



AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ		
INTRARE	Nr.	46730
IEȘIRE		
Ziua	Luna	Anul
14	11	2024

Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 1743/XI/14.11.2024

### DECIZIA NR. 12/14.11.2024

privind minuta nr. 46730/8298 din 14 noiembrie 2024, 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. 46730/8298 din 14 noiembrie 2024, 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

1875  
1876  
1877  
1878

Nr. 46730/14.11.2024

Nr. 8298/14.11.2024

### **MINUTA**

#### **ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din data de 14.11.2024**

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. Doamna notar public **FLORENTINA MARINESCU** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

La data de **31.05.2024 a autentificat dezmembrarea** imobilului situat în satul Valea Plopilor, comuna Ghimpați, județul Giurgiu, întabulat în cartea funciară nr. 37869 (nr. CF sporadic 36215) a localității Ghimpați, în baza **extrasului pentru autentificare nr. 61246 din data de 24.05.2024** din care rezultă că prin **încheierea nr. 40913 din data de 15.05.2024 a fost notat referatul de admitere a dezmembrării imobilului**. În urma actului de dezmembrare s-a încheiat și **contractul de vânzare autentificat sub nr. 689 din data de 31.05.2024**.

Actele au fost depuse pentru întabulare în următoarea zi lucrătoare, respectiv data de 03.06.2024 prin înregistrarea cererilor nr. 64994 și nr. 64995 cu termen de soluționare 12.06.2024. Din 12.06.2024 a tot sunat să se intereseze de lucrare comunicându-i-se că este în lucru. În data de **04.07.2024 lucrarea a primit respingere cu încheierea 64994**, ce a fost **notată în cartea sporadică 36215 ce apare sistată**.



Motivarea respingerii este pe dispozițiile art. 53 alin (4) din Regulamentul aprobat prin ODG nr. 600/2023, în care se menționează că „De la data deschiderii noilor cărți funciare ca urmare a înregistrării sistematice/planurilor parcelare, documentațiile cadastrale recepționate cu alocare de număr cadastral, pentru imobilele neînscrise în cartea funciară, își pierd valabilitatea, iar numerele cadastrale se anulează din oficiu/automat. Se respinge înscrierea actului autentic de dezlipire/alipire în cartea funciară sistată ca urmare a deschiderii noilor cărți funciare realizate în urma lucrărilor de înregistrare sistematică. În mod similar se procedează și în cazul recepției propunerii de apartamentare/ reapartamentare/ subapartamentare/ alipire UI.”

Notarul public consideră că în situația stabilită de regulament prin care numerele cadastrale se anulează din oficiu/automat, **notarea referatului de admitere a dezmembrării imobilului nu ar fi trebuit să fie preluată în cartea sistematică nou deschisă, respectiv 37869.**

Situația este mai dificilă având în vedere că una dintre proprietare este foarte în vârstă și foarte bolnavă, iar dezmembrarea a fost urmată și de vânzarea unui lot rezultat din dezmembrare pentru care s-a încasat un preț.

Ulterior comunicării sesizării inițiale, notarul public a transmis următoarele precizări suplimentare:

În scopul rezolvării situației a convenit cu clienții, respectiv cu vânzătorii și cumpărătorii să ia legătura cu un inginer cadastrist în vederea **refacerii documentației cadastrale**. Cel care s-a ocupat a primit însă **notă de respingere în data de 18.07.2024 pe considerent că imobilul a fost deja dezmembrat** prin cererea nr. 43663/2024, fiind alocate numerele cadastrale 36245 și 36246.

Aceste **numere cadastrale au fost avute în vedere și de notarul public la momentul autentificării dezmembrării și a contractului de vânzare**. Pe de o parte i se respinge întabularea actului de dezmembrare autentificat sub nr. 688 din data de 21.05.2024, pe considerentul că numerele cadastrale se anulează din oficiu/automat în condițiile art. 53 alin. (4) din Regulamentul aprobat prin ODG nr. 600/2023, dar totodată se respinge și refacerea documentației cadastrale de dezmembrare pe considerentul că sunt deja alocate numere cadastrale în urma dezmembrării. Se atașează solicitării și ultima notă de respingere.

Notarul public menționează ca proprietarilor li s-a cerut de către OCPI Giurgiu și o **declarație autentică prin care să solicite anularea numerelor cadastrale 36245 și 36246**. Personal nu mai înțelege nimic pentru că pe de o parte i se spune că numerele cadastrale și-au pierdut valabilitatea și au fost anulate automat și pe de altă parte se solicită ca proprietarul să declare nulitatea numerelor cadastrale.

Se adresează rugămintea de a primi sprijinul necesar pentru rezolvarea acestei situații întrucât la data revenirii la solicitarea inițială au trecut deja 4 luni de când cele două acte nu au fost întabulate.

\*\*\*

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

Din verificările efectuate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară rezultă faptul că speța a fost soluționată prin încheierea nr. 127343/2024 prin care s-a înscris operațiunea de dezlipire a imobilului în baza actului de dezmembrare autentificat sub nr. 688/31.05.2024 și a actului adițional autentificat sub nr. 1315/08.10.2024, care a avut la bază noua propunere de dezlipire a imobilului recepționată de oficiul teritorial.

Se apreciază că, în situația prezentată, anularea numerelor cadastrale se produce din oficiu, în baza prevederilor art. 53 alin. (4) din Regulamentul aprobat prin ODG nr. 600/2023, nefiind necesară declarația autentică a proprietarilor în acest sens.



În vederea evitării unor asemenea situații pe viitor, în temeiul art. 53 alin. (4) din Regulament urmează să fie identificate soluțiile tehnice în vederea **radierii din oficiu a notării referatului de admitere a propunerii** de alipire/ dezlipire/ apartamentare/ reapartamentare/ subapartamentare/ alipire UI, concomitent cu deschiderea noilor cărți funciare ca urmare a înregistrării sistematice/ planurilor parcelare.

2. Doamna notar public **ADRIANA MADĂLINA MITITIUC** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la **întabularea în cartea funciară a cotei devălmașe a soției**, în situația în care bunul imobil a fost **cumpărat în anul 1991, în timpul căsătoriei** încheiate în anul 1979, dar în **contractul de vânzare încheiat cu ICRAL Vitan a fost menționat doar soțul, în calitate de cumpărător**.

Ca urmare a solicitării proprietarului tabular IRM privind **întabularea în cartea funciară a cotei devălmașe a soției IM**, a primit încheierea de respingere nr. 68356/2024.

Motivele respingerii au fost:

- În **certificatul fiscal nu a fost menționată soția**; notarul public precizează că a atașat la cerere cele două certificate de atestare fiscală, câte unul pentru fiecare soț, cu cotele de 50%-50%;

- În **actul de proprietate nu a fost menționată soția**; notarul public precizează că a atașat la cerere: **declarația autentică a proprietarului tabular** de exprimare a acordului la întabularea cotei devălmașe a soției, actele de identitate ale soților și certificatul de căsătorie.

Ulterior, a redepus cererea, dar a primit din nou o încheiere de respingere, având nr. 72134/2024. Motivul respingerii a fost acela că nu s-au depus acte suplimentare față de cele depuse inițial. Nu s-a constatat deloc aspectul că cele două certificate fiscale au fost depuse de la bun început.

Ca urmare a primirii celor două respingeri sus menționate, întrucât soții IRM și IM doreau înstrăinarea cât mai grabnică a bunului imobil, a formulat o nouă cerere prin care a solicitat **notarea în cartea funciară a faptului că proprietarul tabular IRM era căsătorit la data dobândirii bunului imobil cu IM**.

Deși a fost depusă în regim de urgență, cererea de notare cu nr. 75145/2024 nu a fost soluționată la termenul din data de 16.07.2024. La data de 17.07.2024 a fost încărcat referatul de completare în dosarul nr. 75145/2024, prin care se menționa că se mențin observațiile din încheierile de respingere anterioare, respectiv 72134/2024 și 68356/2024.

Notarul public precizează de asemenea că **în alte situații similare, a primit încheieri de admitere**, în baza cărora a fost intabulată cota devălmașă a soțului.

Se atașează solicitării copii de pe următoarele documente: încheierea de respingere nr. 68356/2024, emisă de OCPI București - BCPI sectorul 3, încheierea de respingere nr. 72134/2024, emisă de BCPI sectorul 3, referat completare în dosar nr. 75145/ 12.07.2024, emis de BCPI sectorul 3, adresa nr. 934/28.06.2024 (dosar 68356/2024), adresa nr. 986/04.07.2024 (dosar 72134/2024), adresa BNP cu nr. 1021/12.07.2024 (dosar 75145/2024), încheierea de admitere nr. 66020/2021, emisă de BCPI sectorul 2, încheierea de admitere nr. 66030/2021, emisă de BCPI sectorul 2, încheierea de admitere nr. 74285/2023, emisă de BCPI sectorul 2, încheierea de admitere nr. 74281/2023, emisă de BCPI sectorul 2.

\*\*\*

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

Bunul imobil a fost dobândit printr-un contract de vânzare încheiat de către un soț în anul 1991, care era căsătorit din anul 1979, astfel încât în speță sunt incidente prevederile



art. 30 din Codul familiei, în prezent abrogat, în conformitate cu care se instituie o prezumție legală de comunitate de bunuri a soților: „*Bunurile dobândite în timpul căsătoriei, de oricare dintre soți, sunt, de la data dobândirii lor, bunuri comune ale soților. Orice convenție contrară este nulă. Calitatea de bun comun nu trebuie să fie dovedită.*”

Potrivit art. 27 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil „*Indiferent de data încheierii căsătoriei, în ceea ce privește relațiile lor personale și patrimoniale, soții sunt supuși dispozițiilor Codului civil, de la data intrării sale în vigoare.*”

În conformitate cu prevederile art. 339 din Codul civil, *bunurile dobândite în timpul regimului comunității legale de oricare dintre soți sunt, de la data dobândirii lor, bunuri comune în devălmășie ale soților (...).*

Potrivit dispozițiilor art. 902 alin. (2) pct. 3 din același act normativ, în afara altor cazuri prevăzute de lege, sunt supuse notării în cartea funciară: *calitatea de bun comun a unui imobil.*

Procedura privind notarea calității de bun comun este reglementată de art. 176 din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare.

Astfel, notarea calității de bun comun se va efectua *în baza copiei legalizate a certificatului de căsătorie, dacă din conținutul acestuia, corelat cu situația juridică descrisă în actul în baza căruia s-a făcut înscrierea în cartea funciară, rezultă că imobilul s-a dobândit în timpul căsătoriei și că nu face parte din categoria bunurilor proprii ale soțului al cărui drept este intabulat în cartea funciară.*

Modalitatea de **notare a calității de bun comun** a unui imobil este prevăzută și în Procedura Operațională PO-7.5-56 elaborată în anul 2014 de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

În aplicarea acesteia, se înregistrează cererea în RGI pe codurile 2.4.1 și 2.5.1 din anexa la Ordinul nr. 16/2019. Asistentul registrator efectuează în partea a II – a a cărții funciare mențiunea „**se notează calitatea de bun comun** a imobilului de sub A+ ...”, iar **la poziția la care este înscris dreptul de proprietate al soțului tabular se adaugă numele celuilalt soț.**

3. Doamna notar public **IRINA ANTONIU** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

La data de 27.05.2024, s-a înregistrat în programul eTerra **cererea biroului notarial nr. 78437, prin care au fost solicitate copii conforme cu originalul de pe toate actele existente la dosarul nr. 20307/14.04.2011**, privind imobilul având IE: 22635-C1-U7-UAT Sinaia. **Documentele au fost cerute de persoana interesată: persoana fizică IC, CNP (...), care a solicitat emiterea unei opinii notariale** (consultație notarială) cu privire la imobilul anterior amintit.

Prin adresa nr. 78437/03.06.2024, trimisa prin e-mail, OCPI Prahova a comunicat biroului notarial următoarele:

„*Din verificările efectuate asupra cărții funciare indicate, s-a constatat că **persoana pentru care solicitați înscrierile din Dosarul nr. 20307/14.04.2011, nu are calitatea de persoană interesată.** Conform mențiunilor din Cartea Funciară nr. 22635-C1-U7, UAT Sinaia, proprietari tabulari sunt numitele DC și DKA.*

*Referitor la e-mailul dumneavoastră transmis în data de 30.05.2024, prin care insistați să vă transmitem documentele menționate în cererea nr. 78437/27.05.2024 și totodată ne subliniați că solicitarea are temei legal art. 56 alin. (1),(2) și (3) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 600/2023 emis de Directorul General al ANCPPI, cu modificările și completările ulterioare,*



apreciem că aceste precizări se referă la consultarea mapelor cu înscrisuri aferente cărților funciare și nu la eliberarea copiilor certificate solicitanților care nu îndeplinesc calitatea de persoană interesată.

Având în vedere aspectele prezentate, vă informăm că **există posibilitatea legală de consultare a documentelor la sediul instituției noastre** – OCPI Prahova, Ploiești, str. Unirii nr. 2, în baza unei cereri și dovada achitării tarifului corespunzător codului serviciu 2.7.1 - consultare documente din arhivă – 10 lei/15 minute, în conformitate cu Ordinul Directorului General al ANCPI nr. 16/2019, cu modificările și completările ulterioare, cu respectarea dispozițiilor legale cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.”

Prevederile legale invocate prevăd:

- Art. 56. – Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 600/2023 emis de Directorul General al ANCPI, cu modificările și completările ulterioare:

„(1) Oficiile/ birourile teritoriale eliberează copii certificate ale documentelor emise de către acestea și copii ce poartă mențiunea «conform cu exemplarul din arhivă»/ «conform cu exemplarul din sistemul informatic integrat» ale înscrisurilor deținute în format analogic/ electronic, cu respectarea dispozițiilor art. 883 alin. (1) teza II Cod civil și cele ale Legii nr. 190 /2018 privind măsuri de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE. Copiile eliberate cuprind numărul și data înregistrării cererii, semnătura și parafa referentului.

(2) Orice persoană, fără a justifica un interes, poate solicita informații din sistemul integrat de cadastru și carte funciară, conform dispozițiilor art. 883 alin. (1) teza I din Codul civil. Consultarea situației cadastral-juridice a unui imobil înregistrat în baza de date se poate face de către orice persoana utilizând datele de identificare ale imobilului.

**(3) Orice persoană interesată care justifică un interes în raport cu înscrierile efectuate în cartea funciară, poate consulta mapa cu înscrisuri, cu respectarea dispozițiilor legale precizate la alin. (1).**

(4) Cererea având ca obiect eliberarea de copie certificată a cărți funciare, primită prin fax, e-mail, online sau prin orice altă modalitate de comunicare, care asigură confirmarea de primire, se soluționează și copia certificată se eliberează fără a fi condiționată de primirea cererii în original, cu condiția ca plata tarifelor aferente să fie efectuată.”

- Art. 883 din Codul Civil: Cercetarea cărții funciare:

„(1) Orice persoană, fără a fi ținută să justifice vreun interes, poate cerceta orice carte funciară, precum și celelalte documente cu care aceasta se întregește, potrivit legii. **Mapa cu înscrisurile care au stat la baza efectuării înscrierilor în cartea funciară poate fi consultată de orice persoană interesată, cu respectarea dispozițiilor legale cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.**

(2) La cerere, se vor elibera extrase sau copii certificate, conforme cu exemplarul original aflat în arhivă.

(3) Nimeni nu va putea invoca faptul că nu a avut cunoștință de existența vreunei înscrieri efectuate în cartea funciară sau, după caz, a unei cereri de înscriere înregistrate la BCPI.”

În sensul celor de mai sus, se precizează că notarul public este operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016. În opinia **notarului public, acesta poate solicita copii din arhiva OCPI în vederea îndeplinirii serviciului public cu care este investit.**

Mai mult decât atât, Directorul ANCPI, la redactarea anexelor de la Regulament, a formulat Anexa nr. 1 fără a face vreo mențiune cu privire la obligativitatea precizării



persoanei care justifică un interes, ci cu menționarea doar a scopului efectuării cererii. În acest sens, biroul notarial a transmis anterior către OCPI Prahova (inclusiv în cadrul cererii depuse) că actele sunt necesare la emiterea unei opinii notariale (conform art. 79 din Legea nr. 36/1995: „(2) Consultațiile date de notarul public în domeniul juridic notarial sunt scrise sau verbale și se dau persoanelor fizice sau juridice, la solicitare sau pe bază de contract cu durată determinată.”).

Față de cele prezentate mai sus, se adresează rugămintea de a se indica dacă soluția de respingere a cererii dată de OCPI Prahova este cea corectă și, în caz afirmativ, **cine ar putea avea „calitatea de persoană interesată” în situația solicitării unor copii certificate a documentelor din arhivă – COD 275.**

\*\*\*

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

Potrivit prevederilor art. 883 alin. (1) și alin. (2) din Codul civil, *Orice persoană, fără a fi ținută să justifice vreun interes, poate cerceta orice carte funciară, precum și celelalte documente cu care aceasta se întregește, potrivit legii. Mapa cu înscrisurile care au stat la baza efectuării înscrierilor în cartea funciară poate fi consultată de orice persoană interesată, cu respectarea dispozițiilor legale cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.*

La cerere, se vor elibera extrase sau copii certificate, conforme cu exemplarul original aflat în arhivă.

Având în vedere prevederile legale citate, **notarul public poate cerceta, fără să justifice un interes, orice carte funciară precum și documentele cu care aceasta se întregește.** Documentele cu care se întregește cartea funciară sunt cele prevăzute la art. 21 alin. (2) și alin. (4) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, respectiv: **registru de intrare, planul cadastral, registrul cadastral al imobilelor, indexul alfabetic al proprietarilor.**

În vederea îndeplinirii serviciului solicitat, notarul public poate solicita orice informație, inclusiv mapa cu înscrisurile care au stat la baza efectuării înscrierilor în cartea funciară, care poate fi consultată de notarul public, inclusiv prin obținerea unor copii conforme cu exemplarul din arhivă, în baza **atribuțiilor conferite prin art. 80 din Legea nr. 36/1995.** În concluzie, soluția de respingere a cererii dată de OCPI Prahova este greșită.

Justificarea interesului care stă la baza solicitării este responsabilitatea exclusivă a notarului public, OCPI urmând a elibera copiile sau informațiile solicitate în baza cererii formulate de notarul public.

4. Doamna notar public **IRINA ANTONIU** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

La data de 12.04.2024, s-a autentificat, de către notarul public (...), sub nr. 505, **contractul de vânzare** încheiat între Societatea B, reprezentată prin lichidator judiciar, în calitate de vânzătoare și PCC, în calitate de cumpărător, contract având ca obiect **dreptul de proprietate asupra Imobilului situat în Mun. Drobeta-Turnu Severin (...), înscris în cartea funciară nr. 50142-C2** (nr. CF vechi 9114), reprezentând **construcție administrativă** cu regim de înălțime P+3E, în suprafață construită la sol de 326,37 mp și suprafață construită desfășurată de 1305,48 mp.

În cadrul contractului de vânzare s-a precizat faptul că respectiva construcție este edificată pe **terenul intravilan** situat în Mun. Drobeta-Turnu Severin (...), înscris în cartea funciară nr. 50142 (nr. CF vechi 1262), ce se afla deja **în proprietatea cumpărătorului PCC. Societatea vânzătoare B deținea un drept de folosință asupra terenului intravilan** descris mai sus, în temeiul **Contractului de locațiune nr. 01/18.04.2023,**



**încheiat cu PCC.** Ca urmare a semnării contractului de vânzare, contractul de locațiune nr. 01/18.04.2023 a încetat a-și mai produce efectele.

Printre sarcinile înregistrate în cartea funciară, care grevau construcția C2, erau și un **sechestrul asigurător și o ipotecă legală** pentru suma totală de 28.900.000 lei, înscrise la C20 și C21, în favoarea Parchetului de pe lângă ÎCCJ – DIICOT Biroul Teritorial Mehedinți, în temeiul art. 253 din Codul de procedură penală.

La data de 23.04.2024, a fost **intabulat dreptul de proprietate al lui PCC asupra construcției C2**, conform încheierii date în dosarul nr. 14304/ 15.04.2024, încheiere prin care OCPI Mehedinți – BCPI Drobeta-Turnu Severin a **respins capătul de cerere privind radierea sarcinilor de la pozițiile C20 și C21** din următoarele considerente: *„Conform art. 165, alin. (1) din Ordinul nr. 600/2023 (...) notarea efectuată conform art. 191 alin. (5) din prezentul regulament, se radiază numai în baza acordului instituției care a dispus măsura asiguratorie.”*, iar art. 191, alin (5) din același act normativ arată că: *„Măsura asiguratorie dispusă în condițiile art. 249 din Codul de procedura penală se va nota în cartea funciară în baza actului prin care aceasta a fost dispusă, respectiv ordonanța emisă de procuror, hotărârea instanței de judecată sau certificat de grefă care cuprinde soluția pronunțată. Radierea se efectuează în baza ordonanței emise de procuror sau a hotărârii judecătorești care dispune ridicarea măsurii asigurătorii.”*

La data de 25.04.2024, biroul notarial a depus **cererea de reexaminare** nr. 187/24.04.2024, înregistrată sub nr. 16012 în programul e-Terra. Notarul public atașează solicitării înaintate comisiei cererea de reexaminare (inclusiv anexele). La cererea de reexaminare, s-a primit **respingere**, atașată de asemenea solicitării.

Conform discuțiilor telefonice purtate cu registratorul-șef (...) și potrivit argumentelor invocate de acesta în încheierea de respingere dată în dosarul nr. 16012/25.04.2024, biroul notarial a depus, la data de 06.06.2024, cererea de rectificare nr. 21339, prin care s-a solicitat **îndreptarea erorilor materiale din cartea funciara a imobilului, în sensul radierii/eliminării sarcinilor dispuse prin încheierea nr. 9178/23.03.2015 (pozițiile C20 și C21)**, având în vedere că sechestrul asigurător instituit prin Ordonanța nr. 70D/P/2013, pronunțată la data de 15.04.2015 de Parchetul de pe lângă ÎCCJ, nu a fost instituit asupra construcției înscrise în cartea funciară nr. 50142-C2 (nr. CF vechi 9114) – UAT Drobeta-Turnu Severin, aparținând Societății B din anul 2002. Și de această dată s-a primit respingere, pe același motiv ca cel amintit de la început, respectiv: *„Radierea se efectuează în baza ordonanței emise de procuror sau a hotărârii judecătorești care dispune ridicarea măsurii asigurătorii”*.

La încheierea de respingere 21339, s-a făcut din nou reexaminare, cererea fiind înregistrată sub nr. 21801; s-a primit aici ultima încheiere de respingere, în dosarul nr. 21801/ 10.06.2024, atașată sesizării.

Față de cele prezentate mai sus și de documentele atașate, se solicită să se indice dacă **soluția de respingere dată de OCPI Mehedinți este cea corectă**. Opinia notarului public rămâne cea exprimată în cadrul cererii de reexaminare nr. 187/24.04.2024.

Cererile au fost bazate pe prevederile Ordonanței nr. 70D/P/2013, pronunțată la data de 15.04.2015 de Parchetul de pe lângă ÎCCJ și pe cele din art. 213 și art. 215 din Regulamentul aprobat prin ODG nr. 600/2023 al directorului general al ANCPI.

\*\*\*

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

Prin Ordonanța din data de 15.04.2015 a Parchetului de pe lângă ÎCCJ, dată în dosarul nr. 70D/P/2013 s-a dispus:

*„instituirea măsurii asigurătorii a sechestrului pe următoarele bunuri mobile/ imobile aparținând inculpatului GT, CNP (...):*



- *imobilul situat în Drobeta Turnu Severin str. (...) sub 1, nr. matricola 105270, Zona A, 1415.70 mp ocupat, 1976,30 mp neocupat, total 3392,00 mp, data construcție 16.07.2011, înscris în cartea funciară 50142, 53613, număr cadastral 50142, 53613.*"

Din analiza extrasului de carte funciară pentru informare nr. 15407/23.04.2024 eliberat cu privire la CF nr. 50142 – teren (CF veche nr. 1262, nr. cadastral vechi 721/2, rezultă că sechestrul asigurător și dreptul de ipotecă legală sunt înscrise la pozițiile C15 și C16 asupra terenului de la A1, în suprafață măsurată de 541 mp, respectiv construcția de la poziția A1.1 cu identificatorul cadastral 50142-C1;

Din analiza extrasului de carte funciară pentru informare nr. 15407/23.04.2024 eliberat cu privire la CF nr. 50142-C2 Drobeta Turnu Severin (CF veche nr. 9114, nr. cadastral vechi 721/2/8-C2 rezultă că sechestrul asigurător și dreptul de ipotecă legală sunt înscrise la pozițiile C20 și C21 asupra imobilului de la A1, respectiv construcția cu identificatorul cadastral 50142-C2.

Având în vedere împrejurările speței și discuțiile purtate cu OCPI MH, în vederea radierii acestor sarcini, propunem:

1. Prezentarea unui document emis de Parchetul de pe lângă ÎCCJ care să confirme că prin Ordonanța din dosarul nr. 70D/P/2013, pronunțată la data de 15.04.2015, nu s-a instituit sechestrul asigurător asupra construcției înscrisă în CF 50142-C2 UAT Drobeta-Turnu Severin.

sau

2. Să se exercite căile de atac legale (plângere la instanța de judecată) împotriva încheierii de reexaminare nr. 41898/2024.

5. Doamna notar public **IRINA ANTONIU** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Persoana juridică **Y dorește să transmită, prin dare în plată, către persoana fizică X, dreptul de proprietate asupra unui apartament** situat în București, sector 1. Pentru aceasta, vor fi obținute: extras de carte funciară pentru autentificare, certificat de atestare fiscală pentru persoane juridice, emis în scopul înstrăinării, adeverința de la asociația de proprietari a blocului.

**Persoana fizică X dorește să vândă, în aceeași zi, apartamentul respectiv către persoana fizică Z, contractul de vânzare fiind încheiat în baza aceluiași documente amintite la paragraful anterior, din cauza faptului că nu s-ar putea obține înregistrarea proprietarului persoana fizică X, în aceeași zi, în cartea funciară, la DITL competent și/sau la Asociația de proprietari.** Se vor realiza, astfel, 2 înstrăinări succesive: dare în plată și vânzare. Întabularea finală se va face, de asemenea, succesiv.

Nelămurirea se referă la posibilitatea autentificării contractului de vânzare dintre persoana fizică X și persoana fizică Z, în baza extrasului de carte funciară, certificatului de atestare fiscală și adeverinței de la Asociația de proprietari folosite deja, în aceeași zi, la contractul de dare în plată dintre persoana juridică Y și persoana fizică X. Din cunoștințele notarului public, legislația nu interzice autentificarea succesivă a mai multor acte, însă nu cunoaște dacă există alte interpretări sau reguli interne ale autorităților competente (ANCPI, UNNPR, DITL etc.) cu privire la acest aspect.

Față de cele prezentate mai sus, se adresează rugămintea de a se comunica interpretarea cu privire la aceasta speță, astfel încât biroul notarial să poată reprezenta cât mai bine interesele și voința clienților.

\*\*\*

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



Speța prezentată este de natură exclusiv teoretică și nu este de competența Comisiei care este abilitată să se exprime doar asupra unor probleme de practică neunitară, în baza actelor juridice încheiate de notarul public și a încheierilor de carte funciară emise de OCPI, conform art. 22 alin. (13) din Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.

6. Doamna notar public **IRINA ANTONIU** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită sprijinul în soluționarea unor cereri înregistrate de SPN la diferite BCPI, care la momentul transmiterii sesizării se află „în lucru”, deși termenul de eliberare a fost depășit.

a) OCPI Teleorman – BCPI Alexandria: 44717, 44719, 47984, 47985, 45316, 35811, 35812, 35813, 52900, 52904, 52899, 52903, 52908 și 52909/2024;

b) OCPI Călărași – BCPI Oltenița: 48514/2024;

c) OCPI Ilfov – BCPI Buftea: 171324 și 203304/2024

d) OCPI Teleorman - BCPI Zimnicea: 9984, 9983, 9982, 9980, 9977, 9976, 9975, 9981, 9979, 9978/2024.

\*\*\*

În urma verificărilor efectuate la OCPI, ANCPI precizează următoarele:

Din verificările efectuate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară rezultă faptul că cererile aflate în lucru la data sesizării au fost soluționate.

7. Doamna notar public **TAMARA GARTIG** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Prin declarația autenticată sub nr. 1513/17.06.2024 s-a solicitat **radierea** din cărțile funciare menționate în Anexa nr. 1 la declarație, a **ipoteci imobiliare și a interdicțiilor constituite în favoarea unei IFN** asupra imobilelor - terenuri agricole situate în extravilanul comunelor Gherghița, Dumbrava, Maia, Olari și Ciorani din județele Prahova și Ialomița, identificate în Anexa nr. 1 la declarație, anexă ce cuprinde un număr de **756 de poziții**, pentru tot atâtea imobile aflate în proprietatea Societății J.

Prin anexa respectivă, imobilele au fost identificate prin actul de proprietate, localitate/UAT, județ, tarla, parcelă, suprafață măsurată, suprafață din acte, număr cadastral, număr de carte funciară, categorie de folosință, proprietar, număr și dată extras de carte funciară, tarif de carte funciară stabilit și încasat.

**Tariful de carte funciară a fost stabilit și încasat prin raportare la numărul de încheieri menționate în extrasele de carte funciară pentru informare ce au stat la baza autentificării declarației.**

Pentru imobilele situate în județul **Ialomița**, toate cererile au fost soluționate **favorabil**, fiind considerate corecte și complete atât actele depuse, cât și modul de stabilire a tarifelor de carte funciară.

Pentru imobilele situate în județul **Prahova**, am primit mai multe referate cu note de completare, în care se solicită fie **plata unor tarife suplimentare (75 lei/notare/radiere per poziție, fie identificarea poziției unde se găsesc imobilele din anexa la declarația de radiere.**

Se precizează că, prin contractul de ipotecă imobiliară autenticat sub nr. 876/11.04.2024, a solicitat înscrierea în cărțile funciare menționate în Anexa nr. 1 la contractul de ipotecă, a ipoteci imobiliare și a interdicțiilor constituite în favoarea instituției de credit L asupra imobilelor-terenuri agricole situate în extravilanul comunelor Gherghița, Dumbrava, Maia, Olari și Ciorani din județele Prahova și Ialomița, identificate în Anexa nr. 1 la contract, anexă ce cuprinde un număr de 874 de poziții, pentru tot atâtea imobile aflate în proprietatea Societății J.

Anexa la contractul de ipotecă a avut aceeași structură și aceleași rubrici ca anexa la declarația de radiere (mai puțin rubrica privitoare la tariful de carte funciară perceput) și nu a



întâmpinat nicio problemă legată de înscrierea sa în cartea funciară, nici nu s-a solicitat identificarea poziției unde se găsesc imobilele din anexa la contractul de ipotecă.

Anterior autentificării și depunerii la cartea funciară a acestor două acte, a stabilit telefonic cu reprezentanții birourilor de carte funciară implicate modul de lucru, numărul de lucrări ce urmau să fie depuse zilnic și alte detalii similare și poate spune că, în ceea ce privește contractul de ipotecă imobiliară autentificat sub nr. 876/11.04.2024, nu au fost probleme, în timp ce abordarea situației legate de declarația de radiere o apreciază, personal, ca fiind la limita abuzului.

Atât delegatul biroului notarial, cât și notarul public au avut nenumărate conversații telefonice cu doamna registrar-șef (...) și cu domnul registrar coordonator (...), din cadrul BCPI Ploiești, încercând să ajungă la o rezolvare a acestei situații.

Din păcate, acest lucru nu s-a întâmplat; mai mult, în cursul unei discuții telefonice pe care a avut-o personal cu doamna registrar-șef (...), domnia-sa i-a spus că este de acord că **tariful de carte funciară trebuie stabilit prin raportare la numărul de încheieri prin care au fost înscrise sarcinile**, dar i-a precizat că, **dacă imobilele au migrat din alte cărți funciare, se ia în considerare numărul de încheieri prin care au fost înscrise aceste sarcini în vechile cărți funciare (închise, sistate) și nu numărul de încheieri care apare în extrasele de carte funciară pentru informare.**

Tot telefonic, domnul registrar coordonator (...) a făcut trimitere la Ordinul nr. 1498/19.07.2024 al Directorului General al ANCPI, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726/24.07.2024, această trimitere făcând-o să deducă că, în opinia domniei-sale, ordinul se aplică retroactiv.

Asemenea explicații nu pot fi primite și crede că nu este nevoie să argumenteze de ce.

În sprijinul punctului său de vedere a invocat inclusiv Minuta ședinței reprezentanților UNNPR și ANCPI din data de 13.06.2024 și a cerut să i se comunice în scris punct de vedere al biroului de carte funciară, lucru care nu s-a întâmplat.

Bazat pe punctul de vedere detaliat mai sus, **sarcinile înscrise în cartea funciară au fost radiate selectiv, respectiv din patru poziții înscrise prin aceeași încheiere au fost radiate două ș.a.m.d.**

Încercând în continuare să rezolve situația, a solicitat să se dispună îndreptarea erorilor materiale din următoarele încheieri de carte funciară:

- Încheierea nr. 96688/26.06.2024 dată de BCPI Ploiești, în sensul radierii și a poziției C3 din Partea a III-a a Cărții funciare nr. 23690 a comunei Gherghița, jud. Prahova, poziție înscrisă prin Încheierea nr. 167700/24.11.2021;

- Încheierea nr. 96667/26.06.2024 dată de BCPI Ploiești, în sensul radierii și a poziției C3 din Partea a III-a a Cărții funciare nr. 24260 a comunei Gherghița, jud. Prahova, poziție înscrisă prin Încheierea nr. 167575/24.11.2021;

- Încheierea nr. 96707/26.06.2024 dată de BCPI Ploiești, în sensul radierii și a poziției C3 din Partea a III-a a Cărții funciare nr. 25686 a comunei Gherghița, jud. Prahova, poziție înscrisă prin Încheierea nr. 167840/24.11.2021;

- Încheierea nr. 93009/19.06.2024 dată de BCPI Ploiești, în sensul radierii și a pozițiilor C3 și C4 din Partea a III-a a Cărții funciare nr. 23031 a comunei Gherghița, jud. Prahova.

Prin Încheierea de respingere nr. 108407/24.07.2024, Încheierea de respingere nr. 108421/24.07.2024, Încheierea de respingere nr. 108412/23.07.2024 și Încheierea de respingere nr. 108417/25.07.2024, toate date de BCPI Ploiești, au fost respinse cererile de îndreptare, motivându-se că nu este o greșală săvârșită cu prilejul unei înscrieri.

Apreciază că este o eroare de înscriere în sensul că nu au fost radiate toate sarcinile, considerându-se - în mod eronat, în opinia sa - că au fost incomplet tarifate cererile inițiale.

În final, dorește să sublinieze dificultatea întocmirii și depunerii la cartea funciară a unei asemenea declarații, având în vedere, pe de o parte, volumul enorm de muncă pe care



îl implică (mai mare decât la contractul de ipotecă), cât și necesitatea ca depunerea să aibă loc până la data de 5 a lunii următoare, pentru a nu se pierde tarifele de carte funciară încasate, **tarife care s-au ridicat la suma de 120.150 lei, sumă care a și fost virată către ANCPI cu ordinul de plată nr. 40/16.07.2024.**

Se atașează solicitării declarația autenticată sub nr. 1513/17.06.2024 și, spre exemplificare, o parte din actele care au stat la baza autentificării și o parte din referatele și încheierile de la cartea funciară, cu precizarea că situația care rezultă din aceste referate și încheieri este valabilă pentru sute de imobile care au făcut obiectul declarației.

Notarul public precizează de asemenea că stă la dispoziția Comisiei cu toate documentele (anterioare și ulterioare), pe care nu le-a atașat din cauza volumului considerabil.

\*\*\*

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

Potrivit dispozițiilor notei 10) 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, forma în vigoare la data înregistrării cererilor în cauză, pentru operațiunea aferentă codului de servicii 2.4.1. /Notare Radieră în/din cartea funciară, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești a perceput un tarif de 75 lei/operațiune, astfel soluția de respingerea a registratorului de carte funciară este corectă.

8. Doamna notar public **HANDRA-CĂLUGĂR DIANA** din cadrul Camerei Notarilor Publici Cluj solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

În urma încheierii de respingere nr. 134747 din 01.08.2024, la cererea nr. 134747 din 28.06.2024, având ca obiect **întabularea dreptului de proprietate în favoarea soților SDF și SCL, privind imobilul format din apartamentul (...)** înscris în cartea funciară numărul 316157-C1-U71 Cluj-Napoca, având număr cadastral: 316157-C1-U71, respectiv în cartea funciară numărul 316157 Cluj-Napoca, având număr cadastral 316157, în baza Contractului de vânzare numărul 3626/27.06.2024, solicită un punct de vedere cu privire la cererea nr. 134747 din 28.06.2024, la care a formulat cererea de reexaminare, aflată pe flux cu cale de atac la BCPI Cluj-Napoca, în curs de soluționare, sub nr. 167257/13.08.2024 - termen de soluționare 13.09.2024.

Solicitarea se bazează pe următoarele considerente:

La încheierea Contractului de vânzare numărul 3626/27.06.2024, s-a solicitat, s-a achitat tarif și s-a obținut extrasul de carte funciară pentru autentificare în valoare de 40 lei, cu chitanța seria ANCPI\_CJ numărul 240019508/19.06.2024, cod 2.3.2 iar **în cuprinsul acestui extras, mențiunea notării despre care se face vorbire în încheierea de respingere nr. 134747 din 01.08.2024, nu exista!**

Deci notarea nr. 105587/20.05.2024, existentă în prezent:

*„Se notează suprapunerea parțială pe o suprafață de 76 mp peste coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții "Amenajare Parc Est" – faza I, înscris în CF 355728 UAT Cluj-Napoca, de sub B 470 și*

*Se notează suprapunerea parțială pe o suprafață de 4 mp peste coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții "Amenajare Parc Est" – faza I, înscris în CF 355728 UAT Cluj-Napoca, de sub B471,"*

Nu era menționată și nu figura înscrisă în extrasul de carte funciară pentru autentificare solicitat și menționat în cuprinsul contractului de vânzare numărul 3626/27.06.2024 la punctele 6 și 10 (poate că era pe flux în sistemul Eterra, dar notarul public nu are competența de a verifica piese aflate pe flux și existente în baza de muncă a lucrătorilor de carte funciară, ci doar obligația de a obține extrasul pentru autentificare în



acest sens). Dacă se dorește ca o anumită sarcină să fie opozabilă terților, atunci trebuie obligatoriu să apară pe extrasul de carte funciară solicitat de către notar pentru încheierea actului notarial.

S-a adeverit și s-a confirmat prin eliberarea extrasului de carte funciară pentru autentificare nr. 128408 din 19.06.2024 - BCPI Cluj - Napoca, că nu există nicio notare dintre notările arătate în încheierea de respingere nr. 134747 din 01.08.2024.

Notarul public apreciază că nu pot fi scoase din circuitul civil pe termen determinat sau nedeterminat apartamentele din blocurile întabulate pe terenul din CF numărul 316157 a localității Cluj-Napoca.

Mai mult de atât, chiar și dacă ar fi existat această notare pe extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 128408 din 19.06.2024, dar nu a existat, tot nu există un temei legal pentru respingerea cererii subsemnatei, întrucât la o citire atentă a textului legii și ținând seama de dispozițiile art. 29 alin. (1) din Legea nr. 255/2010, acestea sunt de strictă interpretare, fiind astfel aplicabile doar actelor juridice încheiate după data afișării hotărârii privind cuantumul despăgubirii.

Având în vedere:

Art. 29. din Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local:

*„(1) Actele juridice care se încheie după data afișării hotărârii privind cuantumul despăgubirii sunt lovite de nulitate absolută.*

*(2) Începând cu data publicării hotărârii prevăzute la art. 5 alin. (1), actele juridice prin care se face trecerea din extravilan în intravilan, precum și cele prin care se face trecerea din domeniul public în domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, referitoare la imobilele expropriate, potrivit studiului de fezabilitate, sunt lovite de nulitate absolută.” și*

Art. 16 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 din 19.01.2011, **nefiind emise procesul verbal și hotărârea privind cuantumul despăgubirii, la care face referire art. 29 din Legea 255/2010**, de către comisia de verificare a dreptului de proprietate sau a altui drept real pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, (...) înscris în cartea funciară numărul 316157, având număr cadastral 316157, încheierea de respingere nr. 134747 este emisă în mod abuziv și cu rea credință.

Dacă legiuitorul ar fi dorit să sancționeze cu nulitatea absolută actele juridice încheiate după data emiterii deciziei de expropriere, atunci ar fi prevăzut în mod expres acest lucru. Însă, tocmai pentru că etapele procedurii de expropriere durează foarte mulți ani din cauza lipsei planurilor parcelare care ar trebui realizate de către primărie, care la rândul lor întârzie realizarea acestora din cauza lipsei finanțării etc., legiuitorul a menționat în mod expres că sunt lovite de nulitate absolută doar actele încheiate după data afișării hotărârii privind cuantumul despăgubirii, care se realizează în ultima etapă a procedurii, după întocmirea documentațiilor de dezmembrare și celelalte demersuri.

Din interpretarea Legii nr. 255/2010 și a Normelor metodologice de aplicare a acesteia, se constată că hotărârea privind cuantumul despăgubirii se emite de către o comisie constituită conform art. 15 alin. (8) din Normele Metodologice. Această hotărâre (Hotărârea privind cuantumul despăgubirii) nu trebuie confundată cu Hotărârea nr. 860/22.12.2023 prin care s-a declanșat procedura de expropriere pentru obiectivul - coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Amenajare Parc Est” – faza I, înscris în CF 355728 UAT Cluj-Napoca și s-au stabilit sume estimative de către expropriator, conform acestei hotărâri și Legii nr. 255 / 2010.



Față de aceste considerente, opinia și jurisprudența instanțelor din România este unitară, cererile de înscriere în cartea funciară, fiind admise în totalitate, sens în care, la solicitarea expresă, se pot comunica sentințe judecătorești privind această speță.

Se atașează prezentei solicitări următoarele anexe, dintre care unele sunt acte existente și în arhiva cărții funciare la dosarele menționate mai sus: extrasul de carte funciară pentru autentificare în valoare de 40 lei, cu chitanța seria ANCPI\_CJ numărul 240019508/19.06.2024, cod 2.3.2, contract de vânzare numărul 3626/27.06.2024, cerere de înscriere nr. 134747 din 28.06.2024, încheiere de respingere nr. 134747 din 01.08.2024, adresa nr. 179/12.08.2024, emisă de SCA (...).

Printr-o precizare transmisă ulterior, notarul public a informat că cererea de reexaminare a fost soluționată prin încheiere de respingere.

\*\*\*

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

**Cererea de notare a suprapunerii cu culoarul de expropriere nr. 1005587/20.05.2024 nu a fost menționată în cuprinsul extrasului de carte funciară pentru autentificare nr. 128480/19.06.2024 solicitat în vederea încheierii contractului de vânzare nr. 3626/27.06.2024 dintr-o eroare a oficiului teritorial.**

Cu toate acestea, raportat la Decizia de expropriere nr. 438511/25.04.2024 emisă de primarul municipiului Cluj-Napoca, în speță sunt valabile concluziile Comisiei expuse în minuta nr. 2982/467 din 25 ianuarie 2022:

„Etapile procedurii de expropriere sunt prevăzute de 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, fiind detaliate în cap. II din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 (...), aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 53/2011, cu modificările și completările ulterioare.

Din cuprinsul reglementării rezultă în mod explicit că sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator sunt prevăzute în hotărârea de Guvern pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere sau, după caz, în hotărârea autorității administrației publice locale sau județene, care se emite în etapa I, aceea de aprobare a indicatorilor tehnico-economici. Ulterior, expropriatorul notifică intenția de expropriere a imobilelor, iar în termen de 20 de zile calendaristice de la data acestei notificări proprietarii imobilelor cuprinse în listă au obligația prezentării la sediul expropriatorului, în vederea depunerii documentelor care să ateste dreptul de proprietate sau alt drept real pentru stabilirea unei juste despăgubiri.

Conform art. 9 alin. (1) din lege, în termen de 5 zile lucrătoare de la expirarea acestui termen, expropriatorul are obligația emiterii deciziei de expropriere, **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 operând de drept, la data emiterii actului administrativ de expropriere de către expropriator.**

(...) Persoana supusă exproprierii pierde dreptul de proprietate la data emiterii deciziei de expropriere, astfel încât *nemo dat quod non habet*.

De aceea, legiuitorul a statuat că actele juridice încheiate după data emiterii hotărârii de aprobare a indicatorilor tehnico-economici, care cuprinde cuantumul despăgubirii – în aplicarea prevederilor art. 44 alin. (3) din Constituția României conform căroră *Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire* - sunt lovite de **nulitate absolută.**"



În speță, cu prilejul soluționării cererii nr. 134747/28.06.2024 **registratorul de carte funciară a respectat dispozițiile art. 30 alin. (2) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare, respingând cererea de înscriere a actului juridic a cărui nulitate absolută este prevăzută în mod expres de lege.** Soluția acestuia a fost confirmată prin încheierea de respingere de reexaminare nr. 167257/2024 emisă de registratorul-șef.

**Față de cele de mai sus, comisia apreciază că nu se poate reține o culpă în sarcina notarului public cu privire la autentificarea contractului de vânzare menționat, acesta îndeplinindu-și obligația legală de a verifica înscrierile de carte funciară prin solicitarea extrasului pentru autentificare.**

În considerarea celor precizate mai sus, părțile vor fi informate cu privire la situația juridică rezultată în urma încheierii contractului de vânzare, acestea urmând a opta în alegerea unei soluții legale de remediere a situației care să corespundă intereselor lor.

9. Doamna notar public **GHEORGHE IULIANA** din cadrul Camerei Notarilor Publici București aduce la cunoștința Comisiei, pentru a se lua măsurile care se impun, anumite aspecte de practică neunitară a lucrărilor soluționate/ soluționate diferit/ respinse de registratorii de carte funciară precum și de întârzieri dese în soluționarea acestora, fapt care îngreunează/ cenzurează activitatea notarilor publici:

a) Emiterea certificatelor de sarcini cu întârzieri constante de la 2 la 7 zile și poate mai multe dacă nu s-ar ruga de registratori atât notarul public cât și responsabilul de la cameră în relația cu oficiile (ex. Ilfov lucrările nr. 18188, 189294, 232975, 362468 - nesoluționat, București nr. 32776);

b) Nerespectarea transmiterii extraselor de carte funciară pentru informare în locul certificatului de sarcini, atunci când se regăsesc cărți funciare deschise, fapt ce presupune întocmirea unei noi cereri taxată încă o dată (ex. lucrările nr. 171473/219035, 171473);

c) Obligarea birourilor notariale de a rectifica actele autentice de partaj/ certificatele de moștenitor în cazul în care OCPI a emis un certificat de sarcini eronat din care reiese că nu este deschisă carte funciară la momentul întocmirii actului de partaj succesoral/ dezbaterii succesiunii (ex. Constanța lucrările nr. 68025/2021, Ilfov lucrările nr. 240461, 181881);

d) Nerespectarea transmiterii extraselor de carte funciară pentru informare aferente condominiului/ terenului aferent locuinței odată cu cel al locuinței, fapt ce presupune întocmirea unei noi cereri taxate în plus (ex. Ilfov lucrările nr. 131730/126872, 375431/375506);

e) Imposibilitatea de a comunica telefonic cu registratorii pe teme tehnice (ex. de coduri), pe care nu le stăpânesc nici cei care sunt puși să răspundă la telefoane în relația cu birourile notariale, cu excepția cazurilor când registratorii au nevoie de lămuriri și sună personal din secretariat; acest fapt dă naștere la timp pierdut pentru redepuneri de cereri la infinit/ cereri de reexaminare și toate soluționate cu întârziere/ deloc;

f) Lucrări întârziate cu notări ipoteci legale nemotivate/ notate în loc de privilegiu și apoi rectificate din nou cu întârziere (ex. Ilfov lucrările nr. 480886/2023, 249627, 249602, 249627-288933);

g) Lucrări cenzurate prin referate nemotivate pentru neînscriere în contracte a documentelor de preempțiune, atunci când legislația nu le prevede (între anumite rute/ fără aviz MAPN la preempți) și apoi soluționate din nou cu întârziere (ex. Ilfov lucrarea nr. 145610 cu termen 02.07.2024 nesoluționată, lucrările nr. 262790, 262788), sau a mențiunii că imobilul este înregistrat în planul cadastral fără localizare certă și soluționate cu încheiere de respingere (ex. Ilfov lucrarea nr. 179263 aflată în curs de reexaminare cu cererea nr. 258581 – termen 17.07.2024, încă nesoluționată);

h) Lucrări soluționate a fi rectificate fără tarife prin completare cu acte omise la intabulările cadastrale sistematice (certIFICATE de moștenitor cu partaj, contracte de partaj,



sentințe judecătorești de partaj) și soluționate diferit (fără o practică unitară) unele cu admitere și altele cu respingere pentru lipsă de documentație cadastrală pentru dezmembrare (ex. Ilfov lucrările nr. 202013, 192690, 10298);

i) Lucrări respinse în loc de a fi rectificate din oficiu pentru intabulări eronate întocmite pe alți proprietari decât cei înscrși în actele administrative/notariale și fără acte de proprietate (ex. Ilfov lucrarea nr. 337749 aflată în curs de reexaminare cu cererea nr. 380011).

j) Neînregistrarea/necomunicarea răspunsurilor la sesizările/adresele, precum aceasta, transmise pe email.

\*\*\*

În urma verificărilor efectuate, reprezentanții ANCPI precizează următoarele:

a) - cererea nr. 18188, BCPI Buftea – nu se precizează anul astfel că nu se poate identifica cererea indicată de doamna notar public. Din verificările efectuate în programul informatic e-Terra cu privire la dosarul nr. 18188/2024 reiese că obiectul cererii, având ca solicitant o persoană juridică, este eliberare extras de carte funciară pentru informare, nu certificat de sarcini;

- cererea nr. 189294/30.04.2024, BCPI Buftea – cu termen de soluționare vineri, 10.05.2024, a fost soluționată luni, 13.05.2024;

- cererea nr. 232975/03.06.2024, BCPI Buftea – termen de soluționare 07.06.2024, a fost soluționată la data de 17.06.2024, întrucât BCPI Buftea a identificat cărți funciare deschise pentru proprietarul indicat în cerere de notarul public. Pentru acestea au fost eliberate extrase de carte funciară pentru informare;

- cererea nr. 362468/27.08.2024 pentru care s-a întocmit referat de completare la data de 02.09.2024 a avut termen inițial vineri, 06.09.2024 și a fost soluționată luni, 09.09.2024, ca urmare a referatului;

- cererea nr. 32776 – nu se precizează biroul teritorial și nici anul. Din verificările efectuate rezultă că cererea este înregistrată la BCPI Sectorul 2 București, la data de 12.04.2024, aceasta având ca obiect eliberarea unui certificat de sarcini. S-a emis referat de completare la data de 16.04.2024, solicitându-se să se depună copia actului de proprietate. La data de 23.04.2024 s-a încărcat în e-Terra de către notarul public cererea de eliberare certificat de sarcini, însoțită de înscrisul justificativ. Astfel, cererea a fost soluționată la termen, la data de 24.04.2024, prin emiterea unui extras de carte funciară pentru informare, întrucât imobilul indicat de notarul public era înscris în cartea funciară.

OCPI București a efectuat diligențele necesare pentru a soluționa cererile notarului public.

b) în cererile indicate de doamna notar public nu sunt precizate data înregistrării și nici BCPI-ul unde au fost înregistrate. Din verificările efectuate rezultă următoarele:

- prin cererea înregistrată sub nr. 171473/18.04.2024 la BCPI Buftea, s-a solicitat și a fost emis certificatul de sarcini eliberat la data de 26.04.2024, în cuprinsul căruia au fost identificate mai multe imobile fără carte funciară deschisă și un imobil având carte funciară deschisă, respectiv CF nr. 53656 UAT Grădiștea. În consecință, **BCPI Buftea ar fi trebuit să emită și un extras de carte funciară pentru informare**, conform art. 209 alin. (3) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare: *Certificatul prevăzut la alin. (2) se eliberează doar pentru imobilele neînscrise în evidențele de cadastru și carte funciară. În cazul imobilelor înscrise se va elibera un extras de carte funciară pentru informare, fără plata unui tarif suplimentar.*



Ulterior, prin cererea nr. 219035/24.05.2024, notarul public a solicitat eliberare unui extras de carte funciară pentru autentificare pentru imobilul înscris în CF nr. 53656 UAT Grădiștea, identificat în certificatul de sarcini eliberat la cererea nr. 171473/18.04.2024, mai sus menționată.

c) - cererea nr. 68025/15.12.2021 – notarul public nu a indicat BCPI-ul. Din verificări rezultă că prin această cerere notarul public a solicitat la BCPI Medgidia eliberarea unui certificat de sarcini pentru bunurile înscrise în certificatul de moștenitor, cu excepția imobilului situat în parcela 583/139. Ulterior, BCPI Medgidia a eliberat certificatul de sarcini în care a menționat și terenul situat în Parcela nr. 583/139, imobil înscris în CF nr. 103989 UAT Lipnița. Raportat la informațiile furnizate de notarul public, nu au fost identificate solicitări de rectificarea actelor notariale;

- cererea nr. 240461/06.06.2024, BCPI Buftea – s-a eliberat certificat de sarcini în care s-a menționat că nu există carte funciară deschisă pentru imobilele indicate de notarul public. Din verificările efectuate în aplicația informatică e-Terra s-a identificat CF nr. 56233/UAT Grădiștea pentru imobilul din Parcela 8, Tarla 23/1. Astfel certificatul de sarcini este emis în mod eronat;

- cererea nr. 181881/24.04.2024, BCPI Buftea - s-a eliberat certificat de sarcini în care s-a menționat că nu există carte funciară deschisă pentru imobilele indicate de notarul public. Din verificările efectuate în e-Terra, s-a identificat CF nr. 60985 UAT Gruiu. Rezultă că certificatul de sarcini a fost emis în mod eronat.

d) La înregistrarea online prin sistemul integrat de cadastru și carte funciară a cererilor nr. 131730/28.03.2024 și nr. 375431/375506 BCPI Buftea au fost introduse doar cărțile funciare ale unităților individuale, astfel acestea au fost eliberate online în mod automat doar pentru cărțile funciare introduse în sistem.

În vederea obținerii unui extras de carte funciară pentru UI și cota parte indiviză de teren aferentă acesteia în baza unei singure cereri, este necesară introducerea numărului de carte funciară atât a UI-ului, cât și a terenului.

e) În condițiile volumului foarte ridicat de cereri de înscriere adresate oficiilor teritoriale, raportat la lipsa de personal de specialitate, precum și a situațiilor juridice complexe care generează o activitate intensă a birourilor notariale, se recomandă a se identifica în cadrul ședințelor comune ale OCPI cu Camerele notarilor publici modalitatea optimă de colaborare, astfel încât să nu fie afectată activitatea curentă a BCPI și nici interesele solicitanților serviciilor de publicitate imobiliară reprezentate de notarii publici instrumentatori ai actelor juridice ce stau la baza cererilor de înscriere.

f) Cererea nr. 480886/28.11.2023 a avut termen de soluționare la data de 12.12.2023 și a fost soluționată la data de 21.02.2024. Prin această cerere s-a solicitat intabularea dreptului de proprietate și notarea pactului comisoriu. Prin încheierea emisă sub același număr s-a intabulat și dreptul de ipotecă legală, în mod eronat, întrucât vânzătorul renunțase în mod expres la înscrierea acesteia;

- cererea nr. 249627/12.06.2024 – În data de 20.06.2024 a fost emis referat de completare prin care s-a solicitat *atașarea actului notarial în baza căruia s-a solicitat înscrierea, semnat electronic*. În baza referatului de completare, la data de 27.06.2024 s-a depus înscrisul solicitat. Cererea a fost soluționată în data de 28.06.2024;

- Prin cererea nr. 249602/12.06.2024 s-a solicitat intabularea dreptului de proprietate, iar prin încheierea emisă sub același număr s-a dispus intabularea dreptului de proprietate și intabularea dreptului de ipotecă legală pentru prețul neachitat. Ulterior, prin



Încheierea nr. 271985/28.06.2024 s-a radiat dreptul de ipotecă legală înscris eronat prin încheierea nr. 249602/2024, mai sus menționată;

- Prin cererea nr. 288933/10.07.2024 s-a solicitat *îndreptarea erorii materiale din încheierea nr. 249627/2024 prin eliminarea ipotecii legale*. Având în vedere faptul că la dosar nu s-a depus dovada achitării prețului (declarație autentică, ordin de plată, conform celor menționate în contract), soluția registratorului este corectă.

g) - cererea nr. 145610 cu termen 02.07.2024 – nu e corect numărul de înregistrare indicat de către notarul public;

- La cererile nr. 262790/20.06.2024 și nr. 262788/20.06.2024 BCPI Buftea, cu termen de soluționare la data de 10.07.2024, s-au emis referate de completare prin care s-a solicitat în mod eronat *avizul specific al Ministerului Apărării Naționale potrivit art. 3 alin 1 din Legea 17/2014*;

- La cererea nr. 179263/23.04.2024, având ca obiect intabularea dreptului de proprietate s-a solicitat în mod eronat prin referat de completare clarificarea faptului că *în contract nu se face vorbire de faptul ca imobilul este înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar*. Împotriva acestei cereri s-a formulat cerere de reexaminare înregistrată sub nr. 258581/18.06.2024 care a fost soluționată prin încheiere de admitere.

h) - cererea nr. 202013/14.05.2024 s-a soluționat în mod corect prin încheierea de respingere cu același număr, având în vedere faptul că nu a fost depus actul autentic de dezmembrare și a fost atașat doar actul de partaj încheiat pe o suprafață mai mică față de cea înscrisă în cartea funciară.

- cererea nr. 192690/08.05.2024 a fost înregistrată pe codul 2.3.2. *Intabulare drepturi reale în favoarea persoanelor fizice*, în mod greșit. Aceasta a fost respinsă în mod corect, întrucât în speță trebuie întocmită documentație cadastrală, înregistrată pe codurile de servicii 2.2.1. și 2.5.3C. Ulterior recepționării documentației cadastrale se va înregistra cerere de corectare a înscrisurilor din cartea funciară nouă, pe codurile de servicii 2.2.2, 2.3.2 și 2.5.3P din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și instituțiile sale subordonate, cu modificările și completările ulterioare.

- cererea nr. 10298/12.01.2024 BCPI Buftea a fost înregistrată eronat pe codul 2.3.2.. Ulterior a fost înregistrată o nouă cerere sub nr. 38300/2024 pe codul 2.2.2. în vederea înscrierii operațiunii de dezmembrare, respectiv cererea nr. 38320/2024 pe codul 2.3.2. în vederea înscrierii dreptului de proprietate. Astfel, soluția registratorului este corectă întrucât în vederea efectuării operațiunii solicitate, imobilul trebuia mai întâi dezlipit.

i) Având în vedere că nu au fost transmise înscrisuri justificative, Comisia nu se poate pronunța cu privire la aceste aspecte.

j) Reiterăm cele expuse la lit. e).

10. Doamna notar public **PAPA EUGENIA** din cadrul Camerei Notarilor Publici Craiova solicită formularea unui punct de vedere cu privire la temeinicia emiterii încheierii de respingere nr. 132039/2024 a OCPI Dolj.

Prin **Certificatul de legatar suplimentar** nr. 18/11.04.2024 eliberat în Dosar succesoral nr. 22/2024, în masa succesorală a defunctului MR a fost inclus dreptul de **proprietate asupra terenului** în suprafață totală de 500 mp., situat în Municipiul Craiova, (...) Județul Dolj, **în baza Sentinței civile nr. 7392/06.11.2023 pronunțată în**



**Dosarul nr. 19353/215/2022 al Judecătorei Craiova, având ca obiect „uzucapiune”,** rămasă definitivă prin neapelare, prin care s-a respins acțiunea reclamantei – moștenitoarea testamentară, BM, constatându-se că deși aceasta era succesoarea în drepturi a defunctului, termenul de 30 ani era împlinit cât autorul MR era în viață și ca atare „*deși s-a transmis reclamantei dreptul de a invoca uzucapiunea, dobândirea dreptului de proprietate are efecte asupra patrimoniului succesoral, bunul intrând în masa succesorală a autorului precedat MR*”.

Se menționează că moștenitoarea BM a devenit proprietara construcțiilor existente pe terenul în suprafață totală de 500 mp., situat în Municipiul Craiova, (...) Județul Dolj, prin Certificatul de legatar nr. 6/27.01.2020 eliberat în Dosar nr. 7/2020.

**Încheierea de respingere a intabulării** dreptului de proprietate este nelegală, considerându-se că numai dispozitivul unei hotărâri judecătorești poate constitui un mod de dobândire al dreptului de proprietate, nu și considerentele.

Soluția transmisă neoficial de OCPI Dolj de a se introduce **o nouă acțiune a legatarii prin care să se constate că autorul ei a devenit proprietarul terenului prin uzucapiune** este nelegală, deoarece nu se ține cont de dezlegarea dată de instanță cu privire la acest aspect care a intrat în puterea lucrului judecat și pe cale de consecință aceasta va fi respinsă.

În plus, în considerentele prevăzute de art. 107 alin. (1) din Legea 36/1995 care stipulează că în cadrul procedurii succesoriale, notarul public stabilește calitatea moștenitorilor și legatarilor, întinderea drepturilor acestora, precum și compunerea masei succesoriale, se prezumă că notarul public a verificat înscrisurile în baza cărora s-a eliberat certificatul de moștenitor.

Se menționează că reglementarea legală în materia publicității imobiliare nu transferă personalului OCPI competențele notarului public sau ale judecătorului, competențele acestora fiind limitativ prevăzute de Legea nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit dispozițiilor art. 116 alin. (3) din Legea 36/1995, certificatul de moștenitor face dovada calității de moștenitor legal sau testamentar, precum și dovada dreptului de proprietate al moștenitorilor acceptanți asupra bunurilor din masa succesorală, în cota care se cuvine fiecăruia. Un text similar se regăsește și în dispozițiile art. 1133 alin. (1) din noul Cod civil.

În interpretarea art. 41 alin. (1) din Legea 7/1996 prin Minuta ANCPI din data de 03.06.2019 s-a stabilit că, în vederea soluționării cererii de primă înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, registratorul nu va solicita actele care au stat la baza eliberării certificatului de moștenitor, acesta din urmă fiind necesar și suficient pentru efectuarea operațiunii de publicitate imobiliară.

Nelegal se solicită la intabularea certificatului de moștenitor actele de proveniență care au stat la baza eliberării certificatului de moștenitor, deși acestea au fost verificate și asumate de către notarul public instrumentator care a eliberat certificatul de moștenitor.

Conduita personalului de la OCPI constituie o cenzurare a actului notarial, care nici Legea 36/1995, nici Legea 7/1996 și nici Noul Cod Civil nu permite.

Se anexează solicitării: certificatul de legatar suplimentar nr. 18/11.04.2024 eliberat în Dosar succesoral nr. 22/2024, Sentința civilă nr. 7392/06.11.2023 pronunțată în Dosarul nr. 19353/215/2022 al Judecătorei Craiova, având ca obiect „uzucapiune”, rămasă definitivă prin neapelare și încheierea de respingere nr. 132039/2024 a OCPI Dolj.

\*\*\*

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



Prin Sentința civilă nr. 7392/06.11.2023 pronunțată în dosarul nr. 19353/215/2022, în temeiul căreia s-a eliberat certificatul de legatar suplimentar nr. 18/11.04.2024 în dosar succesoral nr. 22/2024, Judecătoria Craiova nu a constatat dreptul de proprietate al defunctului, astfel cum susține d-na notar, ci dimpotrivă, a reținut în considerente că **s-ar fi putut solicita constatarea uzucapiunii în favoarea defunctului** (fie de către el, în timpul vieții, fie de moștenitoarea sa).

Așadar, era necesară o cerere în justiție în acest sens, **abia ulterior admiterii ei putându-se încheia certificatul de legatar.**

11. Domnul notar public **BEXA MIRCEA** din cadrul Camerei Notarilor Publici Alba Iulia solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

La data de 22.08.2024 a solicitat BCPI Săliște, întabularea dreptului de proprietate, conform art. 13, alin. (7), lit. a) din Legea 7/1996, republicată. Prin încheierea de carte funciară din data de 22.08.2024 eliberată de BCPI Săliște s-a respins capătul de cerere cu privire la intabularea dreptului de proprietate, motivată astfel:

*„Prin cererea formulată se solicită întabularea din oficiu a dreptului de proprietate cu privire la imobilul înscris în CF 113271 Gura Râului în favoarea numitului DP, conform prevederilor art. 13, alin. 7, lit. a) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996.*

*Din studiul CF 113271 Gura Râului se constata faptul că, sub numărul de ordine B2 este înscris dreptul de proprietate în favoarea proprietar „neidentificat” conform încheierii nr. 15829/2021, iar sub numărul de ordine B3 este notata posesia faptică în favoarea numitului DP conform încheierii nr. 15829/2021.*

*Din analiza cererii se constată faptul că nu sunt îndeplinite prevederile art. 34, alin. (10) din Ordinul nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, în ceea ce privește calitatea deponentului.*

*Față de prevederile art. 29 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare, registratorul nu este ținut să stabilească existența sau inexistența unui drept sau întinderea acestuia, ci numai verifică în mod preventiv condițiile de fond și de formă ale actului în temeiul căruia se solicită înscrierea raportat și la situația de carte funciară care permite sau nu înscrierea.*

*Având în vedere caracterul necontencios ce caracterizează procedura înscrierii de carte funciară, analiza dosarului de către registratorul de carte funciară este mai mult formală, acesta însă trebuie să respecte principiile care guvernează activitatea de publicitate imobiliară printre care și principiul legalității.*

*În sistemul de carte funciară, principiul legalității comportă două componente, legalitatea formală și legalitatea materială, legalitatea formală însemnând că registratorul nu poate încuviința decât înscrierea actelor și faptelor juridice anume prevăzute de lege și nu se poate sprijini decât pe cererea și actele care o însoțesc, iar legalitatea materială vizează faptul că registratorul trebuie să verifice dacă înscrisul în baza căruia se solicită înscrierea întrunește condițiile prevăzute pentru înscrierea dreptului sau faptului juridic.*

*Registratorul verifică informațiile cu caracter obiectiv, ceea ce presupune activități de confruntare a actelor depuse de solicitant cu exigențe clare, explicite și a căror neîndeplinire apare cu ușurință ca evidentă.*

*Acesta nu efectuează o analiză internă, subiectivă a cererii, ci se limitează la a cerceta dacă este întrunit un anumit set de condiții, strict și inechivoc prevăzute de lege.*

*OCPI Sibiu prin activitatea registratorilor, este doar autoritatea competentă conform legii să efectueze înscrieri în cartea funciară, nefiind titularul vreunui drept asupra imobilelor ce fac obiectul înscrierilor și neavând nici un interes în contradictoriu cu persoanele care formulează cereri.”*

În opinia notarului public, respingerea cererii de întabulare a dreptului este neîntemeiată, întrucât conform art. 13, alin. (7), lit. a) din Legea 7/1996, republicată,



întabulare dreptului de proprietate se realizează „din oficiu, la împlinirea unui termen de 3 ani de la momentul notării în cartea funciară, dacă nu a fost notat niciun litigiu prin care se contestă înscrierile din cartea funciară. În acest caz, prin derogare de la reglementările referitoare la uzucapiune, dreptul de proprietate se consideră dobândit prin efectul legii și de la data împlinirii acestui termen, fără nicio altă justificare sau procedură”, aspect menționat și în minuta ședinței reprezentanților UNNPR și ai ANCPI din data de 25.09.2023:

„Registratorul de carte funciară din cadrul BCPI Huedin a interpretat în mod eronat dispozițiile art. 13, alin. (7) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, ceea ce a condus la o motivare greșită și la emiterea în mod nejustificat a încheierii de respingere nr. 460/10.03.2023 pe motiv că cererea a fost introdusă de posesor și că în susținerea acesteia nu a fost depus actul doveditor al dreptului de proprietate.”

Deși, în cererea adresată BCPI Săliște, s-a menționat faptul că dreptul de proprietate se va întabula conform art. 13, alin. (7), lit. a) din Legea 7/1996, republicată, fapt confirmat și în încheierea de respingere indicată mai sus, registratorul de carte funciară a respins întabularea dreptului de proprietate întrucât nu s-a făcut dovada calității deponentului.

Față de cele de mai sus, se solicită comunicarea unui punct de vedere, cu privire la modalitatea în care se face dovada calității deponentului, în vederea întabulării dreptului de proprietate, conform art. 13, alin. (7), lit. a) din Legea 7/1996, republicată.

\*\*\*

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

Soluția BCPI Săliște de respingere a cererii de întabulare a dreptului de proprietate este eronată, întrucât înscrierea în condițiile art. 13, alin. (7), lit. a) din Legea nr. 7/1996 se efectuează chiar și din oficiu.

Sunt valabile în speță cele stabilite prin Minuta din 13.03.2023, pct. 3, în care s-au consemnat următoarele:

„Potrivit art. 4 lit. m) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, ANCPI asigură înscrierea drepturilor reale ce se constituie, se transmit, se modifică sau se sting, **la cererea notarului public sau a titularului dreptului ori a celorlalte persoane interesate.**

În aplicarea acestor dispoziții legale, prin art. 34 alin. (10) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al ANCPI nr. 600/2023, act normativ cu caracter secundar, s-a reglementat că **Cererea de înscriere poate fi depusă de titularul dreptului sau de persoana interesată în efectuarea înscrierii, personal sau prin mandatar general sau special care își dovedește calitatea prin procură autentică sau împuternicire a reprezentantului persoanei juridice, de avocatul împuternicit, de notarul public, personal sau prin delegat notarial, de executorul judecătoresc, de administratorul/lichidatorul judiciar.**

Prin intermediul dispozițiilor legale mai sus menționate legiuitorul a stabilit că cererea poate fi depusă de notarul public, personal sau prin delegat notarial, fără a fi necesar să-și dovedească calitatea prin procură autentică și **fără a distinge dacă operațiunea a cărei înscriere se dorește rezultă dintr-un act încheiat de notarul public deponent sau dintr-un alt act.** Astfel, *ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus.*

ANCPI a transmis îndrumări în acest sens tuturor oficiilor teritoriale din subordine prin adresa nr. 15029/09.04.2021, cu privire la modalitatea de aplicare a prevederilor similare ale art. 40 alin. (7) din Regulamentul aprobat prin Ordinul ANCPI nr. 700/2014, cu modificările și completările ulterioare, în prezent abrogat.

Din verificările efectuate în aplicația e-Terra rezultă că împotriva încheierii de respingere nr. 14016/2024 s-a formulat cererea de reexaminare înregistrată la BCPI Săliște sub nr. 15985/2024.



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.

<b>AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ</b>	<b>UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA</b>
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



