

Către: B.C.P.I. Suceava
B.C.P.I. Rădăuți
B.C.P.I. Fălticeni
B.C.P.I. Gura Humorului
B.C.P.I. Cîmpulung Moldovenesc
B.C.P.I. Vatra Dornei

În atenția: Domnului/doamnei registrator coordonator/registrator/asistent
registrator principal/asistent registrator/referent

Spre știință: Persoanelor fizice/juridice autorizate
Camerei Notarilor Publici Suceava

NOTĂ DE INFORMARE

**privind Decizia nr. 6/13.04.2021 a Directorului Direcției de Publicitate Imobiliară
din cadrul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară**

Vă informăm că la data de 13.04.2021 a fost emisă Decizia nr. 6 a Directorului Direcției de Publicitate Imobiliară din cadrul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară prin care s-a comunicat oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară minuta nr. 16983/2753 din 13 aprilie 2021 în vederea punerii în aplicare a soluțiilor consemnate în conținutul acesteia.

Potrivit pct. 1 a) din Minuta ședinței reprezentanților U.N.N.P.R. și ai A.N.C.P.I. din data de 13.04.2021, s-a concluzionat, în sinteză că notarea posesiei la cererea persoanei interesate doar pentru o cotă – parte din dreptul de proprietate asupra unui imobil înscris în cartea funciară deschisă în baza Decretului – lege nr. 115/1938 **nu este posibilă**.

Potrivit pct. 1 b) din aceeași Minută s-a concluzionat, în sinteză, că notarea posesiei la cerere **nu este posibilă** pentru imobilele înscrise în cărțile funciare deschise în baza Decretului – lege nr. 115/1938 situate în zonele foste cooperativizate, indiferent dacă s-au emis sau nu titlurile de proprietate conform Legii fondului funciar nr. 18/1991.

Facem precizarea că potrivit art. 22 alin.(12) din *Legea 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare*, prevederile Deciziilor emise de directorii direcțiilor din cadrul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară au caracter obligatoriu, iar

nerespectarea acestora atrage pentru personalul de specialitate din Agenția Națională și instituțiile subordonate, implicat în soluționarea cererilor de recepție și înscriere, sancțiunile disciplinare prevăzute în regulamentele interne.

Anexăm Decizia nr. 6/13.04.2021 a Directorului Direcției de Publicitate Imobiliară din cadrul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și Minuta nr. 2753/13.04.2021 a ședinței reprezentanților U.N.N.P.R. și ai A.N.C.P.I. din data de 13.04.2021.

Registrator șef

Emilia BEDRULE



15 + 18
futura

OFICIUL DE CADASTRU
ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
SUCEAVA
Nr. 16983
Ziua 14 Luna 04 Anul 2021

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU
ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
INTRARE Nr. 16983
IEȘIRE Nr. 16983
Ziua 14 Luna 04 Anul 2021

Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 567/13.04.2021

DECIZIA NR. 6/13.04.2021

privind minuta nr. 16983/2753 din 13 aprilie 2021, 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

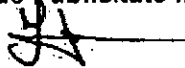
DECIZIE

Art. 1 Se comunică oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară minuta nr. 16983/2753 din 13 aprilie 2021, anexată prezentei, în vederea punerii în aplicare a soluțiilor consemnate în conținutul acesteia.

Art. 2 Pentru aducerea la îndeplinire sunt responsabili registratorul șef, registratorii coordonatori, registratorii și asistenții registratori din cadrul Serviciului de Publicitate Imobiliară.

Cezara Irina SIMIREA

Director Direcția de Publicitate Imobiliară



Comunicare B.C.F.I. utu

042204/18





Nr. 16983 /13.04.2021

Nr. 2753 /13.04.2021

MINUTA

ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din data de 13.04.2021

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 ANCP o ședință de lucru având ca obiect dezbaterile unor situații juridice care privesc relația profesională a notarilor publici cu oficiile teritoriale aflate în subordinea ANCP.

Având în vedere numărul ridicat de situații juridice sau aspecte referitoare la colaborarea profesională interinstituțională, aflate pe rolul Comisiei, se convine asupra analizei acestora în ordinea cronologică a numerelor de înregistrare acordate de UNNPR, care asigură și secretariatul Comisiei, începând cu cea mai veche dintre sesizări.

1. Domnul notar public **SIMESCU GHEORGHE** din cadrul Camerei Notarilor Publici Timișoara solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarele situații juridice:

a) Articolul 41 alin. (8) din Legea 7/1996 prevede posibilitatea ca în cazul în care, în lipsa actelor de proprietate asupra imobilelor neînscrise în CF sau înscrise în CF în baza Decretului lege 115/1938 – cu privire la care nu s-au efectuat înscrieri în ultimii 30 de ani, anterior intrării în vigoare a Legii 287/2009 – Codul civil, deținătorul actual al imobilului poate solicita **notarea posesiei** asupra imobilului în cauză, în condițiile cerute de prevederile aceluiași articol.

Problema care s-a ridicat la OCPI Caraș - Severin este aceea dacă prevederea legală mai sus menționată se aplică numai asupra **proprietății exclusive** asupra imobilului sau și în situația în care imobilul este deținut pe cote părți - cu alte cuvinte, dacă prevederile articolului 41 alin. (8) sunt aplicabile și în situația în care **se solicită notarea posesiei pe o suprafață corespunzătoare unei cote părți din imobilul înscris în CF**, în condițiile acestui articol.

Se anexează spre analiză extrasul de CF nr. 31198 Zăvoi, în care se solicită notarea posesiei asupra suprafeței de 2541 mp., corespunzătoare cotei de 33/35 părți din imobilul înscris în acest CF.

Punctul de vedere al notarului public este că o astfel de cerere este admisibilă din următoarele considerente: este de principiu că dreptul de proprietate prin normele

juridice reglementează raporturile dintre persoane cu privire la un lucru și nu raportul între persoană și lucru.

Textul menționat reglementează situația lipsei actelor de proprietate asupra imobilelor, ceea ce înseamnă că interesează dreptul de proprietate asupra imobilului neînscris sau înscris în CF, în condițiile specificate mai sus.

Sub acest aspect, dreptul de proprietate poate viza întregul imobil sau cota parte din imobilul în cauză.

Concluzia este că textul de lege menționat nu vizează imobilul, ci dreptul de proprietate asupra imobilului, care așa cum s-a arătat poate fi exclusiv sau cotă - parte.

Pe de altă parte, notarea posesiei are ca obiect o suprafață de teren corespunzătoare unei cote - părți din imobil sau proprietate exclusivă, după caz.

În concluzie, prevederile articolului 41 alin. (8) din Legea 7/1996, au în vedere dreptul de proprietate și nu imobilul ca atare, motiv pentru care în opinia notarului public, o astfel de cerere în privința notării posesiei în cartea funciară, în condițiile acestui articol, este admisibilă atât în situația unui drept de proprietate exclusivă asupra imobilului cât și asupra unei cote părți din dreptul de proprietate asupra imobilului în cauză, corespunzătoare suprafeței din terenul înscris în CF.

Altfel, ar însemna că posesiei, așa cum este reglementată de articolul 41 alin. (8) din Legea 7/1996, să i se aplice un regim juridic diferit după cum imobilul este înscris sau nu în cartea funciară, ceea ce este inadmisibil, după părerea notarului public.

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

Reprezentanții ANCPPI precizează că, referitor la aspectele semnalate, s-a formulat răspuns domnului notar public prin adresa nr. 1350/29.01.2021, anexată în copie, în care s-a concluzionat, în sinteză, că *un tert posesor nu își poate exercita prerogativele asupra unei cote ideale din dreptul de proprietate, ci numai afectând cotele - părți ale tuturor coproprietarilor, respectiv că notarea posesiei la cererea persoanei interesate doar pentru o cotă - parte din dreptul de proprietate asupra unui imobil înscris în cartea funciară deschisă în baza Decretului - lege nr. 115/1938 nu este posibilă.*

b) În același sens, o a doua chestiune în privința căreia se adresează solicitarea de a se exprima un punct de vedere o reprezintă situația imobilelor **înscrise în CF în baza Decretului Lege 115/1938** (dar și a celor **neînscrise în CF**), din **zonele cooperativizate** și anume dacă în privința acestor terenuri **se poate nota în CF, în condițiile art. 41, alin. (8) din Legea 7/1996, posesia în favoarea actualilor deținători ai terenurilor (intravilane sau extravilane) în baza adevăratei eliberată de către primăria localității pe raza căreia se află terenul, adevărată din care rezultă că:**

- terenul în cauză nu a făcut parte din patrimoniul C.A.P.;
- nu a făcut obiectul Legii 18/1991 și a altor legi ale proprietății;
- nu face parte din rezerva constituită conform Legii 18/1991;
- nu face parte din domeniul public al UAT;

- deținătorul este posesor cunoscut sub nume de proprietar și înregistrat ca atare în evidențele agricole și fiscale ale primăriilor.

Punctul de vedere al notarului public este că un astfel de imobil se află în situația reglementată de articolul 41 alin. (8) din Legea 7/1996, motiv pentru care, potrivit principiului *ubi eadem ratio, ibi idem jus*, o astfel de cerere făcută de actualul deținător al imobilului este de asemenea admisibilă.

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

Reprezentanții ANCPI precizează că referitor la aspectele semnalate s-a formulat răspuns domnului notar public prin adresa nr. 1350/29.01.2021, anexată în copie, în care s-a concluzionat, în sinteză, că *notarea posesiei la cerere nu este posibilă pentru imobilele înscrise în cărțile funciare deschise în baza Decretului - lege nr. 115/1938 situate în zonele foste cooperativizate*, indiferent dacă s-au emis sau nu titlurile de proprietate conform Legii fondului funciar nr. 18/1991.

2. Domnul notar public **SIMESCU GHEORGHE** din cadrul Camerei Notarilor Publici Timișoara solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică, în continuarea corespondenței transmise anterior (pct. 2 din prezenta minută):

La data de 22.01.2013 în vederea instrumentării unui act notarial, în baza procedurii conferită de Anexa 1 și 2, conform Protocolului încheiat între UNNPR și ANCPI, numărul 429312/26.04.2010, documentația a fost admisă de către OCPI Caraș Severin prin referatul de admitere nr. 1501/22.01.2013.

La data respectivă, **posesor** recunoscut sub nume de proprietar era înscrisă în **evidențele primăriei** comunei Prigor numita **ZS** (decedată la data de 05.07.1962).

Între timp, posesia asupra terenului în cauză a fost dobândită de numiții **FM și soția FPR**, conform Adeverinței numărul 7231/11.12.2020 emisă de Primăria Comunei Prigor, județul Caraș Severin.

În baza acestei adeverințe a fost autentificat Contractul de vânzare cumpărare numărul 3258/14.12.2020, între posesorii actuali cunoscuți sub nume de proprietar și numitul TO, în vederea deschiderii unei noi coli funciare pentru acest teren.

BCPI Reșița a emis nota de completare prin care se cere să se depună un act de transfer al proprietății de la ZS (prima posesoare înscrisă în documentație) la actualii posesori, considerând că ZS avea un drept de proprietate asupra terenului în cauză.

În opinia notarului public nota de completare emisă de B.C.P.I Reșița nu are temei legal, pentru că:

- Numita ZS nu a fost proprietară a terenului, fiind posesoare înscrisă în evidențele comunei Prigor asupra acestui teren;
- Posesia bunului a fost transmisă către actualii titulari care sunt înscrși ca atare în registrul agricol al comunei Prigor, județul Caraș Severin. Transmiterea posesiei nu implică neapărat un act juridic, posesia fiind o stare de fapt;

- Pentru deschiderea cărții funciare în condițiile Anexei 1 și 2 în baza Protocolului încheiat între UNNPR și ANCPI numărul A429312/26.04.2010, actul notarial se impune a fi încheiat cu actualul posesor al terenului și nu neapărat cu cel înscris în schița de identificare a terenului.

Mai mult, la data înscrierii documentației, posesia nu putea fi transmisă prin acte pentru cauză de moarte (posesoarea înscrisă în documentație era decedată din anul 1962).

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

Reprezentanții ANCPI precizează că referitor la aspectele semnalate s-a formulat răspuns domnului notar public prin adresa nr. 1722/15.02.2021, anexată în copie, în care s-a reținut, în sinteză, următoarele:

Pentru imobilele înscrise în cartea funciară, transferul dreptului de proprietate și întabularea sa în cartea funciară se efectuează în condițiile art. 35 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, coroborate cu prevederile art. 893 din Codul civil, care stipulează că înscrierea unui drept real tabular se poate efectua numai împotriva aceluia care, la data înregistrării cererii, este înscris ca titular al dreptului asupra căruia înscrierea urmează să fie făcută (...), precum și cu cele ale art. 894 din același act normativ, în situația în care sunt necesare înscrieri în baza unor acte juridice succesive. Așadar, în regim de carte funciară, prevederile Codului civil și ale Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 exclud aplicarea dispozițiilor cuprinse în Protocolul de colaborare ANCPI - UNNPR aprobat prin Ordinul nr. 309/2010, mai sus citate.

(...) soluția de respingere a cererii nr. 51200/2020 înregistrată la BCPI Reșița este una firească.

3. Doamna notar public DUDIȚĂ ELENA-FLAVIA din cadrul Camerei Notarilor Publici Brașov solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

La data de 06.11.2014 s-a autentificat contractul de vânzare-cumpărare nr. 937, prin care un soț, căsătorit sub regimul comunității legale de bunuri, dobânda un imobil ca bun propriu, în baza art. 340 alin. (1) lit. g) din Codul Civil. Sumele necesare achitării prețului de către soț proveneau din vânzarea unor bunuri imobile, proprietatea sa exclusivă, dobândite anterior căsătoriei. Prin Încheierea nr. 110706/07.11.2014 emisă de OCPI Brașov - BCPI Brașov s-a admis cererea, **întabulându-se dreptul de proprietate asupra imobilului în favoarea soțului, cu titlu de drept cumpărare ca bun propriu.**

La data de 19.12.2017, **soțul vinde imobilul, iar din prețul obținut prin vânzarea acestuia, achiziționează un alt imobil, tot în timpul căsătoriei, ca bun propriu**, în baza aceluiași articol din Codul Civil.

Astfel, la data de 23.01.2018 s-a autentificat antecontractul de vânzare-cumpărare nr. 74, iar la data de 07.02.2019, contractul de vânzare-cumpărare nr. 94. Se menționează faptul că, la încheierea contractelor de dobândire, s-au avut actele doveditoare pentru proveniența sumelor de bani din care soțul a achitat prețul bunurilor proprii.

Prin Încheierea nr. 17942/08.02.2019 emisă de BCPI Braşov s-a admis cererea, **intabulându-se dreptul de proprietate asupra imobilului în favoarea soţului, cu titlu de drept cumpărare ca bun propriu.**

În septembrie 2020, soţii divorţează, iar în ianuarie 2021, fostul soţ, care are în proprietate imobilul dobândit ca bun propriu în timpul căsătoriei, doreşte să contracteze un credit ipotecar. După aprobarea creditului, doi dintre notarii agreaţi de bancă refuză încheierea contractului de ipotecă, pe motiv că nu există **declaraţia soţului neproprietar prin care acesta să-şi exprime acordul cu privire la dobândirea imobilului ca bun propriu de către celălalt soţ.**

Notarul public consideră că bunul este propriu, pentru că acest regim juridic este reglementat în mod expres de lege (art. 340, alin. (1), lit. g) Cod Civil). Astfel, situaţiile când bunurile devin proprii, prin excepţie de la comunitatea de bunuri, sunt expres şi limitativ prevăzute de aceasta.

a) Luând în considerare cele prezentate anterior, precum şi faptul că unele BCPI solicită, ca o condiţie pentru admiterea cererii de intabulare, **declaraţia soţului neproprietar care să stea la baza contractului prin care este dobândit bunul propriu**, deşi există acte doveditoare privind provenienţa bunului, în vederea adoptării unei practici unitare, se impune luarea unei decizii, cu respectarea dispoziţiilor legale în materie, în sensul eliminării practicilor care adaugă la lege.

b) În situaţia în care nu există proba cu înscrisuri, se pune problema dacă numai declaraţia soţului neproprietar pentru dobândirea de către celălalt soţ a unui bun propriu, conform uneia din situaţiile prevăzute de art. 340 Cod Civil, poate suplini această probă.

În urma analizei situaţiei juridice prezentate şi a înscrisurilor comunicate în copie, Comisia reţine următoarele:

În conformitate cu prevederile art. 340 lit. g) din Codul civil *nu sunt bunuri comune, ci bunuri proprii ale fiecărui soţ: (...) bunurile, sumele de bani sau orice valori care înlocuiesc un bun propriu, precum şi bunul dobândit în schimbul acestora;(...)*

Răspunderea pentru stabilirea regimului juridic derogatoriu de la regula instituită de art. 339 Cod civil al bunului dobândit în timpul căsătoriei revine notarului public instrumentator, care verifică situaţia juridică anterior autentificării actului translativ, în baza înscrisurilor prezentate de părţi.

4. Doamna notar public STRĂUT MARIA CODRUȚA din cadrul Camerei Notarilor Publici Târgu Mureş solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situaţie juridică:

Având în vedere prevederile:

- art. 41 alin. (8) din Legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996 republicată, cu modificările şi completările ulterioare, în conformitate cu care *În cazul proprietăţii private, în lipsa actelor de proprietate asupra imobilelor neînscrise în cartea funciară sau înscrise în cartea funciară deschisă în baza Decretului-lege nr. 115/1938, în care nu s-au efectuat înscrieri în ultimii 30 de ani anteriori intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, persoana interesată poate solicita notarea posesiei, în baza următoarelor documente:*

a) documentația cadastrală recepționată de oficiul de cadastru și publicitate imobiliară;

b) adevărită eliberată de primăria în a cărei rază teritorială este situat imobilul, din care să rezulte că: (i) posesorul a plătit taxele și impozitele locale ca un adevărat proprietar; (ii) imobilul nu face parte din domeniul public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale;

c) proces-verbal de vecinătate, cu semnăturile tuturor proprietarilor imobilelor învecinate;

d) declarația pe propria răspundere a posesorului, dată în formă autentică, prin care acesta declară că: (i) posedă imobilul ca un adevărat proprietar; (ii) este sau nu căsătorit; în cazul în care este căsătorit, va preciza și regimul matrimonial; (iii) nu a înstrăinat sau grevat imobilul; (iv) imobilul nu a fost scos din circuitul juridic; (v) imobilul nu face obiectul vreunui litigiu; (vi) imobilul este deținut sau nu pe cote-părți; în cazul în care imobilul este deținut pe cote-părți, toți posesorii vor declara întinderea cotelor;

e) înscrisul doveditor al posesiei, indiferent de forma în care este întocmit, atunci când acesta există;

f) copia de pe actele de identitate și stare civilă;

g) extrasul de carte funciară pentru informare, după caz.

- art. 41 alin. (3) lit. c) din același act normativ, potrivit căruia În cazul lucrărilor de înregistrare în cadastru și în cartea funciară realizate la cererea persoanelor interesate, dacă suprafața din măsurători este diferită de suprafața înscrisă într-o carte funciară pe baza unei documentații cadastrale recepționate de oficiul teritorial sau suprafața din documentația cadastrală, recepționată de oficiul teritorial, pentru care nu s-a deschis carte funciară ori suprafața din actele de proprietate, cererea de recepție și înscriere în cartea funciară se soluționează astfel:

a) dacă suprafața din măsurători este mai mică, atunci această suprafață se înscrie în cartea funciară în baza documentației cadastrale și a acordului proprietarului privind înregistrarea acestei suprafețe;

b) dacă suprafața din măsurători este mai mare în proporție de până la 15% inclusiv, în cazul terenurilor din intravilan, și de până la 5% în cazul terenurilor din extravilan, atunci suprafața din măsurători se înscrie în cartea funciară în baza documentației cadastrale și a declarației proprietarului;

c) dacă suprafața din măsurători este mai mare decât procentul stabilit la lit. b), la cerere, se va putea nota posesia asupra diferenței de teren, deținută fără act de proprietate, în baza următoarelor documente: (i) procesul-verbal de vecinătate; (ii) istoricul de rol fiscal; (iii) certificatul de atestare fiscală în care să fie indicată suprafața rezultată din măsurătorile cadastrale.

- art. 41 alin. (9) din Legea nr. 7/1996 prevede că În toate cazurile în care s-a notat posesia în cartea funciară potrivit prezentului articol, dreptul de proprietate va putea fi intabulat ulterior, în condițiile art. 13 alin. (7).

Se solicită comunicarea unui punct de vedere cu privire la faptul dacă aceste prevederi legale se aplică atât terenurilor situate în intravilan cât și celor situate în extravilan.

Se solicită de asemenea punctul de vedere cu privire la faptul dacă aceste prevederi legale cu privire la posesia tabulară sunt aplicabile atât în cadrul cadastrului sporadic cât și în cadrul cadastrului sistematic.

Notarul public consideră că în aceste situații trebuie aplicat principiul de drept *unde legea nu distinge nici noi nu trebuie să distingem*, cu atât mai mult cu cât în Legea nr. 7/1996 nu este menționată nicio distincție în acest sens, între terenurile intravilane și cele extravilane și nici între cadastrul sporadic și cel sistematic, iar dacă legiuitorul dorea să diferențieze menționa în mod explicit acest lucru.

În urma analizei situației juridice prezentate Comisia reține următoarele:

În cuprinsul art. 41 alin. (3) lit. c), respectiv art. 41 alin. (8) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, nu există condiționări cu privire la destinația imobilului – **intravilan/extravilan** – pentru care se solicită notarea posesiei în cartea funciară.

Din interpretarea gramaticală a prevederilor art. 41 alin. (3) lit. c) și art. 41 alin. (8) din Legea nr. 7/1996, rezultă că acestea sunt aplicabile numai în cazul lucrărilor de înregistrare în evidențele de **castru și carte funciară** realizate **la cererea** persoanelor interesate, nu și în cadrul lucrărilor de înregistrare sistematică.

5. Doamna notar public **IULIANA MERGEANE** din cadrul Camerei Notarilor Publici Constanța solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație:

Începând cu data de 08.02.2021, se încearcă, prin toate căile de comunicare posibile, să se solicite **semnarea digitală a extraselor de carte funciară** eliberate odată cu Încheierea nr.16084/2021 prin care se intabulează un drept de ipotecă.

Se comunică faptul că această insistență se datorează faptului că banca nu aprobă dosarul până nu are semnate electronic toate documentele eliberate de OCPI competent.

Doamna notar public apreciază că i se pare inadmisibil ca răspunsul registratorului șef la solicitările sale să fie că mai sunt nu știu câte dosare înainte.

Dacă notarii publici înregistrează dosarele fără semnătură electronică sunt sesizați că nu au îndeplinit procedura. Se constată că această regulă nu se aplică și angajaților OCPI.

În urma verificărilor efectuate, reprezentanții ANCPPI precizează următoarele:

Astfel cum s-a reținut și în Minuta ședinței din data de 23.03.2021, încheierile și extrasele de carte funciară pentru informare emise ca urmare a soluționării cererilor de înscriere înregistrate conform art. 28¹ din Legea nr. 7/1996 **trebuie să aibă aplicată semnătura electronică a registratorului și/sau asistentului-registrator**. Semnătura electronică poate fi generată fie prin aplicația e-Terra, fie prin intermediul unui dispozitiv tip token.

6. Doamna notar public **BĂLGĂRĂDEAN ZOIE** din cadrul Camerei Notarilor Publici Cluj solicită formularea unui punct de vedere cu privire la posibilitatea rectificării, pe cale amiabilă, a înscrierilor efectuate în cartea funciară cu privire la dreptul de proprietate asupra construcției intabulate exclusiv în favoarea soției supraviețuitoare în baza certificatului de atestare fiscală și a adeverinței emise de

primărie, odată cu întabularea titlului de proprietate emis asupra terenului aferent construcției pe numele soției supraviețuitoare, în baza următoarelor acte:

- certificat de moștenitor emis în anul 1984, pe numele soției supraviețuitoare și a copiilor, în care bunul imobil (construcția) ce formează masa succesorală nu este identificat cu date de carte funciară;

- declarațiile, în formă autenticată, dată de toți moștenitorii (soția supraviețuitoare și copiii) privind identitatea construcției predate în certificatul de moștenitor emis în anul 1984 cu construcția înscrisă în prezent în cartea funciară pe numele soției;

- acordul proprietarului tabular, soția supraviețuitoare, cuprins într-o declarație dată în formă autentică, la rectificarea înscrierilor efectuate în cartea funciară privitor la dreptul de proprietate asupra construcției, în sensul întabulării dreptului de proprietate asupra construcției în favoarea tuturor moștenitorilor conform certificatului de moștenitor emis în anul 1984.

În speță, în anul 1984 s-a emis Certificatul de Moștenitor de pe urma defunctului PM, masa succesorală fiind stabilită la cota de 1/1 parte din construcția având destinație casa de locuit, situată în Vama nr. 1098, județ Satu Mare (ca urmare a renumerotării administrative a imobilelor, construcția în prezent are nr. 842, fapt declarat și recunoscut de moștenitori prin declarație dată în formă autentică).

La data eliberării certificatului de moștenitor, construcția ce a format masa succesorală după defunctul PM nu era identificată cadastral și nu era înscrisă în cartea funciară. Moștenitorii lui PM sunt soția supraviețuitoare și cei trei copii.

În baza unui titlu de proprietate asupra terenului aferent construcției, s-a reconstituit dreptul de proprietate în favoarea soției supraviețuitoare PI, în baza Legii nr. 18/1991, a Legii nr. 1/2000 și a Legii nr. 247/2005.

Ulterior, în anul 2016, în baza titlului de proprietate mai sus amintit, a adevărului și a certificatului emise de primărie, s-a dispus întabularea dreptului de proprietate asupra întregului imobil (teren și construcție) exclusiv în favoarea soției supraviețuitoare PI. Se menționează faptul că certificatul de moștenitor emis în anul 1984 nu a fost anexat la cererea de înscriere din 2016.

În anul 2020, soția supraviețuitoare PI a solicitat autentificarea unui contract de întreținere având ca obiect imobilul mai sus descris, dânsa urmând să aibă calitatea de întreținută iar nepotul de fiică și soția acestuia, RMF și RSC, calitatea de întreținători. Cu aceasta ocazie, pe lângă documentele (inclusiv încheierea de întabulare și extrasul de carte funciară) care atestau dreptul său exclusiv de proprietate asupra imobilului, a prezentat și certificatul de moștenitor emis în anul 1984 după defunctul său soț PM, masa succesorală fiind stabilită la cota de 1/1 din construcția cu destinația casă de locuit ce urma să facă obiectul contractului de întreținere. Totodată, copiii lui PI (și ai defunctului PM), au solicitat încheierea unui act privind donarea, în favoarea lui PI și a lui RMF și a lui RSC, a cotelor - părți ce le-au revenit prin moștenirea după PM asupra construcției.

Având în vedere că situația din cartea funciară nu corespundea cu situația juridică reală a imobilului, prealabil întocmirii contractului de întreținere și a contractelor de donație, s-a solicitat biroului de carte funciară rectificarea cărții funciare a imobilului, conform art. 907 alin 3) din Codul Civil, în sensul întabulării dreptului de proprietate asupra construcției în favoarea tuturor moștenitorilor, cu titlu de moștenire, în baza Certificatul de Moștenitor emis după defunctul PM în anul 1984

și a declarațiilor moștenitorilor (declarații privind identitatea construcției predate în certificatul de moștenitor emis în anul 1984 cu construcția înscrisă în prezent în cartea funciară pe numele soției PI și acordul proprietarului tabular, la rectificarea înscrierilor efectuate în cartea funciară privitor la dreptul de proprietate asupra construcției, în sensul întabulării dreptului de proprietate asupra construcției în favoarea tuturor moștenitorilor).

Prin cererea adresa BCPI s-a solicitat succesiv:

- i) rectificarea înscrierilor efectuate în cartea funciară, în ceea ce privește dreptul de proprietate asupra construcției în baza actelor anterior menționate;
- ii) întabularea contractului de întreținere;
- iii) întabularea contractelor de donație.

Cererea formulată a fost admisă în parte respectiv:

- s-a dispus privind întabularea dreptului de nudă proprietate asupra cotei de 1/4 parte din casa de locuit și anexe gospodărești și în cota de 1/1 parte asupra terenului, în favoarea RMF și RSC, cu titlu drept întreținere, grevat de dreptul de uzufruct viager în favoarea lui PI;

- s-a respins capătul de cerere privind întabularea, asupra cotei de 3/4 din construcție, a dreptului de nuda proprietate în favoarea RMF și RSC și a dreptului de uzufruct viager în favoarea PI, în baza contractului de donație, motivându-se că donatorii (copii defunctului PM și moștenitorii acestuia conform Certificatului de moștenitor emis în anul 1984) nu sunt proprietari tabulari asupra imobilului casă și anexe, nefiind îndeplinite condițiile prevăzute de art. 893 lit. a) Cod civil. Art. 894 Cod civil prevede " în cazul în care un drept supus înscrierii în cartea funciară a făcut obiectul unor cesiuni succesive fără ca înscrierile să fie 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. "

- s-a respins și capătul de cerere privind rectificarea cărții funciare, constatându-se că: „ (...) astfel, obiectul cererii fiind proprietate extratabulară, neîndeplinite condițiile art. 29 alin. (1) lit. c din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora „în cazul în care registratorul admite cererea, dispune întabularea sau înscrierea provizorie prin încheiere, dacă înscrisul îndeplinește următoarele condiții (...) c) individualizează imobilul printr-un număr de carte funciară și un număr cadastral sau topografic, după caz.” Conform art. 888 Cod civil „înscrierea în cartea funciară se efectuează în baza înscrisului autentic notarial, a hotărârii judecătorești rămase definitive, a certificatului de moștenitor sau în baza unui alt act emis de autoritățile administrative, în cazurile în care legea prevede aceasta.” De asemenea art. 24 alin. (3) din Legea 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, „dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale asupra unui imobil se vor înscrie în cartea funciară pe baza înscrisului autentic notarial sau a certificatului de moștenitor, încheiate de un notar public în funcție în România, a hotărârii judecătorești rămase definitivă și irevocabilă sau pe baza unui act emis de autoritățile administrative, în cazurile în care legea prevede aceasta, prin care s-au constituit ori transmis în mod valabil.” În acest caz, înscrierea dreptului de proprietate dobândit prin donație nu se poate efectua pe proprietate extratabulară, în cadrul procedurii necontencioase de carte funciară. Pe de altă parte, potrivit înscrierilor din CF, imobilul

în cauză a făcut obiectul legilor proprietății și s-a reconstituit dreptul de proprietate în baza Legii 18/1991, cu modificările și completările ulterioare, înscriindu-se în favoarea PI și construcția conform actului administrativ emis de Primărie. Compararea valabilității titlurilor juridice diferite pentru același amplasament și construcție sunt de competența exclusivă a instanței, care având la bază documentație cadastrală întocmită în acest sens, pronunță o hotărâre definitivă în vederea rectificării înscrierilor. Potrivit art. 885 Cod civil "drepturile reale asupra imobilelor cuprinse în cartea funciara se dobândesc, atât între părți, cât și fata de terți, numai prin înscrierea lor în cartea funciară, pe baza actului sau faptului care a justificat înscrierea." Art. 30 alin. (1) din Legea 7/1996: " Dacă registratorul constată că actele depuse în justificarea cererii de înscriere în cartea funciară, precum și aceasta din urmă nu întrunesc condițiile de formă cerute de lege pentru validitatea acestora, cererea se respinge printr-o încheiere motivată." Legalitatea formală exprimă faptul ca registratorul va dispune numai înscrierea actelor și faptelor juridice prevăzute sau permise de lege, sprijinindu-se pe cerere și actele ce o însoțesc. Ca urmare, cererea trebuie să cuprindă toate mențiunile prevăzute de lege și trebuie să fie însoțită de înscrisurile doveditoare ale faptelor sau actelor juridice a căror înscriere se solicită."

Împotriva încheierii de respingere s-a formulat cerere de reexaminare, în considerarea faptului că:

- Aprecierea registratorului că drepturile reale aparținând copiilor defunctului PM, conform Certificatului de Moștenitor emis în 1984, nu puteau fi dobândite decât prin înscrierea lor în cartea funciară, este eronată.

Conform art. 887 din Codul Civil, drepturile reale se dobândesc fără înscriere în cartea funciară când provin din moștenire. Doar înscrierea în cartea funciară a drepturilor provenite din moștenire nu se poate realiza în lipsa datelor de carte funciară a imobilului ce formează masa succesorală descrisă în certificatul de moștenitor. În acest sens moștenitorii au întocmit declarațiile autentificate prin care acestea recunosc că identitatea dintre casa de locuit, proprietatea extratabulară a autorului lor PM, descrisă în Certificatul de Moștenitor emis în anul 1984 și casa de locuit intabulată în cartea funciara pe numele soției supraviețuitoare PI. Prin urmare, Certificatul de Moștenitor emis în anul 1984, a fost completat, în baza declarațiilor părților interesate, cu datele de carte funciară necesare operării/înscrierii lui în cartea funciară. Conform art. 888 Cod Civil, înscrierea în cartea funciară a drepturilor reale, se efectuează, printre altele și în baza certificatului de moștenitor.

- Aprecierea registratorului de carte funciară că rectificarea nu se poate realiza printr-un act autentic notarial deoarece „compararea valabilității titlurilor juridice diferite pentru același amplasament și construcție sunt de competența exclusivă a instanței care, având la bază documentație cadastrală întocmită în acest sens, pronunță o hotărâre definitivă în vederea rectificării înscrierilor” reprezintă o interpretare greșită a dispozițiilor Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 și a dispozițiilor Codului Civil.

Rectificarea înscrierilor efectuate în cartea funciară poate fi făcută și pe cale amiabilă, pe baza declarației date în formă autentică de către titularul tabular. În acest sens, art. 33 din Legea nr. 7/1996 dispune: Înscrisurile și radierile efectuate în cărțile funciare nu pot fi rectificate decât pe baza hotărârii instanței judecătorești definitive și irevocabile sau pe cale amiabilă, în baza unei declarații date în formă autentică, de titularul tabular, respectiv de titular (...), iar art. 907 din Codul Civil,

prevede: „(1) Când o înscriere făcută în cartea funciară nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. (2) Prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înscrieri inexacte efectuate în cartea funciară. (3) Situația juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaștere făcută de titularul înscrierii a cărei rectificare se solicită, prin declarație dată în formă autentică notarială, ori dintr-o hotărâre judecătorească definitivă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond. (...)”.

În acest sens, s-au întocmit de către proprietarul tabular PI (soția supraviețuitoare) declarații prin care consimte la rectificarea înscrierilor din cartea funciară în sensul intabulării dreptului de proprietate asupra construcției în favoarea dânzei și a celorlalți moștenitori în baza certificatului de moștenitor emis în anul 1984, după defunctul P.M.

Se menționează că cererea de reexaminare a fost respinsă. Se atașează copii ale înscrisurilor justificative.

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

Conform art. 907 Cod civil (1) *Când o înscriere făcută în cartea funciară nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia.* Alin. (3) al aceluiași articol stipulează că *Situația juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaștere făcută de titularul înscrierii a cărei rectificare se solicită, prin declarație dată în formă autentică notarială (...).*

Întrucât în speță există declarația autentică a titularului tabular în sensul rectificării înscrierii din cartea funciară conform situației juridice rezultate din certificatul de moștenitor emis în anul 1984, după defunctul P.M., **soluția de respingere a cererii de rectificare este eronată.**

Pe de altă parte, **încheierea contractului intitulat "act de donație"** (în fapt contract complex ce cuprinde un act de donație și unul de întreținere, cu constituire de uzufruct viager) între cei doi moștenitori ai lui P.M., în calitate de donatori și RMF și RSC, în calitate de donatari, **trebuia efectuată ulterior înscrierii dreptului de proprietate al donatorilor**, având în vedere art. 887 alin. (3) Cod civil care prevede că titularul drepturilor dobândite prin moștenire nu poate dispune de ele prin cartea funciară decât după ce s-a făcut înscrierea. Astfel, pentru respectarea acestei reguli în extrasul de carte funciară pentru autentificare solicitat în vederea încheierii contractului intitulat "act de donație" trebuie să fie evidențiați donatorii ca proprietari ai imobilului obiect al convenției.

Se va depune o nouă cerere pentru rectificarea înscrierilor din cartea funciară, în sensul intabulării succesorilor lui P.M. conform cotelor din certificatul de moștenitor emis în 1984. Ulterior se va solicita un nou extras de carte funciară pentru autentificare, care va fi menționat în cuprinsul unei încheieri notariale de completare a contractului complex.

7. Domnul notar public **Victor ILIE** președintele Camerei Notarilor Publici Craiova, solicită formularea unui punct de vedere cu privire la corespondența Camerei Notarilor Publici Craiova cu BANCA NAȚIONALĂ A ROMÂNIEI având ca obiect

competența eliberării acordului de radiere a unei ipotece înscrise în cartea funciară, în favoarea unei entități care și-a încetat existența, fiind radiată din registrul comerțului.

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

Cu privire la problema pe care doamna notar public Papa Eugenia a supus-o atenției Băncii Naționale a României dar și ANCPI, Agenția Națională a formulat răspuns prin adresa nr. 152/14.01.2021, anexată, ce a fost comunicată atât biroului notarial cât și oficiului teritorial Dolj.

8. PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPINA solicită formularea unui punct de vedere cu privire la aplicarea pct. 3 alin. (1) din Capitolul II și a Anexelor nr. 1 și 2 din Protocolul de colaborare încheiat între ANCPI și UNNPR în anul 2010, precizând că temeiul legal menționat în Anexa nr. 1 face trimitere la Ordinul nr. 633/2006, care este abrogat.

În acest context se subliniază faptul că de la momentul aprobării protocolului, prin Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare și prin Regulamentul aprobat prin ODG nr. 700/2014, cu modificările și completările ulterioare s-au introdus noi reglementări pentru situațiile în care titularul dreptului nu face dovada proprietății cu acte justificative. Cu privire la acest aspect se au în vedere dispozițiile art. 41 alin. (3) lit. b) și c) și alin. (8) din Legea nr. 7/1996 și prevederile art. 126 alin. (1) din Regulamentul aprobat prin ODG nr. 700/2014.

Se solicită precizări privind posibilitatea eliberării Anexelor nr. 1 și 2 în baza protocolului, în condițiile în care acesta nu este actualizat conform noilor reglementări în vigoare.

În urma analizei situației juridice prezentate Comisia reține următoarele:

Prevederile art. 41 alin. (3) lit. c) și alin. (8) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, precum și prevederile art. 126 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 700/2014 **reglementează înscrierea posesiei în cartea funciară** – fie asupra diferenței de teren, deținută fără act de proprietate, fie asupra întregului imobil.

În schimb, dispozițiile pct. 3 alin. (1) din Capitolul II al Protocolului de colaborare încheiat între Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și Uniunea Națională a Notarilor Publici din România privind modul de efectuare a operațiunilor de publicitate imobiliară (...), aprobat prin Ordinul nr. 309/2010, care presupun eliberarea anexelor nr. 1 și 2 de către primăria localității unde este situat imobilul, **vizează intabularea dreptului de proprietate în cartea funciară conform actului notarial încheiat în baza acestor anexe.**

În concluzie, textele la care face referire Primăria municipiului Câmpina reglementează situații juridice distincte.

Împrejurarea că anexa nr. 1 – "*Certificat pentru atestarea că petentul este cunoscut ca proprietar*" face trimitere la Ordinul nr. 633/2006, în prezent abrogat, nu

constituie o piedică în vederea eliberării acestui document de către primăria competentă. Aprecierea asupra oportunității emiterii anexei nr. 1, raportat la fiecare speță în parte, revine primăriei unității administrativ-teritoriale în circumscripția căreia este situat imobilul.

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
Mircea Viorel POPA Director General Adjunct	Notar public Vasile VARGA Vicepreședinte
Cezara Irina SIMIREA Director Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Sorin MARTINA , Membru al Biroului Executiv
Alina IANCU Șef serviciu Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Laura BADIU Președintele CNP București
Mihai LICĂ Șef serviciu Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Victor IITE Președintele CNP Craiova
	Notar public Ciprian NICA Reprezentantul UNPR în CA al ANCP
	Notar public Milnea ANGHENI CNP București
	Director General Adjunct Cătălin BĂDIN
	Elena UNGUREANU Consilier juridic