

ARB nr. 2009/221/02.2.2011

AGENZIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU
ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
ÎNTRĂRI nr. 1046947
ȚARA 02 LUNA 11 ANUL 2011

UNIUNEA NAȚIONALĂ A
NOTARILOR PUBLICI
Nr. Intraza 4257
anul 2011 luna 11 ziua 02

Pomind de la necesitatea unei modalități unitare de implementare ale unora dintre prevederile Noului Cod Civil, noi, părțile identificate mai jos, am hotărât încheierea prezentului

PROTOCOL DE COLABORARE

(denumit, în continuare, „Protocol”), în următoarele condiții:

I. Părțile contractante

Uniunea Națională a Notarilor Publici din România („UNNPR”), cu sediul în București, str. Grt. Berthelot nr. 41, sector 1, având codul fiscal 8418620, reprezentată prin domnul Dumitru Viorel Mănescu, notar public, în calitate de Președinte;

Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara („ANCPI”), cu sediul în București, Splaiul Independenței nr. 202A, et. 1, sector 6, reprezentată prin domnul Mihai Busuioc, în calitate de Director General,

Asociația Română a Bancilor („ARB”), cu sediul în București, Aleea Negru Voda nr. 4 - 6, Bloc C3, Sector 3, reprezentată prin domnul Alexandru Berea, în calitate de Președinte al Comisiei Juridice,

(denumite, în mod colectiv, „Partile”).

II. Obiectul Protocolului:

1. Partile sunt de acord cu implementarea măsurilor agreeate în cadrul întâlnirilor de lucru tripartite din data de 20.10.2011 și 27.10.2011. Măsurile agreeate sunt următoarele:

- A. Valoarea obligației garantate înscrisă în contractul de ipoteca
 - a) Nu este necesară menționarea unei sume maxime, care să acopere valoarea creditului, plus dobanzile, comisioanele și celelalte cheltuieli;
 - b) UNNPR va remite o recomandare către Camerele Notarilor Publici;
 - c) ARB va discuta în cadrul Comisiei Juridice o formulare standard a acesteia, care să fie ulterior supusă agreeării de către bancile membre, plecând de la prevederile art. 2354 Cod Civil („CC”).

B. Forma actului prin care solicită radierea din cartea funciara a dreptului de ipoteca înscris în favoarea băncii

- a) ANCPI a agreeat ca radierea se va face în baza unei adrese emise de către creditor sub semnatura privată în următoarele cazuri:
 - ✓ Ipotecile transcrise în registrul de înscripțiuni și transcriptiuni, neînscrise în cartea funciara;
 - ✓ Ipotecile constituite înainte de data de 01.10.2011, înscrise în cartea funciara, și pentru care s-au emis adrese de radiere anterior acestei date, depuse în vederea radierii la birourile de cadastru și publicitate imobiliară, ulterior datei de 01.10.2011;

- b) Pentru ipotecile constituite fie anterior, fie ulterior datei de 01.10.2011, înscrise în cartea funciara, pentru care se solicită radierea ulterior datei de 01.10.2011, Partile au agreeat:
- ✓ ANCPI, UNNPR și ARB vor întreprinde demersuri în vederea introducerii unui amendament în cuprinsul proiectului de Lege pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.64/2010 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996 care este dezbătut în prezent în Parlament în sensul stabilirii cu claritate a posibilității radierii ipotecilor în baza consimțământului creditorului - instituție de credit (bancă) și instituție financiară nebancară - acordat prin înscris sub semnătură privată;
 - ✓ Pana la momentul apariției legii în varianta sa modificată, radierea dreptului de ipoteca se va realiza în baza declarației creditorului în forma autentică notarială; Notarul public va autentifica declarația creditorului care consimte la radierea din cartea funciara a ipotecii ca urmare a stingerii obligației principale prin rambursarea creditului, conform art. 2428 alin (2) lit (a) CC. În acest caz, notarul va solicita un extras de carte funciara pentru informare cu privire la imobilul în cauză.
- C. Forma actului prin care solicită radierea din cartea funciara a interdicțiilor instituite în favoarea băncii
- a) Atunci când sunt incluse în contractul de ipoteca (act notarial autentic), interdicțiile au caracter accesoriu ipotecii și se vor radia odată cu ipoteca, declarația autentică notarială de radiere a ipotecii continuând - sau va fi considerată ca va conține - și consimțământul la radierea notării interdicțiilor;
 - b) Radierea notării interdicțiilor, anterioara radierii dreptului de ipoteca, nu este necesară în vederea înscrierii în cartea funciara a actului juridic afectat de interdicție - de exemplu, în caz de înstrăinare sau grevare este suficient acordul creditorului, în condițiile legii;
 - c) Se poate lua în considerare o radiere a notării interdicțiilor separată de radierea ipotecii, radiere cu efect permanent, în cazul în care banca emite un acord de radiere a acestor interdicții; în acest caz, radierea din cartea funciara urmează să se realizeze sub forma unui înscris sub semnătură privată, deoarece acestea nu reprezintă drepturi tabulare (conform definiției acestora din art. 877CC).
- D. Izvorul ipotecii legale prevăzute de art. 2386 pct. 3 CC și modalitatea de înscriere a acestora în cartea funciara
- a) ANCPI, UNNPR și ARB au stabilit ca este necesară o perioadă suplimentară de analiză a modalităților de aplicare ale acestor prevederi;
 - b) În acest sens, partile vor stabili o nouă întâlnire de lucru în luna ianuarie a anului 2012.
- E. Mențiunea diferitelor *obligatii de a nu face referitoare* la un bun imobil în contractul de ipoteca și înscrierea acestora în cartea funciara
- a) Partile au cazut de acord în sensul atât a posibilității menționării interdicțiilor în cuprinsul contractului de ipoteca, cât și al notării lor

in cartea funciara, in temeiul art. 902 pct. 8, art. 903 pct. 3 CC și art. 42 din Regulamentul de organizare și funcționare a birourilor de cadastru și publicitate imobiliară aprobat prin Ordinul directorului general al ANCPI nr. 633/2006, cu modificările ulterioare;

- b) In acest sens, ARB va demara procedura necesara stabilirii unor clauze standard privitoare la interdictii care sa fie mentionate in cuprinsul contractelor de ipoteca (potrivit propunerii inaintate UNNPR);
- c) La randul sau, ANCPI va instrui in mod corespunzator birourile de carte funciara cu privire la admisibilitatea notarii interdictiilor in cartea funciara.

F. Alte aspecte

- a) Forma in care se incheie contractele de inchiriere ce urmeaza a se nota in cartea funciara: partile au agreeat ca nu este necesara forma autentica pentru a se asigura notarea lor in cartea funciara;
 - b) Eliminarea din contractul de ipoteca a mentiunii de renuntare la beneficiul de diviziune si discutii: in proxima sedinta a Comisiei juridice a ARB, urmeaza a se solicita renuntarea la aceste mentiuni specifice unei fideiusiuni;
2. De asemenea, Partile sunt de acord cu aducerea la cunostinta in cadrul fiecarei organizatii a continutului concluziilor specificate la pct. 1 de mai sus.
3. Partile vor stabili intalniri de lucru periodice, trimestrial, pentru analizarea diverselor aspecte legate de colaborarea dintre acestea.

Prezentul Protocol s-a incheiat in trei exemplare, câte unul pentru fiecare parte, azi 02.11.2011.

Uniunea Națională a
Notarilor din România
prin Președinte
Dr. Dumitru Viorel Mănescu

Agencia Națională de
Cadastru și Publicitate
Imobiliară
prin Director General
Mihaela Bășuțiu

Asociația Română a
Băncilor
prin Președintele
Comisiei Juridice
Alexandru Berea

