

Atacul cibernetic asupra ANCPI: blocajul pieței imobiliare și implicațiile juridice rezultate din acesta



Pe 14 iulie 2026, Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară („ANCPI”) a descoperit un acces neautorizat în propria infrastructura informatică. Investigația tehnică, condusă de Directoratul Național de Securitate Cibernetică, a confirmat un atac cibernetic: atacatorii au criptat și șters o parte dintre serverele pe care rulau aplicațiile agenției. Rezultatul a fost imediat – toate sistemele ANCPI, de la aplicația de cadastru și carte funciara e-Terra pâna la adresele de e-mail instituționale, au ieșit din funcțiune.

Inițial, ANCPI anunța ca e-Terra va reveni pe 19 iulie. La doua saptamâni de la incident, Guvernul comunica însă ca echipele tehnice încă lucreaza la reconstrucția infrastructurii și la repunerea în funcțiune a aplicației, fara a putea indica o data ferma. Vestea buna, potrivit autoritaților, este ca baza de date centrala a sistemului cadastral – cea care conține evidența proprietăților și a drepturilor reale – nu a fost afectata.

Efectele s-au vazut aproape instantaneu, iar diverse articole din presa au evidențiat impactul economic al blocajului.

• Operațiunile juridice afectate

Publicitatea imobiliara joaca un rol esențial în securizarea circuitului civil din România, asigurând opozabilitatea față de terți și certitudinea drepturilor reale asupra imobilelor. Aceasta este reglementata de Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 („Legea nr. 7/1996”) și Codul civil și se întemeiaza pe înscrierea în cartea funciara a drepturilor reale. Potrivit art. 35 din Legea nr. 7/1996, notarul public care autentifica un act prin care se transmite, se constituie, se modifica sau se stinge un drept real imobiliar are obligația de a solicita un extras de carte funciara pentru autentificare.

Obținerea extrasului de carte funciara pentru autentificare constituie, așadar, o obligație legala imperativa a notarului public. Art. 46 alin. (2) lit. i) din Legea nr. 7/1996 califica drept contravenție întocmirea de acte translativ de proprietate fara extras de carte funciara, ceea ce confirma ca legiuitorul a înțeles sa condiționeze încheierea acestor acte de existența extrasului. În practica, notarul public nu va proceda la autentificare în absența extrasului de carte funciara.

Întrucât forma autentica reprezinta o condiție de validitate (ad validitatem) pentru actele juridice vizate, imposibilitatea obținerii extrasului de carte funciara conduce, în mod direct, la imposibilitatea încheierii lor în mod

valabil.

Din acest motiv, imposibilitatea de a obține un extras de carte funciara pentru autentificare afecteaza urmatoarele operațiuni juridice imobiliare:

- încheierea contractelor translativ sau constitutive de drepturi reale imobiliare, pentru care exista condiția ad validitatem de a fi încheiate în forma autentica: vânzari-cumparari de imobile (terenuri, apartamente, spații comerciale), donații imobiliare, schimburi imobiliare și dari în plata cu transfer de proprietate, contracte de ipoteca imobiliara, constituirii de dezmembraminte (uzufruct, superficie, servitute, uz, abitație), convenții matrimoniale și partaje voluntare cu efect asupra drepturilor reale, precum și proiecte de fuziune sau divizare cu componenta imobiliara. Intra aici și contractele de transfer de activitate care presupun transferul unei universalități de fapt aferente activității cesionate, printre care se numara și active imobiliare;
- încheierea promisiunilor de vânzare guvernate de Legea nr. 207/2025 (denumita în practica și „Legea Nordis”), având ca obiect locuințele individuale viitoare sau unitățile individuale din condominii aflate în curs de edificare, întrucât legea impune cumulativ forma autentica ad validitatem, notarea autorizației de construire în cartea funciara și obținerea prealabila a extrasului de carte funciara aferent unității viitoare;
- operațiunile de cadastru și publicitate imobiliara, precum intabularile, înscrierile provizorii, notările, radierile din cărțile funciare, alipirile și dezmembrările de imobile, precum și recepția documentațiilor cadastrale;
- alte acte notariale dependente de cartea funciara, chiar și atunci când legea cere doar un extras de carte funciara pentru informare: acte de stingere a drepturilor reale imobiliare, certificate de moștenitor cu imobile înscrise în cartea funciara, pacte de opțiune privind drepturi reale imobiliare și acte de adjudecare în cadrul executării silite imobiliare.

De asemenea, nici consultarea registrului de proprietari, respectiv obținerea extraselor de carte funciara de informare nu sunt posibile în aceasta perioada, ceea ce afecteaza inclusiv activitatea de due diligence imobiliar.

• **Operațiunile juridice care ramân posibile**

În ceea ce privește categoriile de acte juridice ce pot fi încheiate în mod valabil în perioada indisponibilității, amintim urmatoarele:

- promisiunile de vânzare și promisiunile de constituire de drepturi reale, încheiate sub semnatura privata (cu excepția celor supuse dispozițiilor Legii Nordis, precum și a promisiunilor de donație), întrucât acestea nu necesita forma autentica ad validitatem și nu presupun obținerea unui extras de carte funciara; Astfel, antecontractele de vânzare pot fi semnate în continuare sub semnatura privata, urmând ca părțile sa autentifice contractul final dupa ce aplicația informatica integrata e-Terra va redeveni funcționala;
- contractele de locațiune, indiferent de obiectul acestora;
- mandatele și procurile (inclusiv cele conferite în vederea încheierii unor viitoare tranzacții imobiliare), a caror autentificare nu este condiționata de obținerea unui extras de carte funciara;
- actele adiționale la contracte aflate în derulare, în masura în care acestea nu au ca efect transferul ori constituirea de drepturi reale.

În esența, orice operațiune pentru care nu este obligatorie înscrierea în cartea funciara și nu necesita un extras de carte funciara poate fi derulata în mod normal.

• **Prelungirea termenului în care cumpărătorii pot beneficia de TVA redus**

Una dintre cele mai presante probleme identificate în această perioadă de indisponibilitate privește însă promisiunile de vânzare ce au fost încheiate până la data de 1 august 2025, al căror contract final trebuia perfectat până la 31 iulie 2026 pentru a beneficia de cota redusă de TVA de 9%, în locul cotei standard de 21%.

Drept măsură de ameliorare a impactului, Parlamentul a votat și trimis spre promulgare pe data de 29 iulie 2026 un proiect de lege care prelungește până la 30 septembrie 2026 inclusiv termenul în care cumpărătorii de locuințe cu promisiuni de vânzare încheiate până la 1 august 2025 pot beneficia de cota redusă de TVA de 9%. Argumentul inițiatorilor a fost simplu: fără o intervenție urgentă, mii de cumpărători de bună-credință, care au respectat cadrul legal, au plătit avansuri și au contractat credite, ar fi fost penalizați pentru o defecțiune a infrastructurii statului.

Prelungirea nu acopera însă toate locuințele, ci doar pe cele cu suprafața utilă de maximum 120 mp și o valoare de cel mult 600.000 de lei, exclusiv TVA. Proiectul prevede și un mecanism de restituire a diferenței de TVA pentru cei care au finalizat achiziția între 1 august 2026 și data intrării în vigoare a noii legi, cererile putând fi depuse începând cu 1 octombrie 2026. Rămâne de văzut dacă legea va fi adoptată în aceeași formă și de către Camera Deputaților sau dacă, din contra, vor exista amendamente.

• **Invocarea forței majore**

O problema juridică conexă, care se impune a fi analizată în acest context, vizează posibilitatea părților de a invoca forța majoră ca remediu contractual în ipoteza în care obligațiile nascute din promisiunile de vânzare care aveau termen de perfectare 31 iulie 2026, nu mai pot fi executate ca urmare a blocajului instituțional survenit, fără ca aceasta neexecutare să fie imputabilă vreuneia dintre părțile contractante.

Din perspectiva juridică, există argumente temeinice în favoarea calificării acestui blocaj drept caz de forță majoră. Evenimentul are un caracter exterior voinței părților, este imprevizibil atât sub aspectul producerii sale, cât și al amplitudinii și duratei sale, iar caracterul sau insurmontabil rezultă din inexistența unui mecanism alternativ care să permită perfectarea contractului final. O asemenea calificare ar conduce la concluzia că ne aflăm în prezența unei imposibilități temporare de executare, neimputabile niciuneia dintre părțile contractante.

Totodată, părțile nu pot recurge la încheierea contractului prin pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract. Potrivit Codului civil, o condiție esențială pentru promovarea unei asemenea acțiuni este existența unui refuz nejustificat al celeilalte părți de a încheia contractul promis. Or, în ipoteza analizată, neexecutarea nu este consecința unui asemenea refuz, ci a unei imposibilități fortuite de executare, pe care Codul civil o califică drept o cauză justificată de neexecutare a obligațiilor contractuale.

Deși, potrivit Codului Civil, atunci când imposibilitatea fortuită de executare este temporară, executarea obligației se suspendă pentru un termen rezonabil, din perspectiva practică apreciem că, în măsura în care acest lucru este posibil, părțile ar trebui să încheie acte adiționale de prelungire a termenelor contractuale.

Independent de această posibilitate, partea care invocă imposibilitatea fortuită de executare are obligația legală de a notifica cocontractantului existența evenimentului care împiedică executarea obligațiilor asumate. În consecință, în ipoteza în care perfectarea contractului în formă autentică este împiedicată de blocajul instituțional, oricare dintre părți care își justifică neexecutarea prin existența acestui eveniment trebuie să transmită celeilalte părți, într-un termen rezonabil de la data la care a cunoscut sau trebuia să cunoască imposibilitatea de executare, o notificare cu privire la aceasta împrejurare. Nerespectarea obligației de notificare poate atrage răspunderea pentru

prejudiciul cauzat cocontractantului, în condițiile art. 1634 alin. (5) din Codul civil.

- **Alte remedii din practica**

În lipsa actelor cadastrale, Agenția pentru Finanțarea Investițiilor Rurale a dispus amânarea pentru luna septembrie a sesiunilor de finanțare dedicate tinerilor fermieri și fermelor mici. În ceea ce privește sesiunea deschisă în domeniul energiei verzi, agenția a adoptat o derogare cu caracter de urgență: solicitanții sunt autorizați să completeze cu valoarea „0” câmpurile referitoare la datele cadastrale și să încarce o declarație pe propria răspundere în locul extrasului de carte funciara, cu obligația de a depune documentele emise de ANCPI în etapa ulterioară de evaluare.

De asemenea, ca măsura de aplanare a tensiunilor create de acest blocaj, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România a ținut să precizeze public faptul că actele de proprietate nu sunt afectate de un atac cibernetic. Actul autentic se întocmește într-un singur exemplar original, care se păstrează pe suport fizic în arhiva notarului public instrumentator, iar către registrele de publicitate imobiliară se transmite exclusiv un duplicat. Un incident informatic nu „atinge” originalul actului, acesta beneficiind de regimul conservării permanente în forma materială.

- **Concluzii**

Atacul cibernetic asupra ANCPI reprezintă un incident fără precedent care a afectat întregul circuit al tranzacțiilor imobiliare din România. Dincolo de dimensiunea sa de securitate informatică, episodul evidențiază gradul de dependență a sistemului juridic de o infrastructură informatică centralizată și pune în discuție necesitatea consolidării mecanismelor de continuitate operațională și a planurilor de recuperare în caz de dezastru.

Digitalizarea publicității imobiliare a fost un progres important, iar protejarea acestui progres presupune investiții proporționale în securitate, soluții de redundanță care să asigure funcționarea serviciilor cel puțin la nivel minim și instrumente legislative de urgență adecvate.

Măsurile adoptate până în acest moment – prelungirea termenului pentru TVA redus, derogările acordate de AFIR și clarificarile Uniunii Naționale a Notarilor Publici – demonstrează că atât autoritățile, cât și mediul profesional au reacționat pentru atenuarea efectelor blocajului. Cu toate acestea, lecția principală a acestui episod rămâne necesitatea de a trata infrastructura critică a statului cu standarde de securitate și de redundanță considerabil mai ridicate. Cartea funciara ține evidența întregului fond funciar al României, iar securitatea ei trebuie să fie o prioritate strategică.

Totodată, blocajul ridică o serie de întrebări juridice complexe care rămân deocamdată deschise: care este soarta actelor juridice deja instrumentate de notarii publici, dar care nu au fost încă înregistrate în cartea funciara la data producerii incidentului? Ce se întâmplă cu cererile de înscriere aflate în curs de soluționare? Care este regimul extraselor de carte funciara pentru autentificare emise anterior și aflate în termenul de valabilitate la momentul blocajului? Răspunsul la aceste întrebări va depinde, în mare măsură, de durata blocajului și de soluțiile pe care autoritățile le vor adopta pentru restabilirea funcționalității integrale a sistemului.