

Ioan Popa

Alin-Adrian Moise

Drept notarial

**Organizarea activității. Statutul notarului.
Proceduri notariale**

Universul Juridic

București

-2013-

Editat de **S.C. Universul Juridic S.R.L.**

Copyright © 2013, **S.C. Universul Juridic S.R.L.**

Toate drepturile asupra prezentei ediții aparțin

S.C. Universul Juridic S.R.L.

Nicio parte din acest volum nu poate fi copiată fără acordul scris al

S.C. Universul Juridic S.R.L.

Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale a României

POPA, IOAN

Drept notarial : organizarea activității, statutul notarului, proceduri notariale / Ioan Popa, Alin-Adrian Moise. - București : Universul Juridic, 2013

Bibliogr.

ISBN 978-606-673-097-6

I. Moise, Alin-Adrian

347.961(498)

REDACȚIE: tel./fax: **021.314.93.13**
tel.: **0732.320.666**
e-mail: **redactie@universuljuridic.ro**

DEPARTAMENTUL tel.: **021.314.93.15; 0726.990.184**
DISTRIBUȚIE: fax: **021.314.93.16**
e-mail: **distributie@universuljuridic.ro**

www.universuljuridic.ro

**COMENZI ON-LINE,
CU REDUCERI DE PÂNĂ LA 15%**

Abrevieri

alin.	- alineatul
A.N.C.P.I.	- Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară
A.N.E.V.A.R.	- Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din România
apud	- citat după
art.	- articolul
A.U.B.	- Analele Universității din București – Seria Drept
B.N.P.	- Buletinul Notarilor Publici
B. Of.	- Buletinul Oficial
C.A.	- Casa de Asigurări a Notarilor Publici
Camera	- Camera Notarilor Publici
Cas.	- Înalta Curte de Casație
C. civ.	- Codul civil
C. civ. elv.	- Codul civil elvețian
C. civ. fr.	- Codul civil francez
C. civ. it.	- Codul civil italian
C. civ. Q.	- Codul civil din Québec
C. D.	- Culegere de decizii
C. E.	- Comunitatea Europeană
C.E.D.O.	- Curtea Europeană a Drepturilor Omului
C. E. E.	- Comunitatea Economică Europeană
cf.	- a se compara cu
C. fisc.	- Codul fiscal
C. Jud.	- revista „Curierul Judiciar”
C.J.C.E.	- Curtea de Justiție a Comunităților Europene
C.J.U.E.	- Curtea de Justiție a Uniunii Europene
C.N.A.R.N.N.	- Centrul Național de Administrare a Registrelor Naționale Notariale
C.N.U.E.	- Le Conseil des Notariats de l'Union Européenne
C. pen.	- Codul penal
C. pen. fr.	- Codul penal francez
C. pr. civ.	- Codul de procedură civilă
C. pr. fisc.	- Codul de procedură fiscală
C. pr. pen.	- Codul de procedură penală
C. silvic	- Codul silvic
col. civ.	- colegiul civil
coord.	- coordonator
C.S.J.	- Curtea Supremă de Justiție
dec. civ.	- decizia civilă
dec. com.	- decizia comercială
dec. pen.	- decizia penală
Dreptul	- revista „Dreptul”
ed.	- ediția
Ed.	- editura

etc.	- etcaetera („și celelalte”)
ex.	- exemplu
H.G.	- Hotărârea Guvernului
idem	- același autor
ibidem	- în același loc
I.N.R.	- Institutul Notarial Român
Î.C.C.J.	- Înalta Curte de Casație și Justiție
J.O.C.E.	- Journal officiel des Communautés européennes
J. Of.	- Jurnalul Oficial al Uniunii Europene
Jud.	- Judecătoria
J.N.	- revista „Justiția Nouă”
Lege4	- programul informatic de consultare legislativă și jurisprudențială Lege4, elaborat de S.C. Indaco Systems S.R.L.
loc. cit.	- locul citat
LPA	- Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a noului Cod civil
LPA2	- Legea nr. 76/2012 pentru punerea în aplicare a noului Cod de procedură civilă
L.P.	- Revista „Legalitatea Populară”
M. Of.	- Monitorul Oficial al României, partea I
n.n.	- nota noastră
nr.	- numărul
op. cit.	- opera citată
O.G	- Ordonanța Guvernului
O.U.G.	- Ordonanța de urgență a Guvernului
p.	- pagina
par.	- paragraful
passim	- în diverse locuri
p.n.	- paranteza noastră
pct.	- punctul
pp.	- paginile
P.R.	- revista „Pandectele Române”
PRL	- Proiectul noului Regulament de punere în aplicare a Legii nr. 36/1995
R.D.C.	- Revista de drept comercial
Regulament	- Regulamentul de punere în aplicare a Legii nr. 36/1995
R.N.E.N.P.	- Registrul național de evidență a notarilor publici
R.R.D.	- Revista română de drept
R.R.D.A.	- Revista română de drept al afacerilor
R.R.D.E.	- Revista română de drept european
R.R.D.P.	- Revista română de drept privat
R.T.D. civ.	- Revue Trimestrielle de Droit civil
S.C.J.	- Revista „Studii și cercetări juridice”
Sintact	- programul informatic de consultare legislativă, doctrinară și jurisprudențială Sintact, elaborat de Wolters Kluwer
S.U.B.B.	- Revista Studia Universitatis „Babeș-Bolyai” - seria Jurisprudentia

s. civ. (și de prop. int.)	- secția civilă (și de proprietate intelectuală)
s. com.	- secția comercială
s. cont. adm. și fisc.	- secția contencios administrativ și fiscal
s.n.	- sublinierea noastră
Statut C.A.	- Statutul Casei de Asigurări a Notarilor Publici
Statut	- Statutul U.N.N.P.R.
ș.a.	- și altele
ș.a.m.d.	- și așa mai departe
t.	- tomul
trad. ns.	- traducerea noastră
Trib. jud.	- Tribunalul județean
Trib. reg.	- Tribunalul regional
T.S.	- Tribunalul Suprem
U.E.	- Uniunea Europeană
U.I.N.L.	- Uniunea Internațională a Notariatului Latin
U.N.N.P.R.	- Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
urm.	- următoarele
V.	- a se vedea
vol.	- volumul

Motto:

„Pentru a stabili pe baze ferme, statornice dreptul de proprietate, libertatea civilă, liniștea familială este necesară a patra instituție (după tribunale, judecătorul de pace și miniștrii de culte), alături de funcționarii care conciliază și judecă diferențele; starea de siguranță cheamă alți funcționari care, consilieri dezinteresați ai părților, în același timp redactori imparțiali ai voinței lor, făcându-le cunoscute întinderea obligațiilor pe care le contractează, redactându-le angajamentele cu claritate, dându-le caracterul de acte autentice și forța unei judecăți de ultimă jurisdicție, perpetuându-le amintirile și conservându-le depozitele cu fidelitate, împiedică nașterea diferendelor între oameni de bună-credință și înlătură oamenilor lacomi, cu speranța unui câștig, dorința de a da naștere unei contestații injuste.

Acești funcționari dezinteresați, redactori imparțiali, această speță de judecători ai voinței liber exprimate, care obligă irevocabil părțile contractante, sunt notarii; această instituție este notariatul”.

Pierre-François Réal (expunere de motive la Legea
din 25 Ventôse An XI)

Titlul I

Organizarea activității notariale

Capitolul I. Introducere în organizarea activității notariale

Activitatea notarială asigură persoanelor fizice și juridice constatarea raporturilor juridice de drept privat, nelitigioase, precum și exercițiul drepturilor și ocrotirea intereselor, în conformitate cu legea (așa cum se desprinde din art. 1 al Legii nr. 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale¹)².

Este extrem de dificil să cuprinzi în câteva cuvinte complexitatea activității notariale, care de-a lungul secolelor, începând din antichitate și până în prezent, și-a dovedit cu prisosință utilitatea socială³.

¹ Republicată în M. Of. nr. 72 din 4 februarie 2013, cu modificările și completările ulterioare. Ultima modificare substanțială a acestei legi, anterior republicării, a fost adusă de Legea nr. 77/2012, publicată în M. Of. nr. 386 din 8 iunie 2012 și care a intrat în vigoare la data de 1 ianuarie 2013.

În continuare, pentru ușurința expunerii, când nu vom indica expres Legea nr. 36/1995 se va înțelege că este vorba despre aceasta.

² Art. 1 din Legea nr. 36/1995 se referă la raporturi juridice „civile sau comerciale”, formulă care s-ar cuveni însă modificată întrucât, în sistemul noii reglementări civile, există o abordare monistă asupra raporturilor juridice de drept privat. În consecință, nu mai există, practic, raporturi juridice de drept comercial.

Cf.: art. 6 alin. (1) din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 (publicată în M. Of. nr. 409 din 10 iunie 2011 și citată în continuare: LPA): „În cuprinsul actelor normative aplicabile la data intrării în vigoare a Codului civil, referirile la comercianți se consideră a fi făcute la persoanele fizice sau, după caz, la persoanele juridice supuse înregistrării în registrul comerțului, potrivit prevederilor art. 1 din Legea nr. 26/1990 privind registrul comerțului, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu cele aduse prin prezenta lege”; dar și art. 8 alin. (2) LPA: «În toate actele normative în vigoare, expresiile „acte de comerț”, respectiv „fapte de comerț” se înlocuiesc cu expresia „activități de producție, comerț sau prestări de servicii”».

Precizăm că referirea la raporturi juridice „civile sau comerciale” era inexactă chiar și anterior intrării în vigoare a noului Cod civil, pentru că, în realitate, activitatea notarială viza constatarea de raporturi juridice și în alte materii. Or, dacă admitem că exista o deosebire între civil și comercial, atunci se cuvenea a fi avute în vedere și alte raporturi juridice, precum cele de dreptul familiei, cele de drept internațional privat etc. În realitate, activitatea notarială asigură, după cum am precizat și în text, constatarea raporturilor juridice *de drept privat*.

³ Cititorul interesat de aprofundare poate folosi ca punct de pornire următoarele lucrări: P.A. Malavet, *The Latin Notary: A Historical And Comparative Model*, în *Hastings International and Comparative Law Review*, vol. 19/1996, pp. 389-488; P.L. Murray, R. Stürmer, *The Civil Law Notary – Neutral Lawyer for the Situation. A Comparative Study on Preventative Justice in Modern Societies*, Ed. C.H. Beck, München, 2010; L. Nussdorfer, *Brokers of Public Trust. Notaries in Early Modern Rome*, John Hopkins University Press, Baltimore, 2009; J.-F. Pillebout, J. Yaigre, *Droit professionnel notarial*, 7^e édition, Ed. Lexis Nexis, Paris, 2006; E.M. John, *The American notary and commissioner of deeds manual; the general and statutory requirements of these officers, pertaining to acknowledgments, affidavits, oaths, depositions and protests, with forms*, second edition, Ed. Callaghan&Company, Chicago, 1904; N. P. Ready, *Brooke’s Notary*, Thirteenth edition, Ed. Sweet&Maxwell, Londra, 2009.

În ce privește literatura de specialitate română se cuvin lecturate A. Hilsenrad, D. Rizeanu, C. Zirra, *Notariatul de Stat*, Ed. Științifică, București, 1964; G. Filitti, I. Apostolescu, *Influența legii franceze asupra*

Încă din Roma Antică, patricienii bogați încheiau tot felul de operațiuni juridice de drept privat și foloseau, pentru fixarea în scris a celor convenite, pe unii dintre sclavii lor, știutori de carte, care „notau” elementele esențiale ale discuțiilor ce se purtau cu ocazia încheierii convențiilor. „Nota” scrisă de sclav și aprobată de părți constituia baza convenției (nota fiind o redactare prescurtată a convenției) și, totodată, un început de dovadă în cazul unui litigiu. Cu timpul, acești sclavi se specializau în redactarea notelor, astfel încât au fost folosiți din ce în ce mai des, nu numai de patricieni, ci și de ceilalți cetățeni romani, în general. Redactorii de note au fost denumiți „notari”, denumire ce a supraviețuit până în zilele noastre, deși conținutul și natura activității „notariale” au suferit modificări de-a lungul secolelor.

În prezent, activitatea notarială în România se desfășoară pe baza Legii nr. 36/1995, a Regulamentului de punere în aplicare a Legii¹, precum și a unor acte adoptate de structurile notariale cum ar fi: Statutul U.N.N.P.R., Statutul Casei de asigurări a notarilor publici, Codul deontologic al notarilor publici din România etc².

Pe lângă actele ce se referă strict la organizarea activității notariale, nu putem omite faptul că, în activitatea lor, notarii aplică dispoziții legale cuprinse în Codul civil³, Codul de procedură civilă⁴, Codul fiscal⁵ și Codul de procedură fiscală⁶ sau în legi speciale, cum ar fi Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare⁷, Legea nr. 31/1990 privind societățile⁸, Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței⁹, Legea nr. 178/1997 pentru

organizării notariatului român, S.C. Universul S.A., București, 2003 și I. Leș, *Manual de drept notarial*, ed. a 2-a, Ed. C. H. Beck, București, 2008 (în continuare: *op. cit.*).

¹ Regulamentul a fost adoptat prin Ordinul ministrului justiției nr. 710/C/1995, publicat în M. Of. nr. 176 din 8 august 1995, cu modificările și completările ulterioare.

Trebuie notat însă că, datorită schimbărilor aduse de Legea nr. 77/2012, Ministerul justiției a lansat la data de 27 februarie 2013, în dezbatere publică, proiectul unui nou regulament (disponibil la adresa <http://www.just.ro/LinkClick.aspx?fileticket=ogk8hiMOlyU%3d&tabid=93>, accesată ultima oară la data de 2 martie 2013). Întrucât Legea nr. 77/2012 trebuie privită în corelație cu noul regulament, și pentru că avem convingerea că proiectul nu va suferi modificări majore, în continuarea prezentei lucrări vom face referiri doar la acest proiect (în continuare, „PRL”), care, oricum, conține, în general, soluții admise și până la această dată.

Precizăm că PRL, în forma lansată pentru dezbaterea publică, prezintă o eroare de numerotare (de la art. 148 se sare la art. 150). În acest material ne vom referi la numerele articolelor în forma publicată.

² Până la data redactării acestui curs, multe dintre actele adoptate de structurile notariale nu au fost corelate cu Legea nr. 77/2012. De aceea, foarte multe articole din acestea trebuie considerate fie implicit abrogate, fie implicit modificate. Aceeași concluzie se va impune și ulterior intrării în vigoare a PRL, pentru discrepanțele care vor exista între acel act normativ și actele normative de forță inferioară.

³ Legea nr. 287/2009 privind Codul civil a fost republicată în M. Of. nr. 505 din 15 iulie 2011 și a intrat în vigoare la 1 octombrie 2011 potrivit art. 220 alin. (1) LPA. Ulterior intrării în vigoare, atât C. civ. cât și LPA au fost ulterior modificate și completate.

⁴ Legea nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, republicată în M. Of. nr. 545 din 3 august 2012, cu modificările și completările ulterioare. Legea nr. 76/2012 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 134/2010 (publicată în M. Of. nr. 365 din 30 mai 2012; în continuare: LPA2) a stabilit la art. 81 că Legea nr. 134/2010 a intrat în vigoare la 15 februarie 2013.

⁵ Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal a fost publicată în M. Of. nr. 927 din 23 decembrie 2003, ulterior fiind modificată și completată în numeroase ocazii.

⁶ O.G. nr. 92/2003, publicată în M. Of. nr. 513 din 31 iulie 2007, cu modificările și completările ulterioare.

⁷ Republicată în M. Of. nr. 83 din 7 februarie 2013.

⁸ Republicată în M. Of. nr. 1066 din 17 noiembrie 2004, cu modificările și completările ulterioare.

⁹ Publicată în M. Of. nr. 359 din 21 aprilie 2006, cu modificările și completările ulterioare.

autorizarea și plata interpreților și traducătorilor folosiți de Consiliul Superior al Magistraturii, de Ministerul Justiției, Parchetul de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție, Parchetul Național Anticorupție, de organele de urmărire penală, de instanțele judecătorești, de birourile notarilor publici, de avocați și de executori judecătorești¹ etc. Evident, enumerarea este exemplificativă, iar o prezentare exhaustivă, pe lângă faptul că ar fi dificil de făcut, nici nu ar avea un pronunțat caracter practic.

1.1. Există cu adevărat un „drept notarial”?

Existența și teoria asupra unui posibil drept notarial a fost afirmată de un autor de prestigiu care afirmă că „dreptul notarial este constituit din ansamblul normelor juridice care reglementează modul de organizare a activității notariale, statutul notarului public și procedura de întocmire a actelor notariale”². Așadar, organizarea activității notariale, statutul notarului și procedura de întocmire a actelor notariale ar forma obiectul dreptului notarial.

În literatura juridică străină, problema existenței dreptului notarial ca ramură distinctă de drept este controversată. Pe lângă afirmarea existenței unei „ramuri speciale de drept”³, se arată totuși că problema este doar de un interes practic limitat⁴.

În literatura juridică română, prof. I. Leș recunoaște că, deși normele „dreptului notarial” au un caracter organizatoric și procedural și sunt supuse unor reglementări speciale, „raportul de drept substanțial dintre părțile actului notarial nu se convertește prin operațiunea juridică a autentificării, într-un raport special de drept notarial”⁵. Cu toate acestea, autorul conchide arătând că, în raporturile notarului cu părțile, se nasc drepturi și obligații inerente unei profesii liberale, dar și exercițiul unui act de autoritate publică, raporturile având un caracter special, în final autorul pledând pentru recunoașterea dreptului notarial ca o ramură de drept autonomă⁶.

Fără a nega argumentația deosebit de sagace, ne punem totuși problema dacă obiectul de reglementare al „dreptului notarial” are un caracter distinct și unitar, dacă particularitățile relațiilor sociale pe care le reglementează au într-adevăr un caracter specific⁷.

Raporturile ce se statornicesc între persoanele participante la actul notarial sunt nespecifice, sunt comune ramurilor de drept privat, astfel încât, din acest punct de vedere, nu s-ar justifica existența unei noi ramuri de drept (relațiile sociale nefiind specifice).

¹ Publicată în M. Of. nr. 305 din 10 noiembrie 1997, cu modificările și completările ulterioare.

² I. Leș, *op. cit.*, p. 1.

³ A se vedea A. Colin, H. Capitant, *Cours élémentaire de droit civil français*, quatrième édition, t. 2, Ed. Dalloz, Paris, 1924, p. 203, nota nr. 1: „Les attributions des notaires, leurs obligations, leur responsabilité font l’objet d’un ensemble de règles assez importantes et assez touffues pour constituer une branche spéciale du Droit, la *Science notariale*. Nombreux sont les ouvrages, répertoires, formulaires et périodiques spéciaux auxquels cette science a donné lieu (...) Le notariat français constitue un des rouages les plus utiles de notre organisation judiciaire et de notre vie économique. (...)”

⁴ J.-F. Pillebout, J. Yaigre, *op. cit.*, p. 10.

⁵ I. Leș, *op. cit.*, p. 3.

⁶ *Ibidem*, pp. 3-4.

⁷ V., asupra împărțirii sistemului de drept în ramuri, I. Ceterchi, M. Luburici, *Teoria generală a statului și dreptului*, vol. II, București, 1977, p. 308.

Pe lângă raporturile statornicite între participanții la actul notarial, se creează raporturi și între aceștia și notarul instrumentator, raporturi ce presupun exercitarea de către notar a autorității publice cu care a fost investit. Complexitatea raporturilor stabilite pe orizontală (între părți), dar și pe verticală (între părți și notar) au (sau pot avea) un caracter specific. Așadar – chiar dacă, între părți, raporturile ce se pot statornici sunt preponderent de drept material – *între părți și notar*, având ca fundament aceste raporturi de drept material, se statornicesc raporturi specifice. Notarul este cel care, în baza autorității cu care a fost investit și care decurge și din propria experiență și pregătire profesională, „modelează” în forme procedurale specifice voința părților.

În privința metodei de reglementare a statului asupra relațiilor sociale specifice activității notariale, nu putem trage concluzii certe. Metoda poate fi diferită în cadrul aceluiași obiect de reglementare (metoda egalității părților este combinată cu metoda reglementărilor autoritare sau aceea a recomandării) sau comună unor obiecte de reglementare diferite.

În cadrul dreptului notarial vom regăsi, alternativ, atât metode autoritare de reglementare, cât și metode permissive bazate pe norme dispozitive. Libertatea de voință a părților este limitată de formele procedurale specifice dreptului notarial în care aceasta se poate manifesta.

Potrivit opiniei unor distinși autori francezi, expresia „drept notarial” are două semnificații diferite. „Tradițional, în facultățile de drept și, în particular, în cursurile destinate capacității, dreptul notarial este o parte a dreptului privat, interesând, în mod special, activitatea notarială: dreptul succesiunilor, al liberalităților și al regimurilor matrimoniale. Această terminologie este de două ori discutabilă. În primul rând, întrebările ridicate de aceste materii interesează și alți juriști în afara notarilor (magistrați, avocați, consilieri juridici etc.). Apoi, notarul, după cum am văzut, intervine în multe alte domenii cum ar fi dreptul imobiliar, al construcțiilor, urbanismului, locațiunii, al întreprinderii.

În orice caz, dreptul notarial așa cum este el înțeles în lucrarea de față, are o complet altă semnificație. Este vorba de un ansamblu de reguli care se aplică notarilor înșiși în exercitarea funcțiilor lor și, în mod special, în rolul lor de autentificatori, precum și în raporturile lor față de clienți”¹.

Dreptul notarial, pentru anumiți autori, ar avea o oarecare autonomie. Astfel, potrivit opiniei exprimate de A. Colin și H. Capitaint, „atribuțiile notarilor, obligațiile și responsabilitățile lor, fac obiectul unui ansamblu de reguli, importante și stufoase (*touffues*, în sens de complexe – p.n., I.P., A.A.M.) pentru a constitui o ramură specială de drept”². Alți autori observă că „pentru ca un ansamblu de reguli juridice să poată fi considerat autonom ar trebui ca acest ansamblu să aibă surse (în sens de izvoare - p.n., I.P., A.A.M.) deosebite și un domeniu propriu.

Dreptul notarial își găsește, fără discuție, izvoarele în Legea Ventôse și textele subsecvente, dar definiția și efectele actului notarial au sediul în Codul civil. Trebuie remarcat că problema autonomiei dreptului notarial nu reprezintă decât un interes practic limitat”³. În dreptul francez se recunoaște în mod unanim faptul că dreptul notarial este un

¹ J.-F. Pillebout, J. Yaigre, *op. cit.*, p. 10 (trad. ns. – I.P., A.A.M.).

² A se vedea A. Colin, H. Capitaint, *loc. cit. supra* (trad. ns. – I.P., A.A.M.).

³ J.-F. Pillebout, J. Yaigre, *op. cit.*, p. 10 (trad. ns. – I.P., A.A.M.). Trebuie precizat însă că, în România, ca urmare a reformei dreptului privat, definiția actului autentic nu se mai regăsește în Codul civil, ci în Codul de procedură civilă, la art. 269.