



Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 102XI/20.01.2025

DECIZIA NR. 1/20.01.2025

privind minuta nr. 1737/295 din 1 ianuarie 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. 1737/295 din 1 ianuarie 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

Nr. 1737/20.01.2025

Nr. 295/20.01.2025

MINUTA
ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din
România și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară
din data de 20.01.2025

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 analiza efectelor Deciziei Înaltei Curți de Casație și Justiție - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept nr. 102 din 25.11.2024, pronunțată în Dosarul nr. 1737/1/2024, publicată în Monitorul Oficial al României Partea I, nr. 1273 din 17.12.2024, referitoare la sesizarea formulată de Tribunalul Maramureș - Secția I civilă, în Dosarul nr. 10852/182/2022, în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile cu privire la următoarea chestiune de drept:

1. Interdicția de înstrăinare a terenurilor cu destinația de pășune deținute în devălmășie de composesorate (înțelese ca forme asociative de administrare și exploatare a terenurilor, înregistrate ca persoane juridice de drept privat), reglementată de art. 28 alin. (7) din Legea nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere (...), **presupune numai interdicția înstrăinării dreptului de proprietate sau și interdicția constituirii dezmembrămintelor acestui drept**, respectiv constituirea unui drept de suprafață, pe o durată determinată, cu titlu oneros, în schimbul unor sume de bani ce se fac venit la bugetul composesoratului?

2. Din interpretarea coroborată a prevederilor art. 29 și 30 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, raportat la prevederile art. 9 din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare, rezultă că **prerogativa registratorului de carte funciară de respingere a unei cereri de înregistrare în cartea funciară, motivată de existența unui caz de nulitate absolută a actului juridic prezentat spre**

înregistrare, se referă inclusiv la acte autentice instrumentate de notari publici sau exclusiv la acte juridice care nu au făcut obiectul procedurii de autentificare conform Legii nr. 36/1995?

3. Dispozițiile art. 29 și 30 din Legea nr. 7/1996 permit registratorului de carte funciară să analizeze în cadrul unei cereri de înscriere în cartea funciară orice motive de nulitate absolută, motive ce țin de fondul dreptului supus înscrierii sau numai exclusiv nulități absolute ce țin de forma actului juridic?

Prin decizia susmenționată, în urma deliberării cu privire la chestiunea de drept cu care a fost sesizată, Înalta Curte de Casație și Justiție - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept a admis sesizarea formulată de Tribunalul Maramureș - Secția I civilă pentru pronunțarea unei hotărâri prealabile și, în consecință, a dispus următoarele:

<<În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 28 alin. (7) din Legea nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere (...) și ale art. 693 alin. (1) din Codul civil, precum și a dispozițiilor art. 29 și 30 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, raportat la art. 9 din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare, stabilește că:

Constituirea prin contract, încheiat în formă autentică, a dreptului de suprafață este compatibilă cu interdicția de înstrăinare prevăzută de art. 28 alin. (7) din Legea nr. 1/2000, sub rezerva ca întinderea și exercitarea dreptului de suprafață să nu contravină regimului legal silvic sau, după caz, agricol și statutelor formelor asociative.

În cadrul procedurii de înscriere în cartea funciară, registratorul nu poate respinge înscrierea dreptului de suprafață, constituit prin contract încheiat în formă autentică, invocând interdicția legală de înstrăinare, drept motiv de nulitate absolută subsumat sintagmei „neîndeplinirea unor condiții speciale prevăzute de reglementările în vigoare”>>.

În conformitate cu prevederile art. 521 alin. (3) din Codul de procedură civilă *„Dezlegarea dată problemelor de drept este obligatorie de la data publicării deciziei în Monitorul Oficial al României, Partea I, iar pentru instanța care a solicitat dezlegarea, de la data pronunțării deciziei.”*

Normele de drept intern ce formează obiectul sesizării Înaltei Curți de Casație și Justiție cu privire la pronunțarea unei hotărâri prealabile au fost următoarele:

- Art. 28 alin. (7) din Legea nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997, cu modificările și completările ulterioare;

- Art. 29 și 30 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 9 din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare și
- Art. 693 alin. (1) din Codul civil.

La data de 12 ianuarie 2025 a intrat în vigoare Legea nr. 331/2024 privind Codul silvic, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 7 din 09 ianuarie 2025. Conform art. 8 alin. (1) și (2) din acest act normativ:

(1) Formele asociative de proprietate asupra terenurilor prevăzute la art. 26 alin. (1) din Legea nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 167/1997, cu modificările și completările ulterioare, existente anterior anului 1948, sunt persoane juridice și fac parte din tezaurul istoric al României.

(2) Proprietatea formelor asociative prevăzute la alin. (1) este garantată, indivizibilă și inalienabilă, fiind aplicabile în mod corespunzător dispozițiile art. 27 din Legea nr. 1/2000, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 8 alin. (2) din Legea nr. 331/2024 privind Codul silvic reproduce prevederile similare ale art. 95 alin. (2) din Legea nr. 46/2008 privind Codul Silvic, în prezent abrogată: *(2) Proprietatea formelor asociative prevăzute la alin. (1) este garantată, indivizibilă și inalienabilă, acesteia fiindu-i aplicabile dispozițiile art. 27 din Legea nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997, cu modificările și completările ulterioare.*

Având în vedere cele de mai sus, se apreciază că nu sunt incidente prevederile art. 521 alin. (4) din Codul de procedură civilă - *Dispozițiile art. 518 se aplică în mod corespunzător*, coroborate cu cele ale art. 518 din același act normativ - *Decizia în interesul legii își încetează aplicabilitatea la data modificării, abrogării sau constatării neconstituționalității dispoziției legale care a făcut obiectul interpretării.*

Potrivit Deciziei Înaltei Curți de Casație și Justiție - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept nr. 102 din 25.11.2024, pronunțată în Dosarul nr. 1737/1/2024, constituirea prin contract, încheiat în formă autentică, a dreptului de suprafață este compatibilă cu interdicția de înstrăinare prevăzută de art. 28 alin. (7) din Legea nr. 1/2000, sub rezerva ca întinderea și exercitarea dreptului de suprafață să nu contravină regimului legal silvic sau, după caz, agricol și statutelor formelor asociative.

Sunt relevante în acest sens considerentele reținute la pct. 158 – 163 din Decizie, reproduse în cele ce urmează:

„158. Nefiind posibilă, într-o decizie de unificare a jurisprudenței, o enumerare cu caracter exhaustiv a situațiilor care pun în discuție necesitatea

nuanțării concluziei referitoare la compatibilitatea constituirii dreptului de suprafață cu interdicția de înstrăinare, revine instanțelor naționale rolul de a decela semnificația juridică a unor potențiale asemenea ipostaze, în funcție de circumstanțele proprii fiecărei situații întâlnite și de la caz la caz.

159. Totuși, cu titlu de repere orientative, ținând seama că dreptul de suprafață se exercită în limitele și în condițiile actului constitutiv, conform art. 695 alin. (1) teza întâi din Codul civil, constituirea acestui dezmembrământ trebuie să nu fi fost interzisă prin statutul formei asociative, să respecte destinația terenului și regimul silvic/agricol legal aplicabil și **să cuprindă clauze de compatibilizare a regimului actual al suprafaței cu regimul aplicabil coproprietății forțate a formelor asociative.**

160. Astfel, în considerarea art. 27 din Legea nr. 1/2000, administrarea și exploatarea terenurilor trebuie să se realizeze în conformitate cu statutele admise de legislația statului român în perioada 1921-1946, evident, numai în măsura în care nu contravin legislației în vigoare.

161. Similar, **în actul constitutiv de suprafață trebuie specificată destinația lucrărilor suprafațiale, cu respectarea destinației terenului formei asociative și supunerea exploatării acestuia la regimul silvic/agricol legal.**

162. În egală măsură, în ipoteza încetării suprafaței prin expirarea termenului, prevăzută de art. 699 alin. (2) teza întâi din Codul civil, în condițiile în care construcțiile au fost ridicate de suprafațiar, iar valoarea lor este egală sau mai mare decât aceea a terenului, opțiunile pe care le are prin lege titularul dreptului de proprietate se limitează, context în care trebuie observat că suprafațiarul nu poate fi obligat să cumpere terenul, întrucât este interzisă înstrăinarea prin art. 28 alin. (7) din Legea nr. 1/2000.

163. De asemenea, în situația în care forma asociativă își încetează existența, iar bunul comun trece în domeniul public al comunității locale, conform art. 28 alin. (8) din Legea nr. 1/2000, se impune încetarea dreptului de suprafață, întrucât acesta nu face parte din modalitățile specifice de exercitare a dreptului de proprietate publică."

Comisia apreciază că, în scopul evitării litigiilor, notarii publici **investiți cu cererile de instrumentare a unor contracte de constituire a dreptului de suprafață asupra terenurilor aparținând formelor asociative de proprietate vor aprecia, de la caz la caz, în funcție de circumstanțele concrete, dacă raporturile juridice avute în vedere de către părți se înscriu în cadrul juridic stabilit prin Decizia ÎCCJ susmenționată, iar în caz contrar vor refuza motivat întocmirea actului solicitat,** conform art. 9 din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, cu modificările și completările ulterioare.

Registratorii de carte funciară nu pot respinge cererile de înscriere a dreptului de suprafață asupra terenurilor aparținând formelor asociative de proprietate, constituite prin contracte încheiate

în formă autentică, invocând interdicția legală de înstrăinare, drept motiv de nulitate absolută subsumat sintagmei „neîndeplinirea unor condiții speciale prevăzute de reglementările în vigoare”.

Sunt relevante în acest sens considerentele reținute la pct. 183 – 186 din Decizie, reproduse în cele ce urmează:

*„183. Așadar, verificarea compatibilității între dreptul de superficie și interdicția de înstrăinare prevăzută de Legea nr. 1/2000, de tipul celor expuse enunțativ în cuprinsul paragrafelor 158-163 din prezenta decizie, **nu intră în competența registratorului de carte funciară, care sub nicio formă și în nicio împrejurare nu are abilitatea legală de a tranșa vreun litigiu ori de a stabili existența sau inexistența unui drept potrivit în contradictoriu cu altă persoană**, deoarece aria atribuțiilor sale se circumscrie aplicării unor dispoziții legale clare, neîndoielnice și neinterpretabile.*

184. În economia de ansamblu a raționamentului prezentei dezlegări de principiu nu poate fi ignorat nici faptul că, în virtutea art. 9 din Legea nr. 36/1995, un prim filtru în direcția armonizării dreptului de superficie constituit prin convenție cu regimul juridic particular al coproprietății forțate a composesoratelor este asigurat prin îndatoririle legale instituite în sarcina notarului public, cu prilejul întocmirii contractului de superficie.

185. Argumentele expuse permit a se reține că verificările registratorului nu pot fi extinse dincolo de aria cauzelor de nevalabilitate manifeste, clare, neîndoielnice, pentru a nu fi afectat echilibrul necesar între principiile fundamentale de carte funciară și a nu interfera în mod nepermis cu domeniul controlului judecătoresc al actelor notariale reglementat de art. 158 alin. (1) din Legea nr. 36/1995, rezervat de legiuitor exclusiv instanței judecătorești, în condițiile art. 159, potrivit căruia: "(1) Actele notariale pot fi atacate de părți sau de orice persoană interesată prin acțiune în anulare la instanța judecătorească, în conformitate cu prevederile Codului de procedură civilă (...)"

*186. Așadar, **în situația-premisă indicată în actul de sesizare, competența verificării nulității absolute revine exclusiv instanțelor judecătorești**, pe calea dreptului comun, iar prerogativa controlului preventiv de legalitate materială nu se poate extinde pentru a justifica respingerea de către registrator a cererii de înscriere în cartea funciară a dreptului de superficie, refuz bazat pe invocarea cazului de inalienabilitate legală prevăzut de art. 28 alin. (7) din Legea nr. 1/2000."*

În ceea ce privește actele autentificate de notarii publici, anterior emiterii Deciziei ICCJ nr. 102/2024, prin care se constituie dreptul de superficie asupra terenurilor aparținând formelor asociative de proprietate, în vederea admiterii cererilor de întabulare, notarii publici vor întocmi acte autentice de completare, care să ateste îndeplinirea condițiilor referitoare la menținerea regimului

legal silvic sau, după caz, agricol al terenului și la respectarea statutelor formelor asociative, iar ulterior se vor depune cereri noi de întabulare, cu plata tarifelor aferente.

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 Ion MARIN Vicepreședinte
Mihai LICĂ Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Sorin MARINA, Membru al Biroul Executiv
	Notar public Laura BADIU Președintele CNP București
	Notar public Victor ILIE, Președintele CNP Craiova
	Notar public Mihnea ANGHENI CNP București
	Notar public Tiberiu TERZEA - MATEI CNP București
	Cătălin BĂDIN, Director general adjunct