



4 decembrie 2018

## COMUNICAT

---

**Referitor la verificarea de către Consiliul UNNPR a procedurilor îndeplinite de notarul public care a întocmit actele de vânzare-cumpărare a imobilelor avariate de incendiul care a avut loc în localitatea Chiajna, județul Ilfov, pe data de 23 noiembrie a.c.**

---

Ca urmare a tragicului eveniment din data de 23 noiembrie a.c., care a avut loc în comuna Chiajna, județul Ilfov, eveniment în urma căruia, din cauza unui incendiu, mai multe familii au rămas fără locuință, Consiliul Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România, întrunit în ședința din data de 28 noiembrie a.c., a analizat procedurile îndeplinite de notarul public care a întocmit actele de vânzare-cumpărare a imobilelor avariate de incendiu.

Analiza a avut drept scop constatarea îndeplinirii tuturor verificărilor și procedurilor impuse de lege la întocmirea și autentificarea contractelor de vânzare-cumpărare.

În concret, s-a verificat existența actelor de proprietate deținute de vânzător, menționarea în contract a garanției privind viciile ascunse, declarații ale cumpărătorilor cu privire la cunoașterea exactă a imobilului cumpărat, alte precizări și verificări impuse de lege.

În urma verificărilor efectuate, s-a constatat că, în scopul încheierii contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.3545 în data de 29 octombrie a.c., vânzătorul a prezentat notarului public următoarele documente :

- Certificatul de Urbanism nr.12773/01.03.2017, emis de Primăria Comunei Chiajna, jud. Ilfov; (construcție bloc-locuințe)
- Autorizația de Construire nr.7299/20.07.2017, emis de Primăria Comunei Chiajna, jud. Ilfov; (construcție bloc-locuințe)

- Procesul Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor, conform legii și proiectului aprobat nr.7299/3184/18.10.2017, încheiat cu Primăria Comunei Chiajna, jud. Ilfov; (construcție bloc-locuințe)
- Certificatul de performanță energetică a clădirii nr.31824/11.10.2017, emis de auditor energetic I.V., autorizat prin certificatul de auditor energetic seria BA nr. 00577; (construcție bloc-locuințe)
- Certificatul de Atestare a edificării construcției nr.33423/24.10.2017, emis de Primăria Chiajna, jud. Ilfov. (construcție bloc-locuințe)
- actele de proprietate asupra terenului și încheierile de Carte Funciara, emise de BCPI Buftea. (construcție bloc-locuințe)

În cadrul verificărilor s-a putut constata că notarul public a prevăzut în contract, la Capitolul IV DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI, pentru protecția cumpărătorului, că vânzătorul garantează *“cumpărătorul contra evicțiunii (...) și contra viciilor ascunse”*, conform art. 1707 și următoarele din Codul Civil.

În urma verificărilor, s-a mai constatat că în contract s-a făcut precizarea că vânzătorul nu este în măsură să prezinte *“facturile emise de furnizorii de utilități și nici dovezile de plată a acestora, întrucât toate contractele sunt încheiate pe întregul imobil-bloc pe numele societății”*, și cumpărătorul *“înțelege să cumpere în aceste condiții”* și se obligă ca el să preia/încheie contractele cu furnizorii de utilități.

Menționăm că la Capitolul VII DISPOZIȚII FINALE, atât vânzătorul cât și cumpărătorul precizează că *au “cunoștința că nu a fost încheiat un contract de asigurare obligatorie a locuințelor”* iar cumpărătorul se obligă ca *“în termen de 5 zile lucrătoare de la data încheierii prezentului contract de vânzare-cumpărare, să contracteze o asigurare obligatorie a locuințelor”*.

Contractul menționează expres în final că *“noi părțile, arătăm următoarele: prezentul contract reprezintă voința noastră neviciată, toate clauzele fiind negociate și acceptate în mod expres, avem capacitatea legală de a contracta, cunoaștem semnificația tuturor termenilor juridici înscriși, ni s-au explicat efectele juridice ale acestuia, am citit conținutul actului, suntem de acord cu prevederile sale și ne exprimăm consimțământul pentru autentificarea sa și semnarea lui.”*

**Luând act de modalitatea de instrumentare a contractului de vânzare-cumpărare, de existența actelor doveditoare a proprietății vânzătorului, de clauzele foarte clar și scrupulos trecute în contract de către notar și asumate de părți, Consiliul Uniunii apreciază că au fost respectate de către notarul public toate obligațiile**

**prevăzute de lege pentru autentificarea contractului de vânzare-cumpărare a imobilelor in cauza.**

**Precizăm că verificarea a avut ca obiect doar competențele și obligațiile pe care le are notarul public conform legii și nu vizează aspectele tehnice sau legalitatea emiterii Certificatului de Urbanism și a Autorizației de Construire, precum și a proceselor verbale de recepție și edificare a lucrării, toate emise de Primăria Comunei Chiajna sau specialiștii cu obligații și competențe de natură tehnică.**

**Biroul Comunicare și Relații Publice  
Uniunea Națională a Notarilor Publici din România**