



UNIUNEA NAȚIONALĂ
A NOTARILOR PUBLICI
DIN ROMÂNIA

Cabinet Vicepreședinte

Nr. 6254/05.10.2026

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

Vă înaintăm, alăturat, Minuta ședinței din data de **05.10.2026**, 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. 35920/05.10.2026

Nr. 6254/05.10.2026

MINUTA

ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din data de 05.10.2026

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 dezbaterile 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. Având în vedere **sesizările primite de la notarii publici, referitoare la modalitatea de interpretare și aplicare a unor prevederi legale privind procesul de înregistrare sistematică** în cadastru și cartea funciară, prin raportare la atribuțiile prevăzute la art. 22 alin. (13) din Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară republicată, comisia precizează următoarele:

Comisia precizează că, în considerarea cadrului legal privind funcționarea sa și, având în vedere atribuțiile Direcției de Publicitate Imobiliară din cadrul ANCPI, **sesizările notarilor publici referitoare la modalitatea de interpretare și aplicare a unor prevederi legale privind procesul de înregistrare sistematică în cadastru și cartea funciară nu sunt de competența sa.**

Sesizările notarilor publici privind lucrările de înregistrare sistematică vor fi centralizate de UNNPR și se vor înainta ANCPI. Reprezentanții Comisiei și ai ANCPI, prin direcțiile de specialitate, se vor deplasa la sediul Camerelor unde sunt semnalate aceste probleme, pentru analiza acestora, în urma unui calendar care se va stabili ulterior de comun acord.

2. Doamna notar public ANA-GABRIELA CODESCU din cadrul Camerei Ploiești solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Se solicită opinia comisiei cu privire la **încadrarea juridică corectă a dreptului de proprietate, prin utilizarea Anexelor nr. 1 și 2 (certificatul pentru atestarea că petentul este cunoscut ca proprietar și procesul-verbal de identificare a imobilului)** prevăzute de **Protocolul de colaborare încheiat între ANCPI și UNNPR din data de 21.01.2025** (în situația lipsei actelor de proprietate, teren ce nu a făcut obiectul legilor fondului funciar, nu face parte din domeniul public sau privat al UAT etc.)

Exemplu cadastru sporadic: suprafața de teren menționată în istoricul de **rol agricol este inferioară limitei de toleranță admisă de Legea nr. 7/1996**, însă anexele 1 și 2 sunt eliberate pentru întreaga suprafață găsită la măsurătoare. Se adresează următoarele întrebări:

- În masa succesorală trebuie să fie menționată suprafața găsită la măsurătoare cu titlu de drept de **proprietate**?

- sau se va considera că autorul a deținut în **proprietate suprafața din rolul agricol**, iar diferența a fost deținută de defunct cu titlu de **posesie**, cu indicarea distinctă a acestora în masa succesorală (considerând că posesia a fost constatată în patrimoniul defunctului prin eliberarea Anexelor 1 și 2 asupra întregii suprafețe)?

- sau în masa succesorală va fi menționată numai **suprafața deținută în rolul agricol, în proprietate**, fără indicarea suprafeței reale găsită la măsurătoare, urmând ca asupra diferenței să fie notată **posesia** pe numele moștenitorilor odată cu deschiderea cărții funciare?

În urma analizei situației prezentate și a înscrisurilor comunicate, deși nu este competentă să se exprime asupra unor chestiuni teoretice, Comisia reține următoarele aprecieri cu caracter general:

Potrivit art. 14 alin. (1) lit. d) din Protocolul de colaborare încheiat între ANCPI și UNNPR privind modul de efectuare a operațiunilor de publicitate imobiliară, în aplicarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, aprobat prin Ordinul nr. 99/2025¹, documentația cadastrală necesară pentru înscrierea în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a imobilului ce va face obiectul certificatului de moștenitor **se întocmește pe flux întrerupt și reflectă suprafața din măsurători.**

În mod corelativ, **Anexele nr. 1 și 2 sunt eliberate pentru întreaga suprafață găsită la măsurătoare și recepționată de oficiul teritorial.**

Așadar, **certificatul de moștenitor emis de notarul public va identifica imobilul din masa succesorală cu identificatorul cadastral alocat și cu suprafața rezultată din măsurători.**

¹ Art. 14. - (1) (...) În situația în care nu se prezintă un act justificativ al titlului dispunătorului sau autorului succesiunii, se poate lua în considerare, pe riscul părților menționat expres în act, existența dreptului pe baza unei posesii exercitate sub nume de proprietar necontestat, situație confirmată și prin: (...) d) documentația cadastrală, cu alocare număr cadastral pe flux întrerupt.

În baza certificatului de moștenitor eliberat conform dispozițiilor menționate din protocolului de colaborare, **suprafață rezultată din măsurătorile cadastrale se înscrie în cartea funciară cu titlu de drept de proprietate în favoarea moștenitorilor.**

3. Doamna notar public ALEXANDRA-LELIA TURZA din cadrul Camerei Ploiești solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarele situații juridice:

Se poate nota posesia în cadastrul sporadic pe numele unui defunct, mai ales în situația în care din măsurători rezultă o suprafață mai mare decât cea înscrisă în actele de proprietate, depășind procente prevăzute de art. 41 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată?

Unele opinii au fost în sensul în care se poate nota, altele în sens negativ, justificat de faptul că art. 41 menționează declarația în formă autentică pe care ar trebui să o dea o persoană care este în viață, coroborată și cu documentele care trebuie depuse .

Se solicită indicarea variantei corecte.

În urma analizei situației prezentate, deși nu este competentă să se exprime asupra unor chestiuni teoretice, Comisia reține următoarele aprecieri cu caracter general:

Nu se notează posesia pe numele unui defunct în cadastrul sporadic, întrucât operațiunea de publicitate imobiliară se efectuează **la cererea persoanei interesate**, în baza unui dosar care cuprinde și **declarația autentică notarială a posesorului**, prevăzută la lit. d) a alin. (8¹) al art. 41 din Legea nr. 7/1996, în conformitate cu care: *„Pentru cazurile prevăzute la alin. (8), notarea posesiei în favoarea persoanelor fizice sau juridice se efectuează în baza următoarelor documente: (...) d) declarația, dată în formă autentică, prin care acesta declară că: (i) posedă imobilul ca un adevărat proprietar; (ii) este sau nu este 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 este deținut pe cote-părți; în cazul în care imobilul este deținut pe cote-părți, toți posesorii vor declara întinderea cotelor;”*

Cu titlu de excepție, în cadrul lucrărilor de cadastru sporadice, **posesia se poate nota, la cererea persoanelor interesate, în favoarea unei persoane decedate, în situația în care acest fapt a intervenit ulterior instrumentării declarației autentice** prevăzute la lit. d) a alin. (8¹) al art. 41 din Legea nr. 7/1996. Cererii de notare i se va atașa în mod suplimentar și copia certificatului de deces al posesorului.

4. Domnul notar public DAN GEORGE din cadrul Camerei București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Având în vedere **încheierea de respingere** nr. 52984/16.04.2026 emisă de OCPI Ialomița – BCPI Slobozia, cu care nu este de acord, întrucât practica judecătorească susține exact opusul celor expuse, inclusiv de către comisie, prin minuta ședinței din data de 24.03.2015, solicită ca, în situația în care prin **certificatul de moștenitor s-a certificat un număr de acțiuni echivalent**

teren arabil, pentru care s-a emis ulterior un titlu de proprietate, cu mențiunea la capitolul Observații că acesta provine din acțiuni, nu este necesară suplimentarea/ completarea certificatului de moștenitor cu aceleași bunuri.

Se atașează solicitării documentele transmise către OCPI Ialomița în dosarul nr. 52984/16.04.2026, inclusiv sentința civilă pentru susținerea punctului său de vedere.

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

La pct. 8 din Minuta ședinței reprezentanților UNNPR și ai ANCPI din data de 24.03.2015, invocată în cuprinsul sesizării, s-au consemnat următoarele:

„CAMERA NOTARILOR PUBLICI PLOIEȘTI solicită formularea unui punct de vedere cu privire la modalitatea de înscriere în CF a dreptului de proprietate asupra unor terenuri în care s-au convertit acțiunile dobândite în baza art. 37 din Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*În certificatele de moștenitor eliberate anterior emiterii titlului de proprietate conform Legii nr. 18/1991, în masa succesorală la bunuri mobile s-au menționat acțiunile deținute în baza tabelului anexa 19. ****

*Se reține că, în situația prezentată, **pentru întabularea dreptului de proprietate asupra acestor terenuri este necesară întocmirea unui supliment la certificatul de moștenitor**, care va cuprinde în masa succesorală imobilul care face obiectul restituirii potrivit Legii nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare, imobil ce va fi descris cu datele de identificare menționate în titlul de proprietate.”*

Din analiza **CM nr. 93/1999** eliberat la data de 15.04.1999 și a CM nr. 323/2006 eliberat la 18.10.2006, supliment la CM nr. 93/1999, rezultă că, de pe urma defunctei MS, **în masa succesorală, la bunuri imobile, se menționează „dreptul la acțiuni pentru suprafața de 6 ha, în echivalent arabil, aflat în administrarea Societății A, ce i s-a stabilit defunctei în baza Legii nr. 18/1991, conform Deciziei nr. 3/21.01.1992, emisă de Comisia județeană Ialomița.”**

Din studiul CF nr. 27143 Balaciu, deschisă în baza registrului cadastral al imobilelor, înregistrat sub nr. **123426/21.08.2023**, rezultă că asupra terenului în suprafață de 60.000 mp **este înscris dreptul de proprietate în favoarea defunctei MS, în temeiul Titlului de proprietate nr. 27199/25.06.2004**, emis de CJSDPAT Ialomița în favoarea acesteia.

Comisia își menține punctul de vedere exprimat anterior, care este aplicabil și în situația de față, în vederea înscrierii în cartea funciară a moștenitoare BM fiind necesară întocmirea unui supliment la certificatul de moștenitor, care va cuprinde în masa succesorală imobilul care face obiectul restituirii potrivit Legii nr. 18/1991, imobil ce va fi descris cu datele de identificare menționate în titlul de proprietate, respectiv cu datele de carte funciară.

5. Doamna notar public ARDELEANU ANCA – MĂDĂLINA din cadrul Camerei Cluj solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

A fost solicitată încheierea unui **contract de vânzare privind un teren extravilan** (urmează a se face procedura de preempțiune) pe care sunt edificate 2

construcții „fără acte”. **Construcțiile sunt înscrise în Anexa 1 a CF ca fiind edificate „fără acte”** și sunt declarate și la taxe și impozite astfel încât figurează în certificatul de atestare fiscală privind vânzătorii.

Aceasta speță apare frecvent în cazul terenurilor din zona de munte de pe lângă Cluj-Napoca astfel încât refuzul constant de a autentifica contractele de vânzare din cauza existenței acestor construcții ar echivala cu blocarea circuitului civil privind aceste imobile. Având în vedere aceasta situație, care ar fi procedura corectă de urmat pentru a se putea încheia, totuși, contractul de vânzare în aceste condiții?

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

În ceea ce privește posibilitatea încheierii actelor de înstrăinare având ca obiect terenuri pe care sunt edificate construcții „fără acte”, menționate în anexa la partea I a CF, sunt relevante aspectele reținute la pct. 2. lit. b) din Minuta ședinței reprezentanților UNNPR și ai ANCPI din data de 06.09.2022, în care s-au reținut următoarele:

„(...) În considerarea prevederilor art. 36 alin. (1) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare², construcția (...) care nu este întabulată, nu se poate înstrăina, ci se va face doar mențiune în actul translativ de proprietate cu privire la existența acesteia, având în vedere faptul că este evidențiată în anexa la partea I a cărții funciare.”

Astfel cum s-a precizat la pct. 2 din minuta ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România, ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și ai Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației din data de 15.09.2026, în situația construcțiilor vechi, realizate **înainte de 1 august 2001**, se aplică în continuare prevederile art. 37 alin. (2) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, înscrierea în cartea funciară efectuându-se în baza certificatului de atestare fiscală, fără prezentarea unui certificat de atestare a edificării construcției și fără certificat de urbanism pentru operațiuni cadastrale.

În cazul în care anul edificării este ulterior datei mai sus menționate, în vederea înscrierii construcțiilor în cartea funciară, edificate fără autorizație de construire sau cu depășirea limitelor acesteia, este aplicabilă **procedura emiterii autorizației de regularizare prevăzută de art. 301 din CATUC**.

6. Doamna notar public ARDELEANU ANCA – MĂDĂLINA din cadrul Camerei Cluj solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Există un **teren asupra căruia s-a notat în cartea funciara posesia în baza Legii nr. 7/1996. Totodată, în Anexa 1 a CF figurează înscrise 3 construcții „fără acte”** – se trimite copia CF în anexa sesizării. Se dorește încheierea unui act translativ al posesiei.

² Art. 36. - (1) Actele notariale prin care se transmite, se modifică, se constituie sau se stinge un drept real imobiliar se încheie numai dacă bunurile imobile sunt înscrise în cartea funciară, cu excepția: a) cazurilor prevăzute la art. 887 din Codul civil; b) Abrogat(ă) c) actelor de partaj succesoral sau voluntar, cu excepția cazului în care imobilele din masa partajabilă se dezlipesc sau se alipesc; d) altor cazuri prevăzute expres de reglementările în vigoare.

În această situație, care ar fi actele necesare și procedura corectă pentru a se putea autentifica contractul de înstrăinare a posesiei?

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

Conform constatărilor Comisiei exprimate în mai multe minute de ședință, încheierea actelor juridice având ca obiect posesia asupra terenurilor, notată în cartea funciară, poate privi atât imobilele cu privire la care s-a efectuat această notare în cadrul lucrărilor sistematice de cadastru cât și a celor cu privire la care notarea posesiei s-a realizat la cererea persoanelor interesate.

Cu titlu de exemplu, se precizează că în Minuta ședinței din data de 30.09.2019 s-a reținut că „(...) *deși nu există o prevedere expresă care să indice posibilitatea transmiterii prin acte juridice sau pentru cauză de moarte a posesiei notate în cartea funciară, în cadrul lucrărilor sporadice de cadastru și carte funciară, în considerarea legislației în vigoare, acest tip de operațiune juridică este permis.*(...)”

În ceea ce privește încheierea actelor juridice cu privire la construcțiile menționate în anexa la partea I ca fiind „fără acte”, sunt incidente prevederile art. 36 alin. (1) din Legea nr. 7/1996, referitoare la obligația înscrierii prealabile în cartea funciară a acestora.

Pentru înscrierea dreptului de proprietate asupra construcțiilor în cartea funciară, edificate fără autorizație de construire sau cu depășirea limitelor acesteia, sunt aplicabile precizările de la pct. 5 din prezenta minută.

7. Domnul notar public SÂRBU VICTOR din cadrul Camerei Brașov solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

La data de 26.02.2026, a înregistrat sub nr. 41512 o cerere de înscriere în CF a actului de alipire autentificat sub nr. 226/26.02.23026 privind un imobil format dintr-un teren în suprafață de 353 mp și o construcție întabulată (C1), proprietatea numiților BI, BM și BGC și un alt imobil format dintr-un teren în suprafață de 7258 mp și trei construcții neîntabulate (C1-C3, menționate în Anexa la partea I „fără acte”), proprietatea societății T.

Prin încheierea purtând același număr din data de 10.03.2026, cererea a fost respinsă, motivat de faptul că prin înscriere s-ar fi încălcat regulile de carte funciară privitoare la imobil (teren cu construcții) care, potrivit celor din încheierea de respingere, nu poate să aibă drept titulari de drepturi reale mai multe persoane, exceptând cazul în care acele drepturi reale sunt deținute în cote indivize atât asupra terenului cât și asupra construcției edificată pe acesta.

În speță, **urmare a alipirii celor două terenuri învecinate, din care unul cu construcții, imobilul rezultat și-a păstrat drept titulari ai dreptului de proprietate persoanele proprietare ale terenurilor supuse alipirii, în coproprietate indiviză**, cotele părți reflectând întocmai întinderea dreptului de proprietate deținut anterior alipirii din terenurile alipite, **iar construcția existentă pe unul din terenurile supuse alipirii a rămas în proprietatea exclusivă a titularului inițial**. Atribuirea unei cote părți indivize din construcție prin actul de alipire către celălalt titular al dreptului de proprietate asupra terenului ar fi însemnat o înstrăinare, care este înacceptabilă în operațiunea de alipire.

Întrucât, motivele care au stat la baza soluției de respingere a cererii au fost analizate, într-o speță identică, de către Comisia comună ANCPI- UNNPR în ședința din data de 20.09.2021, care a concluzionat că acestea sunt eronate și pe cale de consecință cererea era admisibilă (minuta ședinței din data de 20.09.2021, speța de la punctul 6).

Față de soluția adoptată de Comisia comună, conform celor de mai sus, și având în vedere obligativitatea respectării practicii unitare stabilită la nivel național, atât de către notarii publici cât și de personalul de specialitate din cadrul oficiilor teritoriale ale ANCPI, la data de 11.03.2026, a **înregistrat sub nr. 52504 o revenire la cererea inițială, invocând practica unitară stabilită în ședința Comisiei comune din data de 20.09.2021**, precum și prevederile art. 22 alin. (7) din Legea nr. 7/1996 cu privire la obligativitatea respectării acesteia.

Și această cerere a fost respinsă prin încheierea de respingere nr. 52504/30.03.2026, obiect al unei cereri de reexaminare. Motivele respingerii au fost în esență aceleași cu cele care au stat la baza respingerii cererii inițiale, la care s-a adăugat, cu referire la practica unitară menționată anterior, opinia potrivit căreia **„practica unitară are rolul de a asigura o interpretare coerentă a normelor aplicabile, nu de a deroga de la acestea sau de a permite configurări juridice incompatibile cu structura drepturilor reale.”** Consideră cele invocate cu privire la practica unitară, ca fiind eronate. În opinia sa, practica unitară înseamnă într-o formulare strict sintetică „soluții identice la spețe identice”. Acesta este obiectivul urmărit prin soluțiile adoptate de Comisia Comună și consemnate în minutele de ședință.

De altfel, soluția **intabulării în aceeași carte funciară a unei construcții pe numele constructorului, titular al unui drept de suprafață, edificată pe terenul proprietatea altei persoane**, a mai fost adoptată în cadrul BCPI Brașov prin încheierea nr. 72687/24.06.2016, rezultând astfel: sub B 4.1, X, proprietar exclusiv asupra construcției de la A1.1 și titular al dreptului de suprafață de sub C 1.1 și sub B 5.1 ,Y, titular exclusiv al dreptului de nudă proprietate asupra terenului de la A1 .

Configurația CF ca urmare a admiterii intabulării construcției conform celor de mai sus, este identică cu configurația CF ce ar fi rezultat în cazul admiterii cererii sale.

Că este posibilă **înscrierea în aceeași carte funciară a doi titulari diferiți asupra unui drept real, unul asupra terenului și altul asupra construcției, cel din urmă deținând asupra terenului un drept real (de proprietate/suprafață) sau, ca în cazul său, o cotă - parte indiviză din dreptul de proprietate**, rezultă și din prevederile art. 693 alin. (3) Cod Civil, potrivit cărora *„suprafața se poate înscrie și în temeiul unui act juridic prin care proprietarul întregului fond a transmis exclusiv construcția ori a transmis terenul și construcția în mod separat, către două persoane, chiar dacă nu s-a stipulat expres constituirea suprafeței”*.

Față de cele de mai sus, se solicită analiza situației descrise solicitând și să se constate că cererea sa este întemeiată, motiv pentru care trebuie admisă.

Se anexează solicitării în fotocopie, actul de alipire autentificat sub nr. 226/26.02.2026; certificatul de urbanism nr. 17/23.01.2026 emis în scopul alipirii terenurilor, extrasele de carte funciară pentru informare nr. 34286/17.02.2026 și respectiv nr. 34312/17.02.2026, care au stat la baza autentificării actului de alipire,

referatul de admitere nr. 21907/03.02.2026 și cele 2 încheieri de respingere respectiv nr. 41512/26.02.2026 și nr. 52504/11.03.2026.

Se menționează că împotriva încheierii de respingere nr. 52504/11.03.2026, a formulat cererea de reexaminare înregistrată sub nr. 73827/03.04.2026, având termen de soluționare data de 06.05.2026, care este de asemenea anexată solicitării.

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

Conform Actului de alipire autentificat sub nr. 226/26.02.2026, terenul rezultat din alipire, în suprafață totală de 7611 mp, este deținut în cotă de 353/3044 fiecare de către BI și BM, în cotă de 706/30444 de BGC și în cotă de 29032/30444 de către Societatea T, iar dreptul de proprietate asupra construcției se menține în favoarea lui BI, BM și BGC în cotele deținute inițial.

La pct. 6 din minuta ședinței din data de 20.09.2021 invocată în sesizare s-au reținut următoarele:

„Încheierea de respingere emisă de BCPI Brașov nu este întemeiată pe faptul că nu ar fi permisă alipirea imobilelor cu proprietari diferiți, ci pe împrejurarea că prin actul de alipire nu s-au stabilit cotele de proprietate decât cu privire la terenul rezultat din operațiunea de alipire, iar nu și asupra construcției. În consecință, în speță nu este relevantă Minuta ședinței Comisiei din data de 14.11.2016.

Cu toate acestea, precizăm faptul că raționamentul care a stat la baza încheierii de carte funciară de respingere este eronat. În condițiile în care proprietarul construcției este și titular al unei cote din dreptul de proprietate asupra terenului rezultat prin alipire, aceasta se va înscrie în aceeași carte funciară, la poziția A1.1. Cererea de înscriere a alipirii celor două imobile (teren, respectiv teren și construcție) având proprietari diferiți - cerere ce a fost redepusă, potrivit verificărilor efectuate - poate fi admisă.”

Comisia își menține punctul de vedere exprimat anterior, într-o speță similară, și apreciază că cererea de înscriere a Actului de alipire autentificat sub nr. 226/26.02.2026 este admisibilă.

8. Doamna notar public PIRSAK BEATRICE CLAUDIA din cadrul Camerei Timișoara solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

În drept, în temeiul art. 41 alin. (8) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, i se solicită **autentificarea unei declarații privind calitatea de posesor a declaranților SJ și SM asupra unui imobil înscris în CF și notarea posesiei.**

În fapt, solicitantul a depus extrasul de carte funciară nr. 31985 Naidăș și extrasul de carte funciară in extenso (atașate solicitării). Conform extrasului de carte funciară menționat mai sus, **dreptul de proprietate apare ca fiind întabulat în favoarea lui OM, conform încheierii nr. 220/04.03.2003**, eliberate de OCPI Caraș-Severin – BCPI Reșița.

În acest caz, situația nu mai îndeplinește condițiile impuse de **art. 41 alin. (8) din Legea nr. 7/1996, în sensul de a nu fi efectuate înscrieri în ultimii 30 ani anteriori intrării în vigoare a noului Cod civil.**

Dat fiind **decesul proprietarului OM, înregistrat la Consiliul local al Com. Naidăș, Jud. Caraș-Severin, din data de 27.09.1966, cererea privind transcrierea în CF electronică**, s-a efectuat de către o altă persoană.

Cercetând CF în extenso, la rubrica observații, apare notată înscrierea dreptului de proprietate, anterior convertirii într-o carte funciară electronică, respectiv nr. 273/1947, dobândit prin donație. De asemenea, față de vechea carte funciară, se observă o dezmembrare, prin divizarea numerelor top. din nr. top 69 și 70, se atribuie în urma transcrierii în carte funciară electronică, nr. top 69/2 și 70/2.

Având în vedere cele descrise mai sus, precum și actele atașate, se poate considera că **sunt îndeplinite condițiile privind notarea posesiei în CF în baza art. 41 alin. (8) din Legea nr. 7/1996?**

Menționează că s-a atașat solicitării adeverința privind recunoașterea calității de posesor a lui SJ și SM, eliberată de primăria competentă, precum și un certificat de atestare fiscală, documentația cadastrală urmând a fi întocmită ulterior.

În urma analizei situației juridice prezentate și a înscrisurilor comunicate, 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.

9. Doamna notar public BUD BIANCA DANIELA din cadrul Camerei Cluj solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

La data de 16.12.2025 a fost autentificat **Contractul de vânzare nr. 1104, având ca obiect terenul extravilan** înscris în CF nr. 88605 Florești. La momentul autentificării, **extrasul de carte funciară emis în baza cererii nr. 290245/11.12.2025 nu cuprindea mențiunea privind incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014**. La B3 apare doar mențiunea „Imobil aflat sub incidența Legii nr. 17/2014”.

Contractul a fost încheiat în baza documentației prevăzute de Legea nr. 17/2014, respectiv Oferta de vânzare nr. 187/08.08.2025, Procesul-verbal de finalizare a procedurii din 17.11.2025 și **Adresa nr. 187/08.08.2025, emise de Primăria comunei Florești. Din această adresă rezultă expres că imobilul nu intră sub incidența art. 3 din Legea nr. 17/2014, fiind bifată opțiunea „NU”, (a se vedea ultimul marcator, de tip „-”, din această adresă anexată sesizării).**

La data de 17.12.2025 a fost depusă cererea de intabulare a dreptului de proprietate în favoarea cumpărătorului, înregistrată sub nr. 296184/17.12.2025. Ulterior, prin referatul din 14.01.2026, **BCPI Cluj-Napoca a solicitat depunerea avizului MAPN**. Prin răspunsul formulat s-a arătat că **în CF nu era notată incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014, ci doar mențiunea generală privind Legea nr. 17/2014**, precum și faptul că documentația emisă de primărie confirmă inexistența incidenței art. 3. Totodată, s-a invocat de asemenea, art. 12 alin.

(1) lit. a) din metodologia de aplicare, potrivit căruia avizul MAPN se solicită doar dacă această obligație este expres menționată în CF.

Cu toate acestea, prin Încheierea nr. 296184/26.01.2026, cererea de intabulare a fost **respinsă**, invocându-se că potrivit art. 3 din Legea nr. 17/2014 este necesar aviz MAPN. Cererea de **reexaminare** nr.16106/28.01.2026 a fost, de asemenea, respinsă prin Încheierea nr. 16106/04.03.2026.

În raport de dispozițiile art. 3 alin. (2) din Ordinul nr. 719/740/M.57/2333/2014, potrivit căruia: „*Pe baza datelor furnizate, se va proceda, din oficiu, la notarea mențiunii „Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014” în CF a imobilelor situate în zona prevăzută la alin. (1), înscrise în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară*”, în raport de prevederile art. 12 alin. (1) lit. a) din Metodologia de aplicare a Legii nr. 17/2014 și în raport de documentele emise de Primăria Florești, se solicită să se aprecieze în ce măsură soluția BCPI Cluj-Napoca este legală, temeinică sau corectă și **în ce măsură notarea mențiunii „Incidența Legii 17/2014” este tot una cu „Incidența art. 3 alin. (1) din Legea 17/2014”**.

Totodată, se adresează rugămintea de a se preciza care este remediul juridic disponibil pentru intabularea dreptului cumpărătorului, în ipoteza în care soluția de respingere nu este corectă, având în vedere că ulterior, la data de 12.03.2026, asupra imobilului a fost **notată urmărirea silită împotriva vânzătorului**, situație care nu s-ar fi produs dacă cererea de intabulare inițială, depusă la 17.12.2025, ar fi fost soluționată favorabil, cu păstrarea rangului de prioritate.

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

Mențiunea privind incidența Legii nr. 17/2014, indiferent cum este formulată, existentă în partea B a cărții funciare, atrage atenția asupra faptului că raportat la imobilul în cauză **sunt aplicabile prevederile art. 3 alin. (1) - (3) din Normele metodologice pentru aplicarea titlului I din Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului în scopul obținerii avizului specific al Ministerului Apărării Naționale**.

Primăria nu are competența legală de a stabili incidența normelor prevăzute la art. 3 alin (1) din Legea nr. 17/2014, ci în aplicarea art. 3 alin. (4) din Legea nr. 17/2014, raportat la art. 2 alin. (1) din *Normele metodologice pentru aplicarea titlului I din Legea nr. 17/2014 (...), în scopul obținerii avizului specific al Ministerului Culturii*, aceasta eliberează la cerere o adresă conform modelului din anexa nr. 3 A, prin care se **comunică dacă este sau nu este necesar avizul specific al Ministerului Culturii**. În acest sens se interpretează mențiunea că imobilul nu intră sub incidența art. 3 din Legea nr. 17/2014 din adresa nr. 187/08.08.2025, emise de Primăria comunei Florești, potrivit competenței sale.

Așadar, ca urmare a referatului de completare emis de BCPI Cluj-Napoca la cererea de intabulare înregistrată sub nr. 296184/17.12.2025, prin care s-a solicitat

depunerea avizului Ministerului Apărării Naționale, notarul public trebuia să solicite vânzătorului acest document.

Reamintim faptul că înstrăinarea prin vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan **fără obținerea avizelor** prevăzute la art. 3 din Legea nr. 17/2014 **este interzisă și se sancționează cu nulitatea absolută.**

10. Domnul notar public STĂNIȘOR DUMITRU-EMILIAN din cadrul Camerei București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

La data 29.06.1993, societatea I SRL (fostă I SA) a dobândit terenul în suprafață inițială de 17.758 mp (conform actelor de proprietate), respectiv suprafața de 17.727 mp (conform măsurătorilor cadastrale) situat în Șos. Electronicii nr. 9-11, Sector 2, București (ce poartă provizoriu numărul 2-4 pe Strada Ghinea Brătășanu, sector 2, București) în baza Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor nr. 1636/29.06.1993 emis de Ministerul Industriilor, teren supus unor dezmembrări ulterioare, din care a rezultat terenul cu nr. cadastral 239988, în suprafață de 9.196 mp, intabulat în favoarea societății de mai sus în CF nr. 239988 a mun. București, sector 2 prin Încheierea nr. 41586 din data de 14.07.2020, eliberată de OCPI București – BCPI Sector 2.

Ulterior, societatea I SRL (fostă I SA) a edificat pe terenul de mai sus 5 construcții, respectiv 4 blocuri și o spălătorie auto, în baza Autorizațiilor de construire nr. 506/9E/04.11.2019 și nr. 637/17.12.2024, eliberate de Primăria Mun. București, sector 2, fiind obținut Procesul-verbal de recepție parțială nr. B367 din data de 19.02.2024.

Construcțiile de mai sus au fost înscrise în CF nr. 239988 a Mun. București, sector 2 prin Încheierea nr. 14142 din data de 20.02.2024, eliberată de OCPI București – BCPI Sector 2, fiind reprezentate în partea A1 sub A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, și A1.5, a cărții funciare, fiind edificate și recepționate parțial.

Societatea I SRL (fostă I SA) a transmis către societatea H S.R.L., dreptul de proprietate asupra întregului imobil de mai sus astfel:

- construcțiile în baza Contractului de vânzare cumpărare cu rezerva dreptului de proprietate autentificat sub nr. 1344 la data de 06.06.2025 și Actului adițional nr. 1 la acesta autentificat sub nr. 1574 la data de 02.07.2025, dreptul de proprietate fiind dobândit și prețul vânzării fiind achitat integral conform Actului adițional nr. 2 la contractul de vânzare de mai sus, act adițional autentificat sub nr. 1585 la data de 03.07.2025 de același notar public; și

- terenul prin aport în baza Deciziei asociatului unic din data de 03.07.2025, autentificată sub n. 1583 la data de 03.07.2025.

La data de 04.07.2025 a fost depusă cererea de intabulare nr. 58069 la OCPI București, BCPI Sector 2, pentru care s-a plătit tariful total de 441.488 lei din care tariful de 171.538 lei pentru intabularea terenului situat în mun. București Șos. Electronicii Nr. 9-11, sector 2, identificat cu nr. cad. 239988, înscris în CF nr. 239988 a Mun. București, sector 2 și suma de 269.950 lei pentru intabularea construcțiilor C1-C5, edificate pe terenul de mai sus și identificate cu nr. cad. 239988-C1, 239988-C2, 239988-C3, 239988-C4, 239988-C5, înscrise în CF nr. 239988 a mun. București, sector 2.

Intabularea construcțiilor a fost respinsă prin Încheierea nr. 58069 din data de 04.07.2025, pentru motivul că dreptul de proprietate asupra celor 5 construcții C1, C2, C3, C4 și C5 (finalizate în proporție de 80%) nu era intabulat în CF, ci doar se notase actualizarea informațiilor tehnice, respectiv actualizarea PAD-ului prin reprezentarea construcțiilor în stadiul de execuție, deși conform Extrasului pentru autentificare nr. 55470 din data de 26.06.2025 construcțiile erau menționate în Partea I-A1.1.-A1.5. în cuprinsul cărții funciare.

La data de 22.08.2025 proprietarul H S.R.L., a depus o nouă cerere înregistrată sub nr. 73330, aceasta nereprezentând **redepunere la cererea nr. 58069/04.07.2025, soluționată la data de 26.08.2025, dreptul de proprietate asupra construcțiilor C1, C2, C3, C4 și C5 fiind intabulat pe stadii de execuție**, pentru care s-a perceput tariful de 32.055 lei, tarif achitat de societatea H S.R.L., în calitate de proprietar.

Având în vedere că proprietarul a achitat încă o taxă pentru intabularea pe stadii de execuție a construcțiilor, **notarul public a solicitat prin Adresa înregistrată la ANCPI sub nr. 5288/12.02.2026 restituirea sumei de 269.950 lei, reprezentând tarif intabulare construcții C1,C2,C3,C4 și C5, cod serviciu 2.3.1.**

La data de 15.04.2026, a fost emisă de către ANCPI Adresa nr. 787/15.04.2026 prin care se comunică refuzul de restituire a sumei solicitate motivând următoarele: „ în urma verificărilor întreprinse, comisia constituită în baza Ordinului directorului general al ANCPI nr. 3293/15.11.2019, cu modificările și completările ulterioare, a constatat ca fiind **neîntemeiată cererea de restituire pentru suma de 269.950,00 lei, motivat de faptul că lucrarea depusă la OCPI BUCUREȘTI, a fost soluționată.**

Având în vedere cele de mai sus, comisia stabilește ca fiind **neîntemeiată cererea de restituire pentru suma de 269.950,00 lei**, întrucât serviciul solicitat prin cererea mai sus menționată a fost prestat, iar potrivit art. 33 alin. (9) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al ANCPI nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare, „(9) Cererea respinsă poate fi redepusă în limita cererii inițiale și fără a putea fi completată cu noi capete de cerere, o singura dată, în termen de maximum 30 de zile calendaristice de la data comunicării respingerii cererii, fără plata unui tarif suplimentar pentru redepunere. Ulterior împlinirii acestui termen, redepunerea cererii se tarifează. Documentația anexată cererii de redepunere trebuie să conțină documentele a căror lipsă a justificat soluția de respingere a cererii. Noua cerere primește un număr de înregistrare și se formează un nou dosar.

La data de 22.08.2025 s-a depus o nouă cerere înregistrată sub nr. 73330, aceasta nereprezentând redepunere la cererea nr. 58069/04.07.2025, soluționată în data de 26.08.2025.

De asemenea, potrivit prevederilor art. 2 alin. (6), teza întâi din Ordinul directorului general al ANCPI nr. 16/2019, privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de ANCPI și instituțiile sale subordonate, cu modificările și completările ulterioare, „tarifele plătite pentru cererile respinse nu se restituie.”

Astfel, solicitarea de restituire a sumei de 269.950,00 lei este respinsă având în vedere și prevederile art. 34 alin. (5) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al

ANCPI nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare, care prevede că: „(...) Tariful aferent serviciului solicitat nu se restituie după înregistrarea cererii, cu excepția situației în care a fost calculat greșit și s-a urmat procedura prevăzută de ordinul directorului general de stabilire a tarifelor de cadastru și publicitate imobiliară.”

Având în vedere Circulara UNNPR nr. 2172 din data de 06.04.2026 prin care a fost comunicată Adresa ANCPI nr. 1266/02.04.2026 referitoare la emiterea Deciziei comune a directorului Direcției de publicitate imobiliară și a directorului Direcției de cadastru și geodezie din cadrul ANCPI nr. 4/2 din 30.03.2026, privind radierea construcțiilor înregistrate pe stadii de execuție în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, respectiv a celor înregistrate fără acte în planul cadastral, în vederea recepției și înscrierii construcțiilor bun viitor, conform prevederilor Legii nr. 207/2025 pentru modificarea art. 22 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și pentru completarea art. 26 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996.

Având în vedere cele expuse mai sus, ținând cont de faptul că cererea de intabulare a construcțiilor a fost respinsă prin Încheierea nr. 58069 din data de 04.07.2025, emisă de OCPI București – BCPI Sector 2; ținând cont de faptul că este o situație de excepție, ce nu este prevăzută în Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului General al ANCPI nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare; **tariful de intabulare a fost achitat de 2 ori, odată la autentificarea actelor de transfer ale construcțiilor și odată separat de către proprietar prin depunerea unei noi cereri de intabulare;** necesitatea radierii construcțiilor edificate parțial, pentru ca ulterior acestea să fie recepționate și înscrise ca bunuri viitoare în CF, în vederea întocmirii documentației cadastrale pentru preapartamentare; Decizia comună nr. 4/2 din 30.03.2026 impune radierea construcțiilor înregistrate pe stadii de execuție în vederea înscrierii lor ca bunuri viitoare. Aceasta înseamnă că proprietarul în speța analizată va fi nevoit să suporte un tarif suplimentar aferent intabulării definitive după recepția finală, situație care echivalează cu o dublă sau chiar triplă tarifare pentru același imobil, notarul public adresează următoarele întrebări:

- a) Există posibilitatea restituirii sumei achitate inițial?
- b) Este posibilă compensarea sumelor achitate suplimentar cu tariful ANCPI ce se va percepe la momentul finalizării și intabulării definitive a construcțiilor după obținerea Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor și Certificatului de edificare?

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

- a) Din verificările efectuate rezultă că prin cererea înregistrată sub nr. 14142/2024 titularul tabular I. SRL a solicitat **actualizarea informațiilor tehnice** – cod serviciu 2.6.3., cu tarif de 60 lei. Cererea a fost admisă, fiind “notată” actualizarea PAD-ului cu construcțiile C1-C5, edificate **pe stadii de execuție**.

Ulterior, prin cererea înregistrată sub nr. 58069/2025 H. SRL a solicitat prin notar public intabularea dreptului său de proprietate asupra terenului și a construcțiilor C1-C5, în baza deciziei asociatului unic – pentru teren și a unui contract de vânzare-cumpărare – pentru construcții. La cerere a fost achitat tarif raportat la valoarea din actele anexate de notarul public. În mod corect, oficiul teritorial a

respins intabularea dreptului de proprietate asupra construcțiilor C1-C5 întrucât acest drept real nu era înscris în cartea funciară.

Ca urmare, în lipsa înscrisurilor doveditoare care să permită înscrierea construcțiilor C1-C5 în cartea funciară, prin cererea nr. 73330/2025 H. SRL a solicitat înscrierea acestora pe stadii de execuție, **achitând un tarif de 32.055 lei.** Cererea a fost admisă însă **această operațiune se tarifează în mod corect cu 60 de lei/stadiu de execuție.**

În consecință, având în vedere cele expuse, precum și dispozițiile art. 2 alin. (6) din Ordinul nr. 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și instituțiile sale subordonate, opinăm că **este posibilă restituirea, la cererea persoanei interesate, a diferenței de tarif încasate necuvenit pentru cererea nr. 73330/2025**, mai sus amintită. Cererea de reanalizare a tarifului se adresează oficiului teritorial prestator.

b) Nu este posibilă compensarea unor sume achitate de solicitant, cu alte sume ce urmează a fi achitate cu titlu de tarif aferent serviciilor de cadastru și/sau publicitate imobiliară.

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 POPA Director General Adjunct	Notar public Vasile VARGA Vicepreședinte
Cezara Irina SIMIREA Director Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Sorin MARINA Vicepreședinte
Mihai LICĂ Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Victor ILIE Președintele CNP Craiova
	Notar public Tiberiu TERZEA CNP București
	Notar public Mihnea ANGHENI CNP București
	Cătălin BĂDIN Director general adjunct