



Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 1009/XI/14.06.2024

DECIZIA NR. 8/14.06.2024
privind minuta nr. 25246/4640 din 13 iunie 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. 25246/4640 din 13 iunie 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

Nr. 25246 /13.06.2024

Nr. 4640 /13.06.2024

MINUTA
ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România
și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din data de
13.06.2024

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 **GINA LOREDANA DĂNILĂ** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la practica neunitară la nivelul OCPI, în special la BCPI Sector 3, în ceea ce privește tarifarea radiierilor.

a) În speța 1 este vorba despre **radierea unei ipoteci a unei instituții de credit (pentru clientul F) înscrise în 7 Cărți Funciare (ap + boxa + 5 cote accesorii ale acestora)**. Unele lucrări au fost atribuite unui registrator, printre care și **cererea nr. 202**, soluționată favorabil prin încheierea nr. 31389, care prevedea radierea ipoteci înscrise printr-o singură încheiere asupra cotei aferente apartamentului și asupra cotei aferente boxei.

Trei lucrări însă au fost atribuite altui registrator (**cererile nr. 204, 205 și 206**), care au fost respinse în parte (pentru cota aferentă boxei) pentru lipsa tarifului prin încheierile nr. 31390, 31391 și 31392. Conform discuției telefonice avute cu un asistent-registrator: „trebuia să taxați pentru fiecare UI, conform normelor legale”. Din punctul de vedere al notarului public cele 3 cereri au fost taxate corect cu 75

lei/încheiere, potrivit Ordinului nr. 16/2019, întrucât ipoteca asupra cotei aferente apartamentului și ipoteca asupra cotei aferente boxei au fost înscrise printr-o singură încheiere. De altfel, la întabularea ipotecii asupra cotelor aferente apartamentului și boxei nu s-a tarifat cu 200 lei, ci cu 100 lei.

b) În speța 2 este vorba despre **radierea ipotecilor** aceleiași instituții de credit (pentru un client societate comercială), care priveau **imobilul, chiriile sau arenzile prezente și viitoare**, precum și **construcțiile, îmbunătățirile, accesoriile și ameliorațiunile imobilului, toate înscrise printr-o singură încheiere**, lucrarea fiind atribuita unui registrator.

S-a primit referat pentru a completa cererea cu încă 75 lei, întrucât sunt 5 poziții de radiat, nu 4. Potrivit notei 10) din anexa la Ordinul nr. 16/2019, întrucât erau 3 încheieri care priveau toate sarcinile înscrise în favoarea instituției de credit, trebuia să se tarifeze cererea cu 225 lei (75 lei x 3), însă notarul public a taxat în plus cu 75 lei, cunoscând faptul ca unii registratori (printre care și cel care s-a repartizat cererea) solicită **tarif separat și pentru ipoteca notată asupra chiriilor sau arenzilor**, deși această sarcină se notează prin aceeași încheiere. Întrucât clientul avea nevoie urgent ca imobilul să fie liber de sarcini, a achitat suplimentar 75 lei conform referatului și s-a primit încheierea de admitere a radierii.

Potrivit Anexei la Ordinul nr. 16/2019 al Directorului general al ANCPI, nota 10), „Se achită tarif pentru fiecare operațiune de radiere în cazul în care acestea au fost dispuse prin aceeași încheiere de carte funciară”.

În opinia notarului public, exprimarea este deficitară, atât din punct de vedere gramatical, cât și din punct de vedere al înțelesului juridic. Dacă legiuitorul ar fi dorit să se taxeze **75 lei pe fiecare poziție C înscrisă într-o carte funciară**, nu ar mai fi făcut mențiunea : „în cazul în care acestea au fost dispuse prin aceeași încheiere de carte funciară”. Se deduce indirect că intenția legiuitorului a fost ca radierea sarcinilor înscrise printr-o singură încheiere (indiferent de câte poziții C ar fi evidențiate) să fie tarifată cu 75 lei.

Se adresează rugămintea, dacă se poate, de a se clarifica odată pentru totdeauna această problemă legată de tariful radierilor din cartea funciară, pentru a nu mai exista atâtea interpretări și puncte de vedere diferite, care nu fac decât să ne îngreuneze activitatea profesională.

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

a) Pentru serviciul cu codul 2.4.1 - Notare/Radiere în/din cartea funciară se percepe un tarif de 75 de lei / **operațiune**, cu precizările aduse prin nota nr. 10: *Se achită tarif pentru fiecare operațiune de radiere în cazul în care acestea au fost dispuse prin aceeași încheiere de carte funciară. (...)*”

Reprezentanții ANCPI precizează că în speță tariful se percepe aplicând regula stabilită de nota de subsol 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, **pentru fiecare imobil în parte**.

Din cuprinsul actelor prezentate și conform înscrierilor din cartea funciară „spații circulație (drum) și spații verzi”, „terenul aferent Post Trafo”, „teren aferent cablurilor electrice”, „căile de acces” sunt **imobile de sine stătătoare, având nr. cadastrale/identificator unic distincte.**

Astfel, tariful se percepe pentru fiecare **operațiune/imobil**, conform solicitării oficiului teritorial.

Pe de altă parte, având în vedere precizările făcute de dna notar, în sensul că pentru întabularea ipotecii asupra cotei aferente apartamentului și asupra cotei aferente boxei, dispuse printr-o singură încheiere, nu s-a tarifat cu 200 lei, ci cu 100 lei, se învederează faptul că la momentul intabulării dreptului de ipotecă asupra apartamentului, boxei și celorlalte imobile mai sus menționate **tariful fix de 100 lei trebuia calculat și încasat conform aceluiași algoritm, respectiv pentru fiecare imobil în parte.**

b) În speță, același drept de ipotecă este intabulat asupra **imobilului (teren)**, precum și asupra **chiriilor, arenzilor prezente și viitoare, construcțiilor, îmbunătățirilor, accesoriilor și ameliorațiunilor imobilului.**

Pentru serviciul cu codul 2.4.1 - Notare/Radiere în/din cartea funciară se percepe un tarif de 75 de lei / **operațiune**, cu precizările aduse prin nota nr. 10: *Se achită tarif pentru fiecare operațiune de radiere în cazul în care acestea au fost dispuse prin aceeași încheiere de carte funciară. (...)*

În consecință, radierea celor trei poziții din partea a III – a a cărții funciare (C14 – C16) se efectuează cu un **tarif unic de 75 de lei**, întrucât se aplică prin asimilare regula stabilită de teza a II – a a notei de subsol 10) în privința radierii interdicțiilor – *„Tariful perceput pentru radierea dreptului de ipotecă include și radierea interdicțiilor”.*

2. Colegiul director al **CAMEREI NOTARILOR PUBLICI PLOIEȘTI** solicită sprijinul cu privire la soluționarea următoarei situații intervenită în activitatea notarilor publici din județul Dâmbovița, problemă ce a făcut obiectul ședinței Colegiului Director din luna ianuarie a.c., în cadrul căreia s-a hotărât întocmirea prezentei corespondențe.

La data de 22 decembrie 2023, atât un număr de **6 notari publici** din municipiul Târgoviște, cât și Sediul Secundar pentru județul Dâmbovița - Târgoviște al Camerei Notarilor Publici Ploiești, au primit **adresele OCPI Dâmbovița**, atașate solicitării, cu privire la **nedecontarea onorariului notarial** aferent succesiunilor dezbătute în cadrul „Programului Național de Cadastru și Carte Funciară”.

Mai exact este vorba despre un număr de **9 certificate de moștenitor**, ce au fost eliberate în cursul lunilor mai, iunie, iulie și septembrie 2023.

Pentru aceste certificate de moștenitor **s-a refuzat plata onorariilor**, conform adreselor comunicate în data de 22 decembrie 2023, **motivul** invocat fiind prevederile **art. 5 alin. (6) din Protocolul de colaborare ANCPPI – UNNPR** privind procedura eliberării și plății onorariilor pentru eliberarea certificatelor de moștenitor, a certificatelor de moștenitor suplimentare, a certificatelor de legatar și a certificatelor de vacanță succesorală, în derularea Programului național de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 1125/2016: *„Plata se va efectua sub condiția eliberării certificatelor de moștenitor în termen de 2 ani de la data finalizării*

înregistrării sistematice, conform dispozițiilor art. 9 alin. (9) din Lege. În cazul în care procedura succesorală se finalizează peste acest termen, onorariul se suportă de către moștenitori, conform Ordinului ministrului justiției nr. 46/C din 6 ianuarie 2011 pentru aprobarea Normelor privind tarifele de onorarii pentru serviciile prestate de notarii publici, cu completările ulterioare," respectiv că menționatele certificate de moștenitor au fost eliberate după expirarea termenului de 2 ani de la data finalizării cadastrului sistematic în UAT-ul respectiv, persoanele fiind decedate după deschiderea noilor cărți funciare pentru UAT Șotânga și Nucet.

Sunt de menționat și următoarele:

- **sesizarea Camerei Notarilor Publici a fost făcută**, astfel cum prevede în prezent Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **de către Unitatea Administrativ-Teritorială (UAT), în adresele de înaintare fiind menționat atât temeiul legal: art. 11 alin. (2) lit. g) și art. 12 alin. (4) din Legea nr. 7/1996, cât și faptul că „imobilele au făcut obiectul înregistrării sistematice”.** Pentru exemplificare, se atașează sesizării adresele Primăriei Comunei Șotânga, respectiv adresa nr. **3287/23.02.2023**, în baza căreia au fost înaintate un număr de 10 sesizări pentru deschiderea procedurii succesorală și adresa nr. **5207/28.03.2023**, în baza căreia au fost înaintate un număr de 2 sesizări pentru deschiderea procedurii succesorală, în cuprinsul cărora se precizează că acestea sunt înaintate **„în vederea repartizării cauzei succesorală notarului public competent, cu mențiunea că imobilele au făcut obiectul înregistrării sistematice.”**

- art. 11 alin. (1) și alin. (2) lit g) din Legea nr. 7/1996 prevede următoarele:
(1) Unitățile administrativ-teritoriale și/sau, după caz, sectoarele cadastrale în care se vor derula lucrări de înregistrare sistematică se aduc la cunoștința publică, pe pagina de internet special creată de către Agenția Națională, în scopul informării autorităților și instituțiilor publice centrale și locale, precum și a persoanelor fizice și juridice care dețin drepturi referitoare la imobile.

(2) Specificațiile tehnice de realizare a lucrărilor sistematice de cadastru în vederea înscrierii imobilelor în cartea funciară se aprobă prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale, care se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I, și cuprinde, în principal, următoarele etape:

g) sesizarea camerei notarilor publici de către primărie, în cazul succesiunilor nedezbătute, în vederea repartizării cauzei succesorală notarului public competent;

- art. 12 alin. (4) din Legea nr. 7/1996 prevede următoarele: **În vederea realizării lucrărilor de înregistrare sistematică de cadastru, secretarul unității administrativ-teritoriale va comunica, în termen de 30 de zile de la data decesului unei persoane, camerei notarilor publici în a cărei circumscripție teritorială defunctul și-a avut ultimul domiciliu o sesizare pentru deschiderea procedurii succesorală, care va cuprinde: ...**

- pe cale de consecință Camera a repartizat Anexele 24 împreună cu documentația aferentă dezbaterii succesiunilor către notarii publici, **cu mențiunea că acestea sunt în cadrul programului de cadastru sistematic, potrivit informației comunicate de UAT;**

- se observă că **cele 9 certificate de moștenitor au fost eliberate în câteva luni de la data sesizării Camerei de către UAT**, notarii publici manifestând disponibilitate în acest sens;

- în certificatele de moștenitor s-a menționat că **sunt emise în cadrul Programului național de cadastru și carte funciară**, că **onorariul notarial** în sumă de 250 de lei (care a fost menționat în registrele notariale, statistică și în evidențele contabile ale biroului notarial) **va fi suportat de către ANCPI**, în temeiul art. 9 alin. (7) din Legea nr. 7/1996 și că **moștenitorii sunt scutiți de plata tarifului ANCPI** aferent înscrierilor în cartea funciară, conform art. 6 din Ordinul nr. 1125/2016;

- după cum s-a menționat mai sus, **tariful ANCPI aferent înscrierilor** în cartea funciară a imobilelor menționate în Anexa 24 **nu a fost încasat, înscrierile în cartea funciară a imobilelor descrise în respectivele Certificate de moștenitor fiind efectuate încă de la data eliberării acestora**, fără niciun impediment, respectiv nici asistentul registrator și nici registratorul de carte funciară nu s-au sesizat la momentul respectiv că succesiunile nu ar fi trebuit a fi dezbătute în derularea PNCCF și deci că ar fi trebuit taxate în consecință.

Este tardiv și probabil inutil să se mai menționeze că această situație, unică în istoria Camerei de până acum, s-ar fi putut evita cu ușurință, dacă procedura de înaintare a sesizărilor privind deschiderea procedurilor succesoriale s-ar fi desfășurat tot prin OCPI, respectiv **Anexele 24 să fi fost înaintate Camerei de către OCPI și nu de către UAT**, astfel cum s-a procedat până la modificarea Legii nr. 7/1996. Practica notarială de până acum a dovedit că au fost soluționate cu bună-credință și multă implicare din partea notarilor publici foarte multe succesiuni în cadrul PNCCF, toate aceste eforturi comune fiind făcute atât în sprijinul acestui program național, cât și al clientului în particular.

Pe cale de consecință, se adresează rugămintea de a se acorda sprijinul în soluționarea acestei situații delicate (se are aici **în vedere situația clientului care a fost informat chiar de către reprezentanții Primăriei că succesiunea este „gratuită”**), **prin conturarea unei proceduri de urmat, pas cu pas**, pe care să o comunice notarilor publici. De asemenea, se adresează rugămintea de a se întreprinde măsurile necesare pentru ca astfel de situații să fie evitate în viitor.

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

Prevederile *Protocolului de colaborare privind procedura eliberării și a plății onorariilor pentru eliberarea certificatelor de moștenitor, a certificatelor de moștenitor suplimentar, a certificatelor de legatar și a certificatelor de vacanță succesorală, în derularea Programului național de cadastru și carte funciară*, aprobat prin Ordinul directorului general al ANCPI nr. 1125/2016, trebuie să fie în prezent interpretate cu luarea în considerare a modificării art. 9 alin. (9) și art. 11 alin. (2) lit. g) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 (modificare necesară pentru coroborarea cu dispozițiile art. 243 alin. (3) din Codul administrativ).

Ca urmare a intrării în vigoare la data de 11.11.2021 a Legii nr. 264/2021 pentru modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 (...), art. 9 alin. (9) prevede că *„Plata certificatelor de moștenitor se face de*

către Agenția Națională conform procedurii prevăzute la alin. (8), cu excepția certificatelor de moștenitor eliberate ulterior împlinirii unui **termen de 2 ani de la data sesizării camerei notarilor publici de către primărie**, în cazul succesiunilor nedezbătute, în vederea repartizării cauzei succesorele notarului public competent.”

De asemenea, conform art. 11 alin. (2) lit. g) „**Specificațiile tehnice de realizare a lucrărilor sistematice de cadastru în vederea înscrierii imobilelor în cartea funciară se aprobă prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale, care se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I, și cuprinde, în principal, următoarele etape: (...) g) sesizarea camerei notarilor publici de către primărie, în cazul succesiunilor nedezbătute, în vederea repartizării cauzei succesorele notarului public competent.**”

Conform art. 243 alin. (3) din Codul administrativ „**(3) Secretarul general al comunei, al orașului, al municipiului, respectiv al subdiviziunii administrativ-teritoriale a municipiului comunică o sesizare pentru deschiderea procedurii succesorele camerei notarilor publici, precum și oficiului de cadastru și publicitate imobiliară, în a cărei circumscripție teritorială defunctul a avut ultimul domiciliu:**

a) în termen de 30 de zile de la data decesului unei persoane, în situația în care decesul a survenit în localitatea de domiciliu;

b) la data luării la cunoștință, în situația în care decesul a survenit pe raza altei unități administrativ-teritoriale;

c) la data primirii sesizării de la oficiul teritorial, în a cărei rază de competență teritorială se află imobilele defuncților înscrși în cărți funciare înființate ca urmare a finalizării înregistrării sistematice.”

Într-o situație similară cu cea prezentată, în cadrul minutei ședinței din data de 27.03.2023 s-au reținut următoarele:

„În cuprinsul Minutei de ședință din data de 01.03.2021, în care a fost analizată o situație similară, s-a precizat că în categoria succesiunilor care se dezbat gratuit în cadrul PNCCF intră cele ce vizează **persoanele decedate până la deschiderea noilor cărți funciare ca urmare a efectuării înregistrării sistematice și care sunt înscrise în acestea ca titulari tabulari.**

În situația în care moștenitorii titularului tabular înscris în cartea funciară au decedat până la deschiderea cărților funciare ca urmare a efectuării înregistrării sistematice, pentru a se realiza scopul PNCCF este necesară **dezbaterea succesiunilor succesive până la ultimul autor decedat până la data deschiderii noilor cărți funciare ca urmare a efectuării înregistrării sistematice, cu plata onorariului de 250 lei pentru fiecare autor (de la cel inițial și până la ultimul).**

Plata certificatelor de moștenitor se face de către Agenția Națională conform procedurii prevăzute de lege, cu condiția ca acestea să fie eliberate **anterior împlinirii termenului de 2 ani de la data sesizării camerei notarilor publici de către primărie**, conform art. 9 alin. (9) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru succesiunii care au decedat după deschiderea cărților funciare ca urmare a efectuării înregistrării sistematice, precum și în cazul eliberării certificatelor de moștenitor ulterior împlinirii termenului de 2 ani anterior menționat, onorariul pentru dezbaterea succesiunilor se suportă de către moștenitori și este cel prevăzut în

Ordinul Ministerului Justiției nr. 46/2011 pentru aprobarea Normelor privind tarifele de onorarii pentru serviciile prestate de notarii publici, cu modificările și completările ulterioare.”

Comisia apreciază că **aspectele reținute în cadrul acestei minute de ședință sunt actuale, cu precizarea că trimiterea la Ordinul Ministerului Justiției nr. 46/2011 trebuie în prezent raportată la Ordinul Ministerului Justiției nr. 177/2024** pentru aprobarea Normelor privind tarifele de onorarii pentru serviciile prestate de notarii publici.

Întrucât, se constată cu caracter general, în speța prezentată, faptul că sesizarea Camerei Notarilor Publici pentru deschiderea procedurii succesoriale a fost făcută, prin adresele Primăriei Comunei Șotânga cu nr. 3287/23.02.2023 și nr. 5207/28.03.2023 și că cele 9 certificate de moștenitor în cauză au fost eliberate în cursul lunilor mai, iunie, iulie și septembrie 2023, comisia apreciază că **este îndeplinită condiția prevăzută la art. 9 alin. (9) din lege privind dezbaterea succesiunilor în termen de 2 ani de la data sesizării camerei notarilor publici de către primărie.**

În speță, în vederea decontării onorariului notarial, trebuie verificată de asemenea și îndeplinirea condiției prevăzute la art. 243 alin. (3) din Codul administrativ, respectiv ca **defuncții pentru care s-a solicitat de către primărie deschiderea procedurii succesoriale să fie „înscriși în cărți funciare înființate ca urmare a finalizării înregistrării sistematice.”**

În cazurile prezentate, notarii publici instrumentatori trebuia să verifice data decesului autorului succesiunii, prin raportare la cărțile funciare deschise cu prilejul efectuării înregistrării sistematice și să aplice în mod corect prevederile legale mai sus invocate, independent de susținerile reprezentanților Primăriei.

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

La sediul biroului notarial au venit doi clienți (BMC, proprietar al imobilului identificat cu nr. cadastral 82949 și IOM, proprietară a imobilului identificat cu nr. cadastral 82948, drepturile de proprietate intabulate la cartea funciară), însoțiți de un cadastrist, **solicitând autentificarea unui act de alipire.**

Conform declarației acestora, **actele încheiate și intabulate la CF (actul de dezmembrare autentificat sub nr. 1400/25.06.2020 și contractul de donație autentificat sub nr. 1401/25.06.2020) au avut la bază o documentație cadastrală eronată.**

În memoriul tehnic întocmit de PFA AM se precizează următoarele:

Documentația de dezmembrare a imobilului teren cu construcție identificat cu nr. cadastral 70367, pe care exista o locuință **condominiu cu două unități individuale** conform autorizație de construire nr. 193/15.10.2010 și procesului verbal de recepție finală nr. 381/20.01.2011, înscrisă în CF nr. 70367 Crevedia (întregul imobil proprietatea doamnei IOM, conform act de partaj voluntar autentificat sub nr. 1884/12.11.2013) s-a realizat în **mod defectuos, prin rotirea imobilului cu 180 de grade**, rezultând că **loturile cu nr. cadastrale 82948 și 82949 au fost inversate**, respectiv apartamentul de două camere cu o suprafață construită desfășurată de 89 mp și terenul în suprafață totală de 338 mp, se

regăsește în teren în partea de nord a imobilului cu nr. cadastral 70367 și nu în partea de sud iar apartamentul cu trei camere având o suprafață construită desfășurată de 136 mp și terenul în suprafață de 383 mp se regăsește în partea de sud a imobilului și nu în partea de nord.

Ca urmare a acestei dezmembrări defectuoase, s-a încheiat actul de dezmembrare autenticat sub nr. 1400/25.06.2020, întabulat cu încheierea nr. 50802/26.06.2020 și, ulterior, contractul de donație autenticat sub nr. 1401/25.06.2020, perpetuându-se eroarea din documentația de dezmembrare a imobilului cu nr. cadastral 70367, înscris în CF nr. 70367 Crevedia.

Întrucât **prin documentația cadastrală de dezlipire a imobilului cu nr. cadastral 70367, construcția locuință condominiu cu două unități individuale în suprafață totală de 225 mp, a fost împărțită eronat în două construcții**, după soluționarea cererii de alipire și încheierea actului de alipire, se va proceda la rectificarea prin actualizarea construcției, potrivit autorizației de construire și procesului verbal de recepție menționate anterior, urmând să se deschidă ulterior câte o carte funciară separată pentru fiecare unitate individuală.

Ca urmare alipirii, rezultă imobilul în suprafață totală de 721 mp; pe teren vor figura construcțiile C1 în suprafață desfășurată de 136 mp și C2 în suprafață desfășurată de 89 mp, care în fapt sunt inversate și reprezintă două unități individuale într-o construcție condominiu și vor face obiectul rectificării, după finalizarea alipirii terenurilor.

Menționăm că prin încheierea nr. 41877/04.03.2024 s-a notat în CF 82949 Crevedia (proprietar BMC conform contractului de donație sus menționat) și în CF 82948 Crevedia (proprietar IOM) **admiterea propunerii de alipire a imobilului** (în baza art. 13 alin 2 lit. s) art. 130 alin. (7) art. 204 din ordinul 600/2023) la cererea înregistrată sub nr. 37498/22.02.2024 PFA AM.

În vederea întocmirii actului de alipire s-a obținut certificatul de urbanism 66/20.02.2024 emis de Primăria Comunei Crevedia.

Având în vedere cele de mai sus, se adresează rugămintea de a se identifica o soluție (respectiv **dacă se poate încheia actul de alipire având în vedere documentația cadastrală eronată care a stat la baza întocmirii actelor**).

Se atașează solicitării actul de dezmembrare autenticat sub nr. 1400/25.06.2020, contractul de donație autenticat sub nr. 1401/25.06.2020, actul de partaj voluntar sus menționat, certificatul de urbanism 66/20.02.2024, referatul de admitere alipire și memoriul tehnic.

În urma analizei situației juridice prezentate și a înscrisurilor comunicate în copie, Comisia recomandă dnei notar public să ia legătura cu OCPI care a recepționat documentațiile cadastrale și să identifice o soluție comună de soluționare a situației, conformă prevederilor legale.

4. Domnul notar public **CRISTEA CRISTIAN** din cadrul Camerei Notarilor Publici Oradea solicită formularea unui punct de vedere cu privire la interpretarea dispozițiilor art. 684 alin (2) NCC care prevăd că: „*Partajul făcut fără participarea tuturor coproprietarilor este lovit de nulitate absolută.*”

Textul ar putea primi cel puțin 2 interpretări:

a) Partajul făcut fără participarea tuturor coproprietarilor a căror cotă se partajează este lovit de nulitate absolută; fie

b) Partajul făcut fără participarea tuturor coproprietarilor chiar și fără prezența celor a căror cotă nu se partajează este lovit de nulitate absolută.

Nu de puține ori, în practică, se întâlnesc cazuri în care fie defunctul, fie soții sunt coproprietari cu terțe persoane, iar după dezbaterea moștenirii, moștenitorii sau soții, în cel de-al doilea caz, doresc partajul, fiind obligați, dacă achiesăm celei de-a doua interpretări, sub sancțiunea nulității absolute, să cheme la actul de partaj și pe terțul coproprietar chiar dacă nu se dispune de cotele-părți ale acestora.

Comisia, prin pct. 8 al Minutei din 20.07.2015 s-a pronunțat, pe scurt, în favoarea primei interpretări.

Incidența ridicată a cazurilor de coproprietate precum și cenzura registratorilor în situațiile de nulitate absolută justifică interesul unei interpretări unitare.

În urma analizei situației juridice prezentate, Comisia precizează că, în baza atribuțiilor sale prevăzute de lege privind dezbaterea unor probleme de practică neunitară, nu exprimă puncte de vedere cu privire la situații teoretice.

Se menține punctul de vedere exprimat în situația practică punctuală analizată în cuprinsul minutei din 20.07.2015, în sensul că, în cazul bunurilor aflate în coproprietate pe cote-părți, în care masa partajabilă este formată dintr-o singură cotă din întregul imobil, partajul se poate face cu participarea doar a **coproprietarilor a căror cotă se partajează.**

În situația în care obiectul partajului îl formează întregul imobil, este necesar acordul tuturor proprietarilor, sub sancțiunea nulității absolute.

5. Domnul notar public **CRISTEA CRISTIAN** din cadrul Camerei Notarilor Publici Oradea solicită formularea unui punct de vedere cu privire la posibilitatea de a dispune înscrierea în registrele de publicitate imobiliară, în favoarea cumpărătorului, a dreptului de proprietate asupra unui apartament, cu următorul istoric:

- **preluat de Statul Român** în baza Decretului-Lege nr. 223/1974 în baza Deciziei nr. 357/1987 a Biroului Permanent al Comitetului Executiv a Consiliului Popular al Județului Satu Mare, preluare efectuată **cu plata despăgubirilor**, proprietarii plecând cu forme legale din țară, potrivit deciziei mai sus indicate;

- **înstrăinarea acestuia prin vânzare în temeiul Legii nr. 112/1995** în baza contractului de vânzare-cumpărare a locuințelor în rate nr. 39/13.01.1997;

- neformularea unei cereri de către foștii proprietari fie a moștenitorilor lor în baza Legii nr. 112/1995 sau a unei notificări în baza Legii nr. 10/2001 potrivit **adeverinței nr. 9847/12.02.2024 emise de Primăria** mun. Satu Mare – Serviciul Fond Funciar și Legile Proprietății;

- existența unui **drept de proprietate asupra cotei-părți din terenul aferent**, drept înscris în cartea funciară pe seama cumpărătorului, dobândit prin **atribuire prin Ordinul Prefectului;**

în condițiile în care nu s-au efectuat formalitățile de publicitate imobiliară, anume **în cartea funciară a apartamentului au rămas înscriși foștii proprietari** de la care Statul Român a preluat bunul.

Se atașează sesizării actele la care s-a făcut referire.

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

Conform art. 21 alin. 5) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, „*Sub sancțiunea nulității absolute, până la soluționarea procedurilor administrative și, după caz, judiciare, generate de prezenta lege, sunt interzise înstrăinarea, concesiunea, locația de gestiune, asocierea în participațiune, ipotecarea, locațiunea, precum și orice închiriere sau subînchiriere în beneficiul unui nou chiriaș, schimbarea destinației, grevarea cu sarcini sub orice formă a bunurilor imobile - terenuri și/sau construcții notificate potrivit prevederilor prezentei legi.*” Din analiza textului legal rezultă că acesta **nu are în vedere efectuarea formalităților de publicitate imobiliară cu privire la imobilele în cauză.**

Potrivit adeverinței înregistrate sub nr. 9847/12.02.2024 emise de Primăria Satu Mare – Serviciul Fond Funciar și Legile Proprietății, imobilul înscris în cartea funciară nr. 153148 Satu Mare nu a făcut obiectul unei cereri depuse în baza Legii nr. 112/1995 sau a unei notificări depuse în baza Legii nr. 10/2001.

Potrivit art. 894 Cod civil *În cazul în care un drept supus înscrierii în cartea funciară a făcut obiectul unor cesiuni succesive fără ca înscrierile să fi fost efectuate, cel din urmă îndreptățit nu va putea cere înscrierea dreptului în folosul său decât dacă solicită, odată cu înscrierea acestuia, și înscrierea dobândirilor succesive anterioare pe care le va dovedi cu înscrisuri originale sau copii legalizate, după caz.*

În speță, în aplicarea prevederilor legale citate, intabularea dreptului de proprietate asupra apartamentului se va efectua succesiv, în baza înscrisurilor doveditoare, cu îndeplinirea și a celorlalte condiții prevăzute de lege.

6. Domnul notar public **FOMIN SIMION** din cadrul Camerei Notarilor Publici Suceava solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Prin contractul de întreținere autentificat la acest birou notarial sub nr. 5104/29.09.2022 s-a transmis dreptul de proprietate asupra a două imobile teren și construcții de la soții DG și DM către fiica acestora DA, ca bun propriu, cu rezerva uzufructului viager în favoarea acestora. La data încheierii **contractului de întreținere proprietari în devălmășie asupra construcțiilor au fost ambii soți transmițătorii DG și DM iar proprietar al terenului a fost doar soțul DG.**

La data de 13.02.2023 a decedat soțul DG.

La data de 04.12.2023 la cererea transmițătoarei rămase în viață mama DM și a dobânditorului fiica DA, s-a făcut încetarea contractului de întreținere nr. 5104/29.09.2022, fiind autentificată în acest sens sub nr. 5181/04.12.2023 **convenția de încetare a contractului de întreținere.**

Convenția de încetare a contractului de întreținere s-a făcut cu efecte *ex nunc*, având drept scop pe de o parte încetarea prestării obligației de întreținere față de DM, iar pe de altă parte **transmiterea către soția supraviețuitoare persoana întreținută DM a întregului drept de proprietate atât asupra construcțiilor cât și asupra terenului**, fiind calculate toate taxele ca la orice transfer de proprietate inclusiv impozitul pentru transferul dreptului de proprietate asupra

imobilelor. Drept urmare în baza convenției s-a transmis (retransmis) de la fiica DA către mama DM ca bun propriu dreptul de proprietate asupra imobilelor ce au făcut obiectul contractului de întreținere sus arătat, **inclusiv cu privire la teren asupra căruia DM nu a fost proprietar anterior încheierii contractului de întreținere.**

Inițial a fost emis de către BCPI Rădăuți un referat cu nota de completare a tarifului de intabulare, care a fost completat conform cerinței din referat.

Ulterior prin Încheierile de **respingere nr. 62099/06.12.2023 și nr. 62100/06.12.2023** ale BCPI Rădăuți s-a dispus respingerea intabulării convenției de încetare a contractului de întreținere sus menționată în care s-au invocat prevederile art. 885 alin. (2) și art. 893 din Codul Civil cât și art. 24 alin. (3) din Legea nr. 7/1996 republicată, care se refera la consimțământul titularului dreptului real împotriva căruia se face înscrierea actului în baza căruia se stinge dreptul real, dar motivul explicit din încheierea de respingere este că: „transferul dreptului de proprietate asupra imobilului, potrivit regulilor de carte funciară putându-se realiza după **radierea dreptului de uzufruct viager și dreptului de ipotecă legală în baza certificatului de deces, urmat de transmiterea printr-un alt act cu titlu gratuit sau oneros.**”

Împotriva încheierilor de respingere au fost formulate cereri de reexaminare, care la rândul lor, au fost **respinse prin Încheierile de respingere de reexaminare numărul 3746/26.01. 2024 și 3757/26.01.2024.**

Privitor la încheierile de respingere inițiale nr. 62099/06.12.2023 și nr. 62100/06.12.2023 ale BCPI Rădăuți deși nu este explicit exprimat motivul în conținut decât parțial, se poate concluziona că motivele respingerii ar fi două:

- operațiunea de intabulare a convenției de încetare a contractului de întreținere s-ar fi putut face numai dacă în prealabil printr-o altă operațiune s-ar fi radiat dreptul de uzufruct viager și ipoteca corespunzătoare obligației de întreținere înscrise în favoarea soțului transmitător decedat DG, astfel încât la data solicitării noastre de intabulare a convenției de încetare a contractului de întreținere, acele sarcini să nu mai existe înscrise în CF;

- nu se poate face activarea înscrierii vechiului proprietar (adică a soțului transmitător rămas în viață DM, care prin convenția de încetare nr. 5181/04.12.2023 a redobândit imobilele ca bun propriu) neexistând acordul celui alt soț proprietar (adică DG, soțul decedat) sau după caz nefiind radiate uzufructul viager și ipoteca corespunzătoare obligației de întreținere înscrise în favoarea acestuia.

Cu privire la primul motiv (descriș explicit în încheierea de respingere):

a) Potrivit art. 894 din Codul Civil pot fi făcute operațiuni de înscriere succesive concomitent cu operațiunea de înscriere a ultimului act, deci operațiunile de radiere s-ar fi putut face concomitent cu înscrierea convenției, în acest sens fiind și practica constantă a cărții funciare.

Drept urmare notarul public apreciază că acesta nu poate constitui motiv de respingere.

b) Dacă într-adevăr acesta ar putea constitui motiv de respingere cartea funciară ar fi trebuit să precizeze în referatul de completare necesitatea îndeplinirii acestor cerințe, ori în referat s-a solicitat doar completarea taxei de intabulare.

Deci cu toate că prin nota de completare din referat s-a cerut îndeplinirea unei cerințe (completarea taxei de intabulare) încheierea de respingere are o cu totul altă

motivare. Se pune întrebarea, procedural este posibil ca referatul de completare să conțină o cerință la nota de completare, neîndeplinirea căreia reprezentând o piedică la intabulare, iar încheierea de respingere să aibă în vedere o altă motivare și o altă piedică la intabulare?

Cu privire la al doilea motiv (nedescris explicit în încheierea de respingere, doar dedus):

Se susține în încheierea de respingere că nu poate fi activată înscrierea vechiului proprietar DM care este în viață, pe motivul că nu sunt radiate sarcinile (uzufruct și ipotecă înscrise în favoarea soțului decedat DG).

Notarul public apreciază că operațiunea care trebuie făcută în cartea funciară privitor la soțul în viață DM este o nouă înscriere a acestuia ca proprietar tabular sau ca urmarea transferului dreptului de proprietate asupra imobilelor cu nr. 41399 și nr. 41027 în baza convenției de încetare a contractului de întreținere nr. 5181/04.12.2023 nu activarea vechii poziții a foștilor proprietari DG și DM.

Este adevărat că inițial **din eroare cererea de înscriere în cartea funciară a fost depusă pe codul 2.4.1., dar urmarea referatului cu nota de completare și a cerinței exprese din notă, a fost completat tariful pentru codul 2.3.2.**

Față de asemenea cerință din referat a considerat că nu mai sunt necesare alte acte sau precizări suplimentare, înțelegându-se că urmează a fi făcută intabularea noului proprietar DM pe codul 2.3.2.

Privitor la Încheierile de respingere de reexaminare numărul 3746/26.01.2024 și numărul 3757/ 26.01.2024 se invocă alte motive decât cele descrise mai sus și se motivează - în esență - că DM (soție supraviețuitoare întreținută) nu poate dobândi dreptul de proprietate asupra terenului pentru că nu a fost proprietar anterior încheierii contractului de întreținere, dânsa ar putea dobândi doar dreptul de proprietate asupra construcțiilor dar numai după clarificare situației juridice a terenului.

Se pune întrebarea, poate Registratorul șef în cadrul procedurii de reexaminare a Încheierii inițiale de respingere să facă abstracție de motivele de respingere pe care le reexaminează și să dea o nouă respingere pentru cu totul alte motive? (în concret motivul principal din reexaminare este că soțul supraviețuitor DM nu a fost și proprietarul terenului și deci nu-l poate dobândi).

Privitor și la aceste noi motive este adevărat că anterior încheierii contractului de întreținere DM nu a fost coproprietarul terenului ci doar a construcțiilor, proprietarul exclusiv al terenului fiind soțul DG decedat ulterior încheierii contractului de întreținere, dar urmare decesului acestuia dreptul întreținătorului DA s-a consolidat în privința dreptului de proprietate asupra terenului, întreținătorul DA devenind proprietarul exclusiv al terenului și coproprietar în indiviziune cu întreținutul soț supraviețuitor și mama DM asupra construcțiilor iar urmarea acestei situații notarul public apreciază că prin decesul soțului, proprietar exclusiv inițial al terenului, DG, - *de jure* - situația terenului sa clarificat; s-a stins dreptul de uzufruct viager și obligația de întreținere existente în favoarea acestuia; nuda proprietar întreținătorul DA și-a consolidat dreptul de proprietate și a devenit proprietarul exclusiv al terenului liber de sarcini.

Privitor la construcții același întreținător DA a devenit parțial proprietar exclusiv asupra acestora privitor la cota ce a aparținut defunctului DG și parțial a rămas titular

al dreptului de nudă proprietate privitor la cota aparținătoare soției supraviețuitoare DM.

Drept urmare DA a avut tot dreptul ca să transmită, pe de o parte, dreptul deplin de proprietate asupra terenului cât și asupra cotei indivize din construcții ce a aparținut defunctului sau tată DG, iar pe de altă parte, dreptul de nudă proprietate asupra cotei indivize al cărei uzufructuar a rămas mama DM care este singura uzufructuară și creditoare a întreținerii fiind și singurul dobânditor al imobilelor prin actul de încetare a convenției de întreținere.

Se apreciază de asemenea că este greșit făcută aprecierea din încheierile de respingere de reexaminare că mama DM nu ar putea dobândi dreptul de proprietate asupra terenului pe motivul că nu a fost proprietarul terenului anterior încheierii contractului de întreținere deoarece nu ne aflăm în prezență unui act de rezoluțiune a contractului de întreținere care presupune repunerea părților în situația anterioară încheierii actului și restituirea prestațiilor (caz în care dânsa nefiind proprietar al terenului nu ar fi putut primi terenul); actul încheiat este încetarea contractului cu efecte pentru viitor – *ex nunc* - și care a avut în vedere transmiterea atât a dreptului deplin de proprietate cât și a dreptului de nudă proprietate asupra imobilelor către mama DM concomitent cu stingerea obligației de întreținere față de DM.

În sprijinul susținerilor de mai sus se apreciază că este și un punct de vedere anterior exprimat de Comisie (minuta ședinței din data de 21.09.2020 pct. 7) cu diferența că (așa cum s-a dedus din conținutul minutei) în acea speță ambii soți au fost proprietari ai imobilului transmis prin contractul de întreținere, față de actul analizat în speță unde cu privire la teren a fost proprietar doar soțul decedat. Această diferență nu este de natură a afecta actul de încetare a convenției de întreținere deoarece în ambele cazuri soțul supraviețuitor a dobândit (redobândit) un drept de proprietate sau cotă indiviză ce a aparținut și soțului decedat, deci prin încetarea contractului de întreținere (în speța analizată de Comisie) soțul supraviețuitor a dobândit întregul drept de proprietate asupra imobilului nu doar cota ce i-a aparținut și însuși înainte de încheierea contractului de întreținere.

În raport de cele mai sus arătate se adresează rugămintea de a se exprima un punct de vedere asupra situației prezentate.

Se anexează contractul de întreținere nr. 5104/29.09.2022, convenția de încetare a contractului de întreținere nr. 5181/04.12.2023, Referatul cu nota de completare, Încheierile de respingere nr. 62099/06.12.2023 și nr. 62100/06.12.2023, Cererile de reexaminare adresa nr. 164/26.01.2024 și nr. 165/26.01.2023, Încheierile de respingere de reexaminare nr. 3746/26.01.2024 și 3757/26.01.2024.

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

Din analiza cuprinsului „convenției de încetare a contractului de întreținere” încheiată de fiica - DA cu mama sa - DM, autenticată sub nr. 5181/04.12.2023, **rezultă că obiectul său constă în transmiterea către mama DM, ca bun propriu, a întregului drept de nudă proprietate** deținut, la momentul perfectării acesteia, de către fiica DA **asupra imobilului menționat în speță, compus din teren și construcții**, în temeiul contractului de întreținere autenticat sub nr. 5104/29.09.2022.

Din cuprinsul cărții funciare coroborat cu înscrisurile justificative depuse la cererea de înscriere, rezultă că pentru atingerea scopului urmărit prin convenția mai sus amintită fiica DA ar fi trebuit să transmită **dreptul de proprietate asupra întregului teren și a cotei-părți devălmașe din construcții dobândite de la tatăl decedat - DG și, ca efect al încetării contractului de întreținere, nuda proprietate asupra cotei-părți devălmașe din construcții dobândită de la mama - DM.**

În ceea ce privește radierea dreptului de uzufruct viager și a ipotecii corespunzătoare obligației de întreținere înscrise în favoarea soțului transmitător decedat DG, aceasta se poate efectua și concomitent cu înscrierea unei noi convenții **încheiate cu respectarea celor mai sus precizate**, cu plata tarifelor aferente.

7. **DI notar public Dumitru Viorel Mănescu, președintele Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România** solicită formularea unui punct de vedere cu privire la aspectele ce privesc publicitatea imobiliară a locurilor de parcare aferente construcțiilor de tip condominiu, constatate prin Raportul de control nr. 14/34329/288/N/2023/25.03.2023, întocmit de inspectorii din cadrul Corpului de control al ministrului justiției, în urma unui control profesional efectuat la birourile notarilor publici din cadrul Camerei Notarilor Publici Cluj, respectiv faptul că *„au fost autentificate contracte de vânzare având ca obiect cote – părți din dreptul de proprietate asupra unor bunuri imobile prin individualizarea bunurilor ce făceau obiectul vânzării, cu încălcarea dispozițiilor art. 634 din Codul civil, art. 36 din legea nr. 7/1996, precum și a dispozițiilor art. 80 alin. (1) și (2) din Legea nr. 36/1995.”*

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

Atât la nivelul Camerei Notarilor Publici Cluj, cât și la nivelul altor Camere, este o practică locală de înstrăinare a unor cote - părți dintr-un teren sau dintr-un nivel al unei construcții identificate în mod eronat ca fiind locuri de parcare, fără realizarea în prealabil a unei operațiuni de apartamentare (dezmembrare).

Acest mod de lucru a fost agreat la nivel local de persoanele autorizate să întocmească documentații cadastrale, notarii publici și angajații OCPI aflați pe fluxul de recepție și înscriere în cartea funciară.

Având în vedere regimul juridic al coproprietății pe cote – părți, Comisia apreciază că în aceste situații trebuie efectuată operațiunea de apartamentare, prin crearea unor unități individuale din locurile de parcare, conform prevederilor art. 26 alin. (8) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996¹ art. 116 alin. 5)² și art. 133 și următoarele din Regulamentul aprobat prin Ordinul nr. 600/2023.

Având în vedere impactul major asupra beneficiarilor, se recomandă informarea la cursurile de formare profesională cu privire la modalitatea corectă de recepție și

¹ Art. 26 alin. (8) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 - „Operațiunea de împărțire a unei construcții - condominiu în mai multe unități individuale se numește apartamentare. Operațiunea de împărțire a unei unități individuale în mai multe unități individuale noi se numește subapartamentare. Aceste operațiuni se fac în baza unei documentații cadastrale și a actului autentic, întocmite în condițiile legii.”

² Art. 116 alin. (5) din Regulamentul aprobat prin Ordinul nr. 600/2023 - „(5) Se asimilează unității individuale locurile de parcare situate în construcții de tip condominiu.”

Înscriere a condominiilor și unităților individuale rezultate din apartamentarea acestora în evidențele de cadastru și carte funciară.

8. AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ învederează identificarea unei situații la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IAȘI cu privire la autentificarea unui act de apartamentare, precum și la recepția și înscrierea în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a unei construcții condominiu.

În speță, **recepția propunerii de apartamentare întocmită de persoana autorizată de către inspectorul de cadastru, autentificarea de către notarul public a actului de apartamentare, deschiderea cărții funciare colective și înscrierea drepturilor de proprietate în cărțile funciare aferente unităților individuale de către registratorul de carte funciară s-au făcut cu nerespectarea prevederilor legale în vigoare la data recepției și înscrierii în cartea funciară a condominiului, respectiv fără stabilirea unor cote-părți comune din construcția condominiu.**

Au fost încălcate astfel dispozițiile art. 648 alin. (1) din Codul civil³, art. 2 lit. I) din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare⁴, art. 40 alin. (1) și (3) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare⁵, respectiv art. 123 și art. 141 lit. i) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al ANCPPI nr. 700/2014, cu modificările și completările ulterioare⁶, aplicabil în speță.

³ Art. 648 - (1) *Dacă într-o clădire sau într-un ansamblu rezidențial există spații cu destinație de locuință sau cu altă destinație având proprietari diferiți, părțile din clădire care, fiind destinate întrebuințării spațiilor respective, nu pot fi folosite decât în comun sunt obiectul unui drept de coproprietate forțată.*

⁴ Art. 2 - *În sensul prezentei legi, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații: (...) I) cotă-parte indiviză - cota-parte de proprietate comună forțată, exprimată procentual, care îi revine fiecărui proprietar individual și este calculată ca raportul dintre suprafața utilă a proprietății individuale și suma suprafețelor utile ale tuturor proprietăților individuale din condominiu. Suma cotelor-părți indivize trebuie să fie egală cu 100%; în caz contrar, acestea trebuie recalculate prin grija președintelui asociației de proprietari, conform suprafețelor utile;"*

⁵ Art. 40 - (1) *În cazul când într-o clădire se realizează mai multe apartamente și suprafețe locative cu altă destinație, proprietarii acestora dobândesc și o cotă-parte de proprietate asupra tuturor părților de construcție și instalații, precum și asupra tuturor dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, indiferent de tronsonul, scara sau etajul la care este situată proprietatea lor. (...) (3) Cotele-părți prevăzute la alineatele precedente se determină proporțional cu suprafața utilă a locuințelor, a caselor de vacanță ori a suprafețelor cu altă destinație din clădire, după caz.*

⁶ Art. 123. - (1) *În vederea înscrierii condominiului se deschide o carte funciară a terenului, o carte funciară colectivă pentru întreaga construcție și câte o carte funciară individuală pentru fiecare proprietate individuală care poate reprezenta apartamente sau spații cu altă destinație decât cea de locuință. (2) Cartea funciară colectivă se înființează concomitent cu deschiderea primei cărți funciare aferente unei unități individuale din cadrul condominiului, la cererea proprietarului acesteia. (3) Dacă nu există deschisă carte funciară colectivă, documentația se completează cu o fișă colectivă care conține datele din cartea de imobil cu privire la lista apartamentelor, suprafața blocului, suprafața*

Se pune în vedere inspectorilor de cadastru, notarilor publici și registratorilor de carte funciară să verifice sub acest aspect documentațiile cadastrale realizate de persoanele fizice/juridice autorizate și să nu procedeze la recepția, respectiv la autentificarea și înscrierea în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a actelor sau documentațiilor cadastrale de apartamentare care sunt întocmite fără respectarea prevederilor legale mai sus enunțate.

Totodată, având în vedere impactul major asupra beneficiarilor, inginerii șefi și registratorii șefi vor instrui/informa persoanele autorizate/salariații din subordine cu privire la modalitatea corectă de recepție și înscriere a condominiilor și unităților individuale rezultate din apartamentarea acestora în evidențele de cadastru și carte funciară.

Conform art. 22 alin. (13) din Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară republicată, cu modificările și completările ulterioare soluțiile consemnate în minutele de ședință, sunt obligatorii pentru notarii publici și personalul de specialitate din oficiile teritoriale, de la data comunicării lor, cu privire la modul de soluționare a situației juridice analizate și sunt urmate concomitent de emiterea deciziilor prevăzute la alin. (12).

Prezenta minută de ședință se comunică notarilor publici, Camerelor Notarilor Publici și oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară.

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ	UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA
Laurențiu Alexandru BLAGA Director General	Notar public Vasile VARGA Vicepreședinte
Mircea POPA Director General Adjunct	Notar public Sorin MARINA, Membru al Biroului Executiv
Cezara Irina SIMIREA Director Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Mihnea ANGHENI CNR București
Alina IANCU Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Cătălin BĂDIN, Director general adjunct
Mihai LICĂ Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	

utilă a apartamentelor, descrierea părților comune, suprafața terenului aferent blocului precum și cotele aferente fiecărei unități individuale din părțile comune ale construcției și din teren. (4) Dacă se solicită înscrierea unui drept asupra unui etaj sau asupra unui apartament dintr-o clădire ce formează obiectul unei proprietăți individuale pe etaje sau pe apartamente, la documentație se va atașa releveul etajului/apartamentului. (5) Locurile de parcare situate în construcții de tip condominiu se asimilează unității individuale.

Art. 141. - Documentația cadastrală de apartamentare conține: (...) i) fișa colectivă cuprinzând informații referitoare la unitățile individuale, părțile comune și cotele din părțile comune;"