

Către: UniCredit Țiriac Bank S.A.
mun. București, bld. Expoziției nr. 1 F, sector 1

În atenția: Doamnei Anca PIPEREA, Director Direcția Juridică
Doamnei Alina Elena CICOS, Șef Departament Consultanță
Juridică Retail

Spre știință: OFICIILOR DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Referitor la: actele necesare pentru efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară ca urmare a cesiunii de creanță dintre The Royal Bank of Scotland Plc. – Sucursala România și UniCredit Țiriac Bank S.A.

Stimate doamne,

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 275908/21.11.2013 înregistrată în evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sub nr. 18118/22.11.2013, vă comunicăm următoarele:

Potrivit dispozițiilor art. 1568 alin. (1) din Codul Civil *Cesiunea de creanță transferă cesionarului:*

- a) toate drepturile pe care cedentul le are în legătură cu creanța cedată;
- b) drepturile de garanție și toate celelalte accesorii ale creanței cedate.

Cesiunea de creanță presupune, în lipsa unei stipulații contrare inserate în contract, atât transferul dreptului de creanță cât și transferul dreptului de ipotecă.

Conform prevederilor art. 36 alin. (19) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, *cesiunea unei creanțe ipotecare garantate cu o ipotecă imobiliară va putea cere în favoarea sa înscrierea transferului ipotecii în cartea funciară, pe baza înscrisului de cesiune a creanței încheiat în formă autentică.*

Întrucât prin contractul de cesiune de creanță autenticat sub nr. 4415/26.09.2013 se transferă și dreptul real de garanție imobiliară, iar art. 35 alin. (1) din legea indicată anterior nu distinge între situațiile în care strămutarea ipotecii are caracter convențional sau legal, notarul public instrumentator avea obligația de a solicita extras de carte funciară pentru autentificare. Învederăm faptul că în actuala reglementare, extrasul de carte funciară pentru autentificare poate fi solicitat oficiului teritorial de către notarul public investit în acest sens de titularul tabular al oricărui drept real care face obiectul înstrăinării.

În cartea funciară, în temeiul contractului de cesiune de creanță, se procedează la notarea acestui fapt juridic, cu menționarea persoanei fizice/juridice în favoarea căreia a fost strămutată garanția reală imobiliară. Tariful aferent acestei operațiuni este de 60 lei

potrivit codului 2.4.2. *Alte notări (inclusiv radierea)* – grupa de servicii 2.4. – *Notare* din Anexa nr. 1 la Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 39/2009 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și unitățile sale subordonate (...), cu modificările și completările ulterioare.

Precizăm că solicitarea extrasului de carte funciară pentru autentificare, în vederea încheierii contractului de cesiune în formă autentică, este impusă de prevederile legale mai sus citate, iar nu de necesitatea operării interdicției efectuării vreunei înscrieri în cartea funciară în perioada de valabilitate a acestuia, în condițiile în care *dreptul de ipotecă se menține asupra bunurilor grevate în orice mână ar trece*, conform art. 2.345 alin. (1) din Codul civil.

Referitor la efectuarea înscrierilor succesive în cartea funciară, art. 894 din Codul civil stipulează că: *În cazul în care un drept supus înscrierii în cartea funciară a făcut obiectul unor cesiuni succesive fără ca înscrierile să fi fost efectuate, cel din urmă îndreptățit nu va putea cere înscrierea dreptului în folosul său decât dacă solicită, odată cu înscrierea acestuia, și înscrierea dobândirilor succesive anterioare pe care le va dovedi cu înscrisuri originale sau copii legalizate, după caz.*

În speță, pentru a se înscrie în cartea funciară cesiunea de creanță realizată între The Royal Bank of Scotland Plc. Edinburgh - Sucursala România și UniCredit Țiriac Bank S.A., este necesară efectuarea operațiunilor succesive, în temeiul actelor doveditoare, după cum urmează:

1. notarea schimbării denumirii ABN Amro Bank România S.A. în RBS Bank România S.A., în baza încheierii nr. 67481/15.09.2008 emise de Registrul Comerțului;
2. înscrierea fuziunii transfrontaliere intervenite între RBS Bank România S.A. și The Royal Bank of Scotland Plc. Edinburgh - Sucursala România, în baza proiectului de fuziune;
3. înscrierea cesiunii de creanță realizată între The Royal Bank of Scotland Plc. Edinburgh - Sucursala România și UniCredit Țiriac Bank S.A., în baza contractului autenticat sub nr. 4415/26.09.2013 de notar public Andreea Dana Rădulescu.

În sprijinul celor afirmate reiterăm prevederile art. 36 alin. (19) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, mai sus citat, potrivit cărora actul juridic constatator al cesiunii de creanță trebuie încheiat în formă autentică, în vederea efectuării operațiunilor de publicitate imobiliară. Aceste dispoziții constituie legea specială aplicabilă în materie, fiind introduse prin art. 87 pct. 13 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil.

În consecință, contractul de cesiune sub semnătură privată încheiat la data de 30.04.2013 produce efecte exclusiv între părți, respectiv RBS Bank România S.A. și UniCredit Țiriac Bank S.A., acesta neputând fi opus terților prin înscrierea în cartea funciară.

Cu privire la susținerea conform căreia dispozițiile art. 894 din Codul civil nu sunt aplicabile în speță întrucât fuziunea nu reprezintă o cesiune de creanță, învederăm faptul că formularea articolului menționat privește situația înstrăinărilor succesive a drepturilor reale dobândite fără înscriere în cartea funciară, fără a se limita la cesiune ca modalitate de transmitere a acestora.

În sprijinul celor afirmate doctrina a statuat că *înscrierea dobândirilor anterioare trebuie dovedite de succesul tabular cu înscrisuri originale sau copii legalizate, după*



caz, apte a conduce la înscrierea drepturilor fiecărui dobânditor. Lipsa cerințelor de intabulare ale unuia dintre dobânditorii anteriori va conduce la respingerea cererii de înscriere a ultimului dobânditor, în aplicarea principiului relativității înscrierilor în cartea funciară. (Noul Cod civil – Comentarii, doctrină și jurisprudență, vol. I, pag. 1246, Editura Hamangiu). Aceleași concluzii sunt iterate în cuprinsul Tratatului de publicitate imobiliară al domnului prof. univ. dr. Marian Nicolae (vol. II, pag. 196).

Raportat la soluțiile diferite oferite de oficiile teritoriale cu privire la speța supusă atenției, menționăm prevederile art. 18 alin. (4) din Regulamentul de organizare și funcționare a Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 1288/2012, cu modificările ulterioare, conform cărora: *Registratorii de carte funciară sunt subordonați administrativ față de directorul oficiului teritorial, aceștia desfășurând o activitate profesională independentă cu privire la soluționarea prin încheiere a cererilor de înscriere în cartea funciară, în condițiile legii.* Controlul de legalitate al încheierilor de carte funciară emise de registrator, respectiv de registratorul-șef în procedura reexaminării, revine instanței de judecată competente, sesizată prin intermediul plângerii în condițiile art. 31 alin. (3) și (4) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Astfel cum s-a precizat cu ocazia audiențelor susținute cu reprezentanții UniCredit Țiriac Bank S.A., Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară își exprimă deplina disponibilitate în vederea facilitării procesului de preluare a creanțelor garantate ipotecar între cele două instituții bancare interesate.

Cu deosebită considerație,



Marcel GRIGORE
DIRECTOR GENERAL ADJUNCT

Nicolae IANCU

Director Direcția de Publicitate Imobiliară