



Cabinet Vicepreședinte
Nr. 2490/18 .04.2016

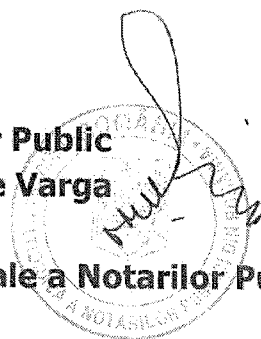
Alba Iulia
Bacău
Brașov
București
Cluj
Constanța
Craiova
Galați
Iași
Oradea
Pitești
Ploiești
Suceava
Târgu Mureș
Timișoara

**CAMERA NOTARILOR PUBLICI
Doamnei/Domnului Președinte**

Vă înaintăm alăturat în copie, pentru informarea notarilor publici, Minuta ședinței din data de **18.04.2016**, 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

General Berthelot nr. 41, sector 1, cod 707471 BUCUREȘTI – ROMÂNIA
Tel. +(4021) 313.99.20; 313.99.23; 313.99.25; 313.99.26 Fax: +(4021) 313.99.10
cod operator de date cu caracter personal nr.4414
Email: unnpr@ines.ro; secretariat@unnpr.ro

informat proprietara că numărul de carte funciară este 18628 și că extrasul poate fi vizualizat, îndrumând-o să apeleze la un alt notar public, întrucât cel ales dovedește, în opinia sa, lipsa competenței profesionale. Notarul public aduce la cunoștința comisiei faptul că a încercat fără succes să contacteze telefonic BCPI sect. 4 pentru a solicita lămuriri cu privire la motivele care stau la baza depășirii termenului de eliberare a extrasului și solicită *corectarea conduitei profesionale a angajaților care sunt în contact cu publicul, aceștia aducând un prejudiciu de imagine notarilor publici, fără a avea un fundament.*

Din verificările efectuate rezultă că proprietarul tabular a depus o cerere de rectificare, cerere la care nu a fost anexată dovada achitării tarifului legal. În consecință, având în vedere că exista o cerere în lucru cu privire la imobilul în cauză, extrasul de carte funciară pentru autentificare solicitat de notarul public nu a putut fi eliberat. În urma contactării notarului public situația a fost rezolvată, extrasul de carte funciară pentru autentificare fiind eliberat la data de 14.04.2016.

3. Doamna notar public TEODOSIU ANA solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică: s-a solicitat autentificarea unui contract de vânzare având ca obiect un imobil înscris în cartea funciară, în baza unor rezoluții emise de către Oficiul Național al Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București, care iau act de decizia asociatului unic și dispun dizolvarea societății, dreptul de proprietate asupra imobilului aparținând acesteia. Potrivit art. 249 alin. (4) din Codul civil *în toate cazurile, transmiterea dreptului de proprietate asupra bunurilor rămase după lichidare are loc la data preluării lor de către beneficiari, dacă prin lege nu se prevede altfel. Procesul-verbal de predare-primire și hotărârea judecătorească rămasă definitivă, în cazurile prevăzute la alin. (2) ori (3), constituie titlu de proprietate sau, după caz, pot servi drept temei juridic pentru întabularea în cartea funciară. În cazul bunurilor imobile, dispozițiile art. 1244 și cele în materie de carte funciară rămân aplicabile*⁷. Se solicită lămuriri cu privire la identificarea titlului de proprietate al persoanei fizice căruia i s-a transmis imobilul după dizolvare, având în vedere prevederile art. 1244 din Codul civil care stabilește obligativitatea actului autentic sub sancțiunea nulității absolute. Se solicită, de asemenea, formularea unei opinii cu privire la posibilitatea înscrierii în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra imobilului respectiv fără întocmirea unui act autentic.

⁷ Conform art. 1244 din Codul civil intitulat *Forma cerută pentru înscrierea în cartea funciară: în afara altor cazuri prevăzute de lege, trebuie să fie încheiate prin înscris autentic, sub sancțiunea nulității absolute, convențiile care strămută sau constituie drepturi reale care urmează a fi înscrise în cartea funciară.*

Potrivit dispozițiilor art. 235 alin. (1) și alin. (4) din Legea societăților nr. 31/1990: *În societățile în nume colectiv, în comandită simplă și în cele cu răspundere limitată, asociații pot hotărî, o dată cu dizolvarea, cu cvorumul și majoritatea prevăzute pentru modificarea actului constitutiv, și modul de lichidare a societății, atunci când sunt de acord cu privire la repartizarea și lichidarea patrimoniului societății și când asigură stingerea pasivului sau regularizarea lui în acord cu creditorii. (...) **Registrul va elibera fiecărui asociat un certificat constatator al dreptului de proprietate asupra activelor distribuite, în baza căruia asociatul poate proceda la înscrierea bunurilor imobile în cartea funciară.***

Conform art. 171 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul nr. 700/2014 cu modificările și completările ulterioare, *în cazul lichidării voluntare urmate de radierea societății comerciale, intabularea imobilelor în cartea funciară în favoarea foștilor asociați se efectuează în baza certificatului constatator eliberat de oficiul registrului comerțului conform art. 235 alin. (4) din Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare în care se identifică imobilul cu număr cadastral și număr de carte funciară, conform art. 29 alin. (1) lit. c) din Lege.*

În considerarea prevederilor cuprinse în legea specială, titlul de proprietate asupra imobilelor cuprinse în activul societății ce a făcut obiectul lichidării îl reprezintă certificatul emis de oficiul registrului comerțului, în baza acestuia urmând a se efectua intabularea în cartea funciară.

4. Doamna notar public DIANA VANCEA solicită formularea unui punct de vedere cu privire la procedura de îndreptare a erorilor materiale din cartea funciară. În concret, la conversia în forma electronică a cărților funciare intervin unele erori materiale (spre exemplu modificarea numărului topografic), iar acestea nu sunt sesizate întotdeauna la timp, astfel că se încheie acte notariale succesive, întemeiate pe conținutul extraselor de carte funciară care cuprind erori. Se pune problema dacă **procedura de îndreptare a erorilor materiale din cartea funciară necesită și rectificarea actelor notariale întocmite în baza extraselor eronate.** Se învederează că practica este diferită chiar în rândurile aceluiași BCPI, unii registratori îndreptând erorile materiale din cartea funciară fără rectificarea tuturor actelor de dobândire care conțin acele greșeli, alții solicitând imperativ rectificarea acestora. Se învederează că rectificarea actelor notariale succesive comportă deseori dificultăți întrucât procedura necesită acordul părților, ori acestea fie nu mai pot fi găsite (în cazul actelor încheiate cu mult timp în urmă), fie sunt decedate, cu succesiuni nesoluționate și moștenitori greu de identificat. În aceste spețe, se apreciază de către notarul public că este suficientă îndreptarea erorilor materiale doar în cartea funciară, fără rectificarea actelor de dobândire. O copie a cărții funciare în format de hârtie și electronic ar arata istoricul înscrierilor și ar justifica încheierea actelor de dobândire cu acele erori.