat ANEVAR asupra imobilului, fie prin raportare la studiul de piață, în funcție de particularitățile spetei și existând în prezenta speță, diferențe majore între valoarea rezultată conform raportului și valoarea grilei, se adresează rugămintea de a se comunica dacă **impozitul provenit din transferul dreptului de proprietate poate fi calculat la valoarea prețului de vânzare, care este și valoarea din raportul de expertiza ANEVAR, si nu la valoarea din ghidul notarial**, conform dispozițiilor legale.

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

Având în vedere atribuțiile sale limitate strict la uniformizarea practicii în domeniul publicității imobiliare a actelor notariale, Comisia precizează cu caracter de generalitate că impozitul pe venitul din transferul proprietății imobiliare din patrimoniul personal se calculează potrivit art. 111 din Codul fiscal și normelor metodologice emise în aplicarea acestui act normativ.

În ceea ce privește modalitatea de calcul a **tarifului de publicitate imobiliară**, conform notei de subsol nr. 8 teza nr. I din 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 „8) *Tariful se calculează prin raportare la valoarea din act, dar nu mai puțin de 60 de lei pentru fiecare imobil; dacă valoarea din act nu este disponibilă sau este mai mică decât valoarea de circulație a bunurilor imobile stabilită prin studiul de piață realizat de camerele notarilor publici sau printr-un raport de evaluare întocmit de un expert ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) ulterior elaborării studiului de piață, procentul se aplică la valoarea din studiu/raport.*”

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

Notarului public i-a fost supus spre analiză **dosarul de autentificare a unui contract de vânzare-cumpărare** dintre Primăria Comunei Gropnița, Jud. Iași, în calitate de vânzătoare, pe de o parte și soții MM și MI, în calitate de cumpărători, de cealaltă parte, având ca obiect terenul în suprafață de 700 mp situat în intravilanul Satului Gropnița, Comuna Gropnița, Jud. Iași, identificat cu nr. cadastral 61557, înscris în cartea funciară nr. 61557 a UAT Gropnița, Jud. Iași. **Cumpărătorii au depus la dosar acte de proprietate**, respectiv:

- Anexa nr. 35 – Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Gropnița din Monitorul Oficial al României nr. 326 bis/16.05.2002 și Hotărârea nr. 51/08.08.1999 emisă de Consiliul Local al Com. Gropnița, Jud. Iași privind inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei;

- Încheierea nr. 14492/07.08.2017 emisă de OCPI Iași – BCPI Hârlău;

- **Hotărârea nr. 3/28.01.2019 emisă de Consiliul Local al Com. Gropnița, Jud. Iași privind dezmembrarea imobilului cu număr cadastral 60882** compus din terenul în suprafață de 15.612 mp în două loturi: lotul nr. 1 reprezentând terenul în suprafață de 1.000 mp, identificat cu nr. Cadastral 60991 și lotul nr. 2 reprezentând terenul în suprafață de 14612 mp, identificat cu nr. Cadastral 60990;

- Încheierea nr. 2533/08.02.2019 emisă de OCPI Iași – BCPI Hârlău;

- **Hotărârea nr. 53/12.06.2020 emisă de Consiliul Local al Com. Gropnița, Jud. Iași privind dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 60990** compus din terenul în suprafață de 14.612 mp în două loturi: lotul nr. 1 reprezentând terenul în suprafață de 14.315 mp, identificat cu nr. Cadastral 61114 și lotul nr. 2 reprezentând terenul în suprafață de 297 mp, identificat cu nr. Cadastral 61115;

- Încheierea nr. 9833/27.07.2020 emisă de OCPI Iași – BCPI Hârlău;

- **Hotărârea nr. 81/22.09.2020 emisă de Consiliul Local al Com. Gropnița, Jud. Iași privind dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 61114** compus din terenul în suprafață de 14.315 mp în două loturi: lotul nr. 1 reprezentând terenul în suprafață de 13.615 mp, identificat cu nr. Cadastral 61556 și lotul nr. 2 reprezentând terenul în suprafață de 700 mp, identificat cu nr. Cadastral 61557;

- Încheierea nr. 15454/06.11.2020 emisă de OCPI Iași – BCPI Hârlău;

- Hotărârea nr. 69/30.09.2022 emisă de Consiliul Local al Com. Gropnița, Jud. Iași privind trecerea terenului în suprafață de 700 mp din domeniul public în domeniul privat al Comunei Gropnița, Jud. Iași;

- Hotărârea nr. 65/30.08.2023 emisă de Consiliul Local al Com. Gropnița, Jud. Iași privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 700 mp, aflat în inventarul domeniului privat al Comunei Gropnița, Jud. Iași;

- Raportul de atribuire nr. 6425/09.10.2023 a licitației publice deschise cu ofertă în plic închis privind atribuirea contractului de vânzare a terenului în suprafață de 700 mp, inventariat în patrimoniul privat al UAT Comuna Gropnița, Jud. Iași, emis de Consiliul Local al Com. Gropnița, Jud. Iași.

Prin urmare, cumpărătorii MM și MI, au făcut dovada plății prețului vânzării în sumă de 17.350 RON, conform dovezilor bancare depuse la dosar și **solicită notarului public autentificarea contractului de vânzare-cumpărare** având ca obiect terenul în suprafață de 700 mp situat în intravilanul Satului Gropnița, Comuna Gropnița, Jud. Iași, identificat cu Nr. Cadastral 61557, înscris în Cartea Funciară nr. 61557 a UAT Gropnița, Jud. Iași, proprietatea privată a UAT Gropnița, Jud. Iași.

Având în vedere cele prezentate mai sus, se adresează următoarele întrebări:

a) Având în vedere art. 25 alin. (2) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată: **„Actele de alipire și dezlipire a imobilelor înscrise în cartea funciară se încheie în formă autentică”**, dispoziții legale care nu disting între dreptul de proprietate publică și dreptul de proprietate privată, **se pot considera legale operațiunile de dezmembrare succesive** realizate de O.C.P.I. Iași – B.C.P.I. Hârlău, cu nerespectarea condițiilor de formă a actului de dezlipire?

b) Ce sancțiuni s-ar aplica operațiunilor de dezmembrare realizate doar pe baza hotărârilor consiliului local, fără încheierea actului de dezlipire în formă autentică?

c) Poate notarul public să ignore operațiunile de dezmembrare efectuate fără respectarea condițiilor de formă solicitate de lege și să autentifice, până la urmă, actul de vânzare-cumpărare solicitat?

d) Dacă, ipotetic, instanța ar constata nulitatea absolută a operațiunilor de dezmembrare, ce soartă ar avea actul de vânzare-cumpărare?

e) Ce remediu practic și eficient credeți că ar putea să se aplice pentru salvagardarea operațiunilor de dezlipire descrise mai sus?

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

Art. 888 din Codul civil cuprinde dispoziții cu caracter de principiu privind forma actelor juridice care stau la baza înscrierilor în cartea funciară în sensul că *„înscrierea în cartea funciară se efectuează în baza înscrisului autentic notarial, a hotărârii judecătorești rămase definitivă, a certificatului de moștenitor sau în baza unui alt act emis de autoritățile administrative, în cazurile în care legea prevede aceasta”*.

Din interpretarea dispozițiilor art. 25 alin. (2) din Legea nr. 7/1996, potrivit căroră *„Actele de alipire și dezlipire a imobilelor înscrise în cartea funciară se încheie în formă autentică”*, coroborate cu cele ale art. 879 alin. (1), alin. (2) și alin. (5) din Codul civil, conform căroră *„Imobilul înscris în cartea funciară se poate modifica prin alipiri, dacă mai multe imobile alăturate se unesc într-un singur imobil sau dacă se adaugă o parte dintr-un imobil la un alt imobil ori, după caz, se mărește întinderea acestuia. (2) De asemenea, imobilul înscris în cartea funciară se modifică și prin dezlipiri, dacă se desparte o parte din imobil sau se micșorează întinderea acestuia. (...) (5) Operațiunile de modificare a imobilului înscris în cartea funciară, prin alipiri sau dezlipiri, au caracter material și nu implică niciun transfer de proprietate”*, rezultă că **actele de alipire sau dezlipire a imobilelor înscrise în cartea funciară trebuie să îmbrace formă autentică**.

Astfel, față de cele mai sus precizate, având în vedere și prevederile art. 269 din Codul de procedură civilă potrivit căroră *„(1) Înscrisul autentic este înscrisul întocmit sau, după caz, primit și autentificat de o autoritate publică, de notarul public sau de către o altă persoană investită de stat cu autoritate publică, în forma și condițiile stabilite de lege. Autenticitatea înscrisului se referă la stabilirea identității părților, exprimarea consimțământului acestora cu privire la conținut, semnătura acestora și data înscrisului. (2) Este, de asemenea, autentic orice alt înscris emis de către o autoritate publică și căruia legea îi conferă acest caracter”*, coroborate cu cele ale art. 3 din Codul administrativ, în conformitate cu care **„Autoritățile administrației publice locale sunt: consiliile locale, primarii și**

consiliile județene”, Comisia apreciază că **hotărârea consiliului local poate fi asimilată înscrisului autentic și poate sta la baza înscrierii operațiunilor cu caracter material de alipire/dezlipire în cartea funciară.**

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

În unele localități din circumscripția Judecătorei Videle, județul Teleorman, **în urma înregistrării sistematice, unele suprafețe de teren situate în extravilanul acestora, au fost intabulate atât în extravilan cât și în intravilan** (se anexează solicitării extras de carte funciară pentru exemplificare și actul de proprietate).

Cum se procedează în cazul vânzării acestora pe Legea nr.17/2014, privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan (...), cu modificările și completările ulterioare, când toate **procedurile prevăzute de aceasta au fost făcute pe întreg terenul situat inițial în extravilan**, iar acum în extrasul de carte funciară avem și teren intravilan și teren extravilan situat în aceeași tarla și parcelă și având același număr cadastral?

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

În cazul în care situația juridică reală nu corespunde cu cea de fapt, în sensul că **imobilul este situat exclusiv în extravilan**, este necesară modificarea înscrierii din cartea funciară, în aplicarea prevederilor art. 14 alin. (7) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în conformitate cu care: **„Înscrisurile 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”.**

Dacă situația juridică reală a imobilului corespunde cu cea evidențiată în cartea funciară, în sensul că **imobilul identificat cu un sigur număr cadastral este amplasat parțial în intravilan**, Comisia recomandă reluarea procedurilor prevăzute prin dispozițiile Legii nr. 17/2014, privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan (...), cu modificările și completările ulterioare.

6. Domnul notar public **BEXA MIRCEA** din cadrul Camerei Notarilor Publici Alba Iulia solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

La data de 04.10.2023 a solicitat BCPI Sibiu, **radierea interdicțiilor de înstrăinare și grevare înscrise în favoarea Societății S**, de sub B2; La dosarul indicat mai sus a anexat Sentința nr. * din * pronunțată de Tribunalul Sibiu, în dosar

nr. *; Sentința nr. * din * pronunțată de Curtea de Apel Alba Iulia, în dosar nr.*; Certificat constatator nr. * din 04.10.2023 eliberat de Oficiul Național al Registrului Comerțului; Minutele ședințelor reprezentanților UNNPR și ai ANCPPI din data de 09.08.2021 și din data de 15.03.2022.

Prin încheierea de carte funciară din data de 04.10.2023 eliberată de BCPI Sibiu **s-a respins capătul de cerere cu privire la radierea interdicțiilor de înstrăinare și grevare**, motivată astfel: „având în vedere referatul asistentului registrator, se constata următoarele: Prin cerere se solicita radierea interdicțiilor notate sub B2 în favoarea Societății S. Din analiza înscrisurilor atașate cererii, se constată că nu sunt îndeplinite prevederile art. 181 alin. 7) și art. 182 din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, din 08.02.2023, astfel că, pentru lipsa înscrisului justificativ prevăzut de art. 24 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, raportat la prevederile art. 30 din Legea nr. 7/1996.”

În opinia sa, respingerea cerere de radiere a interdicțiilor de înstrăinare și grevare este neîntemeiată, întrucât:

S-au anexat actele justificative în vederea radierii interdicțiilor de înstrăinare și grevare, precizate în mod expres în minutele ședinței reprezentanților UNNPR și ANCPPI din data de 09.08.2021 și din data de 15.03.2022.

Conform Sentinței nr. * din * pronunțată de Tribunalul Sibiu, în dosar nr. *, s-au hotărât următoarele: „Dispune închiderea procedurii insolvenței debitoarei Societatea S. Descarcă lichidatorul judiciar de orice îndatoriri și responsabilități. Dispune radierea debitorului din registrul comerțului.”

Având în vedere că, **în baza sentințelor indicate mai sus, s-a dispus închiderea procedurii falimentului persoanei juridice și radierea acesteia din registrul comerțului**, notarul public este în imposibilitate de a prezenta alte documente justificative.

Conform minutei din data de 15.03.2022, Comisia a reținut următoarele:

„În situația expusă nu este posibilă depunerea declarației autentice la radiere a titularului dreptului de ipotecă, având în vedere că acesta și-a încetat existența juridică ca urmare a falimentului.

Într-o speță similară Comisia și-a exprimat punctul de vedere prin minuta din data de 9.08.2021, în sensul radierii dreptului de ipotecă art. 885 alin. (2) teza II din Codul civil, în conformitate cu care „Acest consimțământ nu este necesar dacă dreptul se stinge prin împlinirea termenului arătat în înscriere ori prin decesul său sau, după caz, prin încetarea existenței juridice a titularului, dacă acesta era o persoană juridică”.

În acest sens, **radierea dreptului de ipotecă se va dispune în temeiul sentinței civile definitive prin care s-a dispus închiderea procedurii falimentului persoanei juridice creditoare și radierea acesteia din registrul comerțului”**

Deși, în cererea adresată BCPI Sibiu, a menționat și a anexat minutele din data de 09.08.2021 și din data de 15.03.2022, apreciază că registratorul de carte funciară a ignorat în totalitate minutele sus menționate.

Față de cele de mai sus, se adresează rugămintea de a se comunica punctul de vedere al Comisiei, întrucât registratorul de carte funciară a respins cererea pentru motivul „lipsa înscrisului justificativ”: care sunt înscrisurile justificative necesare în vederea radierii interdicțiilor de înstrăinare și grevare, înscrise în favoarea unei

societăți, care și-a încetat existența juridică ca urmare falimentului și a fost radiată din registrul comerțului?

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

În urma verificărilor efectuate a rezultat că interdicțiile de înstrăinare și grevare au fost radiate din cartea funciară prin încheierea de reexaminare.

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 Vicepresedinte
Mircea POPA Director General Adjunct	Notar public Laura BADIU Presedintele CNP București
Alina IANCU Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Victor ILIE, Presedintele CNP Craiova
Mihai LICĂ Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Mihnea ANGHENI CNP București
	Notar public Tiberiu TERZEA - MATEI CNP București
	Cătălin BĂDIN, Director general adjunct