



AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ		
INTRARE	Nr.	10975
IEȘIRE		
Ziua	Luna	Anul
10	03	2025

Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 366/XI/10.03.2025

DECIZIA NR. 3/10.03.2025

privind minuta nr. 10975/1770 din 10 martie 2025, 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. **10975/1770 din 10 martie 2025**, 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

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
1100 EAST 58TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637

Nr. 10975/10.03.2025

Nr.1770/10.03.2025

MINUTA
ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România
și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din data de
10.03.2025

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 PANTUROIU RADU-IONUȚ din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

În fapt, în baza **contractului de antrepriză** nr. 114 din 26.11.2020, înscris sub semnătură privată, completat prin actele adiționale nr. 1 din 14.06.2021 și nr. 2 din 26.10.2021, beneficiarul a contractat serviciile antreprenorului, în vederea realizării de lucrări de edificare de construcții, conform prevederilor **autorizației de construire** nr. 512/1873548 din 21.09.2020, emisă de Primăria Municipiului București, pe terenul identificat mai jos, respectiv a unui imobil tip locuințe colective cu nivel de înălțime S+P+3E+4-5Retras, autorizație **notată în cartea funciară** nr. 230937 a localității București Sector 3 în baza încheierii nr. 94408/25.11.2020 dată de BCPI Sector 3.

Deși lucrările au fost finalizate conform prevederilor din autorizația sus-menționată, beneficiarul **nu a reușit să obțină certificatul de constatare a edificării construcției** din motive care nu țin de culpa antreprenorului, astfel **neputând înscrie construcția în cartea funciară** și neputând înstrăina nicio

unitate individuală astfel rezultată, **beneficiarul fiind în imposibilitate de a achita antreprenorului suma scadentă** la data de 01.04.2023.

La data de 21.05.2024 **s-a autentificat sub nr. 697 o convenție încheiată între beneficiar și antreprenor** prin care beneficiarul recunoaște datoria scadentă către antreprenor, **valoarea acesteia** și este de acord cu **înscrierea provizorie a acestei ipoteci**.

În drept, se menționează că **ipoteka legală prevăzută de art. 2386 pct. 6 se instituie în favoarea arhitecților și a antreprenorilor** care au convenit cu proprietarul **să edifice**, să reconstruiască sau să repare un imobil, asupra imobilului, pentru garantarea sumelor datorate acestora, însă numai în limita sporului de valoare realizat. Rezultă că este vorba de o ipotecă imobiliară, care poartă asupra imobilului construit de antreprenor, sau care a fost reconstruit sau reparat de antreprenor.

De cele mai multe ori, dacă se construiește un imobil nou, acesta nu este existent la data înscrierii ipoteci. În acest caz, ar trebui să se aplice prevederile art. **2380 Cod civil, care precizează că ipoteca asupra unor construcții viitoare nu poate fi întabulată, ci numai înscrisă provizoriu** în cartea funciară și care articol nu face distincție între ipotecile legale și convenționale, fiind aplicabil, în concluzie, pentru ambele tipuri de ipoteci.

Pentru a putea înscrie provizoriu o ipotecă, trebuie în prealabil notată în cartea funciară autorizația de construire, așa cum rezultă și din art. 173 din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, din 08.02.2023 – autorizație notată în această speță prin încheierea nr. 94408/25.11.2020 – articol care iarăși nu face distincție între ipotecile legale și cele convenționale. A face o astfel de distincție ar însemna să aducem atingere unor interese legitime ale unor persoane, cum sunt în această speță antreprenorii în domeniul edificării de imobile.

Cererile de înscriere a acestei ipoteci au fost respinse întrucât, conform încheierii nr. 54443/22.05.2024 – **„ipoteka legală nu se poate înscrie asupra terenului (construcția nefiind întabulată) întrucât în articolul de lege se prevede „asupra imobilului care este obiectul lucrărilor”, iar conform încheierii nr. 58849/31.05.2024 <Analizând actul juridic depus în susținerea cererii precum și cuprinsul cărții funciare, se constată că sunt piedici la admitere. Ipoteka legală nu se poate înscrie asupra terenului (construcția nefiind întabulată) întrucât în articolul de lege se prevede sintagma „asupra imobilului care este obiectul lucrărilor”>**.

Cele două **cereri de reexaminare au fost de asemenea respinse**, fără a se dezbate fondul acestei spețe întrucât, conform încheierii nr. 61107/06.06.2024 – **„Se respinge cererea înregistrată pe flux de reexaminare, motivat de faptul că nu sunt îndeplinite prevederile art. 50 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul directorului ANCPPI nr. 600/2023, în sensul că cererea nu este de reexaminare și nici motivată”,** deși la dosar a fost depusă nota conținând aceeași argumentare de mai sus, iar conform încheierii nr. 105789/01.10.2024 – **„Prin cerere se solicită reexaminarea încheierii de respingere nr. 58849/31.05.2024. Analizând cererea de reexaminare, cererea inițială, actele depuse în justificarea acesteia și încheierea supusă reexaminării, se constată că cererea de reexaminare nu poate fi admisă, întrucât, a fost depusă în afara termenului legal prevăzut de art. 31 alin. (2) din Legea nr. 7/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare”,** deși din cuprinsul cererii de reexaminare era

clar că nu se solicită reexaminarea acestei încheieri, ci a încheierii nr. 93153/02.09.2024, soluționată în 27.09.2024, rezultând că reexaminarea a fost depusă în termenul legal.

Din punctul de vedere al notarului public nu există un impediment la înscrierea provizorie a acestei ipoteci legale, mai ales că, **în speța de față, există și un înscris autentic, respectiv convenția care stă la baza înscrierii prin care viitorul proprietar al construcției își exprimă acordul la înscrierea acestei ipoteci și stabilește în mod cert și suma pentru care aceasta se înscrie.** Orice altă interpretare în acest caz riscă să prejudicieze drepturile legitime ale unor persoane, cum sunt în această speță antreprenorii în domeniul edificării de imobile.

În urma analizei situației juridice prezentate și a înscrisurilor comunicate în copie, în cadrul ședinței din data de 03.02.2025 Comisia a reținut următoarele:

<<În cuprinsul cererii de reexaminare notarul public a precizat în mod explicit că „*depun prezenta cerere de reexaminare a încheierii de respingere nr. 58849/31.05.2024*”.

În activitatea de soluționare a cererilor de reexaminare registratorul-șef este obligat să respecte principiul disponibilității, astfel încât în speța prezentată nu avea posibilitatea să interpreteze într-un alt mod voința solicitantului și să schimbe obiectul reexaminării.

Pe de altă parte, din verificările efectuate în aplicația informatică integrată se observă faptul că cererea de reexaminare mai sus precizată a fost relaționată, „legată” de încheierea de carte funciară nr. 93153/2024.

În aceste condiții, în lipsa emiterii unui referat de completare prin care să se fi solicitat notarului public indicarea în mod clar, indubitabil, a obiectului reexaminării, acesta avea la dispoziție calea de atac a plângerii împotriva încheierii de carte funciară, reglementată de art. 31 alin. (2) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Pe fond sunt incidente următoarele prevederi legale:

Art. 898 pct. 1 din Codul civil: „*În afara altor cazuri prevăzute de lege, înscrierea provizorie în cartea funciară se va putea cere: 1. dacă dreptul real dobândit este afectat de o condiție suspensivă ori rezolutorie sau dacă privește ori grevează o construcție viitoare; în cazul înscrierii provizorii având ca obiect o construcție viitoare, justificarea acesteia se face în condițiile legii.*”

- Art. 2380 din Codul civil: „*Ipoteca asupra unor construcții viitoare nu poate fi intabulată, ci numai înscrisă provizoriu în cartea funciară, în condițiile legii.*”

- Art. 2386 pct. 6 din Codul civil: „*În afara altor cazuri prevăzute de lege, beneficiază de ipotecă legală (...) arhitecții și antreprenorii care au convenit cu proprietarul să edifice, să reconstruiască sau să repare un imobil, asupra imobilului, pentru garantarea sumelor datorate acestora, însă numai în limita sporului de valoare realizat.*”

- Art. 37 alin. (16) – (18) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996:

(16) *Arhitecții și antreprenorii vor putea cere, în temeiul înscrisului original doveditor al contractului încheiat cu titularul înscris în cartea funciară,*

înscrierea unei ipoteci legale asupra imobilului care este obiectul lucrărilor ce s-au obligat să le facă, pentru garantarea prețului acestor lucrări.

(17) În cazurile prevăzute la alin. (15) și (16), **registratorul de carte funciară va încuviința înscrierea provizorie a ipoteci legale pentru suma arătată în înscrisul de partaj sau în contractul prevăzut la alin. (16), iar în lipsă, pentru o sumă maximă, arătată în cererea de înscriere.** În acest din urmă caz, titularul înscris în cartea funciară va putea solicita direct, prin plângere, instanței competente potrivit art. 31 alin. (4) reducerea sumei maxime. Justificarea înscrierii provizorii se va face potrivit art. 899 alin. (2) din Codul civil.

(18) În cazul prevăzut la alin. (16), se va putea cere radierea înscrierii provizorii, potrivit art. 899 alin. (3) din Codul civil, numai dacă au trecut 3 luni de la predarea lucrării.

- Art. 173 alin. (1) și (2) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin ODG nr. 600/2023: „(1) **Ipoteca asupra unei construcții viitoare se înscrie provizoriu în cartea funciară, cu excepția celei constituite în baza Legii nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, caz în care aceasta se intabulează făcându-se trimitere la teren și completând cu mențiunea că privește și construcția viitoare.** În **ambele situații, înscrierea în cartea funciară a dreptului de ipotecă este condiționată de notarea autorizației de construire.** (2) Justificarea înscrierii provizorii a dreptului de ipotecă asupra construcției viitoare se efectuează concomitent cu intabularea dreptului de proprietate asupra construcției.”

Din analiza prevederilor legale susmenționate se desprinde concluzia, cu caracter general, **ipoteka legală a arhitecților și a antreprenorilor prevăzută la art. 2386 pct. 6 din Codul civil, se poate înscrie provizoriu în cartea funciară a terenului în temeiul contractului de antrepriză, dacă în prealabil a fost notată autorizația de construcție ce face obiectul acestuia, iar în speță dreptul de suprafață al beneficiarului să fie înscris în cartea funciară.>>**

Având în vedere speța analizată în data de 3.02.2025 se observă că a fost în mod eronat trecută concluzia cu caracter general, deși răspunsul Comisiei era circumstanțiat la speța în cauză, în sensul că la data de 21.05.2024 s-a autentificat sub nr. 697 o convenție încheiată între beneficiar și antreprenor prin care beneficiarul recunoaște datoria scadentă către antreprenor, valoarea acesteia și este de acord cu înscrierea provizorie a acestei ipoteci, sens în care sunt îndeplinite condițiile prevăzute la art. 2386 pct. 6 din Codul civil, referitoare la determinarea sumelor datorate antreprenorului.

2. Domnul notar public RADU-COSTIN BEREVOIANU din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

S-a autentificat Contractul de rentă viageră sub nr. 1448 din 20.09.2024 prin care s-a transmis nuda proprietate asupra apartamentului situat în Mun. București, Sector 2, str. Logofăt Luca Stroici nr. 9-9A, et. 1, conform mențiunilor din cartea funciară (str. Logofăt Luca Stroici nr. 9A – conform mențiunilor din certificatul de atestare fiscală), identificat cu nr. cadastral 207527-C1-U2, întabulat în Cartea

Funciară nr. 207527-C1-U2 a Mun. București, Sector 2 și asupra terenului aferent în suprafață de 172,763 mp., conform Contractului de donație autentificat sub nr. 450 din data de 15.05.2001 de BNP (...).

Credientierul MA a dobândit suprafața de 96,6088 mp. prin moștenire de la tatăl său și suprafața de 76,154 mp. prin respectiva donație, în total, acesta deținând 172,763 mp aferenți apartamentului identificat mai sus.

În urma autentificării s-a solicitat întabularea dreptului de proprietate al dobânditorilor - debientieri în cărțile funciare ale imobilelor, astfel cum au fost identificate în istoricul dreptului de proprietate, fiind obținut extras de carte funciară pentru autentificare pentru fiecare carte funciară în parte.

În baza cererii de întabulare a fost **întabulat dreptul de proprietate al debientierilor asupra apartamentului identificat cu nr cadastral 207527-C1-U2 și au fost respinse cererile de întabulare formulate pentru înscrierea dreptului de proprietate în cărțile funciare ale terenului** conform încheierilor de respingere.

Motivările respingerilor OCPI București-BCPI Sector 2 au fost următoarele:

a) Pentru terenul cu număr cadastral 207527, terenul de sub imobilul în care este situată unitatea locativă, motivarea din încheierea 77613/2024 a fost următoarea:

*„Nu sunt piedici cu privire la întabularea dreptului de proprietate asupra UI cu IE nr. 207527-C1-U2, dar există piedici cu privire la întabularea dreptului de proprietate asupra cotei de teren situat sub construcție aferentă UI cu IE nr. 207527-C1-U2, astfel: din verificările efectuate în cuprinsul cărții funciare, a documentației cadastrale și a actului anexat rezultă faptul că **nu este determinată și exprimată în mp suprafața de teren situat sub construcție aferentă UI cu IE nr. 207527-C1-U2** motiv pentru care aceasta nu poate fi înscrisă în CF, urmând ca în temeiul art. 30 din Legea nr. 7/1996 acest capăt al cererii să fie respins”;*

b) Pentru terenul cu număr cadastral 207526, terenul curte aferentă unității locative motivarea din încheierea 77614/2024 a fost următoarea:

*„Din verificarea actului anexat se constată că **nu rezultă suprafața de teren liber ce reprezintă curte exclusivă aferentă apartamentului de la etaj** așa cum este înscrisă în cartea funciară - în cuprinsul actului se menționează astfel: (...) împreună cu dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, teren în suprafață de 172,763 mp (...) Suprafața de teren mai sus descrisă este înscrisă în cartea funciară 207527 (...), în cartea funciară 207526,...), în cartea funciară 207524, **fără a se preciza care este suprafața de teren corespunzătoare pentru fiecare carte funciară**; având în vedere neconcordanțele constatate, în temeiul art. 30 din Legea nr. 7/1996 cererea de înscriere se va respinge”.*

c) Încheierea 77615/2024: Pentru cea de-a treia carte funciară a terenului, în care fostul proprietar apare întabulat, respectiv 207524 motivarea a fost următoarea:

*„Din verificarea actului anexat **nu rezultă suprafața de teren liber ce reprezintă curte exclusivă aferentă apartamentului de la etaj** așa cum este înscrisă în cartea funciară - în cuprinsul actului se menționează astfel: (...) împreună cu dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, teren în suprafață de 172,763 mp (...) Suprafața de teren mai sus descrisă este înscrisă în cartea funciară 207527 (...), în cartea funciară 207526 (...) în cartea funciară 207524, **fără a se preciza care este suprafața de teren corespunzătoare pentru fiecare***

carte funciară; cartea funciară nr. 207524 este deschisă pentru suprafața totală de teren de 483 mp, suprafață care este formată din 3 loturi, respectiv: teren sub construcție în suprafață de 273,14 mp identificați în IE nr. 207527, 36,19 mp identificați în IE nr. 207526 și 173,71 mp identificați în IE nr. 207525 (suprafață ce reprezintă curte exclusivă pentru apartamentul de la parter), de unde rezultă faptul că **există o dublă evidență/ înregistrare pentru terenul de la adresa din Str. Logofăt Luca Stroici nr. 9-9A**. Având în vedere neconcordanțele constatate și în temeiul art. 30 din Legea nr. 7/1996 cererea de înscriere se va respinge.”

Față de situația prezentată prin încheierea nr. 77613/2024, notarul public a solicitat rectificarea încheierii prin care au fost intabulate cotele de teren, în devălmășie pentru terenul de sub imobilul bloc, având în vedere că actele din istoricul de proprietate prezintă cote determinate pentru fiecare dintre cele două unități - apartamente.

A primit referat de completare cu următorul conținut:

„Având în vedere motivele din încheierile de respingere nr. 77613/2024 și nr. 77615/2024 - **cartea funciară nr. 207524 este deschisă pentru suprafața totală de teren de 483 mp, suprafață care este formată din 3 loturi, respectiv: teren sub construcție în suprafață de 273,14 mp identificați în IE nr. 207527, 36,19 mp identificați în IE nr. 207526 și 173,71 mp identificați în IE nr. 207525 (suprafață ce reprezintă curte exclusivă pentru apartamentul de la parter), de unde rezultă faptul că există o dublă evidență/ înregistrare pentru terenul de la adresa din Str. Logofăt Luca Stroici nr. 9-9A; se va solicita sistarea cărții funciare cu IE nr. 207524 de către titularii tabulari MG și MA printr-o declarație autentică; precizăm faptul că suprafețele de teren ce formează totalul de 483 mp se regăsesc în cele 3 cărți distincte pentru suprafața de teren de 273 mp pe care este amplasată construcția în IE 207527 (proprietari MG și MA) și cele două libere de construcție aparținând lui MG (174 mp în IE nr. 207525), respectiv și MA (36 mp în IE nr. 207526)”**

Notarul public precizează că este astfel în situația în care BCPI Sector 2 refuză întabularea actului translativ de proprietate în ceea ce privește terenul aferent apartamentului, fără a identifica erori în actul notarial pe care, de altfel, îl poate rectifica dacă ar fi cazul, ci doar prezentând o situație apărută în sistemul cărții funciare, care nu crede că poate fi imputată dobânditorilor. În baza actului de rentă viageră s-a solicitat doar înscrierea debirentierilor în cărțile funciare existente, pe situația existentă.

Se solicită punctul de vedere cu privire la situația juridică apărută, precum și o soluție privind modalitatea de întabulare a dreptului de proprietate pe numele dobânditorilor.

În cadrul ședinței din data de 03.02.2025 Comisia a amânat formularea unui răspuns pentru următoarea ședință.

Ulterior, notarul public a completat sesizarea inițială cu precizări privind modalitatea de dobândire a terenului din str. Logofăt Luca Stroici nr. 9-9A, copii ale extraselor de carte funciară și ale actelor juridice doveditoare.

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

Din verificările efectuate s-a constatat faptul că **în mod eronat a fost deschisă cartea funciară nr. 207524 București Sectorul 2, astfel că se impune sistarea acesteia**, în temeiul declarației autentice a proprietarilor tabulari, întrucât această carte este deschisă pentru suprafața totală de teren de 483 mp, **suprafața care este formată din 3 loturi, înscrise în alte cărți funciare distincte** respectiv: teren de sub construcție, în indiviziune, în suprafață de 273,14 mp înscris în CF nr. 207527, suprafața de 36,19 mp înscrisă în CF nr. 207526 (curte în proprietate exclusivă a titularului apartamentului de la etaj) și suprafața de 173,71 mp înscrisă în CF nr. 207525 (suprafață ce reprezintă curte în proprietate exclusivă a titularului apartamentului de la parter), de unde rezultă faptul că există o dublă evidență de carte funciară a terenului situat în str. Logofăt Luca Stroici nr. 9-9A.

Totodată, se va îndrepta eroarea materială din cuprinsul cărții funciare nr. 207527 București Sectorul 2 în sensul menționării cotei de teren aferente fiecărei unități individuale, conform actelor de proprietate ce au stat la baza înscrierilor din cartea funciară.

De asemenea, se impune rectificarea contractului de renta viageră autentificat sub nr. 1448 din 20.09.2024, în sensul identificării suprafețelor de teren conform actelor de proprietate, respectiv suprafața de 273,14 mp reprezentând teren de sub construcție în indiviziune înscris în CF nr. 207527 și suprafața de 36,19 mp înscrisă în CF nr. 207526 reprezentând curte exclusivă pentru apartamentul ce face obiectul contractului de rentă viageră.

3. Doamna notar public ALEXANDRU – POPA CAMELIA – FLORENTINA din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

În cartea funciară nr. 207635 București Sector 3 privind imobilul situat în Strada Rulmentului nr. (...), s-au dat mai **multe încheieri de respingere în baza unor referate de completare care ridicau mereu alte impedimente la întabularea dreptului de proprietate** (odată ce unele impedimente erau, în opinia sa, înlăturate, se ridicau altele, ca de exemplu expirarea primelor certificate fiscale, sau că nu s-a tarifat cu încă 60 lei pe lângă tariful la valoarea imobilului de 722 lei, pentru care a fost respinsă inițial cererea), dar și mai grav, impedimente ce vizau cenzurarea unei sentințe judecătorești definitive de partaj succesoral sau a unor certificate de moștenitor printre care și CM nr. 29/23.05.2017.

Istoricul proprietății:

Imobilul situat în București (...), sector 3, a fost dobândit de către soții VS decedat în anul 1974 și VT, decedată în anul 1991, astfel: terenul de 500 mp. prin cumpărare, conform contractelor de vânzare - cumpărare nr. 8826/09.07.1949 și nr. 9862/28.03.1950, iar construcția edificată pe acesta în anul 1953 prin construire, fără a deține autorizație de construire.

În urma decesului proprietarilor inițiali, imobilul a fost dobândit de către cei 4 copii ai acestora, VF, VI, VS și VG conform certificatelor de moștenitor nr. 1295/1994 rectificat cu încheierea nr.18/05.12.2024, dat în dosarul nr. 1224/1994, supliment la certificatul nr. 974/1974, dat în dosarul nr. 974/1974 după defunctul VS și nr. 307/1995 după VT.

Sentința civilă nr. 1996/16.06.2009 definitivă, având ca obiect partaj succesoral, consfințește tranzacția părților în sensul că VI primește

imobilul din București (...), Sector 3. Cât privește pe VS (fiul), acesta era decedat la data introducerii acțiunii în instanță, fiind reprezentat de copiii săi, VD, VSI și FM (a căror calitate de moștenitor reiese din încheierea de suspendare dată în dosarul nr. 60/2009.

Anexa C2, în suprafață construită la sol de 34,2 mp., parter, edificată în anul 2000, a fost **edificată pe teren exclusiv de către VI**, conform autorizației de construire nr. 208/27.08.1999 eliberată de Primăria Sector 3.

În urma **decesului lui VI, se dezbate succesiunea pentru întregul imobil dobândit prin sentința de partaj** mai sus menționată conform CM nr. 29/23.05.2017, rectificat prin încheierea nr. 17/14.11.2024, moștenitori fiind, VMV, cetățean român, domiciliat în București (...), identificat cu CI seria (...) nr. (...) emisă de S.P.C.E.P. Sector 3 la data de 01.07.2020, având CNP (...), VE, cetățean român, domiciliată în București (...), identificată cu CI seria (...) nr. (...) emisă de S.P.C.E.P. Sector 2 la data de 27.10.2017, având CNP (...) și VS, cetățean român, domiciliată în București (...), identificată cu BI seria (...) nr. (...) eliberat de Secția 23 Poliție București la data de 15.02.1993, având CNP (...).

În cele ce urmează notarul public descrie pe scurt modul de lucru cu reprezentanții BCPI Sector 3, pentru întabularea dreptului de proprietate asupra imobilului în favoarea dobânditorilor din CM nr. 29/23.05.2017:

În dosarul nr. 85695 din 09.08.2024 s-a solicitat prin referat de completare **CM nr. 974/1974, CM nr. 1124/1994 și istoric de rol fiscal**, iar cererea de întabulare a fost respinsă.

În dosarul nr. 103612/26.09.2024 au fost depuse actele de mai sus (cu mențiunea că 1124 era de fapt nr. dosarului succesoral, CM fiind 1295/1994), s-a dat și de data aceasta încheiere de respingere, **invocându-se că aceste acte nu au fost depuse, deși în preambulul cererii se vede lista actelor depuse**, printre care și cele menționate mai sus, dar se invocă și alte motive, cum ar fi că **certIFICATELE FISCALE DEPUSE ÎN ÎNCEPUT AU EXPIRAT ȘI CĂ NU S-A TARIFAT LA VALOAREA IMOBILULUI**.

S-a depus o nouă cerere pentru întabulare cu perceperea tarifului la valoarea imobilului, în cuantum de 722 lei, cerere ce face obiectul dosarului nr. 117702/28.10.2024 și în acest dosar s-a emis un referat de completare, care menționează, printre altele, **lipsa actului de partaj atașat la cerere, deși sentința de partaj nr. 1996/2009 fusese depusă** (aceasta fiind actul de partaj). Deși a încercat să înlăture toate impedimentele ridicate prin referatul de completare, procedând printre altele și la rectificarea CM nr. 29/2017 prin încheierea nr. 17/14.11.2024, cererea a fost respinsă pe un alt motiv și anume că nu s-a **tarifat suplimentar cu 60 lei**, dat fiind faptul că era o întabulare succesivă.

Urmează o nouă cerere, după ce s-a tarifat cu încă 60 lei și un nou referat de completare, în dosarul nr. 130500/25.11.2024. Deși în prima parte a acestuia se menționa corect cine sunt proprietarii și în baza căror acte, ceea ce urmează, ca și impedimente la întabulare sunt în contradicție cu acestea, dar sunt și fără temei legal, în opinia sa censurând o sentință civilă definitivă, în sensul contestării calității procesuale, a lipsei unora dintre copartajanți, dar și a negării în totalitate a acesteia în sensul că se ajunge la aceeași dilemă: cum de a dezbătut succesiunea pe întreg imobilul? (deși în sentință se menționează că întreg imobilul din București (...) îi revine în proprietate exclusivă lui VI) **Se solicită acte de proprietate pentru VS**

fiu potrivit art. 894 din Codul Civil, deși acesta era trecut ca și proprietar conform mențiunilor din CF în baza certificatelor de moștenitor anterioare. Și de data aceasta a procedat la rectificarea CM nr. 1295/1994, conform încheierii nr. 18/05.12.2024 și printr-o notă explicativă a încercat să clarifice neajunsurile invocate. Cererea a fost din nou respinsă în baza aceluiași impedimente din referatul de completare (ca și când nu s-ar fi citit toate explicațiile date), dar și a faptului că „**prin cerere nu a fost solicitată justificarea înscrierii dreptului de proprietate**, raportat la înscrierea din cartea funciară de sub B1, potrivit art. 33 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidentele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul nr. 600/2023 al Directorului ANCPPI, art. 907- 908 Cod Civil”.

În urma discuției telefonice purtată cu doamna registrator (...), aceasta a recomandat ca **părțile să se adreseze instanței judecătorești care a pronunțat sentința nr. 1996/16.06.2009 definitivă, pentru clarificarea acesteia**, deși din tranzacția părților, consfințită de către instanță, reieșea foarte clar că imobilul în cauză trece în proprietate exclusivă a lui VI, după care a dezbătut succesiunea acestuia pe întreg imobilul la biroul său.

În data de 09.12.2024 a depus o nouă cerere tarifând cu încă 60 lei pentru justificarea cerută mai sus, anexând din nou actele solicitate la B2 conform încheierii nr. 85695/09.08.2024, care oricum erau deja înregistrate în sistemul integrat și, în plus, încheierea de suspendare a dosarului succesoral nr. 60/2009 privind pe defunctul VS (fiu) cu rolul de a explica doamnei registrator (...) cu care a luat legătura telefonic, legalitatea unei sentințe judecătorești.

Menționează că **aceeași sentință judecătorească a stat la baza întabulării dreptului de proprietate în CF nr. 207957 București Sector 3, prin încheierea nr. 37562/04.04.2024** dată de același BCPI prin care s-a intabulat dreptul de proprietate în favoarea lui VF pentru imobilul din București (...).

Se atașează toată documentația depusă, referatele de completare și încheierile de respingere, adresându-se rugămintea de a se acționa în vederea respectării dreptului de proprietate al petenților, moștenitorii din CM nr. 29/2017, pentru intabularea dreptului lor de proprietate.

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

Din verificările efectuate rezultă că împotriva încheierii de respingere nr. 130500/2024 emisă de BCPI Sectorul 3 s-a formulat cerere de reexaminare înregistrată sub nr. 142681/2024, aceasta fiind soluționată prin încheierea de admitere cu același număr la data de 29.01.2025.

4. Domnul notar public CHARCOVSCHI MARIUS PETRIȘOR din cadrul Camerei Notarilor Publici Constanța solicită sprijinul pentru soluționarea următoarelor lucrări cu termenul de soluționare depășit: lucrarea cu nr. 46908 cu termenul 28.06.2024, nr. 46908 cu termenul 28.06.2024, nr. 46910 cu termenul 28.06.2024, nr. 46913 cu termenul 28.06.2024, nr. 46915 cu termenul 28.06.2024, nr. 46922 cu termenul 28.06.2024, nr. 46925 cu termenul 28.06.2024, nr. 46929 cu termenul 28.06.2024, nr. 46934 cu

termenul 28.06.2024, nr. 46936 cu termenul 28.06.2024, înregistrate la OCPI Teleorman, BCPI Alexandria.

Se face precizarea că anterior cererii adresate comisiei s-a transmis o solicitare pe emailul BCPI și s-a discutat și telefonic cu aceștia, fără a primi vreun răspuns.

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

Cererile nr. 46913/2024, nr. 46922/2024, nr. 46925/2024, nr. 46934/2024, și nr. 46936/2024 au primit referat de completare în data de 20.02.2025.

Restul cererilor de înscriere înregistrate la BCPI Alexandria despre care face vorbire domnul notar public au fost soluționate.

5. Doamna notar public CRISTEA CAMELIA LILIANA din cadrul Camerei Notarilor Publici Alba Iulia solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Prin Încheierea de respingere nr. 41904 în dosarul nr. 41904/03.12.2024 a BCPI Mediaș a fost respinsă cererea înregistrată sub nr. 41904/03.12.2024, în baza contractului de vânzare autenticat sub nr. 1498 din 02.12.2024. Împotriva încheierii de respingere a fost formulată cerere de reexaminare.

Prin **contractul susmenționat a fost înstrăinată suprafața de teren rămasă proprietarilor în urma exproprierii, împreună cu construcția edificată pe teren. În acest sens prin Decizia de expropriere nr. 1/4544 din 18.12.2014, emisă de Compania Națională de Căi Ferate „C.F.R.” SA a fost expropriată suprafața de 199 mp din suprafața totală de 1008 mp. La data încheierii contractului de vânzare, în cartea funciară nu era făcută actualizarea datelor tehnice ale imobilului, în sensul diminuării suprafeței terenului cu suprafața expropriată**, deși au trecut mai mult de 10 ani de la data exproprierii.

În contractul de vânzare autenticat sub nr. 1498 din 02.12.2024 s-a menționat expres că terenul se vinde diminuat cu suprafața de 199 mp ce a fost expropriată prin Decizia de expropriere nr. 1/4544 din 18.09.2014, emisă de Compania Națională de Căi Ferate „C.F.R.” SA , aflată în arhiva BCPI Mediaș la încheierea de intabulare nr. 22207 din 02.10.2014. Din anexa la decizia de expropriere rezultă că suprafața expropriată e de 199 mp. Vânzătorii au vândut doar suprafața de teren rămasă după expropriere. Ca temei pentru respingerea cererii au fost invocate dispozițiile art. 29, alin. (1) din Legea nr. 255/2010, în conformitate cu care **„Actele juridice care se încheie după data afișării hotărârii privind cuantumul despăgubirii sunt lovite de nulitate absolută”**.

Textul legii nu prevede termenul până la care nu se mai pot încheia acte, sub sancțiunea nulității.

Potrivit articolului nr. 4 din Legea nr. 255/2010, „*Etapale procedurii de expropriere sunt: a) aprobarea indicatorilor tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean sau local; b) consemnarea sumei individuale aferente reprezentând plata despăgubirii pentru imobilele care fac parte din coridorul de expropriere și afișarea listei proprietarilor imobilelor; c) transferul dreptului de proprietate; d) finalizarea formalităților aferente procedurii de expropriere.*

Pot fi date două interpretări textului de lege.

Prima ar fi că **imobilele expropriate nu pot fi înstrăinate între etapa a doua prevăzută la punctul b) al art. 4 din lege și etapa a treia prevăzută la punctul c).** În acest sens prin actul administrativ de expropriere, conform art. 9 alin. (1) din lege, operează de drept transferul dreptului de proprietate în proprietatea publică a statului sau a unității administrativ teritoriale. E o clauză de inalienabilitate legală, justificată de interesul legitim al exproprierii. În situația în care se înstrăinează imobilul între etapa a doua și a treia, întrucât proprietarul e de rea credință și pentru că prin schimbarea proprietarului nu se poate realiza exproprierea și trebuie reluate toate etapele legii, s-a decis această sancțiune a nulității absolute.

O a doua interpretare ar fi că **imobilele expropriate nu pot fi vândute după data afișării hotărârii privind cuantumul despăgubirii.** Interpretarea pare puțin forțată întrucât la data emiterii deciziei de expropriere persoana supusă exproprierii pierde dreptul de proprietate. Nu mai poți vinde un bun care nu mai e al tău („*Nemo dat quod non habet*”).

În oricare dintre cele două interpretări, proprietarul nu mai poate vinde, sub sancțiunea nulității absolute, suprafața expropriată. În nici un caz, nu i se poate îngădi dreptul de a dispune de suprafața de teren ce i-a rămas după expropriere.

Nulitatea prevăzută de lege se referă doar la suprafața expropriată. În contractul de vânzare autentificat sub nr. 1498 din 02.12.2024 s-a menționat expres că terenul se vinde diminuat cu suprafața de 199 mp ce a fost expropriată prin Decizia de expropriere nr. 1/4544 din 18.09.2014, emisă de Compania Națională de Căi Ferate „C.F.R.” SA, aflată în arhiva BCPI Mediaș la încheierea de întabulare nr. 22207 din 02.10.2014. Din anexa la decizia de expropriere rezultă că suprafața expropriată e de 199 mp. Practic vânzătorii au vândut doar suprafața de teren rămasă după expropriere.

Suprafața de 199 mp expropriată a devenit **proprietatea statului de la data deciziei de expropriere si era înscrisă la data încheierii contractului de vânzare într-o carte funciară distinctă.** Faptul că **Statul Român prin Compania Națională de Căi Ferate „C.F.R.” SA nu a făcut documentația cadastrală pentru diminuarea suprafeței expropriate,** deși au trecut 10 ani de la data exproprierii, nu poate îngădi dreptul proprietarului de a dispune de suprafața de teren rămasă după expropriere. Nu există nici un text legal care să interzică înstrăinarea terenului rămas după

expropriere până la data actualizării datelor tehnice, în sensul diminuării suprafeței terenului.

Se mai invocă ca și temei al respingerii Decizia nr. 12/14.11.2024 privind Minuta nr. 46730/8298 din 14.11.2024, încheiată ca urmare a ședinței reprezentanților ANCPI și ai UNNPR.

Speța ce face obiectul deciziei e diferită față de speța de față. Notarea suprapunerii cu culoarul de expropriere nu a fost menționată dintr-o eroare a funcționarilor BCPI Cluj Napoca în extrasul de carte funciară ce a stat la baza încheierii contractului de vânzare, astfel încât prin contract s-a înstrăinat și suprafața expropriată. În speța noastră, proprietarii au înstrăinat doar suprafața ce o dețineau în proprietate după expropriere.

În acest sens practica instanțelor judecătorești este în sensul **admiterii cererilor de înscriere în cartea funciară a dreptului de proprietate dobândit prin acte între vii după emiterea deciziilor de expropriere, în condițiile în care nu s-a întocmit documentația de actualizare a datelor tehnice, în sensul diminuării suprafeței terenului.** Se atașează în acest sens Sentința Civilă nr. 1017 din 11.02.2021 a Judecătoriei Brașov, prin care s-a admis plângerea împotriva unei încheieri de respingere într-o speță identică cu cea de față.

Având în vedere cele de mai sus, notarul public apreciază că respingerea cererii este netemeinică și nelegală. Solicită comisiei să-și exprime punctul de vedere asupra acestei spețe indiferent de soluția ce va fi dată în urma reexaminării cererii. Este o problemă cu care notarii publici se confruntă deseori și cu care probabil se vor mai confrunta și în continuare. Se construiesc în țară autostrăzi, centuri ocolitoare, drumuri expres etc.

Crede că această problemă, legată de faptul că se efectuează exproprierea, **se creează coridorul de expropriere cu numărul cadastral aferent, dar se omite să se actualizeze datele tehnice în cartea funciară a proprietarului căruia i-a fost expropriată o porțiune de teren,** trebuie analizată de ANCPI în modul de lucru. Nu ar trebui admisă cererea de înscriere a coridorului de expropriere decât dacă se face concomitent și actualizarea datelor tehnice în cartea funciară a proprietarului expropriat.

În speța supusă analizei au trecut 10 ani de la data exproprierii și nu au făcut această actualizare. Situația expusă nu e singulară din păcate. Sunt foarte multe astfel de cazuri în care expropriatorul nu și-a îndeplinit această obligație legală. Actualizarea datelor tehnice pentru diminuarea suprafeței expropriate și radierea din cartea funciară a notării suprapunerii parțiale cu coridorul de expropriere se poate face doar de expropriator prin societatea de topometrie angajată. Proprietarul terenului nu are posibilitatea să angajeze un topometrist care să facă această lucrare. Nici nu ar fi corect să o facă pe cont propriu. Singura soluție pe care o are la îndemână este să notifice expropriatorul și apoi să îl acționeze în instanță.

Atât notarii cât și ANCPI deserveșc prin serviciile lor cetățenii și ar trebui să le protejeze drepturile.

Se atașează solicitării copii după următoarele înșcrisuri: extrasul de carte funciară de autentificare nr. 41.513 din 27.11.2024, eliberat de BCPI Mediaș, duplicatul contractului de vânzare autentificat sub nr. 1498 din 02.12.2024, Decizia de expropriere nr. 1/4544 din 18.09.2014, emisă de Compania Națională de Căi Ferate „C.F.R.” SA, Încheierea de respingere nr. 41904 emisă în dosarul nr. 41904/03.12.2024 a BCPI Mediaș, cererea de reexaminare depusă împotriva acestei încheieri și Sentința Civilă nr. 1017 din 11.02.2021 a Judecătoriei Brașov.

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

Potrivit dispozițiilor art. 11 alin. (1) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, *Documentațiile cadastrale pentru imobilele expropriate se întocmesc prin grija expropriatorului, avându-se în vedere și dispozițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.*

Totodată, conform art. 7 alin. (1) și alin. (5) din Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, aprobată prin Hotărârea nr. 53/2011, (1) *În vederea clarificării situației juridice a zonelor afectate de expropriere, expropriatorul va întocmi documentațiile cadastrale individuale conform dispozițiilor legale aplicabile, pe baza planurilor parcelare întocmite pe sectoare cadastrale.*

(5) *În cazul în care există documentație cadastrală și se expropriează doar o parte dintr-un imobil care este înșcris în cartea funciară, pe baza măsurătorilor executate de expropriator se determină atât suprafața expropriată, cât și cea neexpropriată. Numărul cadastral se acordă doar pentru suprafața neexpropriată. Documentația cadastrală pentru suprafața expropriată va fi respinsă cu mențiunea că aceasta a fost înșcrisă în cartea funciară pe numele expropriatorului.*

Prin urmare, prin raportare la aceste prevederi legale, respingerea cererii este corectă, având în vedere faptul că în cazul prezentat nu a fost întocmită documentație cadastrală pentru diminuarea suprafeței expropriate.

Conform art. 9 alin. (4) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local „**Transferul dreptului de proprietate asupra imobilelor din proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice în proprietatea publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale și în administrarea expropriatorului operează de drept la data emiterii actului administrativ de expropriere de către expropriator, ulterior consemnării sumelor aferente despăgubirii.**”

Având în vedere că în speță s-a emis Decizia de expropriere nr. 1/4544 din 18.09.2014 de către Compania Națională de Căi Ferate „C.F.R.” SA, încheierea contractului de vânzare trebuia precedată de întocmirea unei documentații cadastrale pentru suprafața de teren neexpropriată, în urma căreia imobilul format prin

diminuarea suprafeței inițiale de 1008 mp (înscris în CF nr. 100730 Copșa Mică) cu suprafața expropriată de 199 mp, va primi un nou număr cadastral și se va înscrie într-o carte funciară nouă.

În lipsa îndeplinirii acestei obligații de către expropriator, pentru a nu bloca circuitul civil situații similare celor analizate, **documentațiile cadastrale pentru suprafețele de teren rămase în urma exproprierii întocmite de persoanele autorizate se pot recepționa și la cererea proprietarului sau a altor persoane interesate**, conform art. 34 alin. (11) din Regulamentul aprobat prin ODG nr. 600/2023: *„Cererea de recepție/ recepție și înscriere poate fi depusă de persoana autorizată de ANCPI sa realizeze lucrări de cadastru, geodezie, cartografie, împuternicită prin contract/angajament de către proprietar/coproprietar/persoană interesată potrivit legii precum și de oricare dintre succesibilii defunctului menționați în anexa nr. 24 la Ordinul ministrului finanțelor publice și al ministrului administrației și internelor nr. 2.052 bis/1.528/2006 privind aprobarea unor formulare tipizate pentru stabilirea, constatarea, controlul, încasarea și urmărirea impozitelor și taxelor locale, precum și a altor venituri ale bugetelor locale sau de către moștenitorii menționați în certificatul de calitate de moștenitor.”*

Având în vedere că întocmirea documentațiilor cadastrale individuale este obligația legală a expropriatorului, conform art. 11 alin. (1) din Legea nr. 255/2010, în vederea întocmirii acestor documentații se va solicita acordul acestuia.

6. Doamna notar public NICOLETA CHIRPISIZU din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la soluția de respingere a cererii de intabulare a cotei indivize de teren aferent unității individuale și a cererii de intabulare în cartea funciară a construcției, soluție primită în Dosarul nr. 123545/08.11.2024 prin încheierea de respingere de reexaminare nr. 123545 (...) emisă de OCPI București BCPI Sectorul 3.

Notarul public precizează că nu se înțelege care este motivul real de respingere și că se dorește o soluție legală.

Înainte de a face plângere la judecătoria, dorește să primească de la reprezentanții ANCPI o motivare reală, care să indice o soluție reală.

Motivarea scrisă formală este ca „nu au fost depuse actele solicitate prin referatul de completare, în sensul că nu s-au depus documente care să ateste dreptul de proprietate ce se cere a fi înscris”.

Se adresează Comisiei rugămintea să constate că cele două referate de completare au primit răspuns adecvat, legal. Dorește explicația legală, care este rostul cărții funciare a construcției dacă BCPI respinge cererea de înscriere a noului proprietar în cartea funciară a construcției și în cartea funciară a terenului aferent construcției în care deja este înscris proprietarul anterior. Care este temeiul legal care interzice intabularea cotei indivize de teren neprecizată, atâta timp cât deja este intabulată pe numele proprietarului anterior. Rugămintea este ca să primească o soluție constructivă.

Se atașează toate documentele relevante.

În încheierea nr. 123545/08.11.2024 se precizează următoarele:

<Asupra cererii introduse de POM privind întabulare sau înscriere provizorie în cartea funciară, în baza: Act Administrativ nr. cerere de reexaminare/08.11.2024; pentru care s-a achitat tariful în suma de 0 lei, cu documentul de plată: - pentru serviciul având codul 232 având în vedere referatul asistentului registrator, se constata următoarele: Analizând cererea de reexaminare, cererea inițială, actele depuse în justificarea acesteia și încheierea supusa reexaminării, se constată că cererea de reexaminare nu este întemeiată, în sensul că prin încheiere s-a dispus respingerea înscrierii în cartea funciară a unui drept de proprietate; având în vedere că nu au fost depuse actele solicitate prin referatul de completare, în sensul că nu s-au depus documente care să ateste dreptul de proprietate ce se cere a fi înscris; văzând că nu sunt întrunite condițiile art. 29 din Legea 7/1996; față de cele menționate mai sus, în temeiul art. 50 din Regulamentul mai sus arătat, care arată la alin (4) că: „Soluționarea cererii de reexaminare se face cu aplicarea dispozițiilor referitoare la procedura de soluționare a unei cereri de înscriere, în baza actelor anexate cererii inițiale (...)”, art. 30 și art. 31 alin. (2) din Legea nr. 7/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare:

Dispune respingerea cererii cu privire la: - imobilul cu nr. cadastral 201935-C2, înscris în cartea funciara 201935-C2 UAT București Sectorul 3 având proprietarii: SC A în cota de 1/1 de sub B.1; - se notează respingerea cererii de reexaminare împotriva încheierii numărul 110657/01.11.2024 asupra A1.2 sub B.3 din cartea funciara 201935- C2 UAT București Sectorul 3; Prezenta se va comunica părților: POM și SC A. Data soluționării, 31.12.2024.>

Printr-o revenire la sesizarea inițială înaintată Comisiei, dna notar public a precizat că noul proprietar a sesizat biroul notarial că nu are acces pietonal în curtea interioară a imobilului care face obiectul sesizării, întrucât nu deține și cota indiviză de teren înregistrată la BCPI. Se comunică în copie notificarea în care se precizează că nu i se permite accesul pietonal. Se precizează că solicitarea de găsire a unei soluții este ca urmare a respingerii cererii de întabulare a cotei indivize de teren aferent unității individuale, inclusiv ca urmare a respingerii cererii de reexaminare.

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

Din verificările efectuate rezultă că nu au fost respectate dispozițiile legale privind înscrierea condominiului în evidențele de cadastru și carte funciară (a se vedea art. 65 din Regulamentul de organizare și funcționare a birourilor de carte funciara ale judecătorilor, aprobat prin Ordinul ministrului justiției nr. 2371/C din 22 decembrie 1997, care obligă la precizarea cotelor aferente fiecărei unități individuale din părțile comune ale construcției și din teren). De altfel, prevederi similare – art. 116 - se regăsesc și în Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 600/2023.

În consecință, în vederea determinării cotelor aferente fiecărei unități individuale din părțile comune ale construcției C1 și din terenul aferent era necesar ca **anterior încheierii contractului de vânzare autenticat sub nr. 2039/09.10.2024**, având ca obiect apartamentul identificat cu identificator 201935-C1-U1 UAT București Sectorul 3, **să se întocmească o documentație cadastrală de actualizare a construcției condominiu C1.**

7. Dna notar public STAN VERONICA din cadrul Camerei Notarilor Publici Constanța solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

În baza **Contractului de vânzare autenticat sub nr. 1200/30.12.2024**, s-a transmis dreptul de proprietate asupra imobilului înscris în cartea funciară nr. 38552 (CF sporadic 31222) a localității Nufăru, cu nr. cadastral 38552.

În extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 177684/20.12.2024/OCPI Tulcea, figura înscris, prin Încheierea nr. 148698/22.11.2024 emisă de OCPI Tulcea, un drept de servitute de trecere asupra imobilului în suprafață de 2334 mp (**înscris eronat ca drept de servitute de trecere**), **în favoarea Societății V**, CIF (...), în baza Contractului de constituire a unui **drept de suprafață** autenticat sub nr. 1668/13.11.2017.

Societatea antementionată este radiată, conform Încheierii nr. 1416/06.03.2024/ ORC Tulcea și Certificatului de radiere/07.03.2024/ORC Tulcea.

În temeiul art. 885 alin. 2 teza a II-a Cod civil: *„Drepturile reale se vor pierde sau stinge numai prin radierea lor din cartea funciară, cu consimțământul titularului, dat prin înscris autentic notarial. **Acest consimțământ nu este necesar dacă dreptul se stinge prin împlinirea termenului arătat în înscriere ori prin decesul sau, după caz, prin încetarea existenței juridice a titularului, dacă acesta era o persoană juridică.**”*

Referatul emis în dosarul nr. 178873/30.12.2024/OCPI Tulcea, prin care se solicită (ca urmare a cererii de înscriere a dreptului de proprietate pe numele cumpărătorului și de radiere a dreptului de suprafață): *„prezentati înscrisul în formă autentică în conformitate cu dispozițiile art. 885 din Codul civil, în baza **consimțământului fostului/ foștilor asociat/ asociați, ca succesori în drepturi ai societăți**, întrucât radierea societății s-a efectuat în baza Legii nr. 31/1990 privind societățile (minuta nr. 1535/20.02.2024 - 7366/20.02.2024) necesar radierii dreptului de servitute de trecere intabulat în prezenta carte funciară”.*

Persoana care a avut calitatea de asociat unic și administrator al societății nu mai locuiește în România și refuză să dea o astfel de declarație (întrucât societatea nu mai există iar, la momentul radierii societății, nu a încheiat niciun înscris prin care să preia dreptul de suprafață);

Modalitatea de plată a prețului stabilit prin contractul de vânzare mai sus menționat:

„1) suma de 3.000,00 EUR, s-a plătit, în moneda EUR, în numerar, azi, data autentificării prezentului contract, prezentul înscris constituind chitanță liberatorie pentru plata acestei sume;

2) diferența de 44.000,00 EUR, se va plăti, în moneda EUR, prin transfer bancar în contul cu numărul (...), deschis pe numele mandatarului vânzătorului AN, la Instituția de credit O, conform mențiunilor din procură, în termen de două zile

lucrătoare, începând de la data emiterii de către OCPI a încheierii de întabulare a dreptului de proprietate pe numele Cumpărătorului și a radierii Superfíciei.”

Având în vedere cele de mai sus, art. 885 alin. (2) teza a II-a Cod civil, se solicită suportul în soluționarea acestei situații.

Se anexează: Referatul emis de OCPI în dosarul nr. 178873/30.12.2024, cererea de înscriere a dreptului de proprietate pe numele cumpărătorului și de radiere a superfíciei, contractul de constituire a dreptului de superfície, certificatul de radiere societate, extrasul de carte funciară pentru autentificare, contractul de vânzare (mai sus menționate).

În urma analizei situației prezentate și a înscrisurilor comunicate, Comisia precizează următoarele:

Cererea nr. 178873/2024 a fost redepusă și înregistrată sub nr. 7873/2025, fiind însoțită și de declarația autentică a asociatului unic A. D. prin care acesta consimte la radierea din cartea funciară a dreptului de superfície, care a fost înscrisă în urma cererii de îndreptare. Cererea a fost soluționată prin încheierea de admitere cu același număr.

8. Dna notar public CHIȘ DIANA din cadrul camerei Notarilor Publici Cluj solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Având în vedere solicitările BCPI Cluj-Napoca primite în ultima perioadă cu privire la **indicarea în mod expres în cuprinsul actului notarial a poziției de la partea B a cărții funciare de sub care se vinde terenul aferent construcției – obiect al contractului și a sumei totale a cotelor de teren aferente apartamentelor care revin coproprietarilor, ca urmare a încheierii actului de apartamentare și partaj**, se adresează rugămintea de a se stabili dacă solicitările registratorilor de carte funciară sunt justificate și de a se recomanda modalitatea de a se proceda în vederea preîntâmpinării întârzierilor în soluționarea dosarelor și totodată de a se indica dacă există un text de lege care stă la baza acestor solicitări.

a) În fapt, s-a autentificat Contractul de vânzare sub nr. 1830/04.07.2024 având ca obiect „2) IMOBILUL – construcție anexă C3 și TERENUL AFERENT, (...) înscris în CF nr. 346636 Cluj-Napoca, cu nr. cad. 346636, de sub A1 și cu nr. cad. 346636-C3, de sub A1.3 - Construcție anexă, edificată în anul 1978, având regim de înălțime P, suprafață construită la sol 20 mp, proprietatea vânzătorilor astfel: de sub B7 cota de $\frac{1}{2}$ - a parte din construcția anexă C3 proprietatea vânzătoarei FD și de sub B6 terenul aferent acesteia; de sub B16 cota de $\frac{1}{4}$ - a parte proprietatea vânzătorului FM dobândită prin moștenire și de sub B17 cota de $\frac{1}{4}$ - a parte proprietatea vânzătorului FRV dobândită prin moștenire în baza Certificatului de Moștenitor nr. 300 din data de 16.11.2023 emis în dosarul succesoral nr. 328/2023, întabulată cu încheierea de cf. 240793/17.11.2023.”

Prin încheierea nr. 140367/05.07.2024 s-a dispus admiterea cererii de întabulare, inclusiv a cotelor de proprietate de sub B.18, B.19 (cote reprezentând terenul aferent construcției anexă C3, obiect al contractului de vânzare).

Având în vedere erorile materiale din cuprinsul cărții funciare, a depus cererea de rectificare înregistrată sub nr. 141639/08.07.2024 prin care a solicitat

- „îndreptarea erorii materiale în sensul radierii vechilor proprietari de sub B6, B18, B19;

- întabularea dreptului de proprietate asupra terenului aferent construcției C2 și C3 și înscrierea interdicțiilor precum și întabularea dreptului de ipotecă doar asupra imobilului de sub A1 și A1.3”

Prin încheierea nr. 141639/08.07.2024 s-a respins capătul de cerere privind radierea proprietarilor de sub B.18, B.19, registratorul de carte funciară considerând că „aceste cote de proprietate nu au făcut obiectul contractului de vânzare”.

Prin încheierea nr. 210728/07.10.2024 s-a respins, din nou, cererea de îndreptare a erorii materiale.

În dosarul nr. 223420/22.10.2024, a depus nota explicativă prin care a arătat că terenul de sub construcție este bun accesoriu și urmează soarta bunului principal, proprietarii neputând dispune separat de terenul de sub construcție, astfel că a solicitat admiterea cererii de îndreptare a erorii materiale și întabularea cumpărătorilor în cartea funciară și asupra cotei de teren, nu doar asupra construcției.

Tot în dosarul nr. 223420/22.10.2024 s-a emis încheierea de completare prin care s-a solicitat completarea dosarului „cu actul prin care se transmite și cota de sub B.18, B.19, asupra terenului din cartea funciară nr. 346636 Cluj-Napoca, în temeiul art. 24, 29 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare și art. 50 din ODG 60/2023”.

A luat legătura telefonic cu registratorul șef și a solicitat soluționarea dosarului, în orice variantă, având în vedere că au trecut 4 luni de la autentificarea contractului.

Aceasta le-a comunicat că termenul de 30 de zile pentru soluționarea cererii de reexaminare este un termen de recomandare și în lipsa depunerii unei încheieri de îndreptare nu va finaliza cererea. Totodată a solicitat să ne indice care este textul de lege care impune notarului menționarea expresă a poziției de la partea B de sub care se vinde, cât timp imobilul obiect al contractului a fost identificat corespunzător, cu date de carte funciară, conform prevederilor art. 29 alin. 1 lit. c) *„individualizează imobilul printr-un număr de carte funciară și un număr cadastral sau topografic, după caz”* din Legea nr. 7/1996. Li s-a comunicat că așa doresc registratorii să se menționeze, iar în caz contrar se va respinge întabularea.

Prin urmare a procedat la emiterea încheierii de completare nr. 31/22.11.2024, prin care a menționat expres că se transmite terenul aferent construcției, proprietatea vânzătorilor de sub B.18, B.19.

Prin încheierea de reexaminare nr. 223420/22.10.2024 s-a admis cererea de îndreptare a erorii materiale și s-a dispus întabularea cumpărătorilor.

b) În fapt, s-a autentificat sub nr. 3701/28.12.2024 Actul de apartamentare și partaj, iar ca urmare a înregistrării cererii de întabulare (dosar nr. 227447/30.12.2024) li s-a solicitat telefonic de către registratorul de carte funciară, să emită o încheiere de completare în cuprinsul căreia să menționeze care este cota totală de teren care revine fiecărui coproprietar. A menționat că fiecărui coproprietar îi revin cotele aferente apartamentelor/ unităților individuale ce compun loturile fiecărui coproprietar, astfel cum au fost descrise complet și corect în cuprinsul actului.

Se menționează că nu a dat curs solicitării iar termenul de soluționare al lucrării este depășit.

Având în vedere situațiile mai sus prezentate, se adresează rugămintea de a primi sprijinul în găsirea unei soluții pentru a preîntâmpina depășirea termenelor de soluționare a dosarelor și pentru o practică unitară în acest sens.

Se anexează încheierile emise de BCPI Cluj-Napoca, OCPI Cluj, mai sus precizate.

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

Propunem eliminarea. Acest tip de speță a făcut obiectul ședinței reprezentanților ANCPI – UNNPR – OCPI Cluj – CNP Cluj desfășurată în anul 2024.

9. Dl notar public MARIN CÎRSTOIU din cadrul Camerei Notarilor Publici Pitești solicită formularea unui punct de vedere cu privire la necesitatea documentației cadastrale în vederea dezbaterii succesiunilor în temeiul Anexelor nr. 1 și 2 la Protocolul de colaborare încheiat între ANCPI și UNNPR privind modul de efectuare a operațiunilor de publicitate imobiliară, în aplicarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, din 21.01.2025 intrat în vigoare la data de 06.02.2025.

În urma analizei situației juridice prezentate, Comisia reține următoarele:

Conform art. 14 din Protocolul de colaborare încheiat între ANCPI și UNNPR privind modul de efectuare a operațiunilor de publicitate imobiliară, în aplicarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, aprobat prin ODG nr. 99/2025, intrat în vigoare la data de 06.02.2025:

*„Art. 14. - (1) La încheierea actului autentic sau a certificatului de moștenitor, notarul public are obligația de a verifica titlul de proprietate al dispunătorului sau al autorului succesiunii. **În situația în care nu se prezintă un act justificativ al titlului dispunătorului sau autorului succesiunii, se poate lua în considerare, pe riscul părților menționat expres în act, existența dreptului pe baza unei posesii exercitate sub nume de proprietar necontestat, situație confirmată și prin:***

a) certificatul pentru atestarea că petentul este cunoscut ca proprietar, eliberat de către primarul localității unde este situat imobilul, potrivit anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezentul protocol de colaborare;

b) certificatul emis de organele fiscale ale autorităților locale;

c) procesul-verbal de identificare a imobilului, potrivit modelului prevăzut în anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezentul protocol de colaborare;

d) documentația cadastrală, cu alocare număr cadastral pe flux întrerupt.

(2) Se înscriu în cartea funciară atât actele autentice, cât și certificatele de moștenitor sau actele de partaj întocmite pe baza posesiei exercitate de către dispunător sau autorul succesiunii sub nume de proprietar.

(3) Pentru actele menționate mai sus, intabularea se va face în condițiile prezentării și a documentelor indicate la alin. (1) lit. a) - c), nefiind necesară depunerea documentației cadastrale recepționate anterior de OCPI.”

Soluția juridică din actualul protocol este identică cu cea din vechiul protocol, care a făcut obiectul analizei realizate în mai multe minute de ședință, comunicate notarilor publici și OCPI.

De asemenea, conform art. 126 din Regulamentul aprobat prin ODG nr. 600/2023 „**Art. 126. - Documentația cadastrală pe flux întrerupt se întocmește pentru:**

a) efectuarea operațiunilor de alipire/dezlipire; b) efectuarea operațiunilor de apartamentare, reapartamentare, subapartamentare, alipire UI; c) încheierea actului autentic sau a certificatului de moștenitor, în situația în care nu se prezintă un act justificativ al titlului dispunătorului sau autorului succesiunii, conform protocolului de colaborare dintre Agenția Națională și UNNPR.”

Conform art. 22 alin. (13) din Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară republicată, cu modificările și completările ulterioare soluțiile consemnate în minutele de ședință, sunt obligatorii pentru notarii publici și personalul de specialitate din oficiile teritoriale, de la data comunicării lor, cu privire la modul de soluționare a situației juridice analizate și sunt urmate concomitent de emiterea deciziilor prevăzute la alin. (12).

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

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