



AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ		
INTRARE	Nr.	35002
IEȘIRE		
Ziua	Luna	Anul
08	09	2024

Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 1371/XI/03.09.2024

**DECIZIA NR. 9/03.09.2024**

privind minuta nr. 35002/6276 din 28 august 2024, încheiată ca urmare a ședinței reprezentanților Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și ai Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România în vederea unificării procedurilor de lucru

În temeiul art. 22 alin. (12) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare,  
În considerarea dispozițiilor art. 22 alin. (13) din același act normativ,

**Directorul Direcției de Publicitate Imobiliară și Directorul Direcției de Cadastru și Geodezie emit prezenta**

**DECIZIE**

**Art. 1.** Se comunică oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară minuta nr. 35002/6276 din 28 august 2024, anexată prezentei, în vederea punerii în aplicare a soluțiilor consemnate în conținutul acesteia.

**Art. 2.** Pentru aducerea la îndeplinire a dispozițiilor prezentei decizii sunt responsabili Șeful Serviciului Publicitate Imobiliară și personalul Serviciului Publicitate Imobiliară, precum și Șeful Serviciului Cadastru și personalul Serviciului Cadastru din cadrul oficiilor teritoriale.

**Cezara Irina SIMIREA**  
Director Direcția de Publicitate Imobiliară

**Ioan Cristian BUZAȘ**  
Director Direcția de Cadastru și Geodezie

Nr.35002/28.08.2024

Nr.6276/28.08.2024

**MINUTA**  
**ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din**  
**România și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară**  
**din data de 28.08.2024**

În temeiul art. 22 alin. (13) din Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară republicată, cu modificările și completările ulterioare, la data menționată mai sus a avut loc la sediul UNNPR o ședință de lucru având ca obiect analizarea unor situații juridice care privesc relația profesională a notarilor publici cu oficiile teritoriale aflate în subordinea ANCPI.

Din cuprinsul sesizărilor reproduse în continuare au fost anonimizate sau eliminate, după caz, datele cu caracter personal sau alte date care permit identificarea părților din actele juridice la care s-a făcut referire.

1. Prin adresa Ministerului Justiției nr. 15/34329/288/N/2023 din 02.04.2024 a fost comunicat Raportul de control nr. 14/34329/288/N/2023 din 25.03.2023, întocmit de inspectorii din cadrul Direcției Corpul de control al ministrului, privind controlul profesional planificat efectuat la birourile notarilor publici din cadrul Camerei Notarilor Publici Cluj.

În cadrul controlului efectuat s-a constatat că, la nivelul acestei Camere „*au fost autentificate contracte de vânzare având ca obiect cote – părți din dreptul de proprietate asupra unor bunuri imobile prin individualizarea bunurilor ce făceau obiectul vânzării, cu încălcarea dispozițiilor art. 634 din Codul civil, art. 36 din Legea nr. 7/1996, precum și a dispozițiilor art. 80 alin. (1) și (2) din Legea nr. 36/1995*”.

În considerarea complexității aspectelor privitoare la modalitatea de realizare în practică a operațiunilor de publicitate imobiliară a locurilor de parcare aferente construcțiilor de tip condominiu, acestea au făcut obiectul unei analize realizate la nivelul Comisiei reprezentanților UNNPR și ai ANCPI care funcționează în temeiul art. 22 alin. (13) din Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.

În urma analizei realizate la nivelul acestei comisii mixte, în cadrul minutei ședinței din data de 13.06.2024, la pct. 7 aflat pe ordinea de zi, s-au reținut următoarele:

*„Atât la nivelul Camerei Notarilor Publici Cluj, cât și la nivelul altor Camere, este o practică locală de înstrăinare a unor cote - părți dintr-un teren sau dintr-un nivel al unei construcții, identificate în mod eronat ca fiind locuri de parcare, fără realizarea în prealabil a unei operațiuni de apartamentare (dezmembrare). (...)*

*Având în vedere regimul juridic al coproprietății pe cote – părți, Comisia apreciază că în aceste situații trebuie efectuată operațiunea de apartamentare, prin crearea unor unități individuale din locurile de parcare, conform prevederilor art. 26 alin. (8) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 <sup>1</sup> art. 116 alin. 5) <sup>2</sup> și art. 133 și următoarele din Regulamentul aprobat prin Ordinul nr. 600/2023. (...)*”

În perioada 17-20 iulie 2024 au avut loc întâlniri ale reprezentanților UNNPR cu membrii Colegiului director al CNP Cluj, cu reprezentanții ANCPPI, ai OCPI Cluj, Bistrița, Maramureș, Sălaj, inspectori din cadrul OCPI Cluj, cu notarii publici din cadrul CNP Cluj, pentru clarificarea modalității de îndeplinire a actelor și procedurilor specifice fiecărei instituții cu impact asupra aspectelor semnalate.

Notarii publici și reprezentanții ANCPPI au pus la dispoziție spre analiză, documentații complete ale unor condominii, care au avut ca finalitate înstrăinarea unor apartamente și locuri de parcare în modalitatea semnalată prin Raportul de control nr. 14/34329/288/N/2023 din 25.03.2023, respectiv fără crearea unor unități individuale.

În opinia notarilor publici din cadrul CNP Cluj, practica este conformă cu dispozițiile Codului Civil, care stabilește că orice bun poate fi vândut în mod liber, dacă vânzarea nu este interzisă ori limitată prin lege (art. 1657 din Codul civil) și care permite, conform art. 639 din Codul civil, încheierea unui acord al coproprietarilor cu privire la modul de folosire a bunului comun (partajul de folosință), precum și cu dispozițiile art. 7, alin. (4) din Regulamentul aprobat prin Ordinul directorului general al ANCPPI nr. 600/2023, potrivit căroră *„După deschiderea cărții funciare, obiectul intabulării sau înscrierii provizorii îl poate constitui întregul imobil sau o cotă-parte determinată din acesta”*.

Trebuie să menționăm și dispozițiile art.636 alin.(1) din Codul Civil, în conformitate cu care *„(1) Fiecare coproprietar are dreptul de a folosi bunul comun în măsura în care nu schimbă destinația și nu aduce atingere drepturilor*

---

<sup>1</sup> Art. 26 alin. (8) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 - *„Operațiunea de împărțire a unei construcții - condominiu în mai multe unități individuale se numește apartamentare. Operațiunea de împărțire a unei unități individuale în mai multe unități individuale noi se numește subapartamentare. Aceste operațiuni se fac în baza unei documentații cadastrale și a actului autentic, întocmite în condițiile legii.”*

<sup>2</sup> Art. 116 alin. (5) din Regulamentul aprobat prin Ordinul nr. 600/2023 - *„(5) Se asimilează unității individuale locurile de parcare situate în construcții de tip condominiu.”*

celorlalți coproprietari.”, dar în special dispozițiile art. 639 din Codul civil „Modul de folosire a bunului comun se stabilește prin acordul coproprietarilor, iar în caz de neînțelegere, prin hotărâre judecătorească”.<sup>3</sup>

*„Partajarea folosinței se poate realiza fie prin împărțirea utilizării în raport cu anumite părți materiale din bun, ceea ce nu implică însă și fracționarea materială a bunului, fie prin împărțirea timpului în anumite perioade afectate utilizării integrale sau parțiale a bunului de către fiecare dintre coproprietari” (a se vedea V. Stoica, Drepturile reale principale, 2013, p. 285).*

La ședința comună cu reprezentanții ANCPI și cu cei ai oficiilor teritoriale din cadrul CNP Cluj s-au analizat cauzele și implicațiile juridice ale practicii locale generalizate, de înstrăinare a unor cote - părți din terenul aferent blocului sau dintr-un nivel al unei construcții tip bloc, identificate în actele juridice ca locuri de parcare individuale, pe baza unor schițe, existente fie în documentația cadastrală a terenului aferent blocului, fie atașată actului notarial, fără realizarea în prealabil a unei operațiuni de apartamentare (dezmembrare).

S-a pus în vedere atât notarilor publici cât și personalului de specialitate al OCPI că în situația în care obiectul actelor de înstrăinare îl constituie cota parte indiviză din terenul aferent condominiului sau o cotă – parte dintr-o unitate individuală cu destinația de garaj, formularea referitoare la individualizarea unui loc de parcare determinat poate induce o reprezentare eronată a dobânditorului asupra obiectului înstrăinării, care este reprezentat de o cotă - parte din drept și nu de un bun individual determinat. Cu atât mai mult cu cât prețul transmiterii locurilor de parcare este semnificativ iar în anumite situații dobânditorul apelează la un credit bancar cu garanție reală asupra apartamentului și a locului de parcare astfel individualizat.

De asemenea, s-a constatat că la nivelul CNP Iași s-au constituit unități individuale distincte din părțile de uz comun aflate în coproprietate forțată și perpetuă, precum și faptul că celelalte unități individuale din condominiu (locuințe) nu aveau atribuită o cotă - parte din părțile aflate în coproprietate forțată și perpetuă.

\*\*\*

În urma discuțiilor purtate cu privire la modalitatea de aplicare a următoarelor prevederi legale:

---

<sup>3</sup> Comentariul din lucrarea „Codul civil. Comentariu pe articole” autori Flavius-Antoniou Baias, Eugen Chelaru, Rodica Constantinovici, Ioan Macovei:

*„Partajul folosinței. Coproprietarii pot stabili ei înșiși modul de folosință a bunului comun, situație în care regulile referitoare la actele materiale de folosință, repartizarea cheltuielilor necesare pentru întreținerea, conservarea și administrarea bunului comun și cele privind dreptul la fructe vor fi cele stabilite de ei, neaplicându-se cele conținute de art. 635-638 NCC.*

*Pentru ca o asemenea înțelegere să fie valabilă, este necesar acordul tuturor coproprietarilor, ceea ce constituie o aplicație a regulii unanimității.*

*Cea mai importantă prevedere conținută de art. 639 NCC este aceea care consacră expres dreptul instanței de judecată de a dispune, la cererea oricărui coproprietar, partajul folosinței bunului comun, chestiune care a constituit obiect de controversă sub imperiul vechii reglementări” (a se vedea C. Birsan, Drepturile reale principale, p. 205-206 și O. Ungureanu, C. Munteanu, Tratat de drept civil, p. 304).*

- Dispozițiile art. 649 alin. (1) din Codul civil potrivit cărora: *Sunt considerate părți comune, în măsura în care prin lege ori prin act juridic nu se prevede altfel:*

a) *terenul pe care se află clădirea, compus atât din suprafața construită, cât și din cea neconstruită necesară, potrivit naturii sau destinației construcției, pentru a asigura exploatarea normală a acesteia; pentru eventuala suprafață excedentară proprietarii sunt titularii unei coproprietăți obișnuite;*

b) *fundația, curtea interioară, structura, structura de rezistență, pereții perimetrali și despărțitori dintre proprietăți și/sau spațiile comune, acoperișul, terasele, scările și casa scârilor, holurile, pivnițele și subsolurile necompartimentate, rezervoarele de apă, centralele termice proprii și ascensoarele;*

c) *instalațiile de apă și canalizare, electrice, de telecomunicații, de încălzire și de gaze de la bransament/racord până la punctul de distribuție către părțile aflate în proprietate exclusivă, canalele pluviale, paratrăsnetele, antenele colective, precum și alte asemenea părți;*

d) *alte bunuri care, potrivit legii sau voinței părților, sunt în folosință comună;*

- Art. 651 din Codul civil: *Cota-parte din dreptul de proprietate asupra părților comune are caracter accesoriu în raport cu dreptul de proprietate asupra spațiului din clădire care constituie bunul principal; înstrăinarea sau ipotecarea cotei-părți nu se va putea face decât odată cu dreptul asupra spațiului care constituie bunul principal;*

- Art. 2 lit. i) din Legea locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, care definește condominiul ca fiind: *Imobilul format din teren cu una sau mai multe construcții, dintre care unele proprietăți sunt comune, iar restul sunt proprietăți individuale, pentru care se întocmesc o carte funciară colectivă și câte o carte funciară individuală pentru fiecare unitate individuală aflată în proprietate exclusivă, care poate fi reprezentată de locuințe și spații cu altă destinație, după caz. Constituie condominiu:*

• *un corp de clădire multietajat sau, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună, fiecare tronson cu una sau mai multe scări din cadrul acestuia;*

• *un ansamblu rezidențial format din locuințe și construcții cu altă destinație, individuale, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care proprietățile individuale sunt interdependente printr-o proprietate comună forțată și perpetuă;*

- Art. 2 lit. j) din Legea locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia *unitatea individuală reprezintă o unitate funcțională, componentă a unui condominiu, formată din una sau mai multe camere de locuit și/sau spații cu altă destinație situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită, de regulă, de o singură gospodărie. În cazul în care*

*accesul la unitatea funcțională sau la condominiu nu se face direct dintr-un drum public, acesta trebuie să fie asigurat printr-o cale de acces sau servitute de trecere, menționate obligatoriu în actele juridice și înscrise în cartea funciară;*

- Art. 116 alin. (5) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al ANCPI nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare, care prevede că: *Se asimilează unității individuale locurile de parcare situate în construcții de tip condominiu;*

- Art. 131 din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al ANCPI nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare, care dispune că: *Nu poate fi dezlipită o parte din terenul pe care se află un condominiu dacă prin această operațiune sunt afectate căile de acces către condominiu sau se afectează utilizarea în condiții normale a condominiului;*

- Art. 141 din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al ANCPI nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia: *Cota din părțile comune aferente unei unități individuale nu poate fi egală cu zero;*

- Anexa nr. 28 – Certificat de atestare a edificării/extinderii construcției realizate cu autorizație de construire și Anexa nr. 29 – Certificat de atestare a edificării/extinderii construcției realizate fără autorizație de construire din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al ANCPI nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare,

având în vedere situațiile semnalate în CNP Iași și în CNP Cluj, Comisia stabilește următoarele:

a) La apartamentarea construcției condominiu, fiecărei unități individuale trebuie să îi fie atribuită o cotă-parte indiviză din coproprietatea forțată asupra părților comune ale condominiului. Documentația de apartamentare întocmită cu încălcarea prezentului alineat se va respinge.

b) Odată cu apartamentarea construcției condominiu nu se pot constitui unități individuale distincte din proprietatea comună, de tipul: fundația, structura, structura de rezistență, acoperișul, scările și casa scărilor, holurile, rezervoarele de apă, centralele termice proprii și ascensoarele, instalațiile de apă și canalizare, electrice, de telecomunicații, de încălzire și de gaze de la branșament/racord până la punctul de distribuție către părțile aflate în proprietate exclusivă, posturi de transformare, canalele pluviale, rampe acces, adăposturi de protecție civilă ALA, spațiu ghenă.

c) Niciun act de dispoziție nu poate să aibă ca obiect exclusiv cota-parte indiviză din coproprietatea forțată asupra părților comune ale condominiului, menționate în cartea funciară a construcției sau în documentația cadastrală de



apartamentare decât odată cu înstrăinarea locuinței/spațiului cu altă destinație care constituie bunul principal.

d) Nu se pot constitui condominiile distincte din niveluri ale aceleiași construcții.

e) Fiecare loc de parcare din condominiu menționat în certificatul de atestare a edificării/extinderii construcției se asimilează unității individuale și se înscrie ca atare în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

În caz contrar, locul de parcare nu se individualizează în releveul unității individuale și/sau în actul notarial translativ de proprietate printr-o suprafață determinată, printr-un număr sau prin alt tip de identificator, putându-se înstrăina doar ca o cotă-parte indiviză.

Nerespectarea acestor reguli atrage respingerea cererii de recepție și înscriere și/sau a cererii de înscriere în cartea funciară.

Conform art. 22 alin. (13) din Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară republicată, cu modificările și completările ulterioare soluțiile consemnate în minutele de ședință, sunt obligatorii pentru notarii publici și personalul de specialitate din oficiile teritoriale, de la data comunicării lor, cu privire la modul de soluționare a situației juridice analizate și sunt urmate concomitent de emiterea deciziilor prevăzute la alin. (12).

Prezenta minută de ședință se comunică notarilor publici, Camerelor Notarilor Publici și oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară.

<b>AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ</b>	<b>UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA</b>
Laurențiu Alexandru BLAGA Director General	Notar public Vasile VARGA Vicepreședinte
Mircea POPA Director General Adjunct	Notar public Ion MARIN Vicepreședinte
Cezara Irina SIMIREA Director Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Sorin MARINA, Membru al Biroului Executiv
Dana Mihaela MAZILU Pt. Director Direcția de Cadastru și Geodezie	Notar public Laura BADIU Președintele CNP București
Alina IANCU Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Mihnea ANGHENI CNP București
Mihai LICĂ Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Cătălin BĂDIN, Director general adjunct