



**UNIUNEA NAȚIONALĂ  
A NOTARILOR PUBLICI  
DIN ROMÂNIA**

**Cabinet Vicepreședinte**

**Nr. 3776/15.06.2026**

**CAMERA NOTARILOR PUBLICI  
Doamnei/Domnului Președinte,  
Doamnei/Domnului notar public,**

Vă înaintăm, alăturat, Minuta ședinței din data de **15.06.2026**, la care au participat reprezentanții Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și ai Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România, având ca obiect soluționarea unor probleme de practică neunitară.

Cu deosebită considerație,

**Notar Public**

**Vasile VARGA**

**Vicepreședinte al Uniunii Naționale a Notarilor Publici  
din România**



Nr. 22047 /15.06.2026

Nr. 3776 /15.06.2026

**MINUTA**  
**ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România**  
**și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din data de**  
**15.06.2026**

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

Situațiile juridice sau alte aspecte referitoare la colaborarea profesională interinstituțională aflate pe rolul Comisiei au fost analizate în ordinea cronologică a numerelor de înregistrare acordate de UNNPR, care asigură și secretariatul Comisiei, începând cu cea mai veche dintre sesizări.

Din cuprinsul sesizărilor reproduse în continuare au fost anonimizate sau eliminate, după caz, datele cu caracter personal sau alte date care permit identificarea părților din actele juridice la care s-a făcut referire.

1. Doamna notar public **MIHAELA MANOLACHE** din cadrul Camerei București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la anumite situații juridice întâlnite în practică în legătură cu bunurile imobile întabulate în cadrul procedurii cadastrului sistematic.

În activitatea notarială de zi cu zi apar tot mai frecvent situații legate de imobile întabulate ca urmare a lucrărilor de cadastru sistematic, dar fără ca proprietarii să dețină acte de proprietate, care să ateste titlul juridic al dobândirii, sau fără ca proprietarii să dețină acte de proprietate pe întreaga suprafață de teren întabulată.

Această realitate, prezentă mai ales în mediul rural, aduce în atenție aspecte care merită reflectate colegial, întrucât au consecințe directe asupra modului în care notarii publici se raportează la astfel de cazuri și la persoanele aflate în aceste situații.

Situații întâlnite:

**a) Imobile întabulate fără titlu de proprietate**

Există numeroase situații în care **sunt întabulate imobile ce conțin suprafețe de teren mult mai mari decât cele prezentate în actele de proprietate**, având la bază art. 11, alin. (24) din Legea nr. 7/1996.

Mai rar, dar totuși existente, sunt situațiile în care sunt întabulate imobile fără a avea nici un act de proprietate, doar în baza actelor administrative (certificate fiscale, adeverințe, etc) emise de primari.

Se pune firesc întrebarea: **poate notarul public să autentifice acte de înstrăinare și moșteniri fără a avea la bază acte de proprietate pentru imobile în integralitate?** Este așadar, un subiect care necesită atenție și reflecție comună, întrucât situațiile de acest tip se vor înmulți odată cu extinderea și finalizarea cadastrului sistematic.

#### **b) Înscrierea posesiei pe o perioadă de 3 ani**

O altă situație o prezintă imobilele înscrise în baza procedurii de posesie timp de 3 ani, conform art. 41, alin. (8) din Legea nr. 7/1996.

Din perspectiva activității notariale, această formă de înscriere ridică întrebări cu privire la efectele juridice reale și la **posibilitatea de a fi considerată un titlu suficient pentru acte de succesiune sau înstrăinare.**

#### **c) Locuințele din mediul rural dobândite anterior anului 2001**

Majoritatea locuințelor din mediul rural, dobândite înainte de 2001, **nu dețin acte de proprietate. Ele apar întabulate în cartea funciară cu acte de proprietate, având la baza doar acte administrative ale primăriilor**, deoarece art. 37, alin. (2) din Legea nr. 7/1996 prevede următoarele: *„Construcțiile realizate înainte de 1 august 2001, care este data intrării în vigoare a Legii nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, se întabulează, în lipsa autorizației de construcție, în baza certificatului de atestare fiscală prin care se atestă achitarea tuturor obligațiilor fiscale de plată datorate autorității administrației publice locale în a cărei rază se află situată construcția, precum și a documentației cadastrale.”*

Trebuie reținut că **solicitarea unor acte de proprietate pe construcții**, gen hotărâri judecătorești de constatare a dreptului de proprietate prin efectul uzucapiunii, **ar însemna un număr mare de cereri pe care părțile ar trebui să le adreseze instanțelor judecătorești.**

Această suprapunere între realitatea factuală și realitatea juridică creează o zonă de incertitudine, în care notarul trebuie să găsească echilibrul între lege și nevoile firești ale comunităților locale.

#### **d) Importanța momentului finalizării cadastrului sistematic**

Un alt aspect important îl reprezintă momentul în care directorul ANCPI emite ordinul de finalizare a cadastrului sistematic pentru anumit UAT.

Din acel moment, potrivit art. 14 alin. (8) din Legea 7/1996, cartea funciară devine constitutivă de drepturi, iar primul act notarial încheiat ulterior capătă un rol esențial, acela de a fi actul care dă naștere dreptului de proprietate.

Este un detaliu tehnic, dar cu o însemnătate practică majoră, de care notarul public trebuie să fie conștient în activitatea sa zilnică și cu care trebuie să fie la curent.

În concluzie se precizează că prezenta notă nu are caracter solicitant, ci informativ și reflexiv. Scopul ei este de a aduce în atenția colegilor câteva situații juridice întâlnite în practică, care pot genera dificultăți de interpretare și care ar putea necesita, în timp, o abordare unitară.

Într-un context în care cadastrul sistematic avansează rapid, iar legislația încă evoluează, astfel de reflecții comune contribuie la menținerea coerenței și siguranței actului notarial.

S-au atașat solicitării câteva exemple practice a ceea ce a fost expus mai sus: extras de carte funciară imobil cu nr. cadastral 32649, localitatea Mânăstirea, unde este întabulată MD, fără nici un act de proprietate; extras de carte funciară imobil cu nr. cadastral 31329, localitatea Mânăstirea, unde este notată posesia faptică pentru MG ca proprietar neidentificat, deși există un contract de vânzare-cumpărare autentic, atașat solicitării; extras de carte funciară imobil cu nr. cadastral 22789, localitatea Plătărești, unde este întabulată VEF, în urma trecerii termenului de 3 ani de posesie necontestată; extras de carte funciară imobil cu nr. cadastral 25457, localitatea Crivăț, unde este întabulat VD, pe suprafața de 2472 mp deși conform titlului de proprietate atașat solicitării are în proprietate doar 1424 mp.

\*\*\*

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

În considerarea prevederilor legale referitoare la modul de funcționare al Comisiei, detaliate prin protocolul de colaborare încheiat între cele două entități, Comisia apreciază că nu este competentă să formuleze puncte de vedere asupra unor chestiuni cu caracter teoretic ci doar asupra unor situații concrete, privind emiterea unor încheieri de carte funciară prin care s-au soluționat cereri de înscriere formulate în temeiul unor acte notariale.

2. Domnul notar public **DUMITRACHE GHEORGHE** din cadrul Camerei Ploiești solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Deoarece **practica BCPI Buzău, în legătură cu notarea posesiei în cartea funciara, este neunitară**, chiar și practica unor registratori, care în situații identice, dau soluții diferite, se solicită punctul de vedere în legătură cu **încheierile de respingere nr. 222347/08.12.2025 și nr. 8591/23.01.2026**, emise de BCPI Buzău.

Prin cererea nr. 222347/08.12.2025 s-a solicitat BCPI Buzău notarea posesiei în cartea funciara nr. 34589 UAT Padina, județul Buzău, în baza art. 41, alin. (8), lit. c) din Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, cu modificările ulterioare și a următoarelor înscrisuri justificative: adeverința nr. 11191/24.11.2025 emisa de Primăria Comunei Padina, județul Buzău; declarația autenticată sub nr. 3440/24.11.2025 (declarantă Societatea A).

Cererea a fost respinsă cu următoarea motivare: „*posesia se notează numai la imobilele care au carte funciară deschisă ca urmare a finalizării înregistrării*”

sistematice, cu înscrierea prealabilă a titlului de proprietate în partea a II-a a cărții funciare”.

Cererea a fost redepusă cu nr. 8591 din 23.01.2026, fiind însoțită de aceleași înscrisuri justificative, plus titlul de proprietate nr. 16238/2 din 20.07.1995, emis de Comisia Județeană Buzău, în care se regăsește terenul pentru care se solicită notarea posesiei.

Cererea a fost respinsă cu următoarea motivare: „având în vedere art. 41, alin. (8), lit. c) din Legea nr. 7/1996, care prevede situația în care se poate nota posesia, nefiind aplicabilă în speța prezentă, dreptul de proprietate fiind întabulat deja în favoarea moștenitorilor, coroborat cu art. 28 și 29 din Legea nr. 7/1996”.

Se menționează că pentru **terenul înscris în cartea funciară nr. 29219 UAT Padina, județul Buzău, cererea a fost admisă prin încheierea nr. 222346/08.12.2025**, s-a notat posesia în cartea funciară în baza aceluiași înscrisuri justificative și chiar de același registrator, care a respins cererea nr. 8591/23.01.2026.

Se anexează solicitării următoarele înscrisuri în copie: cererea nr. 222347/08.12.2025, cererea nr. 8591/ 23.01.2026, încheierile nr. 222347/ 08.12.2025, nr. 8591/ 23.01.2026 și nr. 222346/ 08.12.2025 – BCPI Buzău, adeverința nr. 11191/ 24.11.2025 – Primăria Padina, județul Buzău și declarația nr. 3440/ 24.11.2025.

\*\*\*

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

Cele două spețe prezentate nu sunt similare, astfel încât soluțiile diferite aplicate acestora nu generează o practică neunitară la nivelul oficiului teritorial.

Cererea de notare a posesiei în CF nr. 34589 UAT Padina, în favoarea Societății A, înregistrată cu nr. 222347/08.12.2025, a fost soluționată cu încheiere de respingere, cu o motivare eronată, respectiv aceea că „posesia se notează numai la imobilele care au carte funciară deschisă ca urmare a finalizării înregistrării sistematice, cu înscrierea prealabilă a titlului de proprietate în partea a II-a a cărții funciare”.

Cererea nr. 8591 din 23.01.2026, care privește același imobil, a fost soluționată corect cu încheiere de respingere întrucât proprietarii tabulari erau înscrisi în baza unui certificat de moștenitor (ca urmare a înregistrării sporadice) iar nu în baza unui titlu de proprietate emis în baza legilor fondului funciar, astfel cum impune art. 41 alin. (8) lit. c) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Cererea nr. 222346/08.12.2025 privind notarea posesiei în CF nr. 29219 UAT Padina, în favoarea Societății A, a fost soluționată corect cu încheiere de admitere, întrucât proprietarul tabular era înscris ca urmare a înregistrării sistematice, în baza unui titlu de proprietate, în speță fiind aplicabile prevederile legale mai sus amintite.

3. Doamna notar public **MARIA STAN** din cadrul Camerei Constanța solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

În dosarul nr. 13768/26.01.2026 înregistrat la OCPI Constanța - BCPI Constanța, ce are ca obiect **întabularea dreptului de proprietate în favoarea unui UAT, în baza ofertei de donație și a acceptării ofertei de donație (ca**

acte autentice separate), cerere la care au fost atașate **declarații autentice, ca dovadă a luării la cunoștință a acceptării donației din partea a 11 din cei 12 donatori**, iar din partea celui de-al 12-lea donator s-a depus **captură de ecran cu conversația avută pe e-mail, captură de ecran în care se poate observa și conținutul atașamentelor de la e-mail (actul de acceptare a ofertei de donație)**.

În cuprinsul ofertei de donație s-a precizat că **„Totodată, noi, donatorii, declarăm că suntem de acord ca donația să-și producă efectele din momentul acceptării ei de către donatar, fără a mai fi necesar a se face comunicarea actului de acceptare și suntem de acord, după acceptarea prezentei oferte de donație, cu întabularea dreptului de proprietate asupra terenului sus-menționat, ce face obiectul prezentei oferte de donație, pe numele donatarului, așa cum a fost oferit prin prezenta ofertă de donație”**.

S-a primit referat de completare cu următorul conținut: *<Se vor respecta prevederile art. 8 alin. (6) din Ordinul nr. 600/2023 – „Întabularea dreptului de proprietate se efectuează în baza ofertei de donație și acceptarea acesteia încheiate, în toate cazurile, în formă autentică notarială și a **dovezii comunicării acceptării conform art. 1013 din Codul Civil**, astfel ca se va depune dovada luării la cunoștință a acceptării donației din partea tuturor proprietarilor”>*.

Întrebarea este: **Cum se poate face dovada luării la cunoștință a acceptării donației, altfel decât prin declarație autentică notarială?**

Notarul public precizează că cel de-al 12-lea donator nu se află în România, se află în străinătate pentru o perioadă necunoscută, însă nu are rezidența/domiciliul în străinătate și a comunicat că **i-a fost refuzată, de către consulat, autentificarea declarației, pe motiv că nu are rezidența în țara respectivă**. Astfel, consideră că nu i se poate transmite acceptarea donației, pentru luare la cunoștință, decât prin mijloace electronice. De asemenea, nici dacă donatorul s-ar fi aflat în țară, dacă i s-ar fi trimis copie după acceptarea ofertei de donație, prin poștă sau prin curier, nu se vede cum ar putea avea dovada clară a faptului că a luat la cunoștință de acceptarea donației.

S-a mai încercat întabularea dreptului de proprietate asupra aceluiași imobil în baza aceleiași oferte de donație și acceptării ofertei de donație (fără dovada luării la cunoștință a acceptării, bazându-se pe precizarea, sus-menționată, făcută în oferta de donație cu privire la renunțarea la comunicarea acceptării), prin cererea nr. 328085/03.12.2025, dosar în care s-a emis referat de completare cu următorul conținut: *<Anexați confirmările prevăzute de art. 8, alin. (6) din Ordinul 600/2023: „(6) **Întabularea dreptului de proprietate se efectuează în baza ofertei de donație și acceptarea acesteia încheiate, în toate cazurile, în formă autentică notarială și a dovezii comunicării acceptării conform art. 1013 din Codul Civil**” și art. 1013 Cod civil: „(1) Oferta de donație poate fi revocată cât timp ofertantul nu a luat cunoștință de acceptarea destinatarului. Incapacitatea sau decesul ofertantului atrage caducitatea acceptării. (2) Oferta nu mai poate fi acceptată după decesul destinatarului ei. Moștenitorii destinatarului pot însă comunica acceptarea făcută de acesta. (3) Oferta de donație făcută unei persoane lipsite de capacitate de exercițiu se acceptă de către reprezentantul legal. (4) Oferta de donație făcută unei persoane cu capacitate de exercițiu restrânsă poate fi acceptată de către aceasta, cu încuviințarea ocrotitorului legal.”>*

Dosarul a fost soluționat cu respingere, în lipsa atașării dovezilor de luare la cunoștință a acceptării donației.

Având în vedere cele menționate anterior se adresează rugămintea de a se comunica punctul de vedere în legătură cu modul în care trebuie să se procedeze în această speță.

Se anexează copie a tuturor actelor atașate la cererea nr. 13768/26.01.2026.

\*\*\*

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

Conform alin. (1) al art. 1011 – „Forma donației”, din Codul civil *„Donația se încheie prin înscris autentic, sub sancțiunea nulității absolute.”* Din analiza prevederilor legale citate rezultă că, sub sancțiunea nulității absolute, atât oferta de donație cât și acceptarea acesteia se încheie în formă autentică.

În același sens sunt și prevederile art. 8 alin. (6) din regulamentul aprobat prin Ordinul nr. 600/2023, în conformitate cu care *„Întabularea dreptului de proprietate se efectuează în baza ofertei de donație și acceptarea acesteia încheiate, în toate cazurile, în formă autentică notarială și a dovezii comunicării acceptării conform art. 1013 din Codul Civil.”*

Alin. (1) al art. 1013 – „Formarea contractului” prevede în alin. (1) că *„Oferta de donație poate fi revocată cât timp ofertantul nu a luat cunoștință de acceptarea destinatarului. Incapacitatea sau decesul ofertantului atrage caducitatea acceptării.”*, **fără să conțină prevederi exprese cu privire la modalitatea în care ofertantul ia la cunoștință de acceptarea ofertei de către destinatar.**

În speță, dovadă luării la cunoștință a acceptării donației s-a făcut prin declarații autentice, din partea a 11 din cei 12 donatori, iar din partea celui de-al 12-lea donator s-a depus o captură de ecran cu conversația avută pe e-mail referitoare la actul de acceptare a ofertei de donație din partea UAT, atașat e-mailului.

În speță sunt incidente prevederile art. 146 din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, referitoare la comunicarea actelor de procedură în materie notarială, în conformitate cu care:

*„Art. 146. - Citarea părților și comunicarea actelor de procedură în materie notarială se fac în conformitate cu dispozițiile Codului de procedură civilă, republicat, cu modificările ulterioare.”*

Art. 154 alin. (1) – (6<sup>1</sup>) din Codul de procedură civilă prevede următoarele:

*„Art. 154 (1) Comunicarea citațiilor și a tuturor actelor de procedură se va face, din oficiu, **prin agenții procedurale** ai instanței sau prin orice alt salariat al acesteia, precum și prin **agenți ori salariați** ai altor instanțe, în ale căror circumscripții se află cel căruia i se comunică actul.*

*(2) Comunicarea se face în **plic închis, la care se alătură dovada de înmânare/procesul-verbal și înștiințarea** prevăzute la art. 163. Plicul va purta mențiunea "PENTRU JUSTIȚIE. A SE ÎNMÂNĂ CU PRIORITATE".*

*(3) (...)*

*(4) În cazul în care comunicarea potrivit alin. (1) nu este posibilă, aceasta se va face prin **poștă, cu scrisoare recomandată, cu confirmare de primire**, în plic închis, la care se atașează dovada de primire/procesul-verbal și înștiințarea prevăzute la art. 163.*

(5) La cererea părții interesate și pe cheltuiala sa, comunicarea actelor de procedură se va putea face în mod nemijlocit **prin executori judecătorești**, care vor fi ținuti să îndeplinească formalitățile procedurale prevăzute în prezentul capitol, sau prin **servicii de curierat rapid**, în acest din urmă caz dispozițiile alin. (4) fiind aplicabile în mod corespunzător.

(6) Comunicarea citațiilor și a altor acte de procedură se poate face de grefa instanței și **prin telefax, poștă electronică sau prin alte mijloace ce asigură transmiterea textului actului și confirmarea primirii acestuia, dacă partea a indicat instanței datele corespunzătoare în acest scop**. Comunicarea actelor de procedură va fi însoțită de semnătura electronică calificată sau semnătura electronică avansată bazată pe un certificat pentru semnătură electronică emis de o autoritate sau o instituție publică din România, care va înlocui ștampila instanței și semnătura grefierului de ședință din mențiunile obligatorii ale citației.

(6<sup>1</sup>) Citațiile și celelalte acte de procedură menționate la alin. (6) se consideră comunicate la momentul la care au primit mesaj din partea sistemului folosit că au ajuns la destinatar potrivit datelor furnizate de acesta.

4. Doamna notar public **IRINA VERGINICA PETRESCU** din cadrul Camerei Timișoara solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

**BCPI Caransebeș a solicitat pentru întabularea în cartea funciară nr. 37490 UAT Sacu a dreptului de proprietate al Societății CO, ca urmare a fuziunii cu Societatea CSV - Certificat de reorganizare**, invocând așa cum s-a stabilit prin minutele ședințelor Comisiei - dispozițiile art. 80 din Legea 71/2011, potrivit căreia „Cererile de înscriere, precum și acțiunile în justiție întemeiate pe dispozițiile Legii nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, indiferent de data introducerii lor, vor fi soluționate potrivit normelor materiale în vigoare la data încheierii actului sau, după caz, la data săvârșirii ori producerii faptului juridic generator, modificador sau extinctiv al dreptului supus înscrierii ori rectificării, cu respectarea normelor procedurale în vigoare în momentul introducerii lor”.

În speță, **Hotărârea AGA a fost autentificată la data de 13.12.2018**, dată la care norma materială în vigoare era forma art. 24 alin. 5) din Legea nr. 7/1996, data de Legea nr. 185/2018, iar **Sentința civilă nr. 450/PI/LP pronunțată la data de 20.05.2019 de Tribunalul Timiș și rămasă definitivă la data de 08.08.2019 prin care se constată că a intervenit fuziunea prin absorbție a Societății CSV și a Societății GG, de către Societatea CO și se dispune înregistrarea în registrul comerțului a hotărârilor asupra fuziunii și a actului constitutiv modificador, precum și a modificărilor legate de societatea absorbantă Societatea CO, rezultate din fuziune (...)**, norma materială în vigoare era forma art. 24 alin. 5) din Legea nr. 7/1996, data de Legea nr. 105/20.05.2019.

Drept urmare se solicită comunicarea actului juridic generator al dreptului supus înscrierii ori rectificării, respectiv dacă în speță este necesare emiterea unui certificat de reorganizare.

\*\*\*

În urma analizei situației juridice prezentate și a înscrisurilor comunicate în copie, Comisia reiterează că dispozițiile art. 24 al Legii nr. 7/1996 privind cadastrul și

publicitatea imobiliară sunt de drept material, ele fiind aplicabile cu respectarea art. 80 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare. În consecință, **se aplică normele de drept material în vigoare la data începerii procedurii de reorganizare, în speță fiind necesară emiterea unui certificat de reorganizare.**

Precizăm că, prin cererea depusă la BCPI Caransebeș, **notarul public a solicitat intabularea dreptului de proprietate în favoarea unei persoane fizice, în temeiul unui contract de schimb încheiat extratabular, ce a avut la bază un extras de carte funciară pentru autentificare în care proprietarul tabular nu era copermutant Societatea CO, ci societatea CSV.**

Or, potrivit art. 893 lit. a) din Codul civil, *înscrierea unui drept real se poate efectua numai împotriva aceluia care, la data înregistrării cererii, este înscris ca titular al dreptului asupra căruia înscrierea urmează să fie făcută.*

În considerarea prevederilor legale citate, **în speță trebuia solicitată, în prealabil, înscrierea operațiunii de reorganizare și, ulterior înscrierii Societății CO, putea fi autentificat contractul de schimb în baza extrasului de autentificare solicitat în acest scop, în care proprietarul tabular este Societatea CO.**

5. Doamna notar public **CONSTANTINESCU VIOLETA** din cadrul Camerei Craiova solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

În data de 24.09.2014 a fost întocmită cartea funciară pentru o suprafață de 1.430 mp teren, pe care sunt edificate: construcția C1, edificată în anul 1998 și construcția C2, având ca nud proprietar pe PIM, (pentru A1 și A1.2) și uzufructuari PV și PG. (pentru A1.1), dobândit prin cumpărare în anul 1997, (poziția B1 și B2 a cărții funciare și poziția C1).

La poziția B2 este întabulat dreptul de proprietate asupra construcției C1, edificată în anul 1998, (A1.1) în favoarea PV și PG, iar ca mod de înscriere a dreptului de proprietate /dobândire stă la bază certificatul de atestare fiscală emis de primărie.

Din verificările efectuate s-a constatat că pentru construcția C1, edificată în anul 1998, exista autorizația de construire cu nr. 5 din data de 05.03.1998 pe numele DI în timpul căsătoriei (soț decedat în prezent) și certificatul de urbanism eliberate de aceeași primărie.

Se dorește înstrăinarea acestei proprietăți iar cumpărătorul achiziționează proprietatea cu credit bancar.

Potrivit art. 37 din Legea nr. 7/1996 alin. (2), **dreptul de proprietate asupra construcțiilor realizate înainte de 1 august 2001 (...) se intabulează în baza certificatului de atestare fiscală, cu toate că certificatul fiscal de rol nu constituie titlu de proprietate și nu conferă aceasta calitate.**

Consideră că înscrierea dreptului de proprietate asupra construcțiilor în baza certificatelor de atestare fiscală produce de cele mai multe ori probleme juridice în finalizarea actelor, notarul fiind în imposibilitate de a emite o opinie juridică, persoanele autorizate cu întocmirea documentației cadastrale nu solicita părților toate actele de proprietate, se mulțumesc doar cu certificate fiscale la intabulare, iar

primăriile în special cele de la comune eliberează certificatele la cererea și pe declarațiile părților fără o verificare a situației juridice în prealabil.

Nu este un caz singular, sunt foarte multe situații de astfel de întabulări care nu corespund situației juridice și actelor de proprietate, iar procedura de rectificare/actualizare, necesită timp și bani.

Care este procedura de actualizare a cărții funciare în sensul înscrierii dreptului de proprietate asupra construcției C1, pe numele DI ?

Se atașează solicitării extras CF, contract vânzare, autorizație construire și certificat fiscal.

\*\*\*

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

Din analiza CF rezultă că titular al nudei proprietăți asupra terenului și construcției C2 este PIM în baza unui contractul de vânzare – cumpărare cu procurator de fonduri autentificat în anul 1997, iar DI avea la data autentificării calitatea de curator al PIM, care era minoră.

Asupra construcției C1 sunt întabulați PV și PG în temeiul unor certificate de atestare fiscală eliberate în 2014, conform prevederilor Legii nr. 7/1996 în forma în vigoare la data depunerii cererii de înscriere.

Pe cale de consecință, înscrierile din cartea funciară corespund actelor juridice care au stat la baza soluționării cererilor de înscriere.

6. Doamna notar public **GODOROGEA MARIA DIANA** din cadrul Camerei Cluj solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Societatea I deține în proprietate imobilul-teren înscris în cartea funciară numărul 66516 Baci, sub A1 cu număr cadastral 66516, compus din teren cu suprafață de 4.321 m.p., și **construcția înscrisă în cartea funciară** numărul 66516 Baci, sub A1.1 cu număr cadastral 66516-C1, compusă din: construcție cu 7 niveluri; cu suprafața construită la sol de 540 m.p., construcție cu regim de înălțime D+P+5E – **nefinalizată**, cu structura de rezistență compusă din fundație radier din beton armat, structură din cadre din beton armat și zidărie de cărămidă până la nivelul etajului 2, edificată în anul 2009.

Observații: nu s-au realizat structura etajului retras, zidăria de compartimentare la etajele 3, 4, 5 și E.R., montare tâmplărie pt. etajele 3, 4, 5 și E.R., construcții metalice la balcoane, tencuieli și șape la etajele 3, 4, 5 și E.R., termoizolație la fațade, finisaje la fațade exterioare, hidroizolație la terase, montare lift.

Mențiuni: - construcția nu are lift; - construcția nu are certificat de performanță energetică, având destinația de „construcții de locuințe”.

Dezvoltatorul imobiliar a preluat, cu ocazia dobândirii imobilului și beneficiul Autorizației de construire numărul 96/10.07.2025 eliberată de Primăria Comunei Baci, județul Cluj, pentru continuarea lucrărilor cu refașadizare și compartimentări interioare la imobilul-construcție existent: S+P+5E+Er și amenajări exterioare, imobil cu număr cadastral 66516-C1, înscris în cartea funciară numărul 66516 Baci, edificat pe terenul înscris în această carte funciară sub A1 cu număr cadastral 66516.

În prezent **autorizația de construire s-a notat în cartea funciară** sub B15-B80 în temeiul declarației în formă autentică formulată de proprietarul tabular și

a fișierului .csv, întocmit conform structurii prevăzute în Anexa nr. 1 la Decizia ANCPI numărul 13/2 din data de 10.12.2025, **pentru fiecare unitate individuală viitoare**, fiecărei unități atribuindu-i-se codul unic, informațiile tehnice fiind preluate din autorizația de construire și DTAC.

Din discuțiile purtate cu inginerul topograf angajat de către proprietarul tabular în vederea elaborării **documentației cadastrale de preapartamentare a construcției condominiu bun viitor** i s-a comunicat faptul că din punct de vedere tehnic, **nu se va putea înscrie construcția bun viitor** pe fluxul separat alocat în sistemul Eterra înscrierii construcțiilor bunuri viitoare (C1V) dat fiind faptul că, **construcția este deja înscrisă sub A1.1. pe etape de execuție**, urmând ca imobilul construcție bun viitor să se suprapună total cu construcția deja înscrisă.

Ori din perspectiva apartamentelor care încă nu sunt finalizate și recepționate de către autoritatea administrativă competentă, acestea sunt bunuri viitoare, intrând sub incidența Legii nr. 207/2025, însă din perspectiva definiției construcției bun viitor, construcția în care vor fi situate aceste apartamentele nu reprezintă un bun viitor în sensul legii, întrucât o construcție bun viitor este acea construcție care urmează să fie realizată în baza unei autorizații de construire și nu a fost încă recepționată și înscrisă în cartea funciară.

Pe cale de consecință se adresează rugămintea de a se analiza dacă **situației mai sus expuse îi sunt aplicabile dispozițiile Legii nr. 207/2025, iar în caz afirmativ, care ar fi soluția pentru a fi posibilă înscrierea construcției bun viitor și pe cale de consecință pentru a se putea realiza documentația cadastrală de preapartamentare?**

Se învederează faptul că în prezent art. 134 din Ordinul 600/2023 prevede: **„Construcțiile înscrise în cartea funciară pe stadii de execuție nu pot fi apartamentate”**, iar art. 89 alin. 2 din Ordinul 600/2023 prevede faptul că: *„Dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară și în baza altor acte doveditoare ale dreptului de proprietate asupra construcției, precum și pe stadii de execuție în condițiile art. 37 alin. (3) din Legea nr. 7/1996. Prin excepție, înscrierea pe stadii de execuție a construcțiilor condominiu care au făcut obiectul procedurii prevăzute la cap. V pct. 5.5 din prezentul regulament nu este permisă”,* fără însă să se reglementeze fără echivoc situația din speța mai sus descrisă.

De asemenea, în ipoteza în care se va concluziona că nu este obligatorie procedura de preapartamentare, vă rugăm să analizați dacă va fi sau nu va fi necesar, în vederea încheierii în formă autentică a promisiunilor bilaterale de vânzare-cumpărare și în vederea notării lor în cartea funciară, radierea notării autorizației de construire pentru fiecare unitate individuală viitoare sau aceasta va putea rămâne astfel notată?

Totodată, **consideră că nici radierea construcției înscrisă pe stadii de execuție din cartea funciară, nu ar fi o soluție posibilă**, întrucât pe de-o parte ea există, iar pe de altă parte s-a obținut o autorizație de construire care a intrat în circuitul civil, în speța mai sus expusă, pentru continuarea lucrărilor cu refațadizare și compartimentări interioare la imobilul-construcție existent: S+P+5E+Er și amenajări exterioare, imobil cu număr cadastral 66516-C1.

Conform art. 94 din Ordinul 600/2023 **„Operațiunea de radiere a unei construcții din sistemul integrat de cadastru și carte funciară se poate efectua, la cererea proprietarului, fără documentație cadastrală, în baza actului administrativ**

**specific prevăzut la art. 37, alin. (31) din Legea nr. 7/1996, emis în condițiile legale. Cererea se soluționează pe flux integrat, iar inspectorul actualizează datele în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.”**, iar art. 37, alin. (3<sup>1</sup>) din Legea nr. 7/1996, prevede că: **„Radierea construcțiilor din cartea funciară se efectuează în baza autorizației de desființare și a procesului-verbal de recepție sau, în lipsa acestora, a actului administrativ emis de autoritatea locală competentă prin care se confirmă desființarea construcției, precum și a documentației cadastrale, în cazurile prevăzute prin regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară”**.

Pe cale de consecință, raportat la toate argumentele expuse, consideră că singura soluție pentru o situație ca cea descrisă în prezenta cerere, ar fi **exceptarea construcțiilor, în prezent înscrise în cartea funciară pe stadii de execuție, de la elaborarea documentației cadastrale de preapartamentare**, urmând ca, dezvoltatorul imobiliar să îndeplinească toate celelalte condiții impuse de lege.

Eventual, pentru situații viitoare, poate ar trebui, fie să se condiționeze înscrierea pe stadii de execuție a construcției de tip condominiu bun viitor, de efectuarea documentației cadastrale de preapartamentare, fie, raportat la obligativitatea efectuării documentației cadastrale de preapartamentare și la dispozițiile art. 89 alin. (2) din Ordinul 600/2023, eliminarea posibilității de înscriere pe stadii de execuție a construcției de tip condominiu bun viitor (respectiv modificarea în sensul celor mai sus învederate, în ceea ce privește construcțiile de tip condominiu bun viitor, a art. 37 alin. (3) din Legea nr.7/1996 care prevede, fără să distingă între destinația construcției/tipul construcției, faptul că: *„Dreptul de proprietate asupra construcțiilor se poate înscrie în cartea funciară și pe stadii de execuție, în baza următoarelor documente: a) certificatului de atestare a stadiului realizării construcției, eliberat de primarul unității administrativ-teritoriale; b) procesului-verbal de constatare privind stadiul realizării construcției; c) documentației cadastrale”*.

Se anexează prezentei solicitări extrasul de carte funciară pentru informare de pe cartea funciară numărul 66516 Baciș și Autorizația de construire numărul 96 din data de 10.07.2025 eliberată de Primăria Comunei Baciș, județul Cluj.

\*\*\*

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

Operațiunea de preapartamentare a unei construcții condominiu bun viitor, astfel cum este reglementată la art. 26 alin. (9) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, poate fi realizată numai după înscrierea prealabilă a construcției condominiu bun viitor în sistemul integrat de cadastru și carte funciară. În cazul în care construcția a fost înregistrată în sistemul integrat de cadastru și carte funciară pe stadii de execuție, pentru înscrierea acesteia ca bun viitor se poate urma procedura stabilită prin decizia comună a Directorului Direcției de Publicitate Imobiliară și a Directorului Direcției De Cadastru și Geodezie numărul 4/2 din 30.03.2026, astfel:

a) Dezvoltatorul imobiliar, direct sau prin intermediul persoanei autorizate, înregistrează pe flux întrerupt (anulare operațiuni cadastrale) o cerere de anulare a identificatorului unic alocat construcției fără acte, în baza declarației autentice a titularului autorizației de construire. În declarație se va menționa că nu s-a folosit

documentația cadastrală în circuitul civil și se va exprima acordul la anularea identificatorului unic în scopul recepției și înscrierii construcției bun viitor.

b) Persoana autorizată înregistrează pe flux integrat cererea de recepție și înscriere construcție bun viitor în baza actelor administrative inițiale emise pentru autorizarea executării lucrărilor de construire, precum și a celor subsecvente, după caz, și a documentației cadastrale întocmite cu respectarea dispozițiilor art. 243<sup>2</sup> din Regulament.

7. Domnul notar public NOVAC IONUȚ din cadrul Camerei Oradea solicită formularea unui punct de vedere cu privire la:

- **aplicarea regulilor de posesie sporadică** reglementată în Legea 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, la art. 41 alin 8):

*„(8) În cadrul înregistrării sporadice, persoana interesată poate solicita notarea posesiei în cartea funciară în următoarele cazuri:*

*a) pentru imobile neînscrise în cartea funciară, în lipsa actelor de proprietate asupra acestora;*

*b) pentru imobilele înscrise în cărțile funciare din regiunile unde au fost aplicate prevederile 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;*

*c) pentru imobilele cu privire la care s-au emis titluri de proprietate, situate în zonele foste cooperativizate și înscrise în cartea funciară la cerere sau ca urmare a finalizării lucrărilor de înregistrare sistematică;*

*d) pentru imobilele situate în zonele necooperativizate cu privire la care a fost înscris provizoriu dreptul de proprietate al unității administrativ - teritoriale, ca urmare a finalizării lucrărilor de înregistrare sistematică, în condițiile art. 13 alin. (15);*

*e) pentru imobile cu privire la care a fost înscris provizoriu dreptul de proprietate al unității administrativ - teritoriale, în cadrul procedurii de expropriere în condițiile art. 41<sup>1</sup>.”*

- **aplicarea regulilor de înscriere a posesiei sistematice** reglementată la art. 13 din Legea nr. 7/1996:

*„Art. 13 - (1) În cazul imobilelor care fac obiectul înregistrării sistematice, în lipsa actelor doveditoare ale dreptului de proprietate, în documentele tehnice se va înscrie posesia de fapt asupra imobilului, în baza identificării efectuate de persoanele menționate la art. 12 alin. (9), cu ocazia efectuării măsurărilor și sub condiția prezentării următoarelor documente:*

*a) fișa de date a imobilului semnată de către posesorul imobilului și de către persoana autorizată să efectueze lucrările de înregistrare sistematică;*

*b) adeverința eliberată de autoritățile administrației publice locale, care atestă faptul că:*

*(i) posesorul este cunoscut că deține imobilul sub nume de proprietar;*

*(ii) imobilul nu face parte din domeniul public sau nu a fost înscris în evidențe ca fiind în domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale.*

*(2) Dispozițiile alin. (1) sunt aplicabile inclusiv imobilelor care au fost înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, din regiunile unde au fost aplicate prevederile Decretului - lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, (...) în situația în care proprietarii nu sunt identificați cu*

*ocazia realizării interviurilor pe teren, însă sunt identificați posesorii imobilelor din zonele foste necooperativizate, imobilelor din zonele foste cooperativizate pentru care s-a finalizat procesul de retrocedare prin emiterea titlurilor de proprietate, imobilelor situate în intravilanul localităților care au făcut obiectul legilor de restituire a proprietăților funciare, precum și imobilelor pentru care au fost emise procesele - verbale de punere în posesie și/sau titluri de proprietate.”*

Se precizează că această procedură a notării posesiei este o etapă prealabilă dobândirii dreptului de proprietate, fiind totodată și o procedură de excepție și trebuie interpretată restrictiv, pentru a nu încălca dreptul de proprietate garantat de Constituția României și nu extensiv, devenind o regulă de a dobândi o proprietate a așa - zisilor posesori.

Revenind la posesia sporadică, reglementată la art. 41 alin. 8 lit. b) și c), se face mențiunea că acestea se referă la situații juridice total diferite, respectiv la zone diferite:

- lit. b) se referă la imobilele care au deja o existență în registrele de carte funciară, conform prevederilor *Decretului - lege nr. 115/1938 privind unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare*, aplicabile Transilvaniei și Bucovinei și cu respectarea condiției de a nu se fi efectuat nicio înscriere în ultimii 30 de ani anterior intrării în vigoarea a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil sau unde există titluri de proprietate emise, dar neintabulate în evidențele de carte funciară; emiterea unui titlu de proprietate în această perioadă (1979 - prezent), întrerupe termenul de inactivitate stabilit de 30 de ani (chiar dacă este neintabulat, dar care trebuie să-și producă obligatoriu efectele pentru care a fost și emis), astfel încât nu se va mai putea solicita notarea posesiei, ci vor trebuie urmate procedurile de transmitere a proprietății prevăzute de Codul Civil prin succesiune pentru defuncți sau prin diferite contracte pentru persoanele în viață, titulare a dreptului de proprietate, ca urmare a reconstituirii/constituirii;

- lit. c) se referă la imobilele care nu au fost anterior înscrise în evidențele de carte funciară și pentru care se solicită acum deschiderea unei cărți funciare noi în baza titlului de proprietate, la cerere sau ca urmare a finalizării lucrărilor de înregistrare sistematică, pentru orice imobil din zonele cooperativizate, indiferent de zonă geografică, deoarece chiar și în Transilvania și Bucovina există zonă unde imobilele nu au avut cărți funciare deschise în baza Decretului-Lege nr. 115/1938, drept urmare în aceste situații particulare se va putea face aplicarea prevederilor prezentei litere, dar cu mențiunea obligatorie ca se aplică la prima înregistrare în evidențele de carte funciară și nu de sistem integrat de cadastru și carte funciară, astfel încât s-ar crea total eronat, premisele posibilității aplicării și pentru imobilele înscrise în evidențele de carte funciară, conform Decretului - lege nr. 115/1938, care sunt identificate cu numere topografice și pentru care se va face aplicarea prevederilor lit. b), astfel cum s-a indicat mai sus, în caz contrar, lit. b) nu și-ar mai găsi nicio aplicare, fiind fără niciun efect. Această prevedere nu poate fi folosită pentru a „suprascrie” sau a nota o posesie peste un imobil înscris în evidențele de carte funciară, deja deschisă și activă, chiar dacă nu este cuprins încă în sistemul integrat de cadastru și carte funciară. Prezenta prevedere s-a avut în vedere de către legiuitor, ca fiind o posibilitate de intrare în sistemul de carte funciară (fie el și sistem integrat de cadastru și carte funciară), nicidecum ca o regulă de notare a posesiilor

pentru imobile deja înscrise în evidențele de carte funciară din zonele fost-cooperativizate.

Intabularea dreptului de proprietate face ca orice pretenție a unui posesor de fapt să nu poate fi soluționată prin această procedură administrativă simplificată a Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare.

Notarea posesiei la cerere prin înregistrarea sporadică pe numele unei terțe persoane este nelegală în prezența unei cărți funciare în care s-au efectuat înscrieri din 1979 – prezent, sau există un titlu de proprietate emis, chiar neintabulat în evidențele de carte funciară, dar care este deschisă deja în baza Decretului - lege nr. 115/1938, în cazul prevederilor lit. b), nu ca și în cazul lit. c) unde cartea funciară se deschide la cerere sau ca urmare a finalizării lucrărilor de înregistrare sistematică. Pentru imobilele înscrise în cărțile funciare, prioritate are principiul publicității imobiliare și intabulările active, deoarece prima înregistrare se referă categoric la prima înscriere în evidențele de carte funciară și nu în sistemul integrat de cadastru și publicitate imobiliară, cum greșit se întâmplă în fapt. Conform normelor tehnice și de publicitate imobiliară ale ANCPPI, prima înregistrare reprezintă deschiderea unei cărți funciară pentru un imobil care nu a avut niciodată una, dar care în prezent categoric nu se poate realiza decât în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Legea nr. 7/1996 nu consideră deschiderea unei cărți funciare electronice (în format nou) ca fiind o primă înregistrare, ci o conversie/actualizare a evidenței deja existente din format analogic în format digital.

Dacă imobilul are o carte funciară deschisă în baza Decretului - lege nr. 115/1938 și există înscrieri în perioada 1979 - prezent sau există emis titlu de proprietate (intabulat sau chiar și neintabulat), atunci imobilul a ieșit definitiv din sfera de aplicare a prevederilor lit. c) alin. 8 art. 41 din Legea 7/1996, deoarece existența cărții funciare a imobilului atestă că proprietatea a fost deja supusă publicității imobiliare, iar în condițiile în care totuși s-ar face aplicare peste această înscriere, consider că s-ar încălca principiul forței probante a înscrierilor din vechile cărți funciare, care rămân valabile până la proba contrarie, creându-se o incertitudine juridică și o nesiguranță a actelor juridice încheiate, cu grave repercusiuni asupra stabilității și încrederii circuitului civil al bunurilor.

Consideră că singura variantă legală de a nota o posesie în cartea funciară pentru un imobil ce are deschisă carte funciară este litera b) cu respectarea condițiilor impuse, iar în caz contrar trebuie respectat regimul juridic translativ al proprietății impus de Codul civil în vigoare, prin transmiterea proprietății prin succesiune după defuncți și prin contracte între persoane în viață.

Notarea posesiei în cadrul înregistrării sporadice, dar și al celei sistematice, deoarece nu ar trebui să existe nicio diferență, ar trebuie să fie posibilă doar cu privire la imobilele din zonele foste cooperativizate, care intră pentru prima dată în circuitul de publicitate imobiliară ( de ex: Vechiul Regat unde a existat doar Registrul Agricol), iar pentru zonele în care a operat Decretul - lege nr. 115/1938, pentru imobilele care au deja cărți funciare deschise, doar cu respectarea condiției termenului de 30 de ani, respectiv nicio înscriere pe perioada 1979 – prezent și a neexistenței unui titlu de proprietate care întrerupe aceste termen de inactivitate de 30 de ani, motiv pentru care opinează că **orice notare a posesiei peste un drept de proprietate deja intabulat este lovită de nulitate**, neîncadrându-se în prevederile legale și în ipoteza primei înregistrări.

În practica recentă, s-a observat o tentativă de utilizare a procedurii notării posesiei pentru imobilele care dețin deja o carte funciară deschisă în baza Decretului - lege nr. 115/1938 și pentru care s-au emis titluri de proprietate intabulate sau nu, fără respectarea termenului de 30 de ani prevăzut la lit. b) alin. 8 art. 41 din Legea 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare. Susține că această practică este eronată și contravine spiritului legii, având în vedere că prima înregistrare reprezintă actul de deschidere a primei evidențe de publicitate imobiliară pentru un imobil, dar în zonele unde a operat Decretul - lege nr. 115/1938, imobilele au deja cărți funciare deschise, iar conversia acestora în sistemul integrat de cadastru și publicitate imobiliară nu constituie o „primă înregistrare”, ci o actualizare a unui registru preexistent, așa cum s-a arătat și mai sus.

Aplicarea lit. c) alin. 8 art. 41 din Legea 7/1996 vizează zonele foste cooperativizate unde, din motive istorice, nu au existat registre de publicitate imobiliară, iar aplicarea acestei litere imobilelor care au deja CF deschis conform Decretului - lege nr. 115/1938 ar eluda prevederile stricte ale literei b) alin. 8 art. 41 din Legea nr. 7/1996.

Legiuitorul a prevăzut expres la litera b) că pentru imobilele care au deja CF deschisă conform Decretului - lege nr. 115/1938, notarea posesiei este permisă doar dacă nu s-au efectuat înscrieri în ultimii 30 de ani sau legat de neexistența unui titlu de proprietate care întrerupe aceste termen de inactivitate de 30 de ani și blochează posibilitatea notării posesiei pe numele unui terț. În caz contrar, permiterea notării posesiei peste un drept de proprietate deja intabulat sau peste un titlu de proprietate existent (intabulat sau nu) sub pretextul „primei înregistrări în noul sistem integrat de cadastru și publicitate imobiliară”, ar echivala cu o depozitare administrativă, transformând un proprietar deplin într-unul sub condiție rezolutorie a celor 3 ani de posesie ai unui terț.

Dacă o posesie a fost notată în baza lit. c), deși trebuia încadrată la lit. b) (fiind vorba despre un imobil cu carte funciară veche de tip Decretul - lege nr. 115/1938 și înscrieri active), ne aflăm în fața unor **acte administrative - adeverința de posesie și certificatul fiscal, lovite de nulitate**, deoarece s-a eludat condiția imperativă de 30 de ani. Din păcate, Primăria eliberează aceste adeverințe prin care atestă că o terță persoană „posedă sub nume de proprietar” un teren despre care trebuia să știe (Registrul Agricol sau evidențele fiscale) că aparține unui titular de titlu de proprietate, care a fost eliberat de către comisia locală de aplicare a legii fondului funciar, creând premisele angajării unei răspunderi civile delictuale, administrative și chiar penale. Primăriile din zonele Decretului - lege nr. 115/1938, au tendința să ignore vechile cărți funciare, necorelând registrul agricol cu titlurile de proprietate, iar prin emiterea acestor acte administrative - adeverința de posesie și certificatul fiscal, se creează o contradicție juridică flagrantă.

Totodată, se constată o practică tot mai răspândită a BCPI-urilor de a aplica această **notare a posesiei peste titlurile de proprietate, în situațiile în care firesc ar fi să se dezbată succesiunea sau să se facă transmisiunea dreptului de proprietate prin contract**, în funcție de situația particulară a fiecărui caz în parte, eludându-se dreptul celorlalți moștenitori sau evitarea prevederilor legale incidente în materie de vânzare a terenurilor extravilane sau ale Codului Fiscal, putându-se discuta care va fi partea responsabilă dintre primării, pe seama actelor administrative emise - adeverința de posesie și certificatul fiscal, sau inginerii

topografi prin forțarea încadrării la lit. c) a tuturor posesiilor sau a majorității, din zonele foste cooperativizate și din zonele Decretului - lege nr. 115/1938, menționând în memoriul tehnic fapte neadevărate despre istoricul juridic al terenului, afectând dreptul de proprietate înscris, precum și prin lucrări de specialitate cu nerespectarea normelor, regulamentelor și instrucțiunilor în vigoare sau a notarului public care autentifică declarația autentică prevăzută la lit. d) alin. 8<sup>1</sup>, art. 41 din Legea 7/1996, fără verificarea acestor elemente de legalitate, el având un rol de „filtru” de legalitate în această procedură, acesta având totodată și datoria să se asigure că actul pe care îl autentifică nu contravine legii, trebuind să știe că în cazul zonelor Decretului - lege nr. 115/1938, regimul juridic este guvernat de lit. b) sau a registratorului de carte funciară care, de asemenea, trebuie să se asigure că sunt îndeplinite prevederile legale pentru notarea posesiei.

Trebuie să arătăm că există și în zonele Decretului - lege nr. 115/1938, foste cooperativizate, imobile care nu au cărți funciare deschise și pentru care s-au emis titluri de proprietate, asupra cărora se poate face aplicarea prevederilor lit. c), pentru că aici se deschid cărți funciare la cerere sau ca urmare a finalizării lucrărilor de înregistrare sistematică, neexistând nicio conversie sau vreo înscriere activă a dreptului de proprietate, ca și în cazul celor ce au deschise cărți funciare. Acesta este singurul caz în care se poate face aplicarea prevederilor legale referitoare la posesie din zonele foste cooperativizate și Decretului - lege nr. 115/1938, pentru imobilele care au făcut obiectul reconstituirii/constituirii dreptului de proprietate prin emiterea unui titlu de proprietate.

Procedura administrativă de notare a posesiei în evidențele de carte funciară, reglementată de prevederile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, nu a fost concepută pentru a **ocoli prevederile constituționale, ale Codului civil, ale Legii nr. 17/2014 privind vânzarea terenurilor agricole din extravilan, precum și ale Codului fiscal, aducând grave prejudicii dreptului de proprietate sau ale dreptului moștenitorilor, precum și bugetului de stat prin eludarea prevederilor fiscale**, totul realizându-se sub umbrela unei lucrări administrative de înregistrare sistematică sau mai grav, ca urmare a notării posesiei sporadice.

**Eludarea prevederilor fiscale prin notarea posesiei peste titluri de proprietate existente reprezintă o formă de fraudă la lege**, prin care se încearcă dobândirea dreptului de proprietate fără plata taxelor notariale și a impozitelor aferente transferului imobiliar, folosind o procedură simplificată concepută pentru situații de fapt, nu de drept, astfel încât prejudiciul fiscal din punct de vedere a neîncasării acestor taxe, în aceste vremuri de restriște, cred că este unul destul de mare în contrabalanță cu această înregistrare sistematică.

Ca și soluție, notarul public opinează că această lucrare administrativă de cadastrare trebuie realizată, dar nu cu încălcarea dreptului de proprietate și a celorlalte prevederi enumerate mai sus, ci se poate realiza pe cei înscrisi în evidențele de carte funciară fără nicio problemă și nu înțelege **de ce se aduce „forțat” situația juridică la zi cu încălcarea atâtor prevederi legale imperative**, întrucât este vorba doar despre o lucrare tehnică ce presupune identificarea, măsurarea, descrierea și reprezentarea grafică a imobilelor pe coordonate GPS prin metode topografice.

Totodată constată că această **posesie funcționează cu predilecție pe raza comunelor, în orașe neexistând nicio posesie notată sau foarte, foarte puține în unele cazuri**, drept urmare se constată o mai mare precauție din partea unor primării urbane și o forțare a notărilor posesiilor în zonele rurale, fără niciun fundament sau pe argumentul că beneficiile realizării cadastrului sistematic sunt net superioare situațiilor conflictuale create artificial, prin încălcarea dreptului de proprietate și a normelor de drept.

Procedura administrativ-tehnică de cadastrare a imobilelor înscrise în cartea funciară sau pentru care există titlu de proprietate, nu trebuie să intervină peste partea juridică, de strictă interpretare, care se realizează prin succesiuni sau acte translativ de proprietate de către notarii publici sau instanțele de judecată, nicidecum de către primării, inginerii topografi sau registratorii de carte funciară, fiecare având un rol bine definit în această lucrare de înregistrare sistematică. La aplicarea Legii 18/1991 a fondului funciar s-au constatat multe nereguli, care în loc să fie corectate prin noile reglementări legale, parcă din contră, s-au adăugat și complicat. Realizarea unei documentații cadastrale, chiar și cele care fac obiectul lucrărilor de înregistrare sistematică, nu trebuie să anuleze dreptul de proprietate înscris în registrele de publicitate imobiliară, ci doar să actualizeze informațiile tehnico-topografice.

Stările de fapt ale imobilelor nu pot să prevaleze stărilor de drept!

Se comunică, în copie, înscrisuri privind exemple punctuale de înscrieri.

\*\*\*

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

În considerarea prevederilor legale referitoare la modul de funcționare al Comisiei, detaliate prin protocolul de colaborare încheiat între cele două entități, Comisia apreciază că nu este competentă să formuleze puncte de vedere asupra unor chestiuni cu caracter teoretic ci doar asupra unor situații concrete, privind emiterea unor încheieri de carte funciară prin care s-au soluționat cereri de înscriere formulate în temeiul unor acte notariale.

8. Domnul notar public Simon Zoltán-István din cadrul Camerei Târgu Mureș solicită formularea unui punct de vedere cu privire la **vânzarea posesiei faptice asupra unui număr de șase terenuri extravilane**, situate în UAT Corund, județul Harghita, **utilizând extrase de carte funciară pentru informare**, solicitate în considerarea faptului că operațiunea de carte funciară este de notare, cod 2.4.1.

Menționează că este vorba de cărțile funciare numerele 55843, 54382, 54363, 55167, 54232 și 55168 Corund, cererile numerele 55854, 55855, 55857, 55858, 55859 și 55860 din 30.10.2025 din programul Eterra la OCPI Harghita, BCPI Odorheiu Secuiesc. Contractul a fost autentificat sub nr.2366/2025 în data de 30.10.2025.

Inițial la toate cele șase cereri de notare a posesiei în cărțile funciare, cu numerele de mai sus, a fost încărcat referat de completare, cu următorul text (diferă numai numărul extrasului de carte funciară pentru informare):

- *Din analiza actelor încărcate, se constată faptul că **Contractul de vânzare a fost încheiat în baza extrasului de carte funciară pentru informare nr. 55630 din 29.10.2025 eliberat de de BCPI Odorheiu Secuiesc, OCPI Harghita. Având în***

vedere prevederile „Art. 916. - (1) Posesia este exercitarea în fapt a prerogativelor dreptului de proprietate asupra unui bun de către persoana care îl stăpânește și care se comportă ca un proprietar, coroborat cu art. 13, alin. (6) și alin. (7) din Legea nr. 7/1996: „(6) Ultimul posesor notat în cartea funciară va beneficia de intabularea dreptului său de proprietate, din oficiu, la împlinirea termenului de 3 ani, în condițiile prevăzute la alin. (7), ca efect al joncțiunii posesiilor anterioare cu posesia sa. (7) În toate cazurile în care s-a notat posesia în cartea funciară, dreptul de proprietate va putea fi intabulat ulterior, în următoarele condiții: a) din oficiu, la împlinirea unui termen de 3 ani de la momentul notării în cartea funciară, dacă nu a fost notat niciun litigiu prin care se contestă înscrierile din cartea funciară.”

- Se vor respecta prevederile art. 35 alin. (1) din L. nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare, „(...) La autentificarea actelor notariale prin care se stinge un drept real imobiliar, precum și în cadrul procedurii succesorale, pentru imobilele înscrise în cartea funciară se va utiliza un extras de carte funciară pentru informare eliberat notarului public sau oricărei alte persoane sau din oficiu, cu condiția ca situația juridică a imobilului înscrisă în cartea funciară să fi rămas neschimbată.”

La toate cele șase cereri a fost încărcat un răspuns la referatul de completare, cu argumente din Regulamentul aprobat prin Ordinul nr. 600/2023, arătând, că suntem în termenul de 3 ani de la prima notare a posesiei faptice și nu se poate vorbi – încă - de transmiterea unui drept real imobiliar asupra acestor imobile.

Toate cele șase cereri au primit **încheiere de respingere**, textul fiind redat mai jos (diferă numai numărul de carte funciară și numărul cadastral):

„- Potrivit art. 13, alin. (5) din Legea nr. 7/1996: „Posesia notată în cartea funciară și efectele juridice ale acesteia pot fi dobândite în temeiul actelor juridice între vii, translativ sau constitutive, încheiate în formă autentică, inclusiv prin măsuri de executare silită sau pentru cauză de moarte, care se notează în cartea funciară.”

- Apoi, conform art. 13, alin. (6) și alin. (7) din același act normativ menționat mai sus: „(6) Ultimul posesor notat în cartea funciară va beneficia de intabularea dreptului său de proprietate, din oficiu, la împlinirea termenului de 3 ani, în condițiile prevăzute la alin. (7), ca efect al joncțiunii posesiilor anterioare cu posesia sa. (7) În toate cazurile în care s-a notat posesia în cartea funciară, dreptul de proprietate va putea fi intabulat ulterior, în următoarele condiții: a) din oficiu, la împlinirea unui termen de 3 ani de la momentul notării în cartea funciară, dacă nu a fost notat niciun litigiu prin care se contestă înscrierile din cartea funciară. În acest caz, prin derogare de la reglementările referitoare la uzucapiune, dreptul de proprietate se consideră dobândit prin efectul legii și de la data împlinirii acestui termen, fără nicio altă justificare sau procedură; b) la cererea posesorului prevăzut la alin. (1) sau a succesorilor acestuia, în baza actului de proprietate, ca urmare a dobândirii dreptului de proprietate prin oricare dintre modalitățile prevăzute de lege.”

- art. 35, alin. (1), (2) din Legea nr. 7/1996 prevede faptul că: „(1) (...) **La autentificarea actelor notariale prin care se transmite, se modifică sau se constituie un drept real imobiliar, notarul public va solicita un extras de carte funciară pentru autentificare**, care este valabil timp de 10 zile lucrătoare de la data înregistrării cererii, sau, după caz, un certificat de sarcini. La autentificarea actelor notariale prin care se stinge un drept real imobiliar, precum și în cadrul procedurii succesorale, pentru imobilele înscrise în cartea funciară se va utiliza un extras de carte funciară pentru informare eliberat notarului public sau oricărei alte

persoane sau din oficiu, cu condiția ca situația juridică a imobilului înscrisă în cartea funciară să fi rămas neschimbată. (2) În baza extrasului de carte funciară pentru autentificare, notarul public poate efectua toate operațiunile notariale necesare întocmirii actului în vederea căruia acesta a fost solicitat.”

- Având în vedere aceste aspecte, cât și faptul că s-a încheiat un act translativ al posesiei iar la împlinirea termenului de 3 ani prevăzut de lege posesia se va transforma din oficiu în drept de proprietate conform prevederilor legale menționate de mai sus, se constată lipsa extrasului de carte funciară pentru autentificare.

- Astfel, considerăm că nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 29 din Legea nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare și conform art. 30 din același act normativ se va dispune respingerea cererii cu privire la imobilul cu nr. cadastral (...) înscris în cartea funciară (...) UAT Corund.”

Se solicită punctul de vedere al Comisiei referitor la soluția de respingere a celor șase cereri, dacă este considerată o soluție legală și corectă, sau eronată.

Menționează, că în data de 02.12.2025 a autentificat între aceleași părți, pe cheltuiuala sa, contractul de vânzare-cumpărare nr.2658/2025, utilizând extrase de carte funciară pentru autentificare, toate cererile fiind admise.

\*\*\*

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

Art. 35, alin. (1), (2) din Legea nr. 7/1996 prevede faptul că: „(1) (...) La autentificarea actelor notariale prin care se transmite, se modifică sau se constituie un drept real imobiliar, notarul public va solicita un extras de carte funciară pentru autentificare (...). Având în vedere configurația juridică a posesiei și faptul că aceasta este o stare de fapt, nu un drept real, **nu este obligatorie solicitarea extrasului de carte funciară pentru autentificare, utilizarea acestuia putând fi reținută doar ca recomandare în cazul actelor juridice privind posesia**, încheiate în condițiile art. 13 alin (5) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996.

Extrasul de carte funciară pentru autentificare este singurul instrument care asigură blocarea temporară a cărții funciare și protecția dobânditorului față de înscrierile concurente pe durata sa de valabilitate.

9. Domnul notar public Simon Zoltán-István din cadrul Camerei Târgu Mureș solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

În data de 29.12.2025 a autentificat **contractul de schimb** nr.2922/2025, având ca obiect cinci terenuri din UAT Lupeni, județul Harghita, utilizând extrase de carte funciară pentru autentificare, chiar și la cartea funciară nr. 59452 Lupeni, unde **obiectul schimbului era posesia faptică asupra terenului**, iar operațiunea de carte funciară era de notare, astfel:

Soții FS și FO au transmis soților GB și GZ dreptul lor de proprietate asupra imobilelor înscrise în cărțile funciare numerele 53906 Lupeni și 51482 Lupeni, în schimbul transmiterii de către soții GB și GZ a posesiei lor factice asupra imobilului înscris în cartea funciară nr. 59452 Lupeni. Aceste cereri au fost respinse de aceeași doamnă registrator, ca în cazul anterior și a primit încheiere de respingere și după cererea de reexaminare.

Soții FS și FO au transmis soțului GB dreptul lor de proprietate asupra imobilului înscris în cartea funciară numărul 54487 Lupeni, în schimbul transmiterii de către soțul GB a dreptului de proprietate asupra imobilului înscris în cartea funciară numărul 58437 Lupeni, bunul lui propriu. Aceste cereri au fost admise.

La cererile numerele 65650, 65651 și 65653 din 29.12.2025 a primit referate de completare, cu următorul text:

*„Din analiza actelor încărcate, precum și din analiza cărților funciare nr. 53906, 51482 și 54487 Lupeni, se constată următoarele:*

*- copermutanții FS și soția FO sunt titulari ai dreptului de proprietate asupra imobilului, în timp ce GB, căsătorit cu GZ, persoane fizice, sunt titulari ai dreptului de posesie;*

*- se impune respectarea prevederilor art. 17 alin. (1) din Codul civil, potrivit căruia „nimeni nu poate transmite sau constitui mai multe drepturi decât are el însuși”, precum și ale art. 1763 din Codul civil, conform căruia „schimbul este contractul prin care fiecare dintre părți, denumite copermutanți, transmite sau, după caz, se obligă să transmită un bun pentru a dobândi un altul”;*

*- dreptul de proprietate obținut în baza art. 11 alin. (2<sup>6</sup>) din Legea nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare, reprezintă exercitarea prerogativelor dreptului de proprietate, potrivit legii, în regim de carte funciară, în timp ce posesia reprezintă exercitarea în fapt a prerogativelor dreptului de proprietate asupra unui bun de către o persoană care îl stăpânește și se comportă ca proprietar al acestuia;*

*- pentru considerentele expuse mai sus, se impune clarificarea obiectului cererii, în raport cu situația juridică a imobilelor care fac obiectul contractului de schimb.”*

În data de 05.01.2026 a răspuns la referatele de completare, arătând, că în Minuta ședinței reprezentanților UNNPR și ai ANCPI din 13.03.2023 s-a concluzionat că, în cazul în care posesia notată în cartea funciară face obiectul unor acte juridice între vii, încheiate în formă autentică, noul posesor poate solicita notarea posesiei în cartea funciară în favoarea sa. Contractul de schimb este act juridic între vii, încheiat în formă autentică.

La solicitarea referitoare la art.17 alin. (1) din Codul civil, potrivit căruia „nimeni nu poate transmite sau constitui mai multe drepturi decât are el însuși”, s-a răspuns, că la același articol, la alin.(4) se specifică faptul, că: „Dispozițiile prezentului articol nu sunt aplicabile în materie de carte funciară și nici în alte materii în care legea reglementează un sistem de publicitate.”

S-a arătat, că potrivit prevederilor art. 1764 Cod Civil, alin.(2), fiecare dintre părți este considerată vânzător, în ceea ce privește bunul pe care îl înstrăinează, și cumpărător, în ceea ce privește bunul pe care îl dobândește.

Dacă posesia faptică poate face obiectul vânzării, iar la schimb fiecare parte este considerată vânzător, s-a concluzionat, că și schimbul poate avea ca obiect posesia faptică asupra unui imobil (în speță teren extravilan).

Încheierile de respingere a cererilor numerele 65650, 65651 și 65653 au fost motivate cu același preambul, după cum urmează:

*„Din considerentele prevederilor art. 17 alin. 1 din Codul civil, atunci când transferul proprietății se realizează în momentul încheierii contractului dacă copermutanții nu au fiecare calitatea de proprietar, contractul de schimb este sancționat cu nulitatea.*

*Luând în considerare prevederile art. 916. din Codul civil – „(1) Posesia este exercitarea în fapt a prerogativelor dreptului de proprietate asupra unui bun de către persoana care îl stăpânește și care se comportă ca un proprietar”, pe când, conform art. 555 din aceeași temei legal „(1) Proprietatea privată este dreptul titularului de a posedea, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege.” se consideră neîndeplinite condițiile prevăzute de art. 29 din Legea nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare, ca urmare, în temeiul art. 30 din același act normativ, se va dispune”*

a) Respingerea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 59452, înscris în cartea funciara 59452 UAT Lupeni având proprietarii: BR, BL, AM, BZ în cota de 1/1 de sub B1.

Se respinge cererea privind notarea posesiei în favoarea soților FS și FO asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 59452 UAT Lupeni;”

b) Respingerea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 53906, înscris în cartea funciară 53906 UAT Lupeni având proprietarii: FS, FO în cota de 1/1 de sub B.2;

- Se respinge cererea de intabulare a dreptului de proprietate în favoarea soților GB și GS asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 53906 UAT Lupeni;

c) Respingerea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 51482, înscris în cartea funciară 51482 UAT Lupeni având proprietarii: FS, FO în cota de 1/1 de sub B.7.

Împotriva încheierii de respingere s-a depus Cererea de reexaminare nr. 77 în data de 16.01.2026, soluționată în data de 16.02.2026 cu încheiere de respingere de reexaminare.

Motivarea este identică la toate cele trei cărți funciare:

*„Clauzele contractului sunt determinate de textul actului juridic în sine, iar titlul acestuia este doar o denumire sumarizată a scopului contractului, neavând valoare contractuală. Titlul este o denumire generică, iar clauzele (drepturile și obligațiile părților) sunt cele care reglementează relația juridică concretă.*

*Art. 1266 alin. (1) din Codul civil, prevede că contractele se interpretează după voința concordantă a părților, iar nu după sensul literal al termenilor.*

*Acesta reprezintă un principiu fundamental, cunoscut sub denumirea de principiul prevalenței fondului asupra formei (sau a conținutului asupra titlului). Acest principiu este exprimat adesea prin adagiul latin plus valet quod agitur quam quod simulate concipitur („prețuiește mai mult ceea ce se face în realitate decât ceea ce se simulează că se face”).*

*Calificarea juridică a unui contract se face întotdeauna analizând conținutul real al clauzelor și intenția comună a părților, nu titlul pe care l-au atribuit ele documentului.*

*Părțile nu pot ocoli aplicarea unor norme legale imperative, obligatorii dând un titlu fals actului lor. Aici este o nuanță juridică esențială, în momentul de față până la împlinirea termenului legal, așa cum prevede art. 13 alin. (5) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare, permite transmiterea posesiei notate, nu a dreptului de proprietate.*

*Textul legal arătat mai sus, prevede că „Posesia notată în cartea funciară și efectele juridice ale acesteia pot fi dobândite în temeiul actelor juridice între vii, translativ sau constitutive, încheiate în formă autentică (...)”*

*În momentul de față ceea ce se transferă este doar poziția de posesor tabular (posesia notată în cartea funciară), împreună cu beneficiul potențial de a deveni proprietar în viitor, după trecerea termenului prevăzut de lege.*

*Actele translativă la care se referă articolul nu sunt acte care transferă dreptul de proprietate imediat și deplin (așa cum ar fi un contract de vânzare-cumpărare a unui imobil cu acte), ci sunt acte care transmit o stare de fapt calificată juridic (posesia notată), care este opozabilă terților datorită publicității imobiliare.*

*Aceste acte sunt, în esență, convenții de transmitere a posesiei, chiar dacă folosesc termeni generali precum „acte translativă”. Ele sunt încheiate în formă autentică (la notar) tocmai pentru a asigura o dovadă solidă a transmiterii posesiei și pentru a permite noului posesor să continue demersurile pentru intabulare.*

*În speță vorbim de dubla natură a schimbului propus, unde o parte transmite dreptul de proprietate (terenul cu acte) și cealaltă parte transmite doar posesia notată (terenul fără acte, dar cu posesie notată).*

*Contractul de schimb autentic, în sensul Codului civil, implică transferul reciproc al dreptului de proprietate. Articolul 13 alin. (5) facilitează circuitul juridic al terenurilor fără acte, permițând ca posesia notată să poată fi tranzacționată legal printr-un act autentic. Astfel, ulterior numai după trecerea termenului legal de 3 ani de la notarea posesiei adică după data de 15.10.2028, posesorii noului teren vor putea solicita intabularea dreptului de proprietate conform art. 13 alin. (7) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare, moment la care va deveni proprietar tabular. Până la finalizarea acestui proces, actul de schimb nu va fi un act translativ de proprietate autentic, ci o convenție care vizează transferul posesiilor și a dreptului de a beneficia de procedura de intabulare.*

*Așa cum rezultă din art. 13 alin. (7) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare, „În toate cazurile în care s-a notat posesia în cartea funciară, dreptul de proprietate va putea fi intabulat ulterior, în următoarele condiții:*

*a) din oficiu, la împlinirea unui termen de 3 ani de la momentul notării în cartea funciară, dacă nu a fost notat niciun litigiu prin care se contestă înscrierile din cartea funciară. În acest caz, prin derogare de la reglementările referitoare la uzucapiune, dreptul de proprietate se consideră dobândit prin efectul legii și de la data împlinirii acestui termen, fără nicio altă justificare sau procedură;*

*b) la cererea posesorului prevăzut la alin. (1) sau a succesorilor acestuia, în baza actului de proprietate, ca urmare a dobândirii dreptului de proprietate prin oricare dintre modalitățile prevăzute de lege.”*

*Deci, în situația în care în cartea funciară a fost înscrisă posesia în baza art. 41 alin. (8) lit. c) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare, iar până la împlinirea termenului de 3 ani prevăzut de lit. a) alin. (7) al articolului mai sus menționat, înscrierea posesiei poate fi contestată numai în aceste condiții, respectiv prin notarea unui litigiu în cartea funciară a imobilului în cauză, demers ce are ca scop radierea posesorului în baza hotărârii definitive pronunțată de instanța judecătorească.*

*Situația juridică nu ține de voința părților exprimată în contract, ci de o normă imperativă legală care reglementează regimul de publicitate imobiliară și transferul drepturilor reale.*

*Principiul de bază al publicității imobiliare stipulează art. 885 din Codul civil care prevede că drepturile reale, cum ar fi dreptul de proprietate asupra imobilelor se constituie, se modifică sau se sting numai prin intabularea lor în cartea funciară.*

*Pentru ca un drept să poată fi intabulat, cel care transferă dreptul, în cazul schimbului, ambele părți trebuie să fie proprietar tabular.*

*Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, la art. 13, definește notarea posesiei ca o procedură specială de înregistrare sporadică. Această notare nu conferă dreptul de proprietate, ci doar o prezumție relativă de posesie, care se transformă în drept de proprietate deplin și intabulabil doar după trecerea a 3 ani, acest termen fiind un termen legal de așteptare/consolidare a dreptului.*

*Având în vedere cele arătate mai sus, în speță există în prezent numai un drept personal derivat din contract pentru o anumită opozabilitate, în condițiile art. 903 Cod Civil, aceasta asigurând opozabilitatea faptului că există un angajament de a transfera proprietatea ulterior, după ce se împlinesc condițiile legale (termenul de 3 ani), sens în care se poate efectua asupra imobilelor în cauză numai notarea faptului încheierii contractului de schimb ca pe un „fapt juridic” general (lit. h), acest lucru fiind teoretic posibil, dar efectele sunt limitate.*

*În privința condițiilor de fond, efectuarea cuvenitelor verificări de către registratorul de carte funciară, este posibilă doar în situațiile prevăzute de art. 30 alin. (2) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare, în conformitate cu care „(...) registratorul va respinge cererea de înscriere a actului juridic a cărui nulitate absolută este prevăzută în mod expres de lege sau pentru neîndeplinirea unor condiții speciale prevăzute de reglementările în vigoare.”*

*Având în vedere cele arătate mai sus, considerăm că nu sunt întrunite condițiile prevăzute de art. 29 din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare, republicată față de prevederile art. 31 din aceeași lege, DISPUNE:”*

a) Respingerea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 53906, înscris în cartea funciara 53906 UAT Lupeni având proprietarii: FS, FO în cota de 1/1 de sub B.2;
- cererea de reexaminare a încheierii nr. 65650/29.12.2025, de sub poziția B.3, se respinge asupra A.1 sub B.4 din cartea funciara 53906 UAT Lupeni;

b) Respingerea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 51482, înscris în cartea funciara 51482 UAT Lupeni având proprietarii: FS, FO în cota de 1/1 de sub B.7;
- se notează cererea de reexaminare privind încheierea cu nr.de inreg.65651/2025 asupra A.1 sub B.9 din cartea funciara 51482 UAT Lupeni;
- Cererea de reexaminare privind încheierea cu nr. de înregistrare 65651/2025 se notează ca respinsa conform încheierii registratorului-șef asupra A.1 sub B.10 din cartea funciara 51482 UAT Lupeni;

c) Respingerea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 59452, înscris în cartea funciara 59452 UAT Lupeni având proprietarii: BR, BL, AM, BZ în cota de 1/1 de sub B.1;
- Se notează respingerea cererii de reexaminare împotriva încheierii cf. nr. 65653/29.12.2025 notat sub poziția B3 asupra A.1 sub B.4 din cartea funciara 59452 UAT Lupeni.

Având în vedere soluția de respingere a celor trei cereri de reexaminare, cu motivarea redată mai sus, se solicită decizia Comisiei referitoare la soluția de respingere a celor trei cereri inițiale, și a celor trei cereri de reexaminare, dacă este considerată o soluție legală și corectă, sau eronată.

\*\*\*

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

Împotriva încheierilor de respingere se pot exercita căile de atac prevăzute de lege, acestea fiind supuse controlului de legalitate exercitat de instanțele de judecată legal sesizate.

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 Sorin MARINA<br>Vicepreședinte                      |
| Mihai LICĂ<br>Șef serviciu - Direcția de Publicitate<br>Imobiliară  | Notar public Ciprian NICA<br>Vicepreședinte CNP Galați           |
|                                                                     | Cătălin BĂDIN,<br>Director general adjunct                       |