

Nr. 11446/07.06.2016

Nr. 3719 /07.06.2016

**MINUTA**  
**ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din**  
**România și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară**  
**din data de 07.06.2016, organizată în vederea unificării procedurilor**  
**de lucru**

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

1. Domnul notar public MARIN CÎRSTOIU solicită lămuriri cu privire la necesitatea completării contractelor de vânzare-cumpărare încheiate conform dispozițiilor art. 6, Titlul X, din Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare<sup>1</sup>, fără certificat de sarcini, prin întocmirea unor încheieri notariale care să conțină numărul unui certificat obținut ulterior încheierii contractelor respective, în vederea admiterii cererilor de recepție a documentației cadastrale și înscriere în cartea funciară a dobânditorilor, respectiv cu privire la lipsa necesității unei asemenea încheieri, recepția documentației și înscrierea în cartea funciară urmând a se face pe baza documentației cadastrale, a contractului de vânzare-cumpărare și a celorlalte documente necesare (certificat fiscal). În minuta din data de 26.01.2016 pct. 2, comisia a reținut că obligația notarului public de a solicita certificat de sarcini era prevăzută în perioada 2006-2009 în Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, în art. 56 alin. (1), devenit ulterior art. 54 alin. (1). Această obligație revine, potrivit legii, doar notarului public, nu și instanțelor de judecată. Se solicită să se **stabilească explicit dacă trebuie sau nu o încheiere de**

<sup>1</sup> Titlul X – Circulația juridică a terenurilor, din Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare, a fost abrogat prin art. 230 lit. aa) din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil

## **completare a actului pe baza unui certificat de sarcini solicitat ulterior autentificării.**

Înainte de intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, solicitarea certificatului de sarcini era circumscrisă dispozițiilor art. 716 din Codul de procedură civilă de la 1865, în prezent abrogat, care reglementa înscrierea privilegiului sau a ipotecii. Astfel, conform art. 716, *când se va încuviința înscrierea actului de privilegiu sau ipotecă, se va face cercetare în registrul de înscriere, transcriere și urmăriri, (...) spre a se vedea dacă există diferite alte sarcini sau drepturi asupra aceluși bun. Vorbire despre aceste cercetări se va face în actul de înscrierea ipotecii sau privilegiului. Părțile pot renunța la cercetarea în registre.*

Prin intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996 s-a instituit în mod expres obligativitatea notarului public de a solicita un certificat de sarcini la autentificarea actelor privind drepturi reale imobiliare având ca obiect imobile neînscrise în cartea funciară. Conform art. 56 alin. (1) teza IV din acest act normativ *la autentificarea actelor prin care se constituie, se modifică sau se stinge un drept real imobiliar, notarul public va solicita un extras de carte funciară pentru autentificare sau, după caz, certificat de sarcini.*

Având în vedere aceste prevederi legale, Comisia își menține punctul de vedere exprimat prin minuta din data de 26.01.2016, punctul 2. Conform art. 86 – 87 din Legea nr. 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale, republicată, încheierea de completare nu este posibilă decât în situația în care a existat o omisiune vădită a actului, *dacă acestea rezultă din lucrările actului, precum și din registrele notariale sau din alte evidențe ale biroului notarial.*

2. Societatea Profesională Notarială AD SOLEMNITATEM aduce la cunoștința comisiei următoarea situație: la data de 06.05.2016 s-a achitat către ANCPI suma de 527 lei, conform ordinului de plată nr 7/06.05.2016, reprezentând tarife încasate pentru lunile *februarie și martie*, la solicitarea expresă a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară București, în plus față de borderourile biroului notarial. ANCPI a motivat solicitarea de a achita această sumă astfel:

a) suma de 100 de lei reprezintă diferența în plus de 100 de lei care s-a înregistrat în sistem la lucrările 16598, 16604, 16605 (sector 3). Valoarea taxelor pentru serviciile cu codurile 2.3.2 și 2.3.3 aferentă acestor lucrări<sup>2</sup> este de 1173 lei, conform chitanțelor nr. 75263 și 75264 din data de 08.03.2016, iar în sistemul de înregistrare online s-a înregistrat din eroare cu 100 de lei mai mult, respectiv 1273 lei;

<sup>2</sup> Din anexa 1 la Ordinul nr. 39/2009 al ministrului administrației și Internelor privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și unitățile sale subordonate și a taxei de autorizare pentru persoanele care realizează lucrări de specialitate din domeniile cadastrului, geodeziei și cartografiei, cu modificările și completările ulterioare

b) 180 lei au fost achitați prin ordin de plată în contul biroului notarial, iar în sistemul de înregistrare online, din eroare s-a bifat suma ca fiind virată în contul ANCPI, la lucrarea cu numărul 11287/2016 (sector 4). Deși această sumă a fost virată conform borderoului din luna martie, ANCPI a solicitat încă o dată virarea acesteia, deoarece a fost bifat eronat în sistem;

c) pentru suma de 247 lei contabilitatea biroului teritorial nu poate identifica ordinele de plată trecute în borderoul emis de biroul notarial și a solicitat achitarea acesteia, deși nu figurează în borderou. Se menționează că în perioada 08.02.2016 și 02.03.2016 au fost înregistrate online pentru serviciul cu codul 2.4.2 mai multe lucrări cu același ordin de plată în sumă totală de 12.540 lei.

În urma analizei situației prezentate se recomandă notarului public să contacteze Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București și să urmeze procedura de regularizare a sumelor prevăzută de Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 1009/2013 pentru aprobarea Protocolului privind Metodologia de încasare și virare a tarifelor de publicitate imobiliară.

3. Doamna notar public IOANA ALMIRA VIȘAN solicită, prin două adrese succesive, formularea unui punct de vedere cu privire modul de calcul al tarifului de publicitate imobiliară în cazul contractelor care au ca obiect mai multe imobile înscrise în cartea funciară.

a) Prin adresa inițială se face referire la modul de stabilire a tarifului de publicitate imobiliară în cadrul dosarului nr. 62747/06.04.2016, soluționat prin încheiere de respingere, motivată pe lipsa dovezii achitării tarifului.

Se precizează de către notarul public că prin contractul de vânzare autentificat sub nr. 568/05.04.2016 s-au înstrăinat 3 imobile (apartament, parcare și o cotă de drum) la valoarea totală de 138.430,50 lei, care include TVA de 5%, respectiv la valoarea fără TVA de 131.838,57 lei, tariful de publicitate imobiliară fiind calculat procentual prin raportare la prețul vânzării fără TVA. Cererea de înscriere formulată a primit referat de completare prin care s-a solicitat depunerea unui tarif suplimentar în sumă de 120 de lei.

Notarul public a solicitat BCPI Cluj Napoca lămuriri cu privire la justificarea diferenței de tarif, apreciind că acesta a fost estimat în mod corect, prin aplicarea unui procent de 0,15% din valoarea totală din act, dar nu mai puțin de 60 de lei pentru fiecare imobil, făcându-se referire la minuta ședinței din data de 03.11.2015, în care s-a reținut că: *punctul de vedere al ANCPI este în sensul că în această situație tariful se calculează prin raportare la Anexa nr. 1 pct. 2.3 din Ordinul ministrului administrației și internelor nr. 39/2009 în care se precizează că unitatea de măsură la calculul tarifului este "valoarea din act"*

coroborat cu nota de subsol nr. 3 la Anexa nr. 1<sup>3</sup>. În situația în care în actul translativ de proprietate, ce are ca obiect mai multe imobile, se menționează valoarea totală a imobilelor, procentul se aplică la valoarea din act, dar nu poate fi mai puțin de 60 de lei pentru fiecare imobil menționat în act. Modul de tarifare al cererilor de acest gen se face astfel: **fiecare cerere se va tarifa cu 60 de lei, cu excepția uneia dintre acestea, care va fi tarifată pe același cod de serviciu, cu diferența până la tariful total calculat la valoarea din act, dar nu mai puțin de 60 de lei.**

Oficiul teritorial nu a răspuns solicitării de lămuriri suplimentare primite și a dispus intabularea doar în ceea ce privește parcare și cota de drum, iar cu privire la intabularea dreptului de proprietate asupra apartamentului a emis încheiere de respingere, cu motivarea că prin contractul de vânzare (...) s-au înstrăinat 3 imobile, respectiv apartamentul nr. 27 în suprafață de 53,06 mp, terenul aferent în cotă de 23,08/763 parte, parcare și imobilul în cotă de 7/1053 parte din drumul de acces. Conform valorii de circulație a bunurilor stabilite prin expertiză de camerele notarilor, tariful pentru intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului cu nr. cadastral 70420-C1-U24 este de 0,15% din 2300 lei \* 53,06 mp + 0,15% din 155 lei \* 23,08/763 mp + 120 lei pentru imobilul parcare și cota de drum (...). S-a solicitat prin referatul de completare nr. 1/2016 (...) diferența de tarif în valoare de 120 lei (...) până la data prezentei cererea nu a fost completată cu dovada achitării diferenței de tarif în valoare de 120 lei (...).

Împotriva încheierii de respingere a fost formulată cerere de reexaminare în care s-a invocat faptul că valoarea de circulație a imobilelor ce au constituit obiectul contractului s-a stabilit în baza Raportului de evaluare a fondului imobiliar pentru județul Cluj pentru anul 2016, în felul următor:

- pentru apartament - SU 53,06 mp x 2300 lei/mp=122.038 lei;

- terenul aferent apartamentului este de 23,08 mp, însă, potrivit raportului de evaluare, **valorile pentru apartamente includ și valoarea cotelor părți indivize comune și a cotei părți de teren în proprietate până la 25 mp;**

- pentru parcare 11 mp x 155 lei/mp=1705 lei; pentru cota drum 7 mp x 7,75 lei/mp (care reprezintă 5% din 155 lei/mp) = 54,25 lei.

**Analizând valoarea din act, respectiv 131.838,57 lei și valoarea minimă de circulație, respectiv 123.797,25 lei se constată că valoarea din act este mai mare decât valoarea minimă de circulație.** Tariful perceput de la cumpărător, conform punctului de vedere al ANCPPI în sumă de 198 lei, reprezintă 0,15% din valoarea totală din act și se încadrează în minimumul de 180 lei, având în vedere că prin contractul menționat anterior s-au înstrăinat

<sup>3</sup> Conform notei de subsol nr. 3 din Anexa nr. 1 la Ordinul nr. 39/2009 din valoarea din act, dar nu mai puțin de 60 lei pentru fiecare imobil; dacă valoarea din act este mai mică decât valoarea de circulație a bunurilor imobile stabilită prin expertiză de camerele notarilor publici sau nu este disponibilă, procentul se aplică la aceasta din urmă. Dacă valoarea nu poate fi determinată, tariful minim este de 60 lei pentru fiecare imobil (...).

3 imobile. S-a precizat că la fel s-a calculat tariful și în alte 18 dosare menționate în cuprinsul cererii de reexaminare, soluționate prin admitere.

Cererea de reexaminare a fost soluționată, de asemenea, prin încheiere de respingere, cu motivarea că *prin actul depus în justificarea cererii cu nr. 62747/2016 s-au înstrăinat 3 imobile (...). Tariful depus depus în valoare de 198 lei este insuficient pentru înstăinarea celor 3 imobile confor prevederilor Ordinului MAI nr. 39/2009 (...).*

b) Printr-o adresă ulterioară, notarul public semnaleză și alte situații similare cu cea adusă la cunoștință inițial, cu privire la modul de soluționare a dosarelor nr. 94923 - 94925/27.05.2016, respectiv dosarele 94961 - 94963/27.05.2016.

Notarul public solicită, pe lângă verificarea modului de tarifare și în aceste dosare, emiterea unei adrese către conducerea BCPI Cluj-Napoca referitoare la modalitatea de calcul a tarifului pentru situațiile de genul celor sesizate. Se precizează că, în situații similare, lucrătorii aceluiași birou teritorial au emis încheieri de admitere, fără solicitarea de a se achita un tarif suplimentar, respectiv dosarele 94899 - 94901/27.05.2016, aferente unui contract autentificat de același birou notarial.

Punctul de vedere al ANCPPI este în sensul că în situația în care actul translativ de proprietate are ca obiect mai multe imobile, tariful se calculează prin raportare la Anexa nr. 1 pct. 2.3 din Ordinul ministrului administrației și internelor nr. 39/2009 în care se precizează că unitatea de măsură la calculul tarifului este "valoarea din act", coroborat cu nota de subsol nr. 3 la Anexa nr. 1 care precizează că *dacă valoarea din act este mai mică decât valoarea de circulație a bunurilor imobile stabilită prin expertiză de camerele notarilor publici sau nu este disponibilă, procentul se aplică la aceasta din urmă.* Fiecare cerere se va tarifa cu 60 de lei, cu excepția uneia dintre acestea, care va fi tarifată pe același cod de serviciu, cu diferența până la tariful total calculat la valoarea din act sau, după caz, din expertiză (în prezent, studiul de piață), dar nu mai puțin de 60 de lei.

În vederea evitării situațiilor de acest fel, se recomandă notarilor publici menționarea în actul juridic supus întabulării sau în cuprinsul cererii de înscriere a valorii de circulație din studiul de piață, prin raportare la care se calculează tarifele de publicitate imobiliară, respectiv efectuarea mențiunii cu privire la faptul că valoarea tranzacționată este mai mare decât cea din studiul de piață. Răspunderea încadrării în studiul de piață aparține notarilor publici.

4. Doamna notar public IOANA ALMIRA VIȘAN solicită formularea unui punct de vedere cu privire la necesitatea acordului dat în formă autentică cu ocazia efectuării operațiunilor de alipire/dezlipire a imobilelor grevate de drepturi reale sau alte sarcini aparținând unor terți. Potrivit art. 137 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul nr. 700/2014, cu modificările și completările

ulterioare *dacă imobilele sunt grevate de drepturi reale sau alte sarcini aparținând unor terți, operațiunea de alipire/dezlipire nu se poate face decât cu acordul acestor terți, cu excepția operațiunilor de alipire/dezlipire efectuate de administratorul judiciar sau lichidatorul judiciar în exercițiul atribuțiilor sale*<sup>4</sup>. Se învederează că lucrătorii din cadrul BCPI Cluj-Napoca au opinii diferite cu privire la acest aspect, respectiv că au existat situații în care s-a admis cererea de intabulare în lipsa acordului în forma autentică, iar alți lucrători solicită acest acord în formă autentică, prevalându-se de prevederile art. 879, 907 și 908 din Codul civil<sup>5</sup>.

Din analiza cadrului normativ aplicabil în speță rezultă că prevederile art. 137 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul nr. 700/2014, cu modificările și completările ulterioare, sunt în concordanță cu cele ale art. 879 din Codul civil, texte care impun obligativitatea existenței consimțământului titularului/titularilor sarcinii/sarcinilor în vederea alipirii imobilelor grevate, fără însă a se stipula forma autentică pentru acest acord.

Prezenta minută de ședință se comunică notarilor publici și oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară.

**AGENȚIA NAȚIONALĂ DE  
CADASTRU ȘI PUBLICITATE  
IMOBILIARĂ**

Mircea Viorel POPA  
Director – Direcția de publicitate  
imobiliară

Alina IANCU  
Șef serviciu - Direcția de Publicitate  
Imobiliară

**UNIUNEA NAȚIONALĂ A  
NOTARILOR PUBLICI DIN  
ROMÂNIA**

Notar public Vasile VARGA  
Vicepreședinte al UNNPR,  
coordonator al Comisiei pt. relația cu  
ANCPI

Notar public Laura BADIU  
Președintele CNP București

<sup>4</sup> În forma inițială, anterior intrării în vigoare a Ordinului directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 1.340/2015 privind modificarea și completarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, din 26.11.2015, art. 137 alin. (1) avea următorul cuprins: *dacă imobilele sunt grevate de drepturi reale sau alte sarcini aparținând unor terți, operațiunea de alipire/dezlipire nu se poate face decât cu acordul acestor terți, dat în formă autentică.*

<sup>5</sup> Conform art. 879 alin. (3) din Codul civil (3) *alipirea sau dezlipirea unui imobil grevat cu sarcini nu se poate face decât cu consimțământul titularilor acelor sarcini. Refuzul titularilor sarcinilor nu trebuie să fie abuziv, el putând fi cenzurat de către instanța judecătorească. Potrivit art. 907 alin. (3), situația juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaștere făcută de titularul înscrierii a cărei rectificare se solicită, prin declarație dată în formă autentică notarială, (...).* Art. 908 alin. (2) și (3) prevăd că *rectificarea înscrisurilor în cartea funciară se poate face fie pe cale amiabilă, prin declarația autentică notarială a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în caz de litigiu, prin hotărâre judecătorească definitivă. Când dreptul înscris în cartea funciară urmează a fi rectificat, titularul lui este obligat să predea celui îndreptățit, odată cu consimțământul dat în formă autentică notarială pentru efectuarea rectificării, și înscrisurile necesare, (...).*

Mihai LICĂ  
Şef serviciu - Direcția de Publicitate  
Imobiliară

Silviu Răduță  
Departamentul economic - OCPI  
București

Notar public Bogdan CIUCĂ  
Președintele CNP Galați

Notar Public Lucian TUDOR  
Președintele CNP Ploiești

Notar public Sorin MARINA  
Reprezentant al CNP București în  
Consiliul UNNPR

Notar public Marian RADU  
Camera Notarilor Publici București

Notar public Dragoș ISACHE  
Camera Notarilor Publici Bacău

Cătălin BĂDIN,  
Secretar al Comisiei, Director adjunct  
al INR