



INCENDIUL DIN CHIAJNA – UNNPR, precizari despre notarul care a autenticat contractul de vanzare-cumparare a cladirilor avariate: „Luand act de modalitatea de instrumentare a contractului, de existenta actelor doveditoare a proprietatii vanzatorului, de clauzele foarte clar si scrupulos trecute in contract de catre notar si asumate de parti, Consiliul Uniunii apreciaza ca au fost respectate de catre notarul public toate obligatiile prevazute de lege pentru autentificarea contractului”

Scris de V.B. | Data: 04.12.2018 16:15



Uniunea Nationala a Notarilor Publici din Romania (UNNPR) a dat marti, 4 decembrie 2018, un verdict legat de notarul care a intocmit actele caselor avariate de incendiul izbucnit pe 23 noiembrie 2018 in comuna Chiajna, din judetul Ilfov.

Mai precis, Consiliul UNNPR, intrunit in sedinta de pe 28 noiembrie, a analizat procedurile indeplinite de notarul public care a intocmit actele de vanzare-cumparare a imobilelor avariate de incendiu. Analiza a avut drept scop constatarea indeplinirii tuturor verificarilor si procedurilor impuse de lege la intocmirea si autentificarea contractelor de vanzare-cumparare. In concret, s-a verificat existenta actelor de proprietate detinute de vanzator, mentionarea in contract a garantiei privind viciile ascunse, declaratiile ale cumparatorilor cu privire la cunoasterea exacta a imobilului cumparat, alte precizari si verificari impuse de lege.

Astfel, Consiliul Uniunii a concluzionat ca notarul public care a autentificat contractul de vanzare-cumparare a cladirilor avariate si-a facut datoria, respectand toate obligatiile prevazute de lege pentru autentificarea contractului de vanzare-cumparare a imobilelor in cauza.

UNNPR precizeaza ca verificarea a avut ca obiect doar competentele si obligatiile pe care le are notarul public conform legii si nu vizeaza aspectele tehnice sau legalitatea emiterii Certificatului de Urbanism si a Autorizatiei de Construire, precum si a proceselor verbale de receptie si edificare a lucrarii, toate emise de Primaria Comunei Chiajna sau specialistii cu obligatii si competente de natura tehnica.

Redam comunicatul complet al Uniunii Nationale a Notarilor Publici din Romania:

„Referitor la verificarea de catre Consiliul UNNPR a procedurilor indeplinite de notarul public care a intocmit actele de vanzare-cumparare a imobilelor avariate de incendiul care a avut loc in localitatea Chiajna, judetul Ilfov, pe data de 23 noiembrie a.c.

Ca urmare a tragicului eveniment din data de 23 noiembrie a.c., care a avut loc in comuna Chiajna, judetul Ilfov, eveniment in urma caruia, din cauza unui incendiu, mai multe familii au ramas fara locuinta, Consiliul Uniunii Nationale a Notarilor Publici din Romania, intrunit in sedinta din data de 28 noiembrie a.c., a analizat procedurile indeplinite de notarul public care a intocmit actele de vanzare-cumparare a imobilelor avariate de incendiu.

Analiza a avut drept scop constatarea indeplinirii tuturor verificarilor si procedurilor impuse de lege la intocmirea si autentificarea contractelor de vanzare-cumparare.

In concret, s-a verificat existenta actelor de proprietate detinute de vanzator, mentionarea in contract a garantiei privind viciile ascunse, declaratii ale cumparatorilor cu privire la cunoasterea exacta a imobilului cumparat, alte precizari si verificari impuse de lege.

In urma verificarilor efectuate, s-a constatat ca, in scopul incheierii contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr.3545 in data de 29 octombrie a.c., vanzatorul a prezentat notarului public urmatoarele documente :

- Certificatul de Urbanism nr.12773/01.03.2017, emis de Primaria Comunei Chiajna, jud. Ilfov; (constructie bloc-locuinte)

- Autorizatia de Construire nr.7299/20.07.2017, emis de Primaria Comunei Chiajna, jud. Ilfov; (constructie bloc-locuinte)

- Procesul Verbal de Receptie la terminarea lucrarilor, conform legii si proiectului aprobat nr.7299/3184/18.10.2017, incheiat cu Primaria Comunei Chiajna, jud. Ilfov; (constructie bloc-locuinte)

- Certificatul de performanta energetica a cladirii nr.31824/11.10.2017, emis de auditor energetic I.V., autorizat prin certificatul de auditor energetic seria BA nr. 00577; (constructie bloc-locuinte)

- Certificatul de Atestare a edificarii constructiei nr.33423/24.10.2017, emis de Primaria Chiajna, jud. Ilfov. (constructie bloc-locuinte)

- actele de proprietate asupra terenului si incheierile de Carte Funciara, emise de BCPI Buftea. (constructie bloc-locuinte)

In cadrul verificarilor s-a putut constata ca notarul public a prevazut in contract, la Capitolul IV DREPTURILE SI OBLIGATIILE VANZATORULUI, pentru protectia cumparatorului, ca vanzatorul garanteaza "cumparatorul contra evictiunii (...) si contra viciilor ascunse", conform art. 1707 si urmatoarele din Codul Civil.

In urma verificarilor, s-a mai constatat ca in contract s-a facut precizarea ca vanzatorul nu este in masura sa prezinte "facturile emise de furnizorii de utilitati si nici dovezile de plata a acestora, intrucat toate contractele sunt incheiate pe intregul imobil-bloc pe numele societatii," si cumparatorul "intelege sa cumpere in aceste conditii" si se obliga ca el sa preia/incheie contractele cu furnizorii de utilitati.

Mentionam ca la Capitolul VII DISPOZITII FINALE atat vanzatorul cat si cumparatorul precizeaza ca au "cunostinta ca nu a fost incheiat un contract de asigurare obligatorie a locuintelor" iar cumparatorul se obliga ca "in termen de 5 zile lucratoare de la data incheierii prezentului contract de vanzare-cumparare, sa contracteze o asigurare obligatorie a locuintelor"

Contractul mentioneaza expres in final ca "noi partile, aratam urmatoarele: prezentul contract reprezinta vointa noastra neviciata, toate clauzele fiind negociate si acceptate in mod expres, avem capacitatea legala de a contracta, cunoastem semnificatia tuturor termenilor juridici inscrisi, ni s-au explicat efectele juridice ale acestuia, am citit continutul actului, suntem de acord cu prevederile sale si ne exprimam consimtamantul pentru autentificarea sa si semnarea lui."

Luand act de modalitatea de instrumentare a contractului de vanzare-cumparare, de existenta actelor doveditoare a proprietatii vanzatorului, de clauzele foarte clar si scrupulos trecute in contract de catre notar si asumate de parti, Consiliul Uniunii apreciaza ca au fost respectate de catre notarul public toate obligatiile prevazute de lege pentru autentificarea contractului de vanzare-cumparare a imobilelor in cauza.

Precizam ca verificarea a avut ca obiect doar competentele si obligatiile pe care le are notarul public

conform legii si nu vizeaza aspectele tehnice sau legalitatea emiterii Certificatului de Urbanism si a Autorizatiei de Construire, precum si a proceselor verbale de receptie si edificare a lucrarii, toate emise de Primaria Comunei Chiajna sau specialistii cu obligatii si competente de natura tehnica”.

Sursa foto: Capital.ro