



*Președinta Camerei Notariale  
Aliona TELEUCĂ*

## **Recomandare**

### **privind autentificarea declarației de stingere a obligației de plată a prețului în tranzacțiile imobiliare și respectarea regimului decontărilor în numerar**

În temeiul prevederilor art. 45 lit. b) și art. 49 lit. a) din Legea nr. 69/2016 cu privire la organizarea activității notarilor, se emite prezenta recomandare în scopul unificării practicii notariale privind aplicarea prevederilor Legii nr. 34/2024 privind efectuarea decontărilor în numerar și pentru modificarea unor acte normative, precum și ale Legii nr. 308/2017 cu privire la prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, în contextul plăților care depășesc limitele legale admise pentru tranzacțiile în numerar.

În activitatea notarială, siguranța circuitului civil și protecția drepturilor părților presupun nu doar autentificarea contractului de vânzare-cumpărare, ci și asigurarea certitudinii privind executarea obligației de plată a prețului. Obligația de plată a cumpărătorului nu se consideră îndeplinită decât în momentul în care vânzătorul a primit efectiv suma datorată.

Camera Notarială a fost sesizată de autorități că, în practică, au fost identificate cazuri când:

1) deși contractul de vânzare-cumpărare prevedea plata prețului prin transfer bancar, părțile au eludat cerințele legale de plată a prețului prin virament. Prețul a fost achitat în numerar, iar vânzătorul a întocmit declarația autentificată notarial, prin care a confirmat achitarea integrală a prețului prin transfer bancar.

Asemenea situații generează riscuri, inclusiv din perspectiva respectării legislației privind decontările în numerar. Conform Legii nr. 34/2024, plățile între persoane fizice în cadrul tranzacțiilor imobiliare trebuie să se realizeze în mod transparent, iar în anumite cazuri exclusiv prin intermediul instituțiilor financiare, pentru a permite monitorizarea și prevenirea fenomenelor precum evaziunea fiscală, spălarea banilor și tranzacțiile fictive.

2) declarația de achitare a prețului se autentifică concomitent cu contractul de vânzare-cumpărare, deși achitarea nu a avut loc.

În acest context, amintim următoarele prevederi care se conțin în Legea nr. 246/2018 privind procedura notarială:

- art. 5 alin. (8), potrivit căruia actul notarial, purtând ștampila și semnătura notarului, este de autoritate publică, se prezumă legal, veridic și are forță probantă;

- art. 8 alin. (1) lit. a), potrivit căruia notarul refuză întocmirea actului notarial sau îndeplinirea acțiunii notariale solicitate dacă acestea sunt contrare legii, bunelor moravuri sau nu corespund cerințelor legale pentru întocmirea/îndeplinirea lor;

- art. 17 alin. (1), potrivit căruia notarul va cere părților, după caz, înscrisurile confirmative necesare, autorizațiile și avizele prevăzute de lege pentru întocmirea actului notarial sau îndeplinirea acțiunii notariale.

Potrivit art. 5 din Legea nr. 308/2017, notarii, în calitate de entități raportoare, au obligația de a aplica măsuri standarde de precauție în raport cu solicitanții, inclusiv: evaluarea și înțelegerea scopului și naturii tranzacției, monitorizarea continuă a relației de afaceri și a tranzacțiilor efectuate, aplicarea unei abordări bazate pe risc, în funcție de natura și complexitatea operațiunii juridice.

Conform prevederilor art. 3 din Legea nr. 308/2017, prin *tranzacție* se înțelege: „*acțiuni bazate pe înțelegerea prealabilă între două sau mai multe părți, prin care se transferă, se lichidează, se transformă, se plasează bunuri sau se realizează circulația lor ori care reprezintă contravaloarea furnizării unor servicii.*”

Declarația de stingere a obligațiilor este un act juridic unilateral, prin care se constată executarea integrală a obligației de plată asumate în temeiul unui contract, având valoare probatorie și putând fi utilizată în fața terților sau a autorităților pentru confirmarea stingerii obligației respective.

În contextul cadrului legal existent, declarația de stingere a obligației care confirmă achitarea prețului este un act juridic și urmează a fi autentificată, iar în procedura de autentificare se vor respecta atât prevederile legislației civile, cât și prevederile legislației ce reglementează prevenirea spălării banilor și limitarea achitărilor în numerar.

Astfel, în procedura de autentificare a declarației prin care vânzătorul confirmă achitarea prețului prin virament, pe lângă cerințele generale de verificare a capacității, a identității, a voinței, de explicare a cadrului legal, notarul va solicita prezentarea extraselor din contul bancar sau alte acte justificative care confirmă achitarea prețului prin virament. Această cerință se încadrează în dispozițiile art. 8 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 246/2018, care permit notarului să refuze întocmirea actului notarial sau îndeplinirea acțiunii notariale solicitate, dacă acestea sunt contrare legii și bunelor moravuri ori nu corespund cerințelor legale pentru întocmirea sau îndeplinirea lor.

Camera Notarială vine cu recomandări pentru asigurarea unei practici unitare și măsuri propuse, având ca scop aplicarea coerentă a reglementărilor legislației civile în combinație cu

prevederile legale privind decontările în numerar și prevenirea riscurilor juridice asociate cu tranzacțiile imobiliare, precum și prevenirea aplicării unor sancțiuni față de părți și notari.

Astfel, pentru aplicarea uniformă a dispozițiilor legale menționate, se recomandă următoarele:

1. Verificarea limitelor legale privind efectuarea plăților în numerar în temeiul contractelor autentificate notarial, cu informarea părților asupra sancțiunilor aplicabile, se recomandă includerea în actul notarial a unei mențiuni explicite în acest sens. Potrivit art. 8 alin. (5) din Legea nr. 34/2024, achitățile în numerar care depășesc plafonul legal atrag sancțiuni contravenționale între 3% și 10% din suma excedentară.

Această atribuție de informare a părților revine notarului în virtutea rolului său de garant al legalității, fiind o măsură de prevenție necesară pentru respectarea ordinii publice și a regimului juridic al circulației valorilor.

2. În cazul depășirii limitei de achitare a prețului în numerar, pentru a asigura trasabilitatea tranzacției și conformitatea cu cerințele de raportare, în contractele autentificate se recomandă indicarea conturilor bancare ale vânzătorului și după caz a cumpărătorului. Aceste conturi urmează a fi înscrise și în formularele de raportare expediate către Serviciul Prevenirea și Combaterea Spălării Banilor, care includ în mod expres numărul contului bancar în cazul tranzacțiilor prin virament.

3. La autentificarea declarației privind executarea obligației de plată a prețului prin virament, pentru a asigura respectarea prevederilor Legii nr. 34/2024 și ale Legii nr. 308/2017, se va solicita prezentarea dovezilor bancare care confirmă achitarea prețului prin transfer bancar. La declarație, în vederea respectării obligației de diligență profesională, de documentare și de păstrare a informațiilor, conform art. 9 din Legea nr. 308/2017, în arhiva notarului se va păstra o copie a extrasului bancar sau alt act justificativ, ca element probator în caz de verificare ulterioară sau litigiu.

4. Monitorizarea și raportarea tranzacțiilor care prezintă elemente de risc sau neconformitate se vor realiza în conformitate cu atribuțiile legale ale notarului, în calitate de entitate raportoare.

Aplicarea acestor măsuri nu doar protejează interesele legitime ale părților și previne riscurile asociate cu tranzacțiile fictive, ci reafirmă rolul notarului ca garant al legalității, al transparenței și al securității circuitului civil, contribuind totodată la consolidarea încrederii în actul notarial ca instrument de protecție juridică și de asigurare a ordinii publice.