



|                                                            |      |       |
|------------------------------------------------------------|------|-------|
| AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU<br>ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ |      |       |
| INTRARE                                                    | Nr.  | 10999 |
| IEȘIRE                                                     |      |       |
| Ziua                                                       | Luna | Anul  |
| 25                                                         | 03   | 2020  |

Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 440 /XI/25.03.2026

**DECIZIA NR. 3/25.03.2026**

privind minuta nr. 10999/1815 din 24 martie 2026, 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 emite prezenta**

**DECIZIE**

**Art. 1.** Se comunică oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară minuta nr. 10999/1815 din 24 martie 2026, 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**

Nr. 10999/24.03.2026

Nr. 1815/24.03.2026

**MINUTA**  
**ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România**  
**și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din data de**  
**24.03.2026**

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 dezbaterăa unor situații juridice care privesc relația profesională a notarilor publici cu oficiile teritoriale aflate în subordinea ANCPI.

Având în vedere interesul general pe care îl prezintă, pe ordinea de zi au fost incluse cu prioritate situațiile care privesc aplicarea **Legii nr. 207/2025 pentru modificarea art. 22 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și pentru completarea art. 26 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996.**

Comisia face următoarele precizări cu privire la întrebările adresate legate de aplicarea acestui act normativ:

1. Legea nr. 207/2025 este aplicabilă și pentru situația în care **cumpărător este o persoană juridică?**

Precizează că în expunerea de motive a legii se face trimitere de două ori la cuvântul „consumator”. Potrivit legislației și jurisprudenței naționale și unionale, noțiunea de consumator exclude *de plano* persoanele juridice, iar legea nu definește categoria cumpărătorilor protejați prin aceasta.

Cu alte cuvinte, nu rezultă din această lege că s-ar intenționa protecția persoanelor juridice cumpărătoare.

\*\*\*

În urma analizei situației juridice prezentate, Comisia precizează următoarele:

Legea nr. 207/2025 se aplică și în situația în care cumpărător este o persoană juridică, întrucât potrivit principiului de interpretare juridică *ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus* - unde legea nu distinge, nici noi nu trebuie să distingem.

2. Legea nr. 207/2025 se aplică doar pentru **unitățile individuale cu categorie de folosință locativă?**

Întrebarea rezultă din formularea textului de lege „... unitățile individuale din cadrul condominiului viitor sau locuințele individuale viitoare ...”. În ceea ce privește unitățile individuale din condominii, nu este circumstanțiată folosința de locuință, precum este expres arătat în cazul construcțiilor individuale.

\*\*\*

În urma analizei situației juridice prezentate Comisia precizează că în minuta din data de 15.12.2025 s-a reținut că: „(...) Din analiza obiectului de reglementare al acestui act normativ rezultă că acesta **se aplică unităților individuale din cadrul condominiului viitor, (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) sau locuințelor individuale viitoare (...)**”

3. Legea nr. 207/2025 se aplică și **construcțiilor viitoare de tip locuințe semicolective, cu două apartamente?**

Întrebarea rezultă în urma aceleiași sintagme „... unitățile individuale din cadrul condominiului viitor sau locuințele individuale viitoare ...”

Conform Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, **condominiul este definit ca imobil format din teren cu una sau mai multe construcții, în care există cel puțin 3 proprietăți individuale** reprezentate de locuințe și locuințe sau spații cu altă destinație, după caz, și cote-părți indivize de proprietate comună.

Astfel, în opinia notarului public, apare vidul legislativ în situația în care se vorbește de locuințe cu două unități, deci nici individuale, nici condominii.

\*\*\*

În urma analizei situației juridice prezentate Comisia precizează următoarele:

Principiul interpretării legii în sensul aplicării ei, este o regulă fundamentală de interpretare logică a normelor juridice, sintetizată prin adagiul latin „*Actus interpretandus est potius ut valeat quam ut pereat*” (actul/legea trebuie interpretat(ă) mai degrabă în sensul de a produce efecte, decât în sensul de a nu produce niciunul).

Atât timp cât în textul Legii nr. 207/2025 se precizează expres că actul normativ este aplicabil la încheierea promisiunilor ce au ca obiect unitățile individuale din cadrul condominiului viitor sau locuințele individuale viitoare, este evident că **aceste dispoziții sunt incidente și în situația „locuințelor semicolective”, cu două apartamente.**

4. Legea nr. 207/2025 obligă dezvoltatorii să utilizeze sumele încasate în baza antecontractelor strict în scopul dezvoltării proiectului, în contextul în care, până la data intrării în vigoare a legii, stadiile prevăzute în lege (structura de rezistență, respectiv instalațiile) au fost atinse?

\*\*\*

În urma analizei situației juridice prezentate Comisia precizează următoarele:

Cu privire la modalitatea de utilizare a sumelor încasate în baza antecontractelor, acest aspect excedează competențelor Comisiei.

5. La proiectele la care, pe măsurile tranzitorii de la articolul IV din Legea nr. 207/2025 s-au notat deja autorizațiile de construire pentru fiecare UI în parte și s-au întocmit declarațiile cu fișier .csv, se mai poate continua să se facă promisiuni, sau chiar și la aceste proiecte se face mai întâi preapartamentare și abia după preapartamentare se vor putea face promisiuni?

\*\*\*

În urma analizei situației juridice prezentate Comisia precizează că la pct. 1 din minuta ședinței Comisiei comune ANCPI-UNNPR din data de 12.03.2026 s-au reținut următoarele:

Potrivit art. III din Legea nr. 207/2025, prevederile art. 26 alin. (9)-(11) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare au intrat în vigoare în termen de 3 luni de la publicarea actului normativ în Monitorul Oficial al României, Partea I, adică începând cu data de 8 martie 2026.

**În vederea autentificării promisiunii de înstrăinare după data de 8 martie 2026 sunt obligatorii:**

- **înregistrarea în prealabil în cartea funciară a construcției condominiu bun viitor** (și a locuinței individuale bun viitor) și
- **efectuarea operațiunii de preapartamentare a acesteia, cu deschiderea cărților funciare individuale pentru toate unitățile individuale bunuri viitoare** prevăzute în autorizația de construire și documentația aferentă acesteia, conform procedurii prevăzute în Ordinul directorului general al ANCPI nr. 293/2026 privind modificarea și completarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023.

Construcția este considerată bun viitor până la data emiterii procesului – verbal de recepție la terminarea lucrărilor, conform art. 37 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 „(2) **Lucrările de construcții autorizate se consideră finalizate dacă s-au realizat toate elementele prevăzute în autorizație și dacă s-a efectuat recepția la terminarea lucrărilor.** Efectuarea recepției la terminarea lucrărilor este obligatorie pentru toate tipurile de construcții autorizate, inclusiv în situația realizării acestor lucrări în regie proprie. Recepția la terminarea lucrărilor se face cu participarea reprezentantului administrației publice, desemnat de emitentul autorizației de construire.”

**După finalizarea construcției constatată în condițiile art. 37 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 nu mai este posibilă realizarea operațiunii de preapartamentare, Legea nr. 207/2025 nefiind aplicabilă. În acest caz, promisiunile de vânzare încheiate după data de 08.03.2026 până la realizarea operațiunii de apartamentare, se pot nota în cartea funciară a terenului, cu condiția ca, anterior datei de 07.03.2026 inclusiv să fi fost notată autorizația de construire pe poziții distincte, pentru fiecare UI, în baza declarației dezvoltatorului și a fișierului .csv.**

În cazul în care nu este **notată autorizația de construire pe poziții distincte, pentru fiecare UI, în baza declarației dezvoltatorului și a fișierului .csv.**, până la data de 07.03.2026, notarea promisiunilor pentru UI situate în

construcțiile finalizate se poate face în CF individuale, **după finalizarea operațiunii de apartamentare.**

6. Dacă o autorizație de construire a fost eliberată pentru executarea lucrărilor de construire pentru un ansamblu de locuințe colective, compus din mai multe corpuri/ blocuri, este posibilă înscrierea provizorie a bunului viitor/ preapartamentarea doar pe unul dintre blocurile din ansamblu?

\*\*\*

În urma analizei situației juridice prezentate Comisia precizează următoarele:

Pentru situația prezentată **este posibilă** înscrierea provizorie a bunului viitor/ **preapartamentarea doar pe unul dintre blocurile din ansamblu**, fiind aplicabile dispozițiile art. 33 alin. (3<sup>1</sup>) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 600/2023: *Pentru realizarea operațiunii de preapartamentare/apartamentare se formulează câte o singură cerere de recepție pentru fiecare construcție condominiu bun viitor, respectiv construcție edificată aferentă unui imobil.*

7. Având în vedere dispozițiile art. 7 alin. (23<sup>3</sup>) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, în conformitate cu care „După comunicarea autorizației de construire, dar înainte de începerea lucrărilor, beneficiarul are obligația, pe propria cheltuială, să noteze în cartea funciară a imobilului, precum și într-un ziar de largă răspândire informațiile prevăzute la alin. (23<sup>1</sup>) lit. a) și b), precum și să amplaseze în șantier, la loc vizibil, panoul de identificare a investiției”, **este posibilă notarea autorizației de construire în cartea funciară înainte de preapartamentare, în alte scopuri decât cele prevăzute de Legea 207/2025** (de exemplu, în vederea începerii lucrărilor de construire sau în vederea obținerii unor credite ipotecare)?

\*\*\*

În urma analizei situației juridice prezentate Comisia precizează următoarele:

În considerarea dispozițiilor legale citate, rezultă în mod evident că este nu doar posibilă ci **chiar obligatorie notarea autorizației de construire în cartea funciară anterior începerii lucrărilor.**

8. În situația în care există deja niște construcții edificate pe teren, întabulate în cartea funciară și s-a eliberat o singura autorizație cu operațiuni multiple de desființare și construire imobil nou condominiu, cum se va proceda pentru înscrierea construcției bun viitor și preapartamentarea acesteia, ținând cont că geometria construcției bun viitor se suprapune peste construcțiile existente deja în cartea funciară?

\*\*\*

În urma analizei situației juridice prezentate Comisia precizează următoarele:

În baza autorizației emise de autoritatea administrativă locală de desființare a construcțiilor existente (sau a actului administrativ emis de autoritatea locală) și de construire a bunurilor viitoare **se solicită mai întâi radierea** din sistemul integrat de cadastru și carte funciară a construcțiilor la care aceasta se referă, iar **ulterior se va înregistra cerere pentru înscrierea construcției bun viitor.**

9. După preapartamentare, dacă se întocmește documentația de dezlipire teren în loturi (lot aferent construcției, parcări la sol, drumuri) este necesar acordul promitentului – cumpărător, ținând cont că terenul este cotă comună către promitenți cumpărători, iar aceasta valoare a cotei se va diminua prin dezmembrare?

\*\*\*

În urma analizei situației juridice prezentate Comisia precizează următoarele:

Potrivit art. 26 alin. (10) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, **acordul prealabil al promitenților cumpărători este necesar numai în situația în care se modifică suprafața totală sau amplasamentul unității individuale** ce face obiectul promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare, fiind fără relevanță modificarea cotei-părți din terenul aferent.

10. În cazul **supraetajării**, nu se poate dezmembra terenul în lot bloc, parcări la sol, grădini, etc, deoarece ar afecta solicitarea supraetajării, fiindcă procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului s-ar calcula pentru un lot mult mai mic.

După ce se obține autorizația de construire pentru supraetajare, se rededuce actualizarea construcției bun viitor și ulterior documentație de re-preapartamentare.

Va fi nevoie de acordul promitenților - cumpărători care sunt notați în CF-urile create la prima preapartamentare?

\*\*\*

În urma analizei situației juridice prezentate Comisia precizează următoarele:

În speță **nu este vorba despre o supraetajare**, aceasta fiind specifică doar construcțiilor finalizate și întabulate, **ci despre o modificare a proiectului inițial**. Din interpretarea alin. (10)-(11) ale art. 26 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, rezultă că până la finalizarea construcției de tip condominiu se pot emite succesiv autorizații de modificare a proiectului cuprins în autorizația inițială.

Astfel, *pentru actualizarea noilor modificări ale construcției condominiu bun viitor în sistemul integrat de cadastru și carte funciară se procedează la întocmirea unei noi documentații cadastrale de preapartamentare a construcției condominiu bun viitor, conform situației rezultate din proiectul conținut în noile acte administrative emise cu privire la autorizarea lucrărilor de construcție (AC și DTAC și/sau dispoziții de șantier), fără a fi necesar acordul promitentului cumpărător, cu excepția situației în care se modifică suprafața totală sau amplasamentul unității individuale ce face obiectul promisiunii de înstrăinare*, conform art. 243<sup>4</sup> alin. (12) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023.

11. În cazul în care este **intabulat dreptul de suprafață în cartea funciară**, este suficient ca actul de apartamentare/ preapartamentare să fie semnat de superficiar, sau este necesar și **acordul proprietarului terenului**?

\*\*\*

În urma analizei situației juridice prezentate Comisia precizează că în cazul în care este **intabulat dreptul de superficie în cartea funciară, este suficient ca actul de apartamentare/ preapartamentare să fie semnat de superficialiar.**

12. **Promisiunile încheiate anterior intrării în vigoare a Legii nr. 207/2025** se notează în cartea funciară conform legislației aplicabile la data încheierii lor (respectiv pot fi notate în cartea funciară a terenului), sau este necesară parcurgerea procedurii prevăzute de Legea nr. 207/2025 și încheierea unui act adițional în vederea identificării unității individuale viitoare?

\*\*\*

În urma analizei situației juridice prezentate Comisia precizează următoarele:

În situația în care **nu s-a făcut preapartamentarea**, promisiunile încheiate anterior intrării în vigoare a Legii nr. 207/2025 se notează în cartea funciară a terenului.

În situația în care **este făcută preapartamentarea:**

- dacă obiectul promisiunii de înstrăinare **corespunde cu descrierea unității individuale bun viitor pentru care se solicită notarea**, cererea de notare se admite și se efectuează operațiunea de publicitate imobiliară în cartea funciară individuală a bunului viitor.

- dacă obiectul promisiunii de înstrăinare **nu corespunde cu descrierea unității individuale bun viitor pentru care se solicită notarea**, cererea de notare se respinge. Cererea va putea fi reiterată fie pentru efectuarea notării în cartea funciară a terenului, fie în cartea funciară individuală - în acest din urmă caz în baza unui act adițional care descrie unitatea individuală bun viitor cu identificatori cadastrali și de carte funciară.

13. Promisiunile notate în baza Legii nr. 207/2025 pot fi radiate prin acordul părților?

\*\*\*

În urma analizei situației juridice prezentate Comisia precizează că promisiunile notate în baza Legii nr. 207/2025 pot fi radiate la cerere prin acordul părților exprimat în formă autentică sau în baza unei hotărâri judecătorești definitive, conform art. 186 alin. (4) din Regulamentul aprobat prin ODG nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare.

14. Conform art. 186. - (2) din Regulamentul aprobat prin ODG nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare: *„Notarea antecontractelor având ca obiect promisiunea de a înstrăina dreptul de proprietate asupra unității individuale dintr-o construcție condominiu bun viitor este condiționată de menționarea **cotei părți determinate/ determinabilă din dreptul de proprietate asupra terenului aferent** unității individuale identificată prin numărul construcției, număr de apartament, de etaj și număr de carte funciară unitate individuală bun viitor, dacă există, precum și de menționarea în act sau atașarea la cerere a extrasului de carte funciară pentru informare din cartea funciară a terenului și din cea a unității individuale bun viitor.”*

Articolul impune menționarea unei cote determinate sau determinabile. Ce presupune, în concret, această cerință, având în vedere că, în cazul condominiilor, cota este întotdeauna determinabilă, deoarece modul de calcul este stabilit prin acte normative? Este suficientă mențiunea că se transmite și cota „aferentă” din teren?

\*\*\*

În urma analizei situației juridice prezentate Comisia precizează următoarele:

Nu intră în competența notarului public stabilirea cotei-părți din teren aferentă unei unități individuale bun viitor, însă este obligația acestuia să insereze în cuprinsul antecontractului – în situația în care cota-parte determinată nu este disponibilă – o **clauză din care să rezulte în mod neechivoc modalitatea în care se va determina cota aferentă unității individuale**, la finalizarea acesteia (ex: .... și cota-parte de teren aferentă, ce va rezulta din măsurătorile cadastrale efectuate în vederea apartamentării....).

15. Conform art. 243<sup>6</sup> alin. (1) din Regulamentul aprobat prin ODG nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare: „*Notarul public înregistrează pe flux întrerupt cererea de înscriere în cartea funciară a preapartamentării, în baza actului autentic de preapartamentare, a autorizației de construire și a **declarației autentice confirmative**, pe proprie răspundere a dezvoltatorului, privind corespondența dintre conținutul documentației de preapartamentare și cel al documentației aferente autorizației de construire.*”

Această declarație poate fi inserată direct în actul de apartamentare?

\*\*\*

În urma analizei situației juridice prezentate Comisia precizează următoarele:

Declarația autentică confirmativă, pe proprie răspundere a dezvoltatorului, privind corespondența dintre conținutul documentației de preapartamentare și cel al documentației aferente autorizației de construire este **piesă a documentației cadastrale de înscriere a construcției bun viitor** prevăzute la art. 243<sup>4</sup> alin. (5) din Regulamentul aprobat prin ODG nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare.

În consecință, **această declarație nu poate fi inserată direct în actul de apartamentare, fiind dată în prealabil autentificării acestui act, ca piesă a documentației de preapartamentare.**

16. Conform art. 243<sup>6</sup> alin. (8) din Regulamentul aprobat prin ODG nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare: „În cazul **transmiterii drepturilor și obligațiilor din autorizația de construire, în cărțile funciare ale unităților individuale bunuri viitoare se va înscrie dobânditorul**, cu menționarea încheierii prin care a fost înscris provizoriu dreptul real al transmitătorului. Pentru efectuarea acestei înscrieri, în baza actului de transfer, se percepe **numai tariful fix aferent de 60 de lei**.

Acest tarif fix se percepe pentru întregul condominiu sau pentru fiecare unitate individuală viitoare în parte?

\*\*\*

În urma analizei situației juridice prezentate Comisia precizează că în speță tariful fix de 60 de lei se percepe pentru întregul condominiu.

17. Care este tariful pentru **înscrierea/radierea unei ipoteci** din cartea funciară a UI viitoare dacă obiectul garanției a fost terenul pe care este amplasată construcția de tip condominiu? Se percepe un **tarif fix pentru întregul condominiu sau pentru fiecare unitate individuală în parte?**

\*\*\*

În urma analizei situației juridice prezentate Comisia precizează că în speță se percepe un singur tarif (cod 2.3.3. sau 2.4.2, după caz) dacă operațiunile se fac simultan pentru întregul condominiu, în caz contrar tariful se percepe pentru fiecare UI în parte.

18. Conform art. 243<sup>8</sup> din Regulamentul aprobat prin ODG nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare: „În baza referatului de admitere notarul public autentică actul de **apartamentare**. Pentru această operațiune se va solicita **doar extras de carte funciară pentru informare din cartea funciară a terenului**. În cuprinsul actului autentic de apartamentare notarul public va menționa sarcinile din cartea funciară a terenului.”

Se vor solicita extrase de informare și din cărțile funciare ale unităților individuale viitoare?

\*\*\*

În urma analizei situației juridice prezentate Comisia precizează că **textul citat se interpretează gramatical**, astfel că pentru autentificarea actului de apartamentare în condițiile art. 243<sup>8</sup> din Regulamentul aprobat prin ODG nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare, notarul public solicită **doar extras de carte funciară pentru informare din cartea funciară a terenului**.

19. Având în vedere că în **cărțile funciare ale bunurilor viitoare vor fi menționate promisiuni sau sarcini**, precum și faptul că acestea vor fi preluate automat (fiind, în esență, o definitivare a unor cărți funciare deja deschise), **este necesară menționarea acestor sarcini în actul de apartamentare?**

\*\*\*

În urma analizei situației juridice prezentate Comisia precizează următoarele:

Potrivit art. 243<sup>9</sup> din Regulamentul aprobat prin ODG nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare: (2) *În baza cererii se sistează cartea funciară a construcției condominiu bun viitor și cărțile unităților individuale bunuri viitoare și se deschid din oficiu cărți funciare noi, cu identificatori electronici definitiv. În aceste cărți se transcriu automat toate pozițiile active din cărțile funciare ale construcției condominiu bun viitor și ale unităților individuale bunuri viitoare, iar înscrierile provizorii vor fi justificate, cu păstrarea rangului acestor înscrieri. (...)*

Având în vedere dispozițiile citate, **preluarea sarcinilor din cărțile funciare ale bunurilor viitoare se efectuează în baza prevederilor legale**, nefiind necesară menționarea lor în actul de apartamentare.

20. Având în vedere că în **cartea funciară a terenului vor fi înscrise atât sarcini, cât și promisiuni de vânzare**, precum și faptul că promisiunile vor fi preluate automat în cărțile funciare definitive, **este necesară menționarea acestora în actul de apartamentare?**

\*\*\*

În urma analizei situației juridice prezentate Comisia precizează următoarele:

Potrivit art. 243<sup>8</sup> din Regulamentul aprobat prin ODG nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare (...) **În cuprinsul actului autentic de apartamentare notarul public va menționa sarcinile din cartea funciară a terenului.**

Așadar, atât sarcinile cât și promisiunile de înstrăinare înscrise în cartea funciară a terenului **vor fi menționate în actul autentic de apartamentare, pentru care notarul public solicită extras de carte funciară de informare din cartea funciară a terenului, conform art. 243<sup>8</sup> din Regulament.**

21. Autorizația de construire arată că blocul X are **suprafața construită de 331 mp, iar demisolul are suprafața construită de 503 mp.** Din planuri reiese că există spații de parcare la nivelul solului, care sunt suprapuse peste demisol.

Cum interpretăm locurile de parcare de la nivelul solului care se suprapun peste demisol, ca unități individuale (UI) sau ca suprafață de teren care se poate dezmembra, indiferent dacă sunt sau nu cuprinse în suprafața construită desfășurată a blocului X?

Întrebarea este valabilă și pentru construcțiile individuale aflate la subsol sau demisol, deasupra cărora, la nivelul solului sunt amplasate locuri de parcare.

\*\*\*

În urma analizei situației juridice prezentate Comisia precizează că potrivit art. 116 alin. (5) din Regulamentul aprobat prin ODG nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare, **Se asimilează unităților individuale doar locurile de parcare situate în interiorul construcțiilor condominiu și locurile de parcare amenajate la suprafața solului care, potrivit autorizației de construire, sunt incluse în suprafața construită la sol a construcției condominiu.**

Având în vedere că, în situația prezentată, potrivit autorizației de construire, locurile de parcare amenajate la suprafața solului nu sunt incluse în suprafața construită la sol a construcției condominiu, acestea nu se asimilează unor unități individuale, urmând să fie identificate prin numere cadastrale proprii (IE), chiar dacă sunt amplasate pe planșeul parcării subterane.

22. În situația în care, în etapa tranzitorie, când nu existau prevederile articolului 116 din Regulament privind asimilarea ca UI-uri doar a locurilor de parcare care sunt incluse în suprafața construită, în declarație au fost incluse și locurile de parcare care nu sunt incluse în suprafața construită, dar se regăsesc în autorizație, cum se procedează acum la operațiunea de preapartamentare?

\*\*\*



În urma analizei situației juridice prezentate Comisia precizează că **la efectuarea operațiunii de preapartamentare se aplică dispozițiile art. 116**

**alin. (5) din Regulamentul aprobat prin ODG nr. 600/2023**, cu modificările și completările ulterioare, indiferent de conținutul declarației emise anterior de dezvoltator.

La dezmembrarea terenului, notarul public va face mențiunile corespunzătoare privind asocierea locurilor de parcare cu UI/IE create, potrivit dispozițiilor Regulamentului.

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<br/>ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ</b>                                                                                         | <b>UNIUNEA NAȚIONALĂ A<br/>NOTARILOR PUBLICI DIN<br/>ROMÂNIA</b>                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Laurențiu Alexandru BLAGA<br>Director General<br>                       | Notar public Vasile VARGA<br>Vicepreședinte<br>             |
| Mircea POPA<br>Director General Adjunct<br>                             | Notar public Șorin MARINA,<br>Vicepreședinte<br>           |
| Cezara Irina SIMIREA<br>Director Direcția de Publicitate Imobiliară<br> | Notar public Victor ILIE,<br>Președintele CNP Craiova<br>  |
| Alina IANCU<br>Șef serviciu - Direcția de Publicitate<br>Imobiliară<br> | Notar public Ciprian NICA<br>Vicepreședinte CNP Galați<br> |
| Mihai LICĂ<br>Șef serviciu - Direcția de Publicitate<br>Imobiliară<br>  | Notar public Tiberiu TERZEA - MATEI<br>CNP București<br>   |
|                                                                                                                                                            | Notar public Mihnea ANGHENI<br>CNP București<br>           |
|                                                                                                                                                            | Cătălin BĂDIN,<br>Director general adjunct<br>             |