



Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 698 /XI/11.05.2026

DECIZIA NR. 6/11.05.2026
privind minuta nr. 17620/2899 din 11 mai 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,

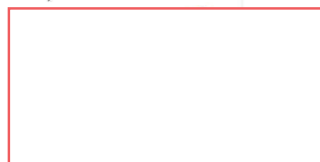
Directorul Direcției de Publicitate Imobiliară emite prezenta

DECIZIE

Art. 1. Se comunică oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară minuta nr.
17620/2899 din 11 mai 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 Direcția de Publicitate Imobiliară



Nr. 17620 /11.05.2026

Nr. 2899 /11.05.2026

MINUTA
ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România
și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din data de
11.05.2026

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 **MUNTEANU SIMONA DANIELA** din cadrul Camerei Galați solicită precizări privind calculul **tarifului în cazul înstrăinării unui imobil deținut în parte în proprietate și în parte în posesie**, respectiv dacă tariful aferent este cel prevăzut la codul 2.3.2/2.3.1, raportat la prețul imobilului/ valoarea din studiul de piață a întregului imobil, sau se adaugă separat și 75 de lei pentru notarea posesiei, pentru codul 2.4.1. Se precizează că practica nu este unitară cu privire la stabilirea tarifului în acest caz.

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

La intabularea drepturilor reale în favoarea persoanelor fizice se percepe un **tarif de 0,15%** raportat la **valoarea din act** (cod 2.3.2), iar dacă aceasta nu este disponibilă sau este mai mică decât **valoarea de circulație a bunurilor imobile stabilită prin studiul de piață** realizat de camerele notarilor publici sau printr-un **raport de evaluare întocmit de un expert ANEVAR** ulterior elaborării studiului de piață, procentul se aplică la valoarea din studiu/raport. În toate situațiile, **tariful minim este de 60 lei** pentru fiecare imobil.

În mod similar se procedează la intabularea drepturilor reale în favoarea persoanelor juridice, cu precizarea că **tariful este de 0,5%**, conform codului de servicii 2.3.1.

Separat, pentru **notarea posesiei** pentru diferența de suprafață în favoarea dobânditorului se aplică **tariful de 75 de lei** aferent codului de servicii 2.4.1.

2. Domnul notar public **ALEXANDRU BUJE** din cadrul Camerei București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la stabilirea unei practici unitare referitoare la tariful necesar și serviciul corect pentru **înscrierea în cartea funciară a prelungirii termenului dreptului de suprafață** în următoarea situație, întâlnită frecvent în practică:

În vederea verificării viabilității proiectelor fotovoltaice/ eoliene, investitorii încheie cu proprietarii contracte de suprafață, pentru un termen inițial mai scurt, de 1-2 ani, **cu titlu gratuit**, urmând ca ulterior obținerii ATR și AC terenul să fie cumpărat, fie contractul de suprafață să intre în „perioada finală”, cea de lungă durată și cu remunerație anuală.

Având în vedere faptul că **dreptul de suprafață este constituit cu titlu gratuit**, tariful ANCPI este stabilit conform notei de subsol nr. 8 din Ordinul nr. 16/2019, respectiv la **20% din valoarea de rezultată din studiul de piață sau din raportul ANEVAR**.

Ulterior, dacă se constată că este necesar un timp suplimentar pentru obținerea ATR și AC, **termenul inițial este prelungit cu un interval între câteva luni – un an, tot cu titlu gratuit**. Este important de precizat că actul adițional de prelungire și solicitarea de înscriere în CF se **fac înainte de expirarea termenului stabilit inițial** (deci fără ca dreptul constituit să se fi stins prin expirarea termenului). Se pune problema **modalității de tarifare și înscriere în cartea funciară a acestei prelungiri**.

Inițial, mergând pe o practică general acceptată a oficiilor, se solicita **notarea prelungirii dreptului de suprafață, pe codul 2.4.1., cu un tarif fix de 75 lei**.

În luna august 2024 s-au primit de la BCPI Oltenița (în dosarele nr. 58400-58427/2024) **referate de completare și, subsecvent, încheieri de respingere, prin care se pune în vedere că serviciul corect este întabularea – codul 2.3.1. și nu notarea**.

Discutând telefonic cu registratorul, i s-a comunicat verbal că aceasta este soluția comunicată lor de OCPI Călărași și că, **în cazul prelungirii cu titlu gratuit, tarifarea se poate face la valoarea minimă de 60 lei, având în vedere tarifarea la valoarea din studiul de piață făcută la actul inițial de constituire**. A fost de acord cu această variantă, având în vedere că dreptul se constituie o singură dată (cu condiția ca prelungirea să fie făcută înainte de expirarea termenului inițial) și, având în vedere faptul că nota de subsol nr. 8 din Ordinul nr. 16/2019 nu ține cont de durata dreptului constituit, care poate fi între 1 zi și 99 ani, nepăărând echitabil ca fiecare prelungire să fie tarifată din nou la valoare.

În luna iunie 2025 a depus la BCPI Slatina o **cerere de întabulare prelungire drept de suprafață în aceleași condiții (drept valabil, constituit cu titlu gratuit, tarifare la valoarea de studiu la constituire, cod 2.3.1. și tarif de 60 lei)** și a primit, în dosarul nr. 64900/2025, **referat de completare, prin care i se solicita depunerea cererii pe codul 2.4.1. - notare și tarif fix de 75 lei**. Discutând telefonic cu registratorul, a expus soluția comunicată anterior de colegii de la OCPI Călărași, dar s-a menținut poziția din referat și s-a conformat, cererea fiind admisă.

În luna septembrie 2025 a depus la BCPI Craiova o cerere de **întabulare prelungire drept de suprafață în aceleași condiții (drept valabil, constituit**

cu titlu gratuit, tarifare la valoarea de studiu la constituire, cod 2.3.1. și tarif de 60 lei) și a primit, în dosarul nr. 250423/22.09.2025, referat de completare, prin care i se solicită completarea tarifului cu diferența dintre suma de 60 lei și tariful calculat la valoarea de 20%, rezultată din studiul de piață. A răspuns la referat comunicând argumentele sus-menționate, dar cererea a fost respinsă.

Notarul public precizează că, în opinia sa, **înscrisura trebuie făcută prin întabulare - cod 2.3.1./ 2.3.2., conform art. 881 alin. (2) din Codul civil, fiind vorba despre un dezmembrământ al dreptului de proprietate, dar că tarifarea se poate face cu suma minimă de 60 lei**, conform celor expuse mai sus.

Ca atare, se solicită indicarea soluției corecte cu privire la modalitatea de tarifare și la serviciul corect care trebuie solicitat în cazul specific indicat (prelungirea dreptului de suprafață constituit cu titlu gratuit, aflat în termen, pentru care tarifarea s-a făcut la momentul constituirii la valoarea de 20% rezultată din studiul de piață).

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

Potrivit notei 8) din Anexa la Ordinul nr. 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și instituțiile sale subordonate: (...) *La întabularea sau înscrierea provizorie a dezmembrămintelor dreptului de proprietate **tariful se determină la valoarea declarată de părți, dar nu mai puțin de 20% din valoarea de circulație a bunurilor imobile stabilită prin studiul de piață realizat de camerele notarilor publici sau printr-un raport de evaluare întocmit de un expert ANEVAR ulterior elaborării studiului de piață (...)***

În speță, dreptul de suprafață a fost constituit cu titlu gratuit, prin actul autentificat sub nr. 655/2025, astfel **că tariful de 0,5% aferent operațiunii de întabulare conform codului 2.3.1. s-a raportat exclusiv la 20% din valoarea de circulație a imobilului**, fiind perceput cu ocazia soluționării cererii nr. 61862/2025.

Pentru prelungirea termenului de constituire a dreptului de suprafață cu titlu gratuit s-a încheiat actul adițional nr. 1, autentificat sub nr. 473/2025. Și în acest caz trebuie solicitată și efectuată **întabularea dreptului de suprafață (pentru noua perioadă de timp)**, iar tariful aferent acestei operațiuni se percepe în același mod ca la constituirea dreptului, așadar prin raportare exclusiv la 20% din valoarea de circulație a imobilului, cu respectarea plafonului minim al tarifului de 60 de lei, după caz.

3. Domnul notar public **ALEXANDRU BUJE** din cadrul Camerei București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la tariful necesar și serviciul corect pentru înscrierea în cartea funciară a dreptului de suprafață, a interdicției de înstrăinare și a dreptului convențional de preempțiune în următoarea situație, întâlnită frecvent în practică:

Se încheie inițial un **contract de suprafață**, iar proprietarul consimte **totodată și la notarea interdicției de înstrăinare și a dreptului convențional de preempțiune**.

Ulterior, suprafiarul decide **cesiunea către un terț a dreptului de suprafață, prin intermediul unui contract de cesiune, în care se specifică și faptul că interdicția de înstrăinare și dreptul convențional de preempțiune deja înscrise în favoarea cedentului vor fi înscrise în favoarea cesionarului**, ca urmare a cesiunii intervenite.

Cesiunea este depusă la CF, fiind solicitată **intabularea dreptului de suprafață în favoarea cesionarului (cod 2.3.1., cu un tarif calculat la 20% din valoarea de studiu de piață, fiind mai mare decât prețul cesiunii) și notarea interdicției de înstrăinare și a dreptului convențional de preempțiune în favoarea cesionarului, pe codul 2.4.1., cu un tarif de 75 lei fiecare**.

BCPI Oltenița emite, în dosarele cu numerele 66811, 66812, 66813, 66817 și 66819/2025 și respectiv în dosarele cu numerele 70337-70340/2025, **referate de completare** prin care se solicită **completarea tarifului cu suma de 150 lei (75 lei x 2) pentru fiecare cerere, cu codul 2.4.2., în vederea radierei dreptului de preempțiune și a interdicțiilor de înstrăinare**.

Discutând telefonic cu doamna registrator (...) la BCPI Călărași (unde au fost alocate cererile respective), i s-a comunicat că, în cazul notărilor, nu se poate face înscrisul noului titular, ca în cazul dreptului de proprietate, ci **notările în favoarea cedentului trebuie radiate (cu tarif aferent) și reînscrise în favoarea cesionarului**.

Înțelegerea sa a fost că, în această situație, înscrisul (atât a dreptului real, cât și a notărilor adiacente) se face „peste” titularul înscris în CF, similar cu înscrisul unei cesiuni de creanță garantată cu ipotecă, la care interdicțiile convenționale se înscriu direct în favoarea cesionarului, fără să fie necesară radierea și apoi reînscrisul lor ca urmare a cesiunii.

Ca atare, se solicită indicarea soluției corecte cu privire la modalitatea de tarifare și la serviciul corect care trebuie solicitat în cazul specific indicat.

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

Potrivit prevederilor art. 1739 din Codul civil: ***Dreptul de preempțiune este indivizibil și nu se poate ceda***. Așadar, ca urmare a cesionării către un terț a dreptului de suprafață nu se poate transmite către acesta și dreptul de preempțiune constituit în favoarea cedentului.

Referitor la tarifarea intabulării dreptului de suprafață, a se vedea soluția de la pct. 4.

Tariful de notare a cesiunii interdicției de înstrăinare este de 75 de lei pentru fiecare operațiune. Cererea va fi înregistrată pe codurile de servicii 2.4.1 și 2.5.1, pentru a fi înscrisă în rangul cererii inițiale de notare a interdicției.

4. Doamna notar public **ANA-MARIA POPESCU** din cadrul Camerei București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Având în vedere Minuta ședinței reprezentanților UNNPR și ANCPI din data de 17.09.2024, respectiv punctul 5 al acesteia, precum și faptul că, în prezent, notarii publici se confruntă cu situații privind vânzarea construcțiilor edificate fără autorizație de construire sau modificate față de autorizația inițială, apreciază că procesul de analiză trebuie realizat în funcție de data edificării construcției, în următoarele trei scenarii: clădirile edificate anterior datei de 1 august 2001, clădirile edificate în intervalul 1 august 2001 – 11 ianuarie 2017 și clădirile edificate după data de 11 ianuarie 2017.

O construcție realizată anterior datei de 1 august 2001 poate fi înscrisă în cartea funciară în baza certificatului de atestare fiscală și a documentației cadastrale, conform art. 37 alin. (2) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996.

Construcțiile realizate în intervalul 1 august 2001 – 11 ianuarie 2017 pot fi, de asemenea, înscrise în cartea funciară fără autorizație de construire, cu respectarea prevederilor art. 37 alin. (6) din aceeași lege.

Clădirile realizate după data de 11 ianuarie 2017, cărora li se aplică prevederile Legii nr. 50/1991, art. 26 și 28, privind executarea lucrărilor de construcții, sunt supuse sancțiunilor contravenționale (amendă și desființarea lucrărilor executate fără autorizație), în cazul în care nu s-a împlinit termenul de prescripție de 3 ani. După împlinirea acestui termen, în situația în care nu a fost încheiat un proces-verbal de constatare a contravenției, titularul construcției poate solicita procedura de emitere a certificatului de atestare, în vederea înscrierii construcției în cartea funciară. Una dintre modificările aduse Legii nr. 50/1991 a vizat tocmai posibilitatea înscrierii în cartea funciară a construcțiilor edificate fără autorizație, după împlinirea termenului de prescripție a răspunderii contravenționale, moment de la care sancțiunile prevăzute de lege nu mai pot fi aplicate, procedându-se astfel la emiterea adeverinței de edificare a construcției. Emiterea acestei atestări se realizează pe baza unei expertize tehnice, al cărei scop este verificarea respectării cerințelor fundamentale privind calitatea în construcții. Totodată, construcția trebuie să respecte reglementările de urbanism aprobate.

- În acest context, se supune atenției Comisiei următoarea speță:

La data de 27.01.2026 se solicită autentificarea unui contract de vânzare-cumpărare având ca obiect un imobil situat în municipiul București, compus din teren și construcție, cu același proprietar din anul 1996 până în prezent.

Situația juridică a construcției, având regim de înălțime D + P + 1E + M, este următoarea: **demisolul, parterul și etajul au fost edificate în baza autorizației de construire din anul 1996 și recepționate conform procesului-verbal de recepție din data de 01.03.2001**; același proprietar a transformat podul în mansardă anterior datei de 01.08.2001; în anul 2020, dreptul de proprietate asupra întregii construcții (D + P + 1E + M) a fost intabulat în cartea funciară în baza certificatului de atestare fiscală emis de autoritatea administrației publice locale și a documentației cadastrale întocmite în acest scop, conform art. 37 alin. (2) din Legea nr. 7/1996.

Dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilului s-a realizat prin edificare, respectiv prin accesiune imobiliară artificială.

Față de situația descrisă, se solicită să se comunice dacă, doar în baza autorizației de construire, a procesului-verbal de recepție, a certificatului de atestare

fiscală emis la data întabulării și a încheierii de întabulare, **se poate autentifica contractul de vânzare-cumpărare, considerându-se aceste înscrisuri ca fiind suficiente pentru dovedirea dreptului de proprietate asupra construcției**, sau dacă este necesar ca vânzătorul să facă dovada dreptului de proprietate asupra construcției prin alte înscrisuri suplimentare.

În urma analizei situației prezentate, Comisia precizează cu caracter de generalitate următoarele:

Art. 21 alin. (1) din Codul civil consacră prezumția existenței și, implicit, a legalității unui drept, act sau fapt înscris într-un registru public, cât timp acesta nu a fost radiat sau modificat în condițiile legii.

Astfel cum s-a reținut și în cuprinsul minutei din data de 12.03.2026, în considerarea dispozițiilor art. 22 alin. (13) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 și ale art. 12 alin. (2) 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, Comisia nu este competentă să se pronunțe cu privire la modalitatea de încheiere a actelor juridice de către notarii publici sau cu privire la alte chestiuni care nu țin de dezbaterea unor situații juridice care privesc practica neunitară.

5. Domnul notar public **GEORGE TRAGONE** din cadrul Camerei Constanța solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

- În zilele de 19 și 20.02.2026 a autentificat un număr de patru contracte de vânzare având ca obiect patru unități locative ce fac parte din blocul situat în Orașul Năvodari, strada M8, nr. 6E, lotul nr.1, județul Constanța: contractul de vânzare autentificat sub nr. 683/19.02.2026, la care a folosit extrasul de carte funciară nr. 38826/18.02.2026 emis de BCPI Constanța pentru CF nr. 130145-C1-U22 a Orașului Năvodari, contractul de vânzare autentificat sub nr.686/19.02.2026 la care a folosit extrasul de carte funciară nr. 38831/18.02.2026 emis pentru CF nr. 130145-C1-U13, contractul de vânzare autentificat sub nr. 687/19.02.2026 la care a folosit extrasul de carte funciară nr. 38833/18.02.2026 emis pentru CF nr. 130145-C1-U23 și contractul de vânzare autentificat sub nr. 714/20.02.2026 la care a folosit extrasul de carte funciară nr. 40471/19.02.2026, emis pentru CF nr. 130145-C1-U24.

Toate **extrasele de carte funciară precizate mai sus atestau, fără excepție, că imobilele sunt libere de orice fel de sarcini**, partea a-III-a a cărților funciare conținând doar expresia „NU SUNT”.

Ulterior înregistrării cererilor pentru întabularea dreptului de proprietate pe numele noilor proprietari, s-au primit la fiecare din cele patru cereri, referate prin care se aduce la cunoștință că există o **cerere cu nr. 38358/18.02.2026, anterioară cererilor de emitere a extraselor de carte funciară, depusă de Institutia Prefectului Județului Constanta, prin care se solicită notarea Sentinței civile nr. 831/24.06.2025 pronunțată de Tribunalul Constanta prin care s-a dispus în mod definitiv anularea certificatului de urbanism și a autorizației de construire, în baza cărora a fost edificat blocul din care fac parte apartamentele obiect al contractelor de vânzare, fără a se dispune și anularea**

actelor subsecvente acestora. Notarului public i se solicita, totodată să „aducă clarificări” și „să depună documente în acest sens”.

Așa cum s-a precizat, la data emiterii extraselor de carte funciară, acestea au fost libere de orice fel de sarcini. Prin urmare, în opinia notarului public, dacă exista pe rolul BCPI Constanta cererea de notare nr. 38358 /18.02.2026, înseamnă că ar fi trebuit ca cererea de notare și cea de emiterie a extraselor de carte funciară să fi fost soluționate în ordinea lor de înregistrare (potrivit principiului priorității - primul înregistrat are prioritate), adică prima dată ar fi fost soluționată cererea de notare și, consecutiv acesteia, cererile de emiterie a extraselor de carte funciară.

În situația aceasta, în extrasele de carte funciară menționate mai sus s-ar fi regăsit notarea Sentinței civile nr. 831/24.06.2025 pronunțată de Tribunalul Constanta și ar fi putut aduce la cunoștința cumpărătorilor în cadrul contractului despre această notare, aceștia având posibilitatea de a refuza încheierea actului.

Mai mult decât atât, **din lecturarea extrasului de carte funciară a terenului pe care se află imobilul bloc rezultă că la data emiterii sale, în lucru pe aceeași carte se afla o cerere cu nr. 36491/16.02.2026 și cererile sale din 18.02.2026, neexistând o altă cerere care să aibă nr. 38358/18.02.2026.**

Conform art. 35, alin. (3) din Legea nr. 7/1996, *„Pe perioada valabilității extrasului de carte funciară pentru autentificare, registratorul nu va efectua niciun fel de înscriere în cartea funciară, cu excepția aceleia pentru care a fost eliberat extrasul.”*

Așadar, potrivit cadrului legal precizat, **BCPI Constanta trebuia să procedeze la soluționarea cererii sale de întabulare a dreptului de proprietate asupra imobilelor care fac obiectul vânzării, libere de sarcini, conform înscrierilor din extras și, ulterior, să soluționeze și cererea de notare depusă de prefect, prin respingerea acesteia,** întrucât ea nu este opozabilă noilor dobânditori care nu au fost parte în proces și care au cumpărat imobilul liber de orice fel de sarcini, fiind lipsiți de posibilitatea de a refuza autentificarea contractului, dacă ar fi știut despre acea notare.

În ceea ce privește solicitarea de depunere de documente justificative, se arată că nu are ce documente să depună pentru „clarificarea situației semnalate” atâta vreme cât instrumentarea procedurii de autentificare a contractului de vânzare s-a făcut cu respectarea tuturor cerințelor legale, în baza unor extrase de carte funciară libere de orice fel de sarcini. Lipsa notarii sentinței în cărțile funciare relevante nu este imputabilă în niciun caz notarului public sau părților contractante, prin urmare clarificarea trebuie făcută în cadrul intern al BCPI Constanta.

Atâta timp cât notarea sentinței nu a fost efectuată anterior emiterii extrasului de carte funciară (cum era normal și legal având în vedere numerele de cereri) și nu figura în extrasele de carte funciară, ea nu este opozabilă părților semnatare. Prin urmare, notarul public solicită soluționarea legală a cererilor de întabulare.

Se atașează solicitării unul dintre contractele de vânzare, extrasul folosit la autentificarea acestuia precum și răspunsul la referatul BCPI Constanta, toate cele patru cazuri fiind identice.

- Ulterior sesizării inițiale, notarul public a adus la cunoștința Comisiei că una dintre spete a fost soluționată favorabil în baza răspunsului său la referat, în sensul că s-a dispus întabularea fără niciun fel de notare.

- **Camera Notarilor Publici Constanța** supune atenției Comisiei situația informală primită de la OCPI Constanța în materia unor acțiuni introduse de Instituția Prefectului, având ca obiect anularea unui număr semnificativ de autorizații de construire emise de Primăria Orașului Năvodari.

Se precizează că prima adresă a venit în data de 6.03.2026, când Camera a fost informată cu privire la notarea a 13 decizii definitive pronunțate de Curtea de apel Constanța.

A doua adresă a venit pe 31.03.2026, urmare a unei întâlniri informale la Prefectura Constanța, întâlnire la care au fost prezenți atât reprezentanții Camerei cât și directorul OCPI Constanța, adresă care se referă la situația tuturor litigiilor aflate pe rolul instanțelor de judecată inclusiv a celor câștigate definitiv.

Având în vedere faptul că imobilele în cauză sunt în circuitul civil și pot face obiectul unor acte juridice de dispoziție, în scopul unei corecte informări a terților, se solicită sprijinul în relația cu ANCPI în vederea notării în cartea funciară a litigiilor/hotărârilor judecătorești, după caz, având ca obiect anularea autorizațiilor de construire. Se atașează adresei comunicările primite.

În urma analizei situației juridice prezentate și a înscrisurilor comunicate în copie, reprezentanții ANCPI precizează că la data prezentei toate cererile menționate de domnul notar public sunt soluționate cu încheieri de admitere.

În ceea ce privește solicitarea Camerei Notarilor Publici Constanța de a se identifica modalitatea legală de notare în cartea funciară a litigiilor/hotărârilor judecătorești, după caz, având ca obiect anularea autorizațiilor de construire, în scopul informării terților cu privire la regimul juridic al imobilelor în cauză, Comisia precizează următoarele:

- În situația în care **litigiile având ca obiect anularea autorizațiilor de construire sunt pe rolul instanței de judecată**, acestea se vor nota în cartea funciară la cererea Instituției Prefectului (sau a altor persoane interesate) **în baza certificatelor de greșă în care sunt identificate numerele cadastrale ale terenurilor pe care sunt edificate construcțiile afectate**; în situația în care în acțiunile introduse nu sunt specificate aceste informații, se va preciza acțiunea cu identificarea acestor informații, care vor fi menționate ulterior în certificatul de greșă necesar notării litigiului; în cuprinsul cererilor de notare se vor identifica unitățile individuale afectate de litigii;

- În situația în care **litigiile având ca obiect anularea autorizațiilor de construire sunt soluționate definitiv prin admiterea cererilor reclamantului**, sentințele definitive, în copie legalizată, se vor nota în cartea funciară la cererea Instituției Prefectului (sau a altor persoane interesate), dacă **în cuprinsul cererii de notare sunt identificate terenurile și, după caz, unitățile individuale unitățile individuale afectate**;

- În situația în care în cartea funciară sunt notate sentințe definitive/litigii care privesc alte unități individuale decât cele care fac obiectul litigiilor (de exemplu anularea AC pentru supraetajare s-a notat în toate

cărțile funciare ale UI din condominiu), Instituția Prefectului (sau alte persoane interesate) pot solicita radierea notării litigiului sau a sentințelor în baza hotărârii judecătorești, a autorizației de construire, sau a altor înscrisuri în baza cărora se pot identifica unitățile individuale în cauză.

Serviciile de notare și de radiere din cartea funciară solicitate de Instituția Prefectului sunt scutite de tarif conform art. 8 alin. (1) lit. d) din Ordinul nr. 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de ANCPI și instituțiile sale subordonate.

Pentru identificarea unităților individuale afectate de litigii, în scopul menționării acestora în cuprinsul cererilor de notare/ radiere, oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța și Camera Notarilor Publici Constanța vor colabora cu Instituția Prefectului.

6. Doamna notar public **SIMION CRISTINA - DENISA** din cadrul Camerei București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

- În cartea funciară nr. 225585-C1-U188, București, Sector 2, s-a întabulat prin Încheierea nr. 9717/06.02.2020, ipotecă legală pentru **sulta în suma de 52.913,18 lei** în favoarea Statului Român prin Ministerul Finanțelor, sarcină ce grevează apartamentul nr. 81, situat în București, Sos. Ștefan cel Mare nr. 31 (...), sultă datorată de proprietarul I ca urmare a procesului de ieșire din indiviziune și atribuire în natură a apartamentului mai sus menționat conform Sentinței civile nr. 11729/10.10.2011, dată în Dosarul nr. 2744/300/2008 de Judecătoria Sectorului 2 - Secția Civilă, modificată în parte prin Decizia Civilă nr. 3437R/12.12.2012 - Dosarul nr. 2744/300/2008, a Tribunalului București, Secția a V-a Civilă.

Prin Ordinul de plată nr. 1/04.07.2013, proprietarul I a achitat **sulta în suma de 50.497,18 lei (2.416 lei reprezentând cheltuieli de judecată)**, în beneficiul Direcției Generale a Finanțelor Publice și a depus-o la Ministerul Finanțelor Publice, solicitând confirmarea plății și exprimarea acordului Ministerului Finanțelor pentru radierea ipotecii din cartea funciară nr. 225585-C1-U188.

Ca urmare a acestei cereri, **Ministerul Finanțelor** a emis un document semnat de secretarul de stat G cu nr. 336018/30.06.2020. În cuprinsul acestuia, în baza adresei nr. 34551 din 26.05.2020, emisă de Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice București, **se confirmă încasarea sultei** în contul 50.85 „Disponibil din valorificarea bunurilor intrate, potrivit legii, în proprietatea privată a statului” și virată la bugetul de stat, în contul 20.35.01.03 „Încasări din valorificarea bunurilor confiscate, abandonate și alte sume constatate odată cu confiscarea potrivit legii”, **mai puțin suma de 2.416 lei** (reprezentând **diferență până la 52.913,18 lei**).

Documentul concluzionează că „**nu mai subzistă necesitatea înscrierii în cartea funciară nr. 225585-C1-U188 București, sector 2, a dreptului de ipotecă legală** înscris în baza Sentinței Civile nr. 11729/10.10.2011 a Judecătoria Sectorului 2, modificată în parte prin Decizia Civilă nr. 3437R/21.12.2012 a Tribunalului București” (a se vedea ultimul paragraf din documentul emis de Ministerul Finanțelor).

La solicitarea proprietarului I în baza actelor depuse la biroul notarial și transmise BCPI Sector 2, s-a solicitat radierea ipotecii legale prin cererile nr.

41736/14.07.2020 și nr. 90278/15.10.2025, ambele soluționate cu încheieri de respingere pentru motivul că **nu s-a depus un înscris oficial emis de instituția în cauză care să conțină în mod expres acordul creditorului pentru radierea ipotecii.**

Notarul public consideră că ambii registratori care au soluționat cererile prin încheieri de respingere nu au citit cu atenție documentul emis de Ministerul Finanțelor, din conținutul căruia rezultă cu claritate că sulta a fost achitată și nu mai subzistă necesitatea păstrării ipotecii în cartea funciară mai sus menționată.

În vederea admiterii cererii, notarul public a depus și o nota explicativă, în care a invocat art. 37, alin. (13) din Legea nr. 7/1996, care reglementează radierea ipotecilor înscrise în favoarea autorităților administrației publice locale, Document ce nu a fost luat în considerare în vederea soluționării cererii de radiere a ipotecii.

- Ca urmare a primirii răspunsului formulat de UNNPR prin adresa nr. 307/02.02.2026, notarul public a revenit la sesizarea inițială și a precizat că intenția sa a fost ca solicitarea transmisă să facă obiectul unei analize a Comisiei mixte ANCP – UNNPR, în vederea activării art. 22 alin. (13) din Legea nr. 7/1996, deoarece răspunsul primit este interpretabil cu privire la ultimul său paragraf, care va da posibilitatea emiterii unei noi încheieri de respingere din partea registratorului numit să soluționeze cererea.

De astfel, Ministerul Finanțelor, la solicitarea proprietarului, a răspuns că nu va emite un nou document în această speță, sulta fiind achitată așa cum se confirmă în adresa emisă. Ca urmare, se adresează rugămintea de a se supune atenției Comisiei mixte speța, cu solicitarea de a se emite un punct de vedere neechivoc, care să stea la baza admiterii cererii de radiere a sulteii înscrise în favoarea Ministerului Finanțelor.

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

Cu privire la situația juridică supusă atenției Comisiei, UNNPR a formulat răspuns prin adresa nr. 307/02.02.2026, în care se consemnează, în principal, următoarele:

*„Potrivit art. 885 alin. (2) din Codul civil **„Drepturile reale se vor pierde sau stinge numai prin radierea lor din cartea funciară, cu consimțământul titularului, dat prin înscris autentic notarial. (...).”***

Conform art. 37 alin. (13) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 *„Dreptul de ipotecă se radiază în condițiile art. 885 alin. (2) din Codul civil, cu excepția ipotecilor constituite în favoarea autorităților administrației publice centrale și locale, care **se pot radia în baza acordului titularului exprimat prin înscris oficial emis de instituția în cauză, care poartă semnătura conducătorului instituției sau a persoanei delegate de acesta, numărul și data înregistrării.”***

Din analiza înscrisurilor atașate solicitării dvs., rezultă că în situația supusă atenției noastre, Ministerul Finanțelor Publice – Cabinet Secretar de Stat a emis adresa nr. 336018/30.06.2020 (în baza adresei Direcției Generale Regionale a Finanțelor Publice București nr. 34551/26.05.2020), în care se concluzionează că, urmare a operării unei compensări a unor datorii reciproce *„(...) **nu mai subzistă necesitatea înscrierii în cartea funciară a dreptului de ipotecă legală (...).**”*

Având în vedere conținutul adresei emise de Ministerul Finanțelor Publice, atașată cererilor de radiere, prin raportare la prevederile citate ale art. 37 alin. (13) din Legea nr. 7/1996 și art. 885 alin. (2) din Codul civil, precizăm că împotriva încheierilor de respingere emise de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară se poate exercita controlul de legalitate prevăzut la art. 31 alin. (2) și (3) din Legea nr. 7/1996.

Vă rugăm de asemenea să apreciați cu privire la necesitatea completării adresei Ministerului Finanțelor Publice nr. 336018/30.06.2020, în sensul de a se preciza în mod expres acordul titularului cu privire la radierea ipotecii legale din cartea funciară.”

În consecință comisia apreciază că, **în vederea radierii dreptului de ipotecă legală, Ministerul Finanțelor Publice trebuie să își exprime în mod expres acordul în acest sens**, conform art. 37 alin. (13) din Legea nr. 7/1996.

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**