



AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ		
INTRARE	Nr.	47859
IEȘIRE		
Ziua	Luna	Anul
21	11	2024

Către: OFICIILE DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

În atenția: Doamnei/Domnului Registrator - șef

Referitor la: notarea în cartea funciară a locațiunii având ca obiect acoperișul unor construcții condominiu, în vederea amplasării de panouri electrice fotovoltaice

Stimată doamnă,
Stimate domnule,

În vederea eliminării practicii neunitare existente la nivelul oficiilor teritoriale în ceea ce privește soluționarea cererilor de notare în cartea funciară a locațiunilor având ca obiect acoperișul unor construcții condominiu, în scopul amplasării de panouri electrice fotovoltaice, vă comunicăm următoarele:

Potrivit prevederilor art. 902 alin. (2) pct. 6 locațiunea face obiectul notării în cartea funciară. Această operațiune se efectuează pe baza contractului de locațiune, în forma cerută de lege pentru validitatea actului respectiv, în original sau copie legalizată, astfel cum stipulează art. 179 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare.

În speță, obiectul contractelor de locațiune îl constituie acoperișul unor construcții condominiu care, potrivit art. 649 alin. (1), lit. a) din Codul civil, face parte din părțile comune ale condominiului. Întrucât părțile comune se înscriu în cartea funciară colectivă, **este firesc ca notarea locațiunii să fie efectuată în această carte funciară.** Pentru eliberarea extrasului de carte funciară pentru informare care însoțește încheierea de admitere și care atestă modul în care s-a efectuat înscrierea în cartea funciară, în aplicarea art. 46 alin. (2) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare, **se vor urma pașii din anexa prezentei.**

În acest context precizăm faptul că art. 55 alin. (8) teza finală din regulamentul mai sus amintit nu constituie o piedică legală întrucât acest text privește **cererile având ca obiect eliberarea extrasului de carte funciară pentru informare din cartea funciară colectivă**, iar nu situația în care **extrasul este emis ca urmare a efectuării unei înscrieri (în speță, o notare).**

Învederăm faptul că notarea locațiunii având ca obiect acoperișul unor construcții condominiu sau orice alte notări care privesc părțile de uz comun se pot efectua chiar dacă aceste părți de uz comun nu sunt evidențiate în partea I a cărții funciare colective, atât timp cât regimul lor juridic este statuat prin lege (art. 649 Cod civil) și nu există vreo convenție a proprietarilor din condominiu care să stipuleze altfel.

Este de reținut totodată faptul că în lipsa eliberării la cerere a extraselor de informare din cartea funciară colectivă - până la o eventuală modificare a dispozițiilor art. 55 alin. (8) teza finală din Regulament, anterior menționate - publicitatea



operațiunii de notare a locațiunii asupra părților de uz comun, efectuată în această carte funciară, este imperfectă. Astfel, apreciem că pentru realizarea unei publicități efective se impune ca această notare să fie efectuată și în cartea funciară a terenului aferent construcției condominiu.

Tariful aferent notării locațiunii în cartea funciară colectivă, precum și în cartea funciară a terenului aferent condominiului este de 75 lei pentru fiecare operațiune, conform serviciului cu codul 2.4.1 din anexa la Ordinul nr. 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și instituțiile sale subordonate, cu modificările și completările ulterioare.

Cu deosebită considerație,

Laurențiu-Alexandru BLAGA
DIRECTOR GENERAL

Mircea Viorel POPA
DIRECTOR GENERAL ADJUNCT