



|  |      |      |
|--|------|------|
| AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU<br>ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ |      |      |
| INTRARE  | Nr.  | 4505 |
| IEȘIRE   |      |      |
| Ziua   | Luna | Anul |
| 06   | 02   | 2025 |

Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 167/XI/03.02.2025

**DECIZIA NR. 2/03.02.2025**

**privind minuta nr. 4505/792 din 3 februarie 2025, 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. 4505/792 din 3 februarie 2025, 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. 4505/03.02.2025

Nr.792/03.02.2025

**MINUTA**  
**sedinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România**  
**și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din data de**  
**03.02.2025**

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. Domnul notar public PANTUROIU RADU-IONUȚ din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

În fapt, în baza **contractului de antrepriză** nr. 114 din 26.11.2020, înscris sub semnătură privată, completat prin actele adiționale nr. 1 din 14.06.2021 și nr. 2 din 26.10.2021, beneficiarul a contractat serviciile antreprenorului, în vederea realizării de lucrări de edificare de construcții, conform prevederilor **autorizației de construire** nr. 512/1873548 din 21.09.2020, emisă de Primăria Municipiului București, pe terenul identificat mai jos, respectiv a unui imobil tip locuințe colective cu nivel de înălțime S+P+3E+4-5Retras, autorizație **notată în cartea funciară** nr. 230937 a localității București Sector 3 în baza încheierii nr. 94408/25.11.2020 dată de BCPI Sector 3.



Deși lucrările au fost finalizate conform prevederilor din autorizația sus-menționată, beneficiarul **nu a reușit să obțină certificatul de constatare a edificării construcției** din motive care nu țin de culpa antreprenorului, astfel **neputând înscrie construcția în cartea funciară** și neputând înstrăina nicio unitate individuală astfel rezultată, **beneficiarul fiind în imposibilitate de a achita antreprenorului suma scadentă** la data de 01.04.2023.

La data de 21.05.2024 s-a autentificat sub nr. 697 o **convenție încheiată între beneficiar și antreprenor** prin care beneficiarul recunoaște datoria scadentă către antreprenor, **valoarea acesteia** și este de acord cu **înscrierea provizorie a acestei ipoteci**.

În drept, se menționează că **ipoteka legală prevăzută de art. 2386 pct. 6 se instituie în favoarea arhitecților și a antreprenorilor** care au convenit cu proprietarul să edifice, să reconstruiască sau să repare un imobil, asupra imobilului, pentru garantarea sumelor datorate acestora, însă numai în limita sporului de valoare realizat. Rezultă că este vorba de o ipotecă imobiliară, care poartă asupra imobilului construit de antreprenor, sau care a fost reconstruit sau reparat de antreprenor.

De cele mai multe ori, dacă se construiește un imobil nou, acesta nu este existent la data înscrierii ipoteci. În acest caz, ar trebui să se aplice prevederile art. **2380 Cod civil, care precizează că ipoteka asupra unor construcții viitoare nu poate fi întabulată, ci numai înscrisă provizoriu** în cartea funciară și care articol nu face distincție între ipotecile legale și convenționale, fiind aplicabil, în concluzie, pentru ambele tipuri de ipoteci.

**Pentru a putea înscrie provizoriu o ipotecă, trebuie în prealabil notată în cartea funciară autorizația de construire**, așa cum rezultă și din art. 173 din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, din 08.02.2023 – autorizație notată în această speță prin încheierea nr. 94408/25.11.2020 – articol care iarăși nu face distincție între ipotecile legale și cele convenționale. A face o astfel de distincție ar însemna să aducem atingere unor interese legitime ale unor persoane, cum sunt în această speță antreprenorii în domeniul edificării de imobile.

**Cererile de înscriere a acestei ipoteci au fost respinse** întrucât, conform încheierii nr. 54443/22.05.2024 – „**ipoteka legală nu se poate înscrie asupra terenului (construcția nefiind întabulată) întrucât în articolul de lege se prevede „asupra imobilului care este obiectul lucrărilor”**”, iar conform încheierii nr. 58849/31.05.2024 <*Analizând actul juridic depus în susținerea cererii precum și cuprinsul cărții funciare, se constată că sunt piedici la admitere. Ipoteka legală nu se poate înscrie asupra terenului (construcția nefiind întabulată) întrucât în articolul de lege se prevede sintagma „asupra imobilului care este obiectul lucrărilor”*>.

Cele două **cereri de reexaminare au fost de asemenea respinse**, fără a se dezbate fondul acestei spețe întrucât, conform încheierii nr. 61107/06.06.2024 – „*Se respinge cererea înregistrată pe flux de reexaminare, motivat de faptul că nu sunt îndeplinite prevederile art. 50 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul directorului ANCPPI nr. 600/2023, în sensul că cererea nu este de reexaminare și nici motivată*”, deși la dosar a fost depusă nota conținând aceeași argumentare de mai sus, iar conform încheierii nr. 105789/01.10.2024 – „*Prin cerere se solicită reexaminarea încheierii de respingere nr. 58849/31.05.2024. Analizând cererea de reexaminare, cererea inițială,*



actele depuse în justificarea acesteia și încheierea supusă reexaminării, se constată că cererea de reexaminare nu poate fi admisă, întrucât, **a fost depusă în afara termenului legal** prevăzut de art. 31 alin. (2) din Legea nr. 7/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare”, deși din cuprinsul cererii de reexaminare era clar că nu se solicită reexaminarea acestei încheieri, ci a încheierii nr. 93153/02.09.2024, soluționată în 27.09.2024, rezultând că reexaminarea a fost depusă în termenul legal.

Din punctul de vedere al notarului public nu există un impediment la înscrierea provizorie a acestei ipoteci legale, mai ales că, în speța de față, există și un înscris autentic, respectiv convenția care stă la baza înscrierii prin care viitorul proprietar al construcției își exprimă acordul la înscrierea acestei ipoteci și stabilește în mod cert și suma pentru care aceasta se înscrie. Orice altă interpretare în acest caz riscă să prejudicieze drepturile legitime ale unor persoane, cum sunt în această speță antreprenorii în domeniul edificării de imobile.

\*\*\*

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

În cuprinsul cererii de reexaminare notarul public a precizat în mod explicit că „*depun prezenta cerere de reexaminare a încheierii de respingere nr. 58849/31.05.2024*”.

În activitatea de soluționare a cererilor de reexaminare registratorul-șef este obligat să respecte principiul disponibilității, astfel încât în speța prezentată nu avea posibilitatea să interpreteze într-un alt mod voința solicitantului și să schimbe obiectul reexaminării.

Pe de altă parte, din verificările efectuate în aplicația informatică integrată se observă faptul că cererea de reexaminare mai sus precizată a fost relaționată, „legată” de încheierea de carte funciară nr. 93153/2024.

În aceste condiții, în lipsa emiterii unui referat de completare prin care să se fi solicitat notarului public indicarea în mod clar, indubitabil, a obiectului reexaminării, acesta avea la dispoziție calea de atac a plângerii împotriva încheierii de carte funciară, reglementată de art. 31 alin. (2) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Pe fond sunt incidente următoarele prevederi legale:

Art. 898 pct. 1 din Codul civil: „*În afara altor cazuri prevăzute de lege, înscrierea provizorie în cartea funciară se va putea cere: 1. dacă dreptul real dobândit este afectat de o condiție suspensivă ori rezolutorie sau dacă privește ori grevează o construcție viitoare; în cazul înscrierii provizorii având ca obiect o construcție viitoare, justificarea acesteia se face în condițiile legii.*”

- Art. 2380 din Codul civil: „*Ipoteca asupra unor construcții viitoare nu poate fi intabulată, ci numai înscrisă provizoriu în cartea funciară, în condițiile legii.*”

- Art. 2386 pct. 6 din Codul civil: „*În afara altor cazuri prevăzute de lege, beneficiază de ipotecă legală (...) arhitectii și antreprenorii care au convenit cu proprietarul să edifice, să reconstruiască sau să repare un imobil, asupra imobilului, pentru garantarea sumelor datorate acestora, însă numai în limita sporului de valoare realizat.*”



- Art. 37 alin. (16) – (18) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996:

**(16) Arhitecții și antreprenorii vor putea cere, în temeiul înscrisului original doveditor al contractului încheiat cu titularul înscris în cartea funciară, înscrierea unei ipotecii legale asupra imobilului care este obiectul lucrărilor ce s-au obligat să le facă, pentru garantarea prețului acestor lucrări.**

**(17) În cazurile prevăzute la alin. (15) și (16), registratorul de carte funciară va încuviința înscrierea provizorie a ipotecii legale pentru suma arătată în înscrisul de partaj sau în contractul prevăzut la alin. (16), iar în lipsă, pentru o sumă maximă, arătată în cererea de înscriere. În acest din urmă caz, titularul înscris în cartea funciară va putea solicita direct, prin plângere, instanței competente potrivit art. 31 alin. (4) reducerea sumei maxime. Justificarea înscrierii provizorii se va face potrivit art. 899 alin. (2) din Codul civil.**

**(18) În cazul prevăzut la alin. (16), se va putea cere radierea înscrierii provizorii, potrivit art. 899 alin. (3) din Codul civil, numai dacă au trecut 3 luni de la predarea lucrării.**

- Art. 173 alin. (1) și (2) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin ODG nr. 600/2023: „(1) **Ipoteca asupra unei construcții viitoare se înscrie provizoriu în cartea funciară, cu excepția celei constituite în baza Legii nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, caz în care aceasta se intabulează făcându-se trimitere la teren și completând cu mențiunea că privește și construcția viitoare. În ambele situații, înscrierea în cartea funciară a dreptului de ipotecă este condiționată de notarea autorizației de construire.** (2) Justificarea înscrierii provizorii a dreptului de ipotecă asupra construcției viitoare se efectuează concomitent cu intabularea dreptului de proprietate asupra construcției.”

Din analiza prevederilor legale susmenționate se desprinde concluzia, cu caracter general, **ipoteca legală a arhitecților și a antreprenorilor prevăzută la art. 2386 pct. 6 din Codul civil, se poate înscrie provizoriu în cartea funciară a terenului în temeiul contractului de antrepriză, dacă în prealabil a fost notată autorizația de construcție ce face obiectul acestuia, iar în speță dreptul de suprafață al beneficiarului să fie înscris în cartea funciară.**

2. Doamna notar public ARDELEANU ANCA MĂDĂLINA din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

O societate înființată în Austria - LL GMBH a dobândit multiple proprietăți în România. Acestea sunt localizate în mai multe localități din țară. Societatea din Austria a avut ca unic asociat o societate din România - LM SRL. **Societatea austriacă a fost radiată și lichidată, iar societatea românească - fostul asociat unic, a făcut cereri la cartea funciară pentru întabularea dreptului său de proprietate, ca urmare a radierii și lichidării societății austriece.**

Birourile de cadastru și publicitate imobiliară au **respins cererea asociatului unic de a înscrie propriul drept de proprietate, solicitând un document similar certificatului emis de registrul comerțului** potrivit legislației noastre. Totuși, Austria nu emite un astfel de document. El are doar un extras emis de



registrul comerțului din Austria care atestă radierea societății și decizia asociatului unic privind modalitatea de lichidare a bunurilor societății.

Notarul public a explicat clientului că va fi cu siguranță necesar un document oficial din partea unui avocat sau notar din Austria, care să explice procedura lichidării societăților potrivit legislației lor și să indice **prevederile legale în baza cărora bunurile societății revin asociatului unic odată cu lichidarea patrimoniului acesteia**. Cu toate acestea, nu știe sigur dacă acest document ar fi suficient astfel încât clientul să își poate înscrie dreptul de proprietate în cartea funciară sau dacă se apreciază că ar fi necesare și alte documente.

Printr-o corespondență ulterioară, notarul public a precizat că a fost informat de către client că într-unul dintre cazuri a formulat plângere în instanță împotriva încheierii de respingere a solicitării sale, iar această **plângere a fost admisă**. Se reproduce dispozitivul hotărârii, astfel cum acesta a figurat pe portalul instanțelor de judecată, pentru a fi avut în vedere în discuțiile purtate cu reprezentantii ANCPPI:

*„(...) Solutia pe scurt: Admite plângerea de carte funciară formulată de petenta LM SRL, în contradictoriu cu intimatul OCPI Brașov. Desființează încheierea de reexaminare nr. 129134/ 12.08.2024, pronunțată de registratorul-șef în dosarul nr. 129134/ 18.07.2024. Admite cererea de reexaminare a încheierii de fond nr. 108484/ 01.07.2024 din dosarul nr. 108484/13.06.2024, emise de OCPI Brașov – BCPI Brașov, sens în care: **Admite cererea petentei de întabulare a dreptului de proprietate în favoarea acesteia** cu privire la imobilul situat în municipiul Predeal, județul Brașov, înscris în cartea funciară nr. 100598 Predeal, identificat cu nr. cadastral 218/2, **ca urmare a dizolvării și lichidării societății LL GMBH**. Respinge ca neîntemeiată cererea petentei privind obligarea intimatului la plata cheltuielilor de judecată. Cu apel în 30 de zile de la comunicare. Cererea se va depune la Judecătoria Brașov. Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei, astăzi, 25.11.2024.”*

Printr-o corespondență ulterioară s-au comunicat câteva exemple de la diverse OCPI-uri din țară care au emis inițial **referate de completare, în care s-au cerut expres actele prevăzute în regulament, pe lege română**, pentru ca ulterior, pe motiv că nu au fost depuse documentele solicitate, cererile să fie respinse. Totodată au fost trimise și o parte din încheierile de respingere primite de la client.

De asemenea, Hotărârea civilă nr. 12002/2024 pronunțată la data de 25.11.2024 de către Judecătoria Brașov în Dosarul nr. 23657/197/2024, după redactare, a fost comunicată Comisiei pentru a fi avută în vedere la analiza speței.

\*\*\*

În urma analizei situației juridice prezentate și a înscrisurilor comunicate în copie, Comisia reține faptul că speța prezentată de notarul public nu privește modalitatea de soluționarea a unor cereri adresate OCPI în temeiul unor acte notariale, care este de competența comisiei.

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

**În baza contractului de vânzare - cumpărare** autentificat sub nr. 1179 din data de 19.12.2022, a fost vândut imobilul situat în Orașul Pantelimon, (...) Județul



Ilfov, cu nr. cadastral 112298, întabulat în cartea funciară nr. 112298 Pantelimon, iar **vânzătorul a renunțat la înscrierea ipotecii legale pentru restul de preț.**

Deoarece **cumpărătorul nu si-a îndeplinit obligația contractuală de plată a restului de preț**, prin cererea nr. 271118/27.06.2024 a **solicitat înscrierea în cartea funciară a dreptului de ipotecă legală pentru restul de preț**, în conformitate cu dispozițiile art. 1723 din Codul Civil și a primit încheierea de respingere nr. 271118/ 27.06.2024, cu motivarea că „(...) *vânzătorul tabular a renunțat la înscrierea ipotecii legale în cartea funciară (...)*” prin contract.

Prin contractul de vânzare - cumpărare, vânzătorul a renunțat la înscrierea ipotecii legale în cartea funciară pentru suma de 10.000 EUR, dar nu a renunțat la dreptul pretins, în conformitate cu dispozițiile art. 406 și art. 498 din Codul Civil.

Se anexează solicitării înscrisurile invocate în adresă.

\*\*\*

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

Conform art. 1723 din Codul civil „*Pentru garantarea obligației de plată a prețului, în cazurile prevăzute de lege vânzătorul beneficiază de un privilegiu sau, după caz, de o ipotecă legală asupra bunului vândut*”.

Art. 2386 pct 1 din același act normativ prevede că „*În afara altor cazuri prevăzute de lege, beneficiază de ipotecă legală: 1. vânzătorul, asupra bunului imobil vândut, pentru prețul datorat; această dispoziție se aplică și în cazul schimbului cu sultă sau al dării în plată cu sultă în folosul celui care înstrăinează, pentru plata sultei datorate.*”

În considerarea dispozițiilor art. 19 alin. (3) din Codul civil, care stipulează că: „*Orice renunțare sau restrângere a dreptului de a îndeplini o formalitate de publicitate, precum și orice clauză penală sau altă sancțiune stipulată pentru a împiedica exercitarea acestui drept sunt considerate nescrise*”, rezultă că vânzătorul care nu a încasat în întregime prețul din contract este protejat de legiuitor prin instituirea unei ipotecii legale, drept la care nu poate renunța în niciun mod.

Conform art. 37 alin. (6) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 „*În toate cazurile când prin lege se acordă un privilegiu imobiliar sau o ipotecă legală pentru garantarea vreunui drept sau creanțe, acestea se vor înscrie din oficiu în cartea funciară, cu excepția situației în care părțile renunță în mod expres la acest beneficiu; înscrierea privilegiului sau a ipotecii legale se face, de regulă, în temeiul înscrisului din care rezultă creanța privilegiată sau care conferă dreptul de a lua o inscripție ipotecară.*”

Prin contractul de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 1179 din data de 19.12.2022 **vânzătorul a putut renunța doar la beneficiul înscrierii în cartea funciară a ipotecii legale prevăzute de art. 2386 pct. 1 din Codul civil, nu la însuși dreptul de ipotecă.** Renunțarea la dreptul de ipotecă nu este posibilă în speță, acesta având o natură legală iar nu una convențională.

Renunțarea la înscrierea ipotecii nu afectează raportul juridic existent între creditor și debitor ci doar informarea terților cu privire la existența ipotecii legale, aspect care se poate remedia prin formularea ulterioară a unei cereri de înscriere de către titularul dreptului de ipotecă.



În consecință, cererea vânzătorului – creditor ipotecar, prin care a solicitat înscrierea în cartea funciară a dreptului de ipotecă legală pentru restul de preț, în temeiul declarației autentificate sub nr. 741/14.06.2024, era admisibilă.

4. Domnul notar public CHEPTINE ANDI CLAUDIU din cadrul Camerei Notarilor Publici Iași solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

OCPI Iași a refuzat eliberarea unui certificat de sarcini necesar în cadrul procedurii succesoriale, potrivit art. 35 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, solicitat prin cererea înregistrată sub nr. 226944/ 06.11.2024.

În răspunsul comunicat solicitantului se precizează următoarele:

*„(...) Verificând pe numele MC, referitor la imobilul descris mai sus, vă comunicăm că nu s-a deschis carte funciară.*

*Pentru verificări, vă comunicăm că există serviciul „certificat pentru identificarea numărului topografic, cadastral și de carte funciară după numele/ denumirea proprietarului – cod 2.7.6 și serviciul „certificat privind înscrierea imobilului în evidențele de cadastru și carte funciară, după datele de identificare ale acestuia (județ, localitate, stradă, număr” – cod 2.7.8.”*

\*\*\*

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

Conform art. 40 alin. (4) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 (4) **Imobilele înscrise în titlurile de proprietate emise în baza legilor de restituire a proprietăților funciare se înscriu din oficiu în cartea funciară pe baza planurilor parcelare sau de încadrare în tarla, recepționate de către oficiul teritorial, potrivit regulamentului aprobat prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale. Prin excepție, în zonele în care se derulează contracte ce au ca obiect înregistrarea sistematică a imobilelor sau au fost demarate proceduri de achiziție pentru astfel de contracte, planurile parcelare se recepționează tehnic, cu atribuire de număr cadastral.**

În speță analizată **imobilul din masa succesorală nu are carte funciară deschisă.**

Potrivit art. 35 alin. (1), teza finală, din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, (...) **în cadrul procedurii succesoriale, pentru imobilele înscrise în cartea funciară se va utiliza un extras de carte funciară pentru informare eliberat notarului public (...).**

Verificarea în RTI are ca și criteriu numele proprietarului și imobilul și nu actul juridic de dobândire, în speță titlul de proprietate eliberat în 2023. Este posibil în principiu ca imobilul pentru care s-a eliberat TP în 2023 să fi făcut anterior datei de 23 mai 2019 obiectul unui act de dispoziție încheiat de defunct în baza adeverinței și a procesului - verbal, eliberate conform Legii nr. 18/1991, act care ar fi putut face obiectul înscrierii în RTI, fapt ce impune verificarea acestor registre și eliberarea unui certificat de sarcini.



În această situație notarul public are posibilitatea de a verifica atât registrul proprietarilor din eTerra, cât și baza de date a titlurilor de proprietate pusă la dispoziția notarilor publici de către ANCPI, în prealabil eliberării certificatului de moștenitor, folosind ca și criterii de interogare numele defunctului, CNP, identificatorii cadastrali ai parcelelor sau numărul titlului de proprietate și localitatea.

5. Doamna notar public TOMA ANICA din cadrul Camerei Notarilor Publici Constanța solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

În anul **2002 s-a perfectat un contract de vânzare-cumpărare între numita NA, în calitate de vânzătoare și Societatea C, în calitate de cumpărătoare**, cu privire la bunul imobil situat în Orașul Cernavodă, str. Daciei nr. 42A (fost 36) Județul Constanța, compus din suprafața de 150,15 mp. teren și din construcțiile de pe acesta: C1 cu suprafața totală construită de 119,54 mp., dispusă pe două nivele, parterul, cu două încăperi și etajul - E1, cu două încăperi și grup sanitar și C2 - anexă, cu suprafața de 23,23 mp., contract autentificat sub nr. 2908/16.12.2002, care a fost **întabulat în cartea funciară nr. 1171** nedefinitivă a Localității Cernavodă, cu numărul cadastral 555 Cod 2, astfel cum rezultă din încheierea nr. 3893/20.12.2002, dată de Judecătoria Medgidia - Biroul de Carte Funciară.

Anterior, bunul imobil fusese întabulat în aceeași configurație, în aceeași carte funciară, cu același număr cadastral, prin Încheierea nr. 3294/04.11.2002, dată de Judecătoria Medgidia - Biroul de Carte Funciară, în baza Deciziei civile nr. 31/24.05.1999, pronunțată de Curtea de Apel Constanța, în Dosarul nr.1238/1999.

În anul **2020, numita MC a solicitat biroului notarial suplimentarea masei succesoriale a defunctei sale mame, MS**, cu privire la bunul imobil situat în Localitatea Cernavodă, Str. Mihai Eminescu, nr. 2, Județul Constanța (având în vedere Certificatul de nomenclatură stradală și adresă nr. 33/03.06.2020, eliberat de Primăria Orașului Cernavodă), compus din suprafața de 31,90 mp. teren din acte, iar din măsurătorile cadastrale 34,00 mp. și din construcții C1, C2 de pe acesta, dispus în două loturi:

- lotul 1 compus din suprafața de 7,00 mp. curte, din 15,00 mp. suprafață construită, iar suprafață utilă 8,50 mp., din care 3,40 mp. suprafața utilă a holului, iar 5,10 mp., suprafața utilă a casei scării de la parter, aparținând locuinței C1 și

- lotul 2 constând din suprafața de 24,40 mp. teren din acte, iar din măsurătorile cadastrale 27,00 mp. și garajul C2, cu suprafața construită la sol de 27,00 mp., iar suprafața utilă de 22,70 mp. (descriere efectuată conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului, Releveu Parter și Releveu Etaj 1, întocmite de persoana autorizată (...)).

După suplimentarea masei succesoriale, persoana autorizată a depus documentația la OCPI Constanța, în vederea efectuării lucrărilor de publicitate imobiliară. **Lucrea a fost soluționată cu Încheierea de respingere nr. 123676** din la data de 25.09.2023.

Notarul public precizează că a încercat să promoveze un remediu al actului autentic pe cale amiabilă, scop în care, a invitat la sediul biroului notarial părțile care



au un interes, respectiv reprezentantul actual al firmei cumpărătoare și pe moștenitoarea MC, fiecare recunoscând că nu tulbură folosința celeilalte părți.

Constatând că **asupra bunului imobil, actualmente întabulat în cartea funciară nr. 101607 Cernavodă (nr. CF vechi 1171), s-a notat somația** emisă de Biroul Executorului Judecătoresc (...), la data de 06.12.2012 în Dosarul de executare nr. 47/2012, instituția de credit C - creditor, a solicitat biroului executorului judecătoresc, prin adresa nr. 339/14.06.2024, acordul în vederea abordării unui remediu în vederea **detașării proprietății Societății C de partea imobilului care îi aparține susnumitei MC.**

Întrucât răspunsul biroului executorului judecătoresc a fost în sensul că respectivul **dosar de executare figurează închis**, notarul public a făcut cunoscut și a solicitat prin adresa nr. 440/06.08.2024, Societății C să efectueze formalitățile de **radiere a somației din cartea funciară** și să comunice intenția de a colabora sau nu, la **remedierea contractului de vânzare-cumpărare.**

Până în prezent **reprezentantul Societății C a rămas în pasivitate, iar somația continuă să greveze asupra bunului imobil** astfel cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru informare nr. 325794/13.11.2024, emis în format electronic de OCPI Constanța - BCPI Constanța.

Se anexează contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2908/16.02.2002, Încheierea nr. 3893/20.12.2002, dată de Judecătoria Medgidia - Biroul de Carte Funciară, în Dosarul nr. 3893/18.12.2002, Decizia Civilă nr. 31/29.05.1999 a Curții de Apel Constanța, definitivă în Dosarul civil nr. 238/1999, Încheierea nr. 3294/04.11.2002, dată de Judecătoria Medgidia - Biroul de Carte Funciară, în Dosarul nr. 3893/18.12.2002, Certificatul de nomenclatură stradală și adresă nr. 33/03.06.2020, eliberat de Primăria Orașului Cernavodă, Certificatul de moștenitor legal suplimentar nr. 36/04.06.2020, eliberat în Dosarul succesoral nr. 38/2020, Încheierea de respingere nr. 123676/25.09.2023, eliberată de BCPI Constanța, comunicarea Biroului Executorului Judecătoresc (...), din Municipiul Constanța, din data de 30.07.2024, Extrasul de carte funciară pentru informare nr. 325794/13.11.2024, eliberat de BCPI Constanța.

\*\*\*

În urma analizei situației juridice prezentate și a înscrisurilor comunicate în copie, Comisia reține că speța supusă analizei nu este de competența Comisiei.

6. Doamna notar public SILVIA BADEA din cadrul Camerei Notarilor Publici Craiova solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

La data de 04.10.2024 prin încheierea de autentificare nr.3119 a autentificat contractul de vânzare prin care s-a transmis dreptul de proprietate asupra unui imobil cu nr. cadastral 36593, CF 36593, **compus din suprafața de 2535 mp teren și o casă de locuit, situat administrativ în intravilanul și extravilanul** comunei Urdari, localitatea Fântânele, județul Gorj, din care **intravilan 2410 mp și extravilan agricol 145 mp.** Din suprafața de 2410 mp teren intravilan, suprafața de **417 mp avea categoria de teren curți construcții**, iar diferența de **1993 mp avea categoria de teren agricol intravilan.**



Prin încheierea de respingere cu nr. 101745/2024 soluționată la 18.10.2024, OCPI Gorj a respins cererea de întabulare a dreptului de proprietate pe motivul că nu s-au respectat **dispozițiile Legii nr. 17/2014 cu privire la exercitarea dreptului de preemțiune**, motivând că nu sunt îndeplinite cerințele legale în conformitate cu dispozițiile art. 3 alin. (3) și (4) din Legea nr. 17/2014 și a normelor metodologice de aplicare a acesteia, iar în ceea ce privește excepția reglementată prin Legea nr. 116/2024 de aprobare a OUG nr. 104/2022, la art. 2 „(1) *Terenurile agricole situate în intravilan și terenurile care formează un singur imobil, identificat printr-un singur număr cadastral, compuse parțial dintr-o suprafață majoritară aflată în intravilan, cu categoria de folosință curți construcții și parțial în extravilan, cu destinație agricolă, nu intră sub incidența prezentei reglementări*”, legiuitorul a stabilit în mod imperios categoria de folosință pentru care se dă eficacitate Legii nr. 116/2024, este curți construcții, astfel că raportat la situația de carte funciară, categoria de folosință predominantă este „arabil”.

Notarul public consideră soluția nelegală raportat la cuprinsul textului art. 2 alin. (1) din Legea nr. 116/2024, care precizează că terenurile agricole situate în intravilan nu fac obiectul Legii nr. 17/2014 și de asemenea nici terenurile compuse dintr-o suprafață majoritară aflată în intravilan cu categoria de curți construcții și parțial în extravilan cu destinație agricolă.

În consecință, **suprafața de 1993 mp este teren agricol intravilan și nu face obiectul Legii nr. 17/2014** conform textului art. 2 din Legea nr. 116/2024, iar terenul curți construcții intravilan este majoritar față de terenul cu destinație agricolă situat în extravilan (417 mp raportat la 145 mp).

Ca atare consideră că OCPI Gorj a interpretat restrictiv dispozițiile legale, această interpretare lipsind de eficiență Legea nr. 17/2014 cu modificarea adusă prin Legea nr. 116/2024, situațiile în care terenurile ar avea numai categoria de curți construcții intravilan și agricol extravilan fiind extrem de rare în practică și nu aceasta a fost intenția legiuitorului.

De remarcat că în speța soluționată prin minuta din 30.09.2024 pusă în discuție de un notar public din cadrul Camerei Notarilor Publici Timișoara, pe care OCPI Gorj a folosit-o ca reper, suprafața terenului curți construcții intravilan nu este majoritară (72 mp) raportat la suprafața terenului agricol extravilan (1097 mp) și pe bună dreptate soluția în speță este corectă, ceea ce nu e cazul în situația de față.

Se anexează contractul de vânzare, extrasul de autentificare și încheierea de respingere.

\*\*\*

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

Imobilul înscris în cartea funciară nr. 36593 Urdari, în **suprafață totală de 2535 mp, este compus din teren intravilan în suprafață de 2410 mp, din care 417 mp are categoria de folosință curți construcții și 1993 mp teren agricol și din teren extravilan, în suprafață de 145 mp, cu categoria de folosință agricol.**

Potrivit prevederilor art. 2 alin. (1) din Legea nr. 17/2014, privind vânzarea-cumpărarea terenurilor agricole din extravilan, „*terenurile agricole situate în intravilan și terenurile care formează un singur imobil, identificat printr-un singur număr cadastral, compuse parțial dintr-o suprafață majoritară aflată în intravilan,*



**cu categoria de folosință curți construcții, și parțial în extravilan, cu destinație agricolă, nu intră sub incidența prezentei reglementări.”**

Din analiza textului rezultă că, pentru a nu intra sub incidența Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan (...), cu modificările și completările ulterioare, **terenurile agricole care nu sunt situate în întregime lor în intravilan, trebuie să îndeplinească următoarele condiții:**

- să formeze un singur imobil, identificat printr-un singur număr cadastral;
- imobilul să fie compus parțial dintr-o suprafață amplasată în intravilan și parțial dintr-o suprafață amplasată în extravilanul localității;
- suprafața majoritară a imobilului să fie aflată în intravilan și să aibă categoria de folosință curți construcții;
- suprafața minoritară a imobilului să fie aflată în extravilan și să aibă destinație agricolă.

Prevederile art. 2 alin. (1) din Legea nr. 17/2014 au un caracter de excepție de la reglementările introduse prin acest act normativ, fiind de strictă interpretare și aplicare.

Ipoteza avută în vedere de textul legal nu poate fi extinsă la alte situații, cum este cea analizată, în care partea de teren aflată în intravilan are parțial categoria de folosință curți construcții și parțial categoria arabil, indiferent de raportul de mărime dintre suprafața cu categoria curți construcții și cea cu categoria arabil, amplasată în extravilan.

Prin urmare soluția de respingere dată de OCPI este corectă. Împotriva sa se pot formula căile de atac prevăzute de lege

7. Domnul notar public EUGEN BALACI din cadrul Camerei Notarilor Publici Craiova solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

La data de 15.03.2024 s-a autentificat **Contractul de donație nr. 508** prin care părinții (foști soți) au transmis unicului copil minor nuda proprietate asupra imobilului înscris în CF nr. 209916 Craiova și cota indiviză din aleea de acces din CF nr. 209917. **Imobilul a făcut în trecut obiectul garantării unui credit obținut de tatăl minorului prin Programul Prima Casă**, astfel că imobilele ce au făcut obiectul donației erau **grevate la momentul autentificării de dreptul de ipotecă, de interdicția de înstrăinare pe o perioadă de 5 ani și de interdicția de grevare cu sarcini pe toata durata finanțării**. Creditul, respectiv constituirea ipotecii s-au realizat în anul 2012.

La momentul solicitării intabulării dreptului de proprietate în favoarea minorului, în baza contractului de donație, s-a primit **respingere** prin încheierile nr. 60523/2013 și nr. 60536/2023, pe motiv că nu s-a dat curs referatului de completare prin care s-a solicitat depunerea **acordului de înstrăinare din partea Instituției de credit A și a Fondului de Garantare prin MF**.

S-a formulat cerere de **reexaminare care s-a soluționat tot prin respingere** (Încheierea nr. 96798/2024) pe aceleași considerente precizate în încheierile de respingere anterior amintite.



Aceste acorduri nu au fost solicitate, având în vedere faptul că **interdicția de înstrăinare constituită pe o perioadă de 5 ani era expirată** la data autentificării contractului de donație.

S-au făcut cereri noi de întabulare anul acesta, nr. 267725/2024 și nr. 267730/2024, care în prezent sunt în referat de completare, solicitându-se acordul de înstrăinare din partea creditorului.

Așa cum s-a precizat și în cererea de întabulare, respingerea a fost emisă în baza pct. 85 art. 6.15, alin. (6) din Ordinul nr. 2644/2017, care dispune că *„În cazul în care se solicită FNGCMM acordarea unei garanții/ promisiuni de garantare pentru achiziția unei locuințe achiziționate/ construite de vânzător în cadrul Programului, FNGCMM verifică existența acordului prevăzut la alin. (2) și împlinirea termenului de 5 ani în care operează interdicția de înstrăinare, iar interdicția de înstrăinare se radiază, din oficiu, de către organele competente ale ANCPI, concomitent cu înscrierea în cartea funciară a tranzacției pentru care s-a emis acordul”*, fără a se lua în considerare că această dispoziție legală nu este aplicabilă în speța dată, deoarece nu s-a solicitat nici acordarea unei noi garanții, nici încheierea unei promisiuni de garantare pentru achiziția unei locuințe și nici nu s-a solicitat radierea interdicției de înstrăinare.

Pe de altă parte, instituția termenului este definită ca fiind acel eveniment viitor și sigur ca realizare, până la care este amânată începerea sau, după caz, stingerea exercitiului drepturilor subiective civile și a executării obligațiilor civile corelative.

Întorcându-ne la speța în discuție, **termenul de 5 ani s-a stins în anul 2017, când s-au împlinit 5 ani de la data instituirii interdicției de înstrăinare**. Dacă legiuitorul ar fi dorit ca înstrăinarea unui imobil grevat de interdicția de înstrăinare să nu se realizeze fără acordul creditorului pe toata durata rambursării creditului, ar fi impus lucrul acesta și, în speță, interdicția ar fi fost menționată în mod similar cu interdicția de grevare cu alte sarcini, **pe toată durata finanțării**, astfel cum se precizează sub C2, în cartea funciară a imobilului ce face obiectul prezentei solicitări.

În plus de cele expuse mai sus, interesele creditorului nu au fost în niciun fel fraudate, în sensul că **debitorul – donator, MDM, s-a obligat în conținutul contractului de donație să achite integral soldul rămas din creditul contractat de acesta de la Instituția de credit A**, iar potrivit art. 2360 Cod Civil *„Creditorul ipotecar poate urmări bunul ipotecat în orice mână ar trece, fără a ține seama de drepturile reale constituite sau înscrise după înscrierea ipotecii sale.”*

De altfel, se poate observa din partea finală a art. 2360 Cod Civil, că drepturile reale constituite după înscrierea unei ipoteci se pot înscrie în cartea funciară fără lezarea intereselor creditorului.

\*\*\*

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

Conform art. 18<sup>2</sup> alin. (1)-(2) din Normele de implementare a programului "Noua casă" pentru achiziția de locuințe din 17.06.2009 prevăzute în Anexa nr. 1 la Hotărârea nr. 717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului "Noua casă", cu modificările și completările ulterioare, (1) **După expirarea perioadei de 5 ani în care operează interdicția de înstrăinare a locuinței achiziționate sau construite în cadrul programului, beneficiarul programului, care are**



în derulare un credit acordat în cadrul programului, poate să solicite **acordul finanțatorului și al Ministerului Finanțelor Publice pentru înstrăinarea locuinței** achiziționate sau construite în cadrul programului. (2) Acordul prevăzut la alin. (1) este exprimat **sub condiția achitării integrale a creditului garantat**. În cazul neîndeplinirii acestei condiții, acordul se consideră desființat cu efect retroactiv.

De asemenea, potrivit art. 3.1. lit. g) din Protocolul-cadru prevăzut în Anexa nr. 6 la Ordinul nr. 2225/2009 pentru aprobarea Convenției privind implementarea programului «Noua casă» și a Convenției de garantare și pentru reglementarea unor măsuri necesare pentru aplicarea prevederilor art. 10 din anexa nr. 1 la Hotărârea Guvernului nr. 717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului «Noua casă», cu modificările și completările ulterioare, (...) **După expirarea termenului de 5 ani, interdicția de înstrăinare se radiază din oficiu de către organele competente ale ANCPI, iar beneficiarul poate înstrăina locuința achiziționată prin Program cu condiția achitării integrale a creditului garantat, după emiterea de către MFP și Finanțator a acordurilor privind vânzarea (...).**

Din cuprinsul prevederilor legale mai sus menționate rezultă faptul că locuința achiziționată prin Programul "Prima casă" poate fi înstrăinată după expirarea perioadei de 5 ani de la achiziție **cu acordul finanțatorului și al Ministerului Finanțelor Publice și sub condiția achitării integrale a creditului garantat.**

8. Ca urmare a solicitării adresate UNNPR de notarul public SIMON ZOLTAN-ISTVAN, cu privire la modalitatea de aplicare a normelor privind tarifele de onorarii minimale pentru serviciile prestate de notarii publici, având în vedere că aspectele sesizate vizează aspecte de fond cu privire la imobilele care pot face obiectul declarației de posesor, se solicită comisiei formularea unui punct de vedere, în funcție de care se va stabili și baza de calcul a onorariului pentru acest tip de declarație.

Prin adresa respectivă se precizează următoarele:

„(...) vă solicit cu respect să mă îndrumați în ceea ce privește **taxarea posesiei faptice asupra unui imobil compus din teren intravilan și construcții printre care și o construcție cu destinație de locuințe.**

Având în vedere:

a) Dispozițiile art. 13 pct. (10) din Normele privind tarifele de onorarii minimale pentru serviciile prestate de notarii publici, unde se prevede:

„(10) Pentru autentificarea **declarațiilor prin care se confirmă deținerea posesiei asupra bunurilor imobile**, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **onorariul se stabilește la valoarea imobilelor care fac obiectul posesiei** determinată cu respectarea dispozițiilor art. 4 și potrivit tranșelor valorice și procentelor prevăzute în anexa nr. 2 pct. I.”

b) definiția imobilului de la art. 1 alin. (5) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 care prevede că:

„ (5) Prin imobil, în sensul prezentei legi, se înțelege **terenul, cu sau fără construcții**, de pe teritoriul unei unități administrativ- teritoriale, aparținând unuia sau mai multor proprietari, care se identifică printr-un număr cadastral unic.”

c) Studiul de piață al județului Harghita – Baza de lucru pentru anul 2024. La calculul valorii imobilului am utilizat valoarea minimă din Studiul pentru **teren și**



**pentru construcția casă de locuit**, deoarece construcțiile anexă sunt taxate doar în cazul în care sunt tranzacționate separat. Din calcul a rezultat o sumă mult mai mare, decât dacă utilizăm doar valoarea terenului, casa de locuit având suprafața construită desfășurată de peste 200 mp.

Din discuțiile purtate cu reprezentantul societății care efectuează în fapt notarea posesiei în favoarea declaranților mei, societate cu care nu am lucrat până în prezent, a rezultat că în declarațiile primite de ei niciun **alt coleg notar nu a taxat până acum construcțiile, doar terenul**. Cel puțin așa susține reprezentantul societății. Argumentul lor este că **asupra construcțiilor existente înainte de anul 2000 în evidențele fiscale se întabulează direct dreptul de proprietate în favoarea declaranților, iar posesia faptică se notează doar asupra terenului**, motiv pentru care valoarea construcțiilor nu se ia în calcul la taxarea declarației privind notarea posesiei faptice asupra imobilului. Este posibil să existe o astfel de prevedere, de care să nu am cunoștință.

Imobilul în cauză nu are CF deschisă încă, fiind vorba de prima înscriere în CF, calculele fiind efectuate în baza Planului de amplasament și delimitare a imobilului și a Anexei nr. 1-34 la Regulament. Din acest motiv imobilul nu are încă un număr cadastral.

Din textul art. 13 punctul (10) din Normele privind tarifele de onorarii minimale pentru serviciile prestate de notarii publici nu rezultă acest lucru și nu am găsit – cel puțin eu – niciun alt text legal care să prevadă că nu se taxează construcțiile edificate înainte de anul 2000.

Pentru a evita un conflict cu declaranții, le-am înapoiat imediat diferența de onorariu, de peste 3000 de lei, sub rezerva solicitării restituirii de către declaranți a acestei sume, în cazul în care, din răspunsul primit de la UNNPR va rezulta faptul, că onorariul se calculează la valoarea terenului și a construcției, indiferent de data edificării acesteia.”

\*\*\*

În urma analizei situației juridice prezentate și a înscrisurilor comunicate în copie, strict în ceea ce privește atribuțiile sale în ceea ce privește unificarea practicii în domeniul publicității imobiliare, Comisia reține următoarele:

Procedura de notare a posesiei prevăzută la art. 41 alin. (8) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 are ca obiect exclusiv terenurile și doar în cazurile prevăzute de lege.

Construcțiile se întabulează în temeiul înscrisurilor prevăzute la art. 37 alin. (1)-(3) din același act normativ.

Conform art. 119 alin. (4) din regulamentul aprobat prin ODG ANCPI nr. 600/2023 „În situația în care pe terenul cu privire la care s-a notat posesia sunt edificate construcții pentru care există acte de proprietate, dreptul de proprietate asupra acestora se va intabula în cartea funciară.”

9. Domnul notar public RADU-COSTIN BEREVOIANU din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

S-a autentificat Contractul de rentă viageră sub nr. 1448 din 20.09.2024 prin care s-a transmis nuda proprietate asupra apartamentului situat în Mun. București,



Sector 2, str. Logofăt Luca Stroici nr. 9-9A, et. 1, conform mențiunilor din Cartea Funciară (str. Logofăt Luca Stroici nr. 9A – conform mențiunilor din Certificatul de atestare fiscală) identificat cu nr. cadastral 207527-C1-U2207527-C1-U2, întabulat în Cartea Funciară nr. 207527-C1-U2 a Mun. București, Sector 2 și asupra terenului aferent în suprafață de 172,763 mp., conform Contractului de donație autentificat sub nr. 450 din data de 15.05.2001 de BNP (...).

Credentierul MA a dobândit suprafața de 96,6088 mp. prin moștenire de la tatăl său și suprafața de 76,154 mp. prin respectiva donație, în total, acesta deținând 172,763 mp aferenți apartamentului identificat mai sus.

În urma autentificării s-a solicitat întabularea dreptului de proprietate al dobânditorilor - debientieri - în cărțile funciare ale imobilelor, astfel cum au fost identificate în istoricul dreptului de proprietate, fiind obținut extras de carte funciară pentru autentificare pentru fiecare carte funciară în parte.

În baza cererii de întabulare a fost întabulat dreptul de proprietate al debientierilor asupra apartamentului identificat cu nr cadastral 207527-C1-U2 și au fost respinse cererile de întabulare formulate pentru înscrierea dreptului de proprietate în cărțile funciare ale terenului conform încheierilor de respingere.

Motivările respingerilor OCPI București-BCPI Sector 2 au fost următoarele:

a) Pentru terenul cu număr cadastral 207527, terenul de sub imobilul în care este situată unitatea locativă motivarea din încheierea 77613/2024 a fost următoarea:

*„Nu sunt piedici cu privire la întabularea dreptului de proprietate asupra UI cu IE nr. 207527-C1-U2, dar există piedici cu privire la întabularea dreptului de proprietate asupra cotei de teren situat sub construcție aferentă UI cu IE nr. 207527-C1-U2, astfel: din verificările efectuate în cuprinsul cărții funciare, a documentației cadastrale și a actului anexat rezultă faptul că nu este determinată și exprimată în mp suprafața de teren situat sub construcție aferentă UI cu IE nr. 207527-C1-U2 motiv pentru care aceasta nu poate fi înscrisă în CF, urmând ca în temeiul art. 30 din Legea nr. 7/1996 acest capăt al cererii să fie respins”;*

b) Pentru terenul cu număr cadastral 207526, terenul curte aferentă unității locative motivarea din încheierea 77614/2024 a fost următoarea:

*„Din verificarea actului anexat se constată că nu rezultă suprafața de teren liber ce reprezintă curte exclusivă aferentă apartamentului de la etaj așa cum este înscrisă în cartea funciară - în cuprinsul actului se menționează astfel: (...) împreună cu dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, teren în suprafață de 172,763 mp (...) Suprafața de teren mai sus descrisă este înscrisă în cartea funciară 207527 (...), în cartea funciară 207526(...), în cartea funciară 207524, fără a se preciza care este suprafața de teren corespunzătoare pentru fiecare carte funciară; având în vedere neconcordanțele constatate, în temeiul art. 30 din Legea nr. 7/1996 cererea de înscriere se va respinge”.*

c) Încheierea 77615/2024: Pentru cea de-a treia carte funciară a terenului, în care fostul proprietar apare întabulat, respectiv 207524 motivarea a fost următoarea:

*„Din verificarea actului anexat nu rezultă suprafața de teren liber ce reprezintă curte exclusivă aferentă apartamentului de la etaj așa cum este înscrisă în cartea funciară - în cuprinsul actului se menționează astfel: (...) împreună cu dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, teren în suprafață de 172,763 mp (...) Suprafața de teren mai sus descrisă este înscrisă în cartea funciară 207527 (...), în cartea funciară 207526 (...) în cartea funciară 207524, fără a se preciza care*



*este suprafața de teren corespunzătoare pentru fiecare carte funciară; cartea funciară nr. 207524 este deschisă pentru suprafața totală de teren de 483 mp, suprafață care este formată din 3 loturi, respectiv: teren sub construcție în suprafață de 273,14 mp identificați în IE nr. 207527, 36,19 mp identificați în IE nr. 207526 și 173,71 mp identificați în IE nr. 207525 (suprafață ce reprezintă curte exclusivă pentru apartamentul de la parter), de unde rezultă faptul că există o dublă evidență/înregistrare pentru terenul de la adresa din Str. Logofăt Luca Stroici nr. 9-9A Având în vedere neconcordanțele constatate și în temeiul art. 30 din Legea nr. 7/1996 cererea de înscriere se va respinge.”*

Față de situația prezentată prin încheierea 77613/2024 notarul public a solicitat rectificarea încheierii prin care au fost intabulate cotele de teren, în devălmășie pentru terenul de sub imobilul bloc, având în vedere că actele din istoricul de proprietate prezintă cote determinate pentru fiecare dintre cele două unități - apartamente.

A primit referat de completare cu următorul conținut:

*„Având în vedere motivele din încheierile de respingere nr. 77613/2024 și nr. 77615/2024 - cartea funciară nr. 207524 este deschisă pentru suprafața totală de teren de 483 mp, suprafață care este formată din 3 loturi, respectiv: teren sub construcție în suprafață de 273,14 mp identificați în IE nr. 207527, 36,19 mp identificați în IE nr. 207526 și 173,71 mp identificați în IE nr. 207525 (suprafață ce reprezintă curte exclusivă pentru apartamentul de la parter), de unde rezultă faptul că există o dublă evidență/înregistrare pentru terenul de la adresa din Str. Logofăt Luca Stroici nr. 9-9A; se va solicita sistarea cărții funciare cu IE nr. 207524 de către titularii tabulari MG și MA printr-o declarație autentică; precizăm faptul că suprafețele de teren ce formează totalul de 483 mp se regăsesc în cele 3 cărți distincte pentru suprafața de teren de 273 mp pe care este amplasată construcția în IE 207527 (proprietari MG și MA) și cele două libere de construcție aparținând lui MG (174 mp în IE nr. 207525), respectiv și MA (36 mp în IE nr. 207526)“*

Notarul public precizează că este astfel în situația în care BCPI Sector 2 refuză intabularea actului translativ de proprietate în ceea ce privește terenul aferent apartamentului, fără a identifica erori în actul notarial pe care de altfel îl poate rectifica dacă ar fi cazul, ci doar prezentând o situație apărută în sistemul cărții funciare care nu crede că poate fi imputată dobânditorilor. În baza actului de rentă viageră s-a solicitat doar înscrierea debirentierilor în cărțile funciare existente, pe situația existentă.

Se solicită punctul de vedere cu privire la situația juridică apărută, precum și o soluție privind modalitatea de întabulare a dreptului de proprietate pe numele dobânditorilor.

\*\*\*

În urma analizei situației juridice prezentate și a înscrisurilor comunicate în copie, Comisia amână formularea unui răspuns pentru următoarea ședință.

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<br/>ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ</b>  | <b>UNIUNEA NAȚIONALĂ A<br/>NOTARILOR PUBLICI DIN<br/>ROMÂNIA</b> |
|---|--|
| Mircea POPA<br>Director General Adjunct                             | Notar public Vasile VARGA<br>Vicepreședinte                      |
| Cezara Irina SIMIREA<br>Director Direcția de Publicitate Imobiliară | Notar public Ion MARIN<br>Vicepreședinte                         |
| Alina IANCU<br>Șef serviciu - Direcția de Publicitate<br>Imobiliară | Notar public Sorin MARINA,<br>Membru al Biroul Executiv          |
| Mihai LICĂ<br>Șef serviciu - Direcția de Publicitate<br>Imobiliară  | Notar public Laura BADIU<br>Președintele CNP București           |
|   | Notar public Victor ILIE,<br>Președintele CNP Craiova            |
|   | Notar public Ciprian NICA<br>CNP Galați                          |
|   | <del>Notar public Tiberiu TERZEA - MATEI<br/>CNP București</del> |
|   | Cătălin BĂDIN,<br>Director general adjunct                       |