



Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 597/XI/22.04.2026

DECIZIA NR. 5/22.04.2026
privind minuta nr. 15009/2473 din 22 aprilie 2026, 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. 15009/2473 din 22 aprilie 2026, 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 din cadrul oficiilor teritoriale.

Cezara Irina SIMIREA

Director

Imobiliară

Nr. 15009/22.04.2026

Nr. 2473/22.04.2026

MINUTA
ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România
și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din data de
22.04.2026

În temeiul art. 22 alin. (13) din Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară republicată, cu modificările și completările ulterioare, la data menționată mai sus a avut loc la sediul UNNPR o ședință de lucru având ca obiect dezbaterile unor situații juridice care privesc relația profesională a notarilor publici cu oficiile teritoriale aflate în subordinea ANCPI.

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. Doamna notar public **ANIȚEI ANA CATERINA** din cadrul Camerei București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

- Se supune atenției lucrarea nr. 160330/30.12.2025, cu termen depășit (la data de 13.01.2026), care nu s-a soluționat încă de OCPI București-BCPI Sector 1.

În mod concret este vorba de o cerere cu privire la intabularea unei vânzări cu privire la apartamentul nr. 11 (...) înscris în cartea funciară nr. 251705-C1-U84 a Municipiului București Sectorul 1, identificat cu număr cadastral 251705-C1-U84.

În mod concret, la data de 22.12.2025 a solicitat extrasul de autentificare nr. 158226/22.12.2025, cartea funciară fiind blocată de către biroul notarial până la data de 12.01.2026. În aceeași zi, pe 22.12.2025, după amiază, a autentificat contractul de vânzare care avea ca obiect acest imobil, înscris în cartea funciară nr. 251705-C1-U84. Imobilul era grevat de ipotecă în favoarea Societății VC IFN, de la care a avut acord de înstrăinare.

Pe 30.12.2025 a trimis contractul la OCPI pentru intabulare, subliniind din nou că extrasul de autentificare bloca cartea funciară până la data de 12 ianuarie 2026 inclusiv. Pe 13.01.2026 a primit termen pentru lucrare.

Pe data de 14.01.2026 a vizualizat cartea funciară și a observat că apare înscrisă o cesiune de creanță (Societatea VB a preluat Societatea VC IFN), în data de 23.12.2025, în condițiile în care cartea era blocată de biroul notarial din data de

22.12.2025 și până pe 12.01.2026 și a autentificat un contract de vânzare având ca obiect imobilul înscris în cartea funciară nr. 251705-C1-U84 pe 22.12.2025.

Se anexează contractul, acordul de înstrăinare emis de Societatea VC IFN și extrasul de autentificare și se adresează rugămintea de soluționare a lucrării, întrucât clienții doresc să facă radierea ipotecii (au plătit creditul către Societatea VC IFN în aceeași zi, 22.12.2025, conform condițiilor și instrucțiunilor din acord).

- Ulterior sesizării inițiale, notarul public a revenit cu o completare la problema semnalată în data de 14.01.2026, precizând că vânzarea s-a soluționat la CF, dar între timp a apărut o altă problemă, legată de aceeași speță și aceeași CF.

În data de 28.01.2026 a fost contactată telefonic de către reprezentanta Societății VC IFN pentru radierea ipotecii din CF 251705-C1-U84 și i-a comunicat (telefonic) că s-a produs o eroare, în sensul în care creditul vânzătoarei, care a fost și achitat odată cu vânzarea, nu a făcut obiectul cesiunii dintre Societatea VC IFN și Societatea VB, și prin urmare nici dânsa (în calitate de notar desemnat de parte pentru a se ocupa de radiere), nici vânzătoarea, nu trebuie să facă absolut nimic, nu au nimic de plătit, întrucât Societatea VB va plăti și va rezolva totul cu notarul lor. Se precizează că până la data de 05.02.2026, ipoteca nu a fost radiată.

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

Din verificările efectuate rezultă că la data de 18.02.2026 dreptul de ipotecă și interdicțiile aferente au fost radiate prin încheierea de carte funciară nr. 16374/2026 emisă de BCPI Sector 1 București.

2. Domnul notar public **ALEXANDRU BUJE** din cadrul Camerei București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la tariful de intabulare al dreptului de ipotecă în următoarea speță:

În baza contractului de ipotecă nr. 514/14.11.2023 a fost înscris în CF nr. 246740 a Municipiului Craiova dreptul de ipotecă pentru suma totală de 3.050.000 EUR, ce garantează contractul de credit nr. 07236674CR/01 din data 18.07.2023 și actele adiționale subsecvente.

Prin cererea nr. 250423/22.09.2025 a depus spre întabulare încă două contracte de ipotecă, respectiv contractul de ipotecă nr. 474/16.09.2025 având ca obiect ipotecă de rang 2 asupra dreptului de suprafață constituit în favoarea societății S, și contractul de ipotecă nr. 475/16.09.2025 având ca obiect ipotecă de rang 3 asupra nedei proprietăți, ambele garantând capitalul rămas de plată în sumă de 2.024.999,95 EUR (având în vedere rambursările parțiale intervenite), restul din creditul acordat inițial și majorat succesiv până la suma de 3.050.000 EUR.

Tariful ANCPPI pentru fiecare ipotecă a fost în sumă de 100 lei pentru fiecare contract, conform notei de subsol nr. 9 din Ordinul nr. 16/2019, în ambele contracte fiind menționate expres contractele de ipotecă anterioare, în baza cărora taxarea se făcuse la valoarea totală a creditului, mai mare decât cea din contractele depuse.

La termenul de soluționare a primit un referat de completare prin care i s-a solicitat taxarea 0,1% la valoarea creditului pentru ambele contracte depuse. A răspuns la referat invocând textul de lege sus-menționat, care consacră principiul tarifării

procentuale unice pentru valoarea creditului, restul tarifelor pentru garantarea aceluiași credit fiind în sumă fixă de 100 lei (având în vedere că creditul a fost micșorat, nu majorat).

Cu toate acestea, la data de 09.10.2025, cererea de intabulare a fost respinsă, motivat de lipsa tarifului de 0,1% solicitat pentru ambele contracte.

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

Solicitarea OCPI Dolj de achitare a tarifului procentual de 0,1% pentru intabularea dreptului de ipotecă constituit prin contractele autentificate sub nr. 474/2025 și nr. 475/2025 este nejustificată întrucât din verificările efectuate se confirmă cele precizate de notarul public instrumentator, respectiv faptul că tariful procentual a fost achitat anterior, cu prilejul intabulării unui alt drept de ipotecă constituit în baza aceluiași contract de credit.

Se recomandă în speță redepunerea cererilor.

De asemenea se recomandă notarilor publici ca, în spețe similare, în vederea facilitării operațiunilor de publicitate imobiliară să indice în cuprinsul contractelor de ipotecă subsecvente sau pe cererea de înscriere numărul contractului de ipotecă inițial și numărul cererii la care s-a achitat anterior tariful procentual.

3. Doamna notar public NIȚĂ ELENA LAURA din cadrul Camerei Bacău solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Ca urmare a finalizării înregistrării sistematice în UAT Borca jud. Neamț, zonă necooperativizată și unde nu sunt, în general, emise titluri de proprietate, odată cu deschiderea cărților funciare, în mai multe situații, **s-a înscris posesia faptică în favoarea unor persoane care erau decedate la data notării posesiei**, mai mult, făcându-se și mențiunea „proprietar decedat”.

În aceste condiții, se solicită să se precizeze în ce măsură este posibilă notarea posesiei în cartea funciară, în cadrul lucrărilor de cadastru sistematic, dacă posesorul este decedat anterior efectuării înscrierii, știut fiind că **fișa imobilului prevăzută de art. 13 din Legea nr.7/1996 trebuie semnată de posesor?**

Pentru practica notarială, o astfel de notare a posesiei generează și alte consecințe în legătură nu numai cu dezbateră procedurii succesoriale notariale a posesorului decedat, dar și cu dobândirea dreptului de proprietate la împlinirea celor trei ani, de către posesorul decedat care a posedat în acest timp.

Astfel, unii notari publici din zona menționată refuză să înscrie în masa succesorală a defunctului posesia care a fost notată după decesul acestuia, preferând să aștepte împlinirea termenului de 3 ani, după care posesorul decedat va deveni proprietar (?!), înscriind dreptul de proprietate în masa succesorală. În ceea ce o privește pe doamna notar public, consideră că o astfel de manieră de lucru nu poate fi primită.

Pentru exemplificare, se atașează extras CF și acte de stare civilă pentru speța de mai sus, cu precizarea că, în practică, soluțiile sunt diferite, iar înscrierea în acest fel a posesiei nu este un caz izolat. Pentru acest motiv, se solicită să se inventarieze toate situațiile de acest fel, pentru a identifica o soluție de lucru unitară.

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

Mențiunea „*proprietar decedat*” din cuprinsul notării posesiei în cartea funciară deschisă la finalizarea lucrărilor de înregistrare sistematică este eronată.

În aplicarea dispozițiilor Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 și a Regulamentului privind realizarea, verificarea și recepția lucrărilor sistematice de cadastru și înscrierea din oficiu a imobilelor în cartea funciară, aprobat prin Ordinul nr. 1/2020, **nu se poate nota posesia în favoarea unui posesor decedat.**

O astfel de înscriere eronată nu poate produce efectele la care se referă art. 13 alin. (7) din Legea nr. 7/1996, ci **este necesară modificarea acesteia, pentru punerea în concordanță a situației de carte funciară cu situația juridică reală.** Modificarea se poate efectua din oficiu sau la cerere - inclusiv la cererea notarului public - fără plata unui tarif, până la data primei înscrieri subsecvente, conform art. 14 alin. 7 din Legea nr. 7/1996 privind îndreptarea erorilor săvârșite cu ocazia lucrărilor de înregistrare sistematică.

Reamintim că potrivit dispozițiilor art. 13 alin. (15) din aceeași lege: *În cazul imobilelor ai căror proprietari, posesori sau alți detentori precari (...) nu pot fi identificați cu ocazia efectuării din oficiu a lucrărilor de înregistrare sistematică, (...) în cartea funciară se notează în partea a II-a mențiunea proprietar neidentificat, fără a fi intabulat dreptul de proprietate. În acest caz, persoanele interesate vor putea solicita ulterior intabularea dreptului de proprietate al unității administrativ-teritoriale sau înscrierea adevăratului proprietar, în baza înscrisurilor justificative, fie notarea posesiei (...).*

4. Doamna notar public **ALEXANDRA OANCEA** din cadrul Camerei București solicită sprijinul pentru soluționarea de către BCPI Cornetu a lucrărilor nr. 154265 și 154266 având termen de soluționare depășit, respectiv 16.12.2025, care reprezintă vânzări cu ipotecă.

În urma verificării situației prezentate, reprezentanții ANCPI precizează că s-a luat legătura cu OCPI Ilfov iar cererile menționate au fost soluționate cu încheieri de admitere.

5. OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ILFOV solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

La nivelul oficiului a fost înregistrată cererea de întabulare a dreptului de proprietate asupra imobilului identificat cu număr cadastral 57507, UAT Jilava, formulată de notarul public (...), în favoarea domnului MA, în baza Contractului de dare în plată autentificat sub nr. 98/04.02.2026.

Cererea a fost respinsă prin încheierea nr. 25500/05.02.2026, motivat de faptul că imobilul figurează indisponibilizat, fiind notate în cartea funciară sechestre penale.

Ulterior respingerii, petentul a formulat cerere de radiere a sarcinilor, anexând Sentința penală nr. 963/17.08.2021 și Decizia penală nr. 935/A/08.05.2023 (definitivă).

Din analiza cărții funciare nr. 57507 Jilava rezultă că hotărârile judecătorești menționate au fost comunicate din oficiu și s-a procedat la notarea menținerii sechestrului prin încheierea nr. 195108/17.05.2023.

Prin cererea de reexaminare, petentul, prin notarul public, solicită: radierea sechestrului penal și întabularea dreptului de proprietate în baza contractului de dare în plată.

Se precizează că prin Decizia penală nr. 935/A/08.05.2023 (definitivă) s-a dispus inclusiv desființarea Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 712/16.04.2010, act care a stat la baza înscrierii dreptului de proprietate în favoarea proprietarilor tabulari CM și CG.

În motivarea cererii, petentul apreciază că măsura sechestrului ar fi fost ridicată prin hotărârile judecătorești menționate și solicită a se avea în vedere acordul de voință al proprietarului tabular privind rectificarea cărții funciare, exprimat prin Declarația autentificată sub nr. 72/27.01.2026.

Având în vedere cele expuse, se solicită Comisiei precizări cu privire la modul corect de soluționare a situației juridice prezentate, în special sub următoarele aspecte:

- posibilitatea radierii sechestrului penal în baza hotărârilor judecătorești indicate;
- efectele desființării titlului de proprietate inițial asupra înscrierilor din cartea funciară;
- posibilitatea intabulării dreptului de proprietate în baza contractului de dare în plată, în contextul juridic descris.

Menționăm că punctul de vedere juridic transmis de către petent Uniunii, prin adresa înregistrată sub nr.2477/22.04.2026, în atenția Comisiei, nu poate fi avut în vedere, întrucât lucrările Comisiei au ca obiect doar analiza solicitărilor venite din partea notarilor publici și a registratorilor din cadrul ANCPPI.

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

Anularea actelor civile prin hotărâre penală reprezintă o modalitate de restabilire a situației anterioare săvârșirii infracțiunii, instanța penală având competența de a dispune desființarea totală sau parțială a unui înscris. Aceasta se aplică atunci când actul juridic a fost întocmit cu încălcarea legii penale sau este rezultatul unei fapte penale.

Prin Decizia penală nr. 935/A/08.05.2023, rămasă definitivă, s-a dispus **menținerea sechestrului penal** asupra imobilul înscris în CF nr. 57507 Jilava și **desființarea** contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 712/16.04.2010 - act care a stat la baza înscrierii dreptului de proprietate în favoarea proprietarilor tabulari CM și CG. În consecință, aceștia au pierdut orice drept de dispoziție asupra imobilului identificat cu număr cadastral 57507 UAT Jilava.

Prin Deciziile Curții Constituționale nr. 894/2015 și nr. 463/2017, Curtea a reținut că măsurile asigurătorii sunt măsuri procesuale cu caracter real care au ca efect **indisponibilizarea bunurilor mobile și imobile** care aparțin suspectului, inculpatului, persoanei responsabile civilmente sau altor persoane, prin instituirea unui

sechestrul asupra acestora în vederea confiscării speciale, a confiscării extinse, a executării pedepsei amenzii sau a cheltuielilor judiciare ori a acoperirii despăgubirilor civile. Prin instituirea sechestrului, proprietarul bunurilor **pierde dreptul de a le înstrăina** sau greva de sarcini, măsura afectând, așadar, atributul dispoziției juridice și materiale, pe întreaga durată a procesului penal, până la soluționarea definitivă a cauzei.

Referitor la înscrierile de carte funciară, câtă vreme nu s-a dispus prin Decizia penală nr. 935/A/2023 rectificarea acestora ca urmare a desființării Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 712/2010, rectificarea se face pe cale amiabilă sau prin hotărârea instanței de judecată, conform art. 908 C.civ.

Prin Declarația autentificată sub nr. 72/2026, actualul proprietar tabular și-a exprimat acordul la rectificarea pe cale amiabilă a înscrierilor din CF 57507 Jilava, însă nu prin restabilirea situației anterioare de carte funciară, ci prin înscrierea dreptului de proprietate în favoarea terței persoane care a dobândit dreptul de proprietate prin actul de dare în plată autentificat sub nr. 98/2026.

În consecință, nici această declarație nu poate fi operată în cartea funciară întrucât nu exprimă consimțământul proprietarului tabular, al cărui act de dobândire a fost desființat de instanța penală, la restabilirea situației anterioare.

În ceea ce-l privește pe numitul MA, cu privire la care s-a solicitat intabularea dreptului de proprietate – fie prin mecanismul rectificării cărții funciare prin declarația autentificată de notarul public sub nr. 72/27.01.2026, fie în baza contractului de dare în plată autentificat de același notar public sub nr. 98/04.02.2026 – acesta nu poate dobândi dreptul de proprietate printr-un act translativ încheiat cu un neproprietar și, întrucât este terț prin raportare la cuprinsul cărții funciare nr. 57507 UAT Jilava, nu are calitatea de a solicita radierea sechestrului penal înscris în aceasta.

În considerarea celor expuse rezultă că cererea formulată de numitul MA nu poate fi admisă.

Întrucât oficiului teritorial i s-a comunicat, de către instanța penală, Decizia penală nr. 935/A/08.05.2023, în considerarea dispozițiilor art. 580 Cod de procedură penală și art. 35 alin. (7) din Legea nr. 7/1996 republicată, pentru asigurarea siguranței circuitului juridic civil se impune **notarea în CF nr. 57507 UAT Jilava a extrasului din dispozitivul acestei hotărâri judecătorești.**

6. Domnul notar public **BULGAR VLAD IOAN** din cadrul Camerei Timișoara solicită formularea unor puncte de vedere cu privire la șase ipoteze referitoare la aplicarea Ordinului directorului general al ANCPI nr. 293/2026 pentru modificarea Regulamentului aprobat prin Ordinul nr. 600/2023.

În urma analizei, Comisia reține că nu sunt de competența sa, fiind propuneri de modificare a unui act normativ.

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**