AGENȚIA NAȚIONALA DE CADASTRU
SI PUBLICITATE IMOBILIARA
INTRARE Nr 33229
IEȘIRE
Ziua 21 Luna 09 Anul 2026

DIRECȚIA DE PUBLICITATE IMOBILIARĂ Nr.1322/XI/21.09.2026

DECIZIA NR. 12/21.09.2026
privind minuta nr. 33229/214763/5753 din 15 septembrie 2026, încheiată ca urmare a ședinței reprezentanților Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, ai Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România și ai Minsterului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației

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. 33229/214763/5753 din 15 septembrie 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 inginerul șef, inspectorii de cadastru, registratorul șef, registratorii coordonatori, registratorii și asistenții registratori din cadrul oficiului teritorial.

Cezara Irina SIMIREA
Director Direcția de Publicitate Imobiliară

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației

UNNPR

Nr. 35229/17.09.2026 Nr. 21463/17.09.2026 Nr. 5753/15.09.2026

MINUTA
ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România, ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și ai Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației din data de 15.09.2026

Având în vedere intrarea în vigoare la data de 25.08.2026 a **Legii nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor (CATUC)**, act normativ ce conține prevederi de interes atât pentru activitatea notarială cât și pentru cea de cadastru și publicitate imobiliară, la data menționată mai sus a avut loc la sediul UNNPR o ședință de lucru având ca obiect dezbaterea unor situații juridice care rezultă din aplicarea sa.

Prin adrese succesive, atât ANCPI cât și UNNPR au solicitat Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, în calitate de inițiator al CATUC, formularea unui punct de vedere cu privire la anumite prevederi care privesc atât activitatea notarială cât și activitatea de publicitate imobiliară.

În vederea unei abordări unitare de către toate entitățile implicate a prevederilor CATUC privitoare la activitatea notarială și de publicitate imobiliară, s-a adresat doamnei Anca GINAVAR, director în cadrul MDLPA, invitația de a participa la ședința de lucru de astăzi a reprezentanților UNNPR și ai ANCPI. Din partea MDLPA au mai participat la ședință și alți specialiști din cadrul acestui minister, cu atribuții în interpretarea și aplicarea acestui act normativ.

Reproducem în continuare soluțiile juridice convenite de comun acord, în cadrul ședinței, la problemele supuse analizei.

1. După intrarea în vigoare a CATUC, se impune necesitatea clarificării posibilității înscrierii în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra construcțiilor edificate în baza unei autorizații de construire, în temeiul **certificatului de atestare**

a edificării construcției, prevăzut la art. 37 alin. (1) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare și art. 120–121 din CATUC.

***

În urma analizei situației juridice prezentate, comisia reține următoarele:

Dreptul de proprietate asupra construcțiilor edificate în baza unei autorizații de construire emise atât anterior cât și ulterior intrării în vigoare a Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor (CATUC) se înscrie și în continuare în baza certificatului de atestare a edificării construcției, reglementat de art. 37 alin. (1) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, indiferent de data eliberării acestuia.

2. După intrarea în vigoare a CATUC, se impune necesitatea clarificării posibilității **înscrierii dreptului de proprietate asupra construcțiilor realizate înainte de 2001, în baza certificatului de atestare fiscală,** conform art. 37 alin. (2) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, potrivit căruia *„Dreptul de proprietate asupra construcțiilor realizate înainte de 1 august 2001, care este data intrării în vigoare a Legii nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, se intabulează în baza certificatului de atestare fiscală, care cuprinde suprafața reală a construcției și a terenului aferent, emis de autoritatea administrației publice locale în a cărei rază se află situată construcția, precum și a documentației cadastrale întocmite în acest scop."*

***

În urma analizei situației juridice prezentate, comisia reține următoarele:

Prevederile referitoare la construcțiile vechi, realizate înainte de 1 august 2001, se aplică în continuare, păstrându-și mecanismul de intabulare stabilit de Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, în baza certificatului de atestare fiscală, fără prezentarea unui certificat de atestare a edificării construcției și fără certificat de urbanism pentru operațiuni cadastrale.

3. Potrivit art. 239 alin. (1) și (2) din CATUC *„(1) În sensul prezentului cod, comasarea este operațiunea **de alipire a două sau mai multe imobile,** cu condiția încadrării parcelei rezultate în prevederile reglementărilor urbanistice în vigoare referitoare la condițiile de dimensionare și construibilitate aplicabile parcelelor.*

***(2)** În cazul operațiunilor de comasare **în scopul realizării lucrărilor de construcții** este obligatorie emiterea prealabilă a certificatului de urbanism pentru operațiuni cadastrale."*

Art. 243 prevede la litera b) că reprezintă sancțiune *„realizarea operațiunii de comasare fără obținerea prealabilă a certificatului de urbanism pentru operațiuni cadastrale, în acele cazuri în care există obligativitatea obținerii acestuia, în conformitate cu prevederile art. 256."*

Conform art. 256 alin. (1) și (2) *„(1) Certificatul de urbanism pentru operațiuni cadastrale este actul administrativ cu caracter individual prin care autoritatea administrației publice locale face cunoscute **condițiile necesare realizării operațiunilor de dezlipire, alipire sau de înscriere a unor servituți de trecere, evidențieri, reevidențieri de imobile în cartea funciară,** în raport cu*

regimul tehnic stabilit prin documentațiile de amenajare a teritoriului și documentațiile de urbanism aprobate. (2) ***Operațiunile prevăzute la alin. (1) și actele juridice aferente acestora,*** *efectuate în lipsa certificatului de urbanism sau cu* ***nerespectarea*** *condițiilor impuse prin acesta, sunt lovite de* ***nulitate absolută.***

În considerarea celor de mai sus, **se impune clarificarea necesității** certificatului de urbanism pentru operațiuni cadastrale în **toate** cazurile de alipire (cum reiese din art. 256) sau doar atunci când alipirea se realizează în **scopul construirii** (art. 239).

***

În urma analizei situației juridice prezentate, comisia reține următoarele:

Pentru operațiunile de alipire a imobilelor situate în intravilan este necesar în toate situațiile certificat de urbanism pentru operațiuni cadastrale.

Operațiunea cadastrală de comasare (alipire) se realizează doar pentru imobile **alăturate** (învecinate) conform art. 879 din Codul civil și art. 25 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996.

4. Potrivit art. 240 din CATUC *„(1) În sensul prezentului cod,* ***dezmembrarea*** *este operațiunea cadastrală de* ***dezlipire*** *a unui teren în* ***două imobile*** *cu condiția încadrării parcelei rezultate în prevederile reglementărilor urbanistice în vigoare referitoare la destinația terenului, condițiile de dimensionare și construibilitate aplicabile parcelelor. (2)* ***Dezmembrarea*** *unui imobil se realizează cu solicitarea și emiterea prealabilă a* ***certificatului de urbanism pentru operațiuni cadastrale.*** *(3) Prin excepție de la prevederile alin. (2), emiterea certificatului de urbanism este* ***facultativă*** *în cazul acțiunilor de ieșire din* ***indiviziune.***

În conformitate cu prevederile art. 29 alin. (2) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului (în prezent abrogate) *„Certificatul de urbanism trebuie emis pentru adjudecarea prin licitație a lucrărilor de proiectare și de execuție a lucrărilor publice, precum și pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de dezmembrare a terenurilor situate în intravilanul localităților, în* ***cel puțin 3 parcele,*** *atunci când operațiunile respective au ca obiect realizarea de lucrări de construcții și de infrastructură."*

Pe de altă parte, art. 6 alin. (6) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții prevedea că *„certificatul de urbanism se emite și în următoarele situații: (...) pentru cereri în justiție și operațiuni notariale privind circulația imobiliară, atunci când operațiunile respective au ca obiect: comasarea, respectiv dezmembrarea terenurilor din/în cel puțin* ***3 parcele;*** *împărțeli ori comasări de parcele solicitate în* ***scopul realizării de lucrări de construcții*** *și de infrastructură."*

În considerarea prevederilor legale citate, precum și a fluxului întrerupt, rezultă că, sub imperiul legii vechi, nu se impunea solicitarea certificatului de urbanism în vederea recepționării documentației cadastrale dezlipire în două loturi a unui teren situat în intravilan. Pentru a aprecia însă asupra obligativității prezentării certificatului la înscrierea actului notarial, era necesară identificarea scopului în vederea căruia se efectuează dezlipirea/ alipirea. Întrucât scopul este un element de ordin subiectiv, acesta trebuia exprimat de către părțile actului juridic, fie în mod direct, în cuprinsul actului notarial sau printr-o declarație separată, din care să rezulte că operațiunile

sunt/nu sunt efectuate în scopul realizării lucrărilor de construcții, fie în mod indirect, prin anexarea certificatului de urbanism.

În consecință, după intrarea în vigoare a CATUC se impune clarificarea faptului că, dacă **pentru documentațiile având ca obiect alipiri, respectiv dezlipiri din/în două parcele recepționate anterior intrării în vigoare a Codului, la autentificarea actului notarial, respectiv la depunerea cererii de înscrierea în cartea funciară ulterior datei de 25.08.2026, se aplică legislația veche.**

***

În urma analizei situației juridice prezentate, comisia reține următoarele:

Intenția de reglementare este aceea de a stabili obligativitatea obținerii unui certificat de urbanism pentru operațiuni cadastrale pentru **toate operațiunile de dezmembrare/ comasare, cu excepția celor care se realizează în extravilanul UAT-urilor.**

În raport cu cele solicitate, respectiv clarificarea situațiilor tranzitorii, în concret, a documentațiilor recepționate anterior intrării în vigoare a codului (25.08.2026), care, la acest moment, se află fie în etapa autentificării actului notarial, fie în etapa depunerii cererii de înscriere în cartea funciară, se face precizarea că astfel de **situații tranzitorii nu sunt reglementate în cuprinsul actului normativ.**

Comisia apreciază că actele autentice de dezlipire/alipire, a două parcele de teren, operațiuni care nu se realizează în scopul construirii, conform mențiunilor din act, încheiate în baza unor documentații cadastrale recepționate de OCPI, pentru care s-au depus cereri anterior intrării în vigoare a CATUC, se pot înscrie în cartea funciară fără solicitarea unui nou certificat de urbanism pentru operațiuni cadastrale.

5. Conform art. 245 alin. (3) și (4) din CATUC: *„(3) Execuția lucrărilor de construire/ desființare este permisă, în condițiile alin. (1) și (2),* ***titularilor dreptului de proprietate și titularilor de alte drepturi reale corespunzătoare proprietății publice****, cu respectarea actului juridic de constituire sau cu acordul proprietarului. (4) Prin excepție de la prevederile alin. (3), în temeiul unui* ***drept de creanță*** *se pot executa: a) lucrări de construire/desființare a construcțiilor temporare, reparații la construcții permanente și compartimentări interioare, nestructurale, demontabile, cu acordul proprietarului; ....”*

Se impune precizarea dacă enumerarea prevăzută la art. 245 este limitativă, în sensul că pot solicita execuția lucrărilor de construire/ desființare doar titularii dreptului de proprietate și ai altor drepturi reale corespunzătoare proprietății publice, respectiv titularii unui drept de creanță, în cazurile prevăzute la alin. (4), sau este doar exemplificativă, în sensul că **pot solicita execuția lucrărilor de construire/desființare și titularii unor dezmembrăminte ale dreptului de proprietate** (cum ar fi superficia constituită în scopul construirii, conform art. 693 din Codul civil?

***

În urma analizei situației juridice prezentate, comisia reține următoarele:

Referitor la **enumerarea prevăzută la art. 245, se precizează că aceasta nu este limitativă,** sintagma „titularii dreptului de proprietate", referindu-se la proprietatea privată, continuând cu titularii drepturilor reale, drepturi corespunzătoarea proprietății publice și titularii unui drept de creanță.

O interpretare sistemică a normei prin raportare la Codul civil conduce la ideea că enumerarea legală ar putea fi privită ca nefiind strict restrictivă, având în vedere că instituția **superficiei este reglementată tocmai în scopul edificării de construcții** pe terenul altcuiva.

De asemenea, se apreciază că textul de lege trebuie interpretat astfel încât să includă acele drepturi obținute de la proprietar care permit în mod firesc modificarea sau construirea pe teren. Astfel se face o delimitare clară față de drepturile clasice de folosință (cum sunt uzul sau abitația), care nu au fost create pentru a se construi pe ele.

6. Conform art. 239 alin. (2)-(3) din CATUC: *„(2) În cazul operațiunilor de comasare în scopul realizării lucrărilor de construcții este obligatorie emiterea prealabilă a certificatului de urbanism pentru operațiuni cadastrale. (3)* ***Actele juridice încheiate în vederea realizării unei operațiuni de comasare realizate cu nerespectarea dispozițiilor prevăzute la alin. (2) sunt nule."***

Art. 240 alin. (2)-(5) prevede: *„(2) Dezmembrarea unui imobil se realizează cu solicitarea și emiterea prealabilă a certificatului de urbanism pentru operațiuni cadastrale. (3) Prin excepție de la prevederile alin. (2), emiterea certificatului de urbanism este facultativă în cazul acțiunilor de ieșire din indiviziune. (4) Este interzisă aplicarea prevederilor art. 256 alin. (8) lit. a) atunci când se solicită certificate de urbanism pentru dezmembrarea unor loturi rezultate din dezmembrări anterioare, în vederea preveniril dezmembrărilor succesive care conduc la nerespectarea procesului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului stabilite prin reglementările urbanistice în vigoare. (5)* ***Actele juridice încheiate în vederea realizării unei operațiuni de dezmembrare realizate cu nerespectarea dispozițiilor prevăzute la alin. (2) sunt lovite de nulitate."***

Potrivit art. 582 alin. (1) și (4):

„(1) ***Procedurile privitoare la elaborarea, avizarea și aprobarea*** *documentațiilor de urbanism și a celor de amenajarea teritoriului, demarate anterior intrării în vigoare a prezentului cod, rămân supuse dispozițiilor legale în vigoare la data inițierii acestora.*

(4) ***Certificatele de urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului cod își păstrează valabilitatea, iar autorizațiile de construire/desființare vor fi emise*** *de autoritățile administrației publice competente de la data emiterii certificatelor de urbanism respective sau de autoritățile administrației publice competente potrivit actualului cod, în baza avizelor solicitate prin certificatele de urbanism ce vor fi eliberate potrivit dispozițiilor legale în vigoare de la data emiterii certificatelor de urbanism.."*

Trebuie clarificat dacă **certificatele de urbanism aflate în termenul de valabilitate, solicitate potrivit legii vechi, pot fi utilizate la autentificarea actelor juridice de dezmembrare/ comasare și după intrarea în vigoare a CATUC,** care reglementează, în mod expres, obligativitatea solicitării unor certificate de urbanism pentru operațiuni cadastrale, sub sancțiunea nulității actelor juridice

încheiate de notarul public sau alin. (4) are în vedere doar menținerea valabilității certificatelor de urbanism emise în scopul construirii sau a tuturor certificatelor de urbanism eliberate potrivit legii vechi, inclusiv cele pentru realizarea unor operațiuni de dezmembrare sau de comasare.

***

În urma analizei situației juridice prezentate, comisia reține următoarele:

Certificatele de urbanism emise anterior intrării în vigoare a Codului își păstrează valabilitatea, întrucât din articolele citate nu reiese nicio normă care să limiteze valabilitatea în timp a certificatelor de urbanism, indiferent că acestea sunt de informare, construire/desființare sau pentru operațiuni cadastrale.

7. Certificatul de urbanism pentru operațiuni cadastrale este necesar și la alipirea/dezlipirea imobilelor **terenuri agricole situate în extravilan**, care **nu se face în scopul construirii?**

***

În urma analizei situației juridice prezentate, comisia reține următoarele:

Deși nu este explicit în actul normativ adoptat, intenția de reglementare este aceea de a limita necesitatea obținerii unui **certificat de urbanism pentru operațiuni cadastrale acolo unde există reglementări de urbanism care vizează dimensionarea parcelelor, adică în intravilanul localităților,** legiuitorul urmărind controlul fragmentării excesive a terenurilor și protecția cetățenilor în raport cu vânzarea /cumpărarea de terenuri care nu pot fi construibile sau cu dezvoltarea unor ansambluri imobiliare care nu asigura minimele criterii de calitate a vieții.

Rațiunea normei se aplică cu precădere în intravilanul localităților unde există documentații de urbanism (PUG/PUZ), în timp ce pentru terenurile agricole extravilane regimul juridic este guvernat prioritar de legislația fondului funciar și restricțiile privind circulația juridică a terenurilor.

Obligativitatea certificatului de urbanism pentru operațiuni cadastrale (dezlipiri/alipiri) este necesară acolo unde există riscul real de densificare, parcelare haotică fără o sistematizare corecta a infrastructurii tehnico-edilitare, de drumuri și de acces la serviciile de interes general, uneori sub aparența unor alipiri și dezlipiri de terenuri agricole ascunzându-se lotizări mascate pentru construirea ulterioară de case, caz în care ar fi fost obligatorie verificarea urbanistică.

Documentațiile de urbanism de tip PUG (Plan Urbanistic General) sau PUZ (Plan Urbanistic Zonal) conțin reglementări stricte privind parcelele (front stradal, adâncime, coeficienți de utilizare) exclusiv pentru zonele stabilite ca intravilan. În extravilan, aceste reguli de dimensionare și configurare urbanistică nu există, solicitarea unui certificat de urbanism pentru simpla divizare a unui teren agricol ar fi lipsită de conținut tehnic din perspectiva sensului pentru care sunt emise certificatele de urbanism.

În cuprinsul actului de alipire/dezlipire a terenurilor situate în extravilan sau într-o declarație separată se va menționa, pe propria răspundere a proprietarului, faptul că operațiunea nu se face în scopul

edificării lucrărilor de construcții, indiferent de numărul de imobile implicate/rezultate în aceste operațiuni.

8. Certificatul de urbanism pentru operațiuni cadastrale este necesar și pentru realizarea operațiunilor de **preapartamentare, apartamentare, reapartamentare, subapartamentare, supraetajare și sistare a condominiului?**

***

În urma analizei situației juridice prezentate, comisia reține următoarele:

Documentația cadastrală pentru **recepția construcției condominiu real executate finalizate și de apartamentare** conține certificatul de atestare a edificării, care se emite în baza unei autorizații de construire, care are la rândul ei la bază un certificat de urbanism. Solicitarea unui alt certificat de urbanism la **preapartamentare** ar putea fi excesivă, birocratică. La fel, pentru documentația cadastrală de **apartamentare**. În mod similar, în cazul **supraetajării**, care se înscrie tot in baza unei autorizații de construire, care are la bază un certificat de urbanism pentru construire. Operațiunea de **sistare a condominiului** nu necesită certificat de urbanism pentru operațiuni cadastrale.

Pentru operațiunile de **reapartamentare** sau de **subapartamentare**, efectuate prin intermediul unor lucrări care nu necesită autorizație de construire este necesar **certificat de urbanism pentru operațiuni cadastrale.**

În cazul **dezmembrării terenului pe care este amplasată construcția de tip condominiu** nu este necesar certificat de urbanism pentru operațiuni cadastrale dacă operațiunea se încadrează în condițiile expres stabilite prin autorizația de construire. În caz contrar este necesar un certificat de urbanism pentru operațiuni cadastrale.

9. Construcțiile pentru care s-a eliberat certificat de atestare a edificării construcției în baza dispozițiilor art. 37 alin. (6) teza finală din Legea nr. 50/1991 anterior datei intrării în vigoare a CATUC se pot înscrie în cartea funciară și ulterior acestei date în baza respectivului certificat, eliberat conform legii în vigoare la acea dată.

10. În aplicarea art. 578 alin. (2) din CATUC, în conformitate cu care *„Ministerul responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor poate emite ordine, norme metodologice, metodologii, proceduri, instrucțiuni, ghiduri și alte acte cu caracter tehnic, interpretativ sau administrativ necesare aplicării unitare a prezentului cod, în condițiile legii,"* MDLPA urmează să emită instrucțiuni cu caracter obligatoriu privind aspectele analizate.

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.

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ	UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA	MINISTERULUI DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI
Laurențiu Alexandru BLAGA Director General	Notar public Laura BĂDIU Președinte	Anca GINAVAR, Director Direcția Generală Dezvoltare Regională și Infrastructură Direcția Urbanism și Construcții
Mircea POPA Director General-Adjunct	Notar public Vasile VARGA Vicepreședinte	Răzvan GHIȚĂ Consilier evaluare examinare
Cezara Irina SIMIREA Director Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Sorin MARINA, Vicepreședinte	Dragoș ONEA Consilier evaluare examinare
Ioan BUZAȘ Director Direcția de Cadastru și Geodezie	Notar public Victor ILIE, Președintele CNP Craiova	Emilia BORA Consilier evaluare examinare
Mihai LICĂ Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Nicolae POPA Director general	
	Cătălin BĂDIN, Director general adjunct	