



AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ			
INTRARE	Nr.	34101	
IESIRE			
Zila	23	Luna	09
		Anul	2026

DIRECȚIA DE PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. 1371/XI/23.09.2026

DECIZIA NR. 13/23.09.2026

privind minuta nr. 34101/5951 din 23 septembrie 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.
34101/5951 din 23 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 Șeful Serviciului Publicitate Imobiliară și personalul Serviciului Publicitate
Imobiliară din cadrul oficiilor teritoriale.

Cezara Irina SIMIREA
Director Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 34101 /23.09.2026

Nr. 5951/23.09.2026

MINUTA
ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România
și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din data de
23.09.2026

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

Situațiile juridice sau alte aspecte referitoare la colaborarea profesională interinstituțională aflate pe rolul Comisiei au fost analizate în ordinea cronologică a numerelor de înregistrare acordate de UNNPR, care asigură și secretariatul Comisiei, începând cu cea mai veche dintre sesizări.

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. Doamna notar public FLORENTINA-VICTORIA DRĂGAN din cadrul Camerei Ploiești solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

La data de 09.09.2022 s-a **notat posesia în cadastrul sistematic pe numele a două persoane, în calitate de moștenitori ai titularului de rol agricol**, această notare fiind efectuată în baza unei adeverințe emise de Primăria Comunei Cornu, județul Prahova în care s-a menționat că moștenitorii defunctului sunt cele două persoane, deși **succesiunea titularului de rol agricol nu fusese dezbătută**, nici pe cale notarială, nici la instanță.

Titularul rolului agricol din anul 1986 până în anul 2019 a fost defunctul (tatăl, care a decedat în 2011), iar **din anul 2020 în rolul fiscal sunt menționați cei doi copii**. S-a atașat adeverința cu istoricul de rol fiscal.

Ulterior, la data de 05.11.2025, după ce au trecut cei **3 ani, s-a înscris dreptul de proprietate în favoarea aceluiași persoane, care s-au prezentat la notariat în vederea înstrăinării terenului**.

Notarul public sesizat cu actul de înstrăinare întreabă cum trebuie procedat în acest caz, având în vedere că succesiunea nu a fost dezbătută, nu au fost stabiliți

moștenitorii, nici taxele (inclusiv impozitul pe transferul proprietății imobiliare din patrimoniul personal) nu au fost percepute.

S-au atașat toate actele despre care s-a făcut vorbire.

Din relatările colegilor notari, a rezultat că, din păcate, această situație nu este singulară, sunt tot mai multe situații în care se procedează de maniera de mai sus, devenind deja o practică a primăriilor care eliberează documentele într-un asemenea mod și a funcționarilor OCPI din cadastrul sistematic, care nu verifică documentele cu atenția cuvenită, știut fiind că, de facto, calitatea de moștenitor nu poate fi dovedită decât cu certificat de moștenitor eliberat de notarul public sau cu sentință eliberată de instanța de judecată. Nu este deloc lipsit de importanță că **au fost eludate prevederile legale privind dezbaterea procedurilor succesoriale, plata impozitului pe transferul proprietății imobiliare din patrimoniul personal, bugetul statului român și al unităților administrativ-teritoriale fiind prejudiciat**, toate acestea punând în pericol grav circuitul civil.

În urma analizei situației prezentate și a înscrisurilor comunicate, Comisia reține următoarele:

Potrivit dispozițiilor art. 13 alin. (1) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare: *În cazul imobilelor care fac obiectul înregistrării sistematice, în lipsa actelor doveditoare ale dreptului de proprietate, în documentele tehnice se va înscrie posesia de fapt asupra imobilului, în baza identificării efectuate de persoanele menționate la art. 12 alin. (9), cu ocazia efectuării măsurărilor și sub condiția prezentării următoarelor documente:*

a) fișa de date a imobilului semnată de către posesorul imobilului și de către persoana autorizată să efectueze lucrările de înregistrare sistematică;

b) adeverința eliberată de autoritățile administrației publice locale, care atestă faptul că: (i) posesorul este cunoscut că deține imobilul sub nume de proprietar; (ii) imobilul nu face parte din domeniul public sau nu a fost înscris în evidențe ca fiind în domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale.

În cuprinsul înscrierii efectuate în cartea funciară cu prilejul notării posesiei în cadrul lucrărilor de înregistrare sistematică nu există nicio referire la calitatea de „moștenitori” a posesorilor. Cu prilejul recepționării documentelor tehnice ale cadastrului, **OCPI nu este abilitat să efectueze verificări asupra modului în care primăria unității administrativ-teritoriale în circumscripția căreia este situat imobilul a modificat rolul agricol sau rolul fiscal.**

Conform art. 14 alin. (1) din actul normativ mai sus amintit, persoanele interesate pot formula cereri de **rectificare a documentelor tehnice ale cadastrului, în termen de 60 de zile de la data afișării.**

În speță, în lipsa formulării acestei căi de atac specifice sau a notării ulterioare a vreunui litigiu prin care să se conteste înscrierile din cartea funciară, au devenit aplicabile prevederile art. 13 alin. (7) din lege, **intabulându-se dreptul de proprietate** la împlinirea unui termen de 3 ani de la momentul notării posesiei în cartea funciară. Astfel, **în prezent titularii tabulari beneficiază de prezumția instituită de dispozițiile art. 900 Cod civil, care stipulează că: (1) Dacă în**

cartea funciară s-a înscris un drept real în folosul unei persoane, se prezumă că dreptul există în folosul ei.

2. Doamna notar public MARIA MĂDĂLINA BARBU din cadrul Camerei Ploiești solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

La data de 13.03.2024 a decedat **C.I. La data decesului era căsătorită sub regimul comunității legale de bunuri cu C.Ș.**, având o singură fiică, pe L.D. În masa succesorală defuncta deținea un teren situat în intravilanul Comunei Bucov, județul Prahova, tarla 37, parcela 2071, imobil înscris în CF nr. 30438, deschisă în cadrul lucrărilor sistematice (și anterior în CF nr. 22174, deschisă în cadrul lucrărilor sporadice), având nr. cadastral 30438, conform Încheierii nr. 32130/09.03.2022, emisă de O.C.P.I. Prahova - B.C.P.I. Ploiești. **Defuncta dobândise suprafața de teren de 807 m.p. ca bun propriu prin partajare judecătorească**, conform sentinței civile nr. 1649/02.03.1981, pronunțată în dosar nr. 6650/1980 de Judecătoria Ploiești, pentru **restul de suprafață de 237 m.p. neexistând acte de proprietate, dar a fost intabulată ca fiind dobândită în același mod cu suprafața de 807 m.p.**

a) Având în vedere că **la data de 09.03.2022 s-a intabulat în cadastrul sistematic dreptul de proprietate asupra întregii suprafețe de 1.044 m.p., considerați că modalitatea de dobândire a suprafeței de 237 m.p. este corectă** (prin partajare judecătorească, **ca bun propriu**, conform sentinței civile nr. 1649/02.03.1981 pronunțată în dosar nr. 6650/1980 de Judecătoria Ploiești)?

Dacă da, cum ar trebui să specifice notarul în actul de proprietate (în speță C.M. cu efect constitutiv de drepturi) modalitatea de dobândire a acestei suprafețe de teren? Opinați că această suprafață de teren ar fi proprie a defunctei sau **comună** cu soțul? Cum poate garanta notarul unui viitor eventual cumpărător dreptul de proprietate asupra acestei suprafețe de teren?

Dacă nu, cum considerați că ar fi fost corect efectuată intabularea și care ar fi trebuit să fi fost modalitatea de intabulare a **diferenței de teren care nu s-a dobândit ca bun propriu de defunctă prin partajare judecătorească**, conform sentinței civile nr. 1649/02.03.1981 pronunțată în dosar nr. 6650/1980 de Judecătoria Ploiești? Ținând cont de faptul că intabularea s-a efectuat la data de 09.03.2022, defuncta decedând la data de 13.03.2024, considerați că **era corect ca la 09.03.2022 să fi fost notată posesia soților în viață C.I. și C.Ș. asupra diferenței de teren de 237 m.p.** (sens în care există și Procesul - verbal de vecinătate încheiat la data de 10.10.2024 semnat de C.Ș. și Adeverința nr. 21473/05.11.2024 eliberată de Primăria Comunei Bucov, Județul Prahova, în care sunt menționați C.Ș. și C.I. ca posesori pe suprafața de 307 m.p.), **astfel încât la data de 09.03.2025, când s-au împlinit 3 ani de la notarea posesiei, dreptul de proprietate să se fi definitivat în favoarea celor doi soți?**

b) Considerați că un cumpărător poate dobândi în proprietate o suprafață mai mare de teren decât cea din actele de proprietate doar pentru că legea permite intabularea fără a deține acte de proprietate asupra unor suprafețe îngrădite de teren? Cum pot notarii garanta dreptul de proprietate în asemenea situații și mai ales

cum se pot apăra atât pe ei, cât și pe clienți, de a nu da curs unor eventuale litigii în asemenea situații?

c) Ar putea fi o soluție ca notarul să introducă în masa succesorală suprafața de teren dobândită prin partajare judecătorească, ca bun propriu, conform sentinței civile nr. 1649/02.03.1981 pronunțată în dosar nr. 6650/1980 de Judecătoria Ploiești, iar Primăria să emită actele necesare privind posesia suprafeței de 237 m.p. în favoarea moștenitoarei L.D., astfel încât să fie **rectificată cartea funciară pentru diferența de suprafață cu notare posesie în favoarea unicei moștenitoare**? Dacă nu, care considerați că este rezolvarea practică a acestei spețe?

S-au atașat actele despre care s-a făcut vorbire.

În urma analizei situațiilor juridice prezentate și a înscrisurilor comunicate, Comisia reține următoarele:

a) Potrivit dispozițiilor art. 14 alin. (10) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare: *Descrierea imobilelor din documentele tehnice ale cadastrului constituie o modalitate de punere în concordanță a situației tehnice a imobilului cu situația juridică cuprinsă în actele juridice. În caz de discrepanță, prevalează situația tehnică identificată în urma măsurărilor efectuate. De la data înființării din oficiu a cărților funciare orice evidențe cadastrale și de publicitate imobiliară anterioare realizării înregistrării sistematice își pierd valabilitatea.*

În aplicarea prevederilor legale citate, **în cartea funciară deschisă ca urmare a efectuării lucrărilor de înregistrare sistematică s-a înscris, în mod corect, dreptul de proprietate asupra întregii suprafețe măsurate, conform actelor juridice aflate la dispoziția persoanei autorizate care a întocmit lucrarea de cadastru sistematic.**

b) Art. 901 din Codul civil consacră principiul publicității materiale și dispune că *oricine a dobândit cu bună-credință vreun drept real înscris în cartea funciară, în temeiul unui act juridic cu titlu oneros, va fi socotit titularul dreptului înscris în folosul său (...).*

Totodată, art. 888 din același act normativ stipulează că *Înscrierea în cartea funciară se efectuează în baza înscrisului autentic notarial, a hotărârii judecătorești rămase definitivă, a certificatului de moștenitor sau în baza unui alt act emis de autoritățile administrative, în cazurile în care legea prevede aceasta.*

Așadar, pentru situația expusă și altele similare acesteia, **legea este cea care garantează existența dreptului înscris în cartea funciară și întinderea acestuia.**

c) Apreciem că înscrierea în cartea funciară a fost efectuată cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare și nu este necesar niciun demers de rectificare.

3. Doamna notar public ANA-GABRIELA CODESCU din cadrul Camerei Ploiești solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Cu ocazia finalizării cadastrului sistematic pe anumite sectoare cadastrale sunt întâlnite frecvent **intabulări realizate pe suprafețe mai mari față de actul de proprietate, ce depășesc limita de toleranță prevăzută de Legea nr. 7/1996.**

Modalitatea de intabulare în aceste situații este prevăzută de lege și clarificată în cuprinsul mai multor minute ANCPI, printre care și nr. 22330/ 27.05.2024 pct. 9, fiind invocate art. 11 alin. (24) și art. 13 din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Cu titlu de exemplu regăsiți atașat extrasul CF nr. 24799 a localității Băltești și copia contractului de vânzare-cumpărare ce a stat la baza intabulării, cu mențiunea că **suprafața este situată în zonă fostă cooperativizată**. În contractul de vânzare-cumpărare terenul are suprafața de **930 m.p.**, în cartea funciară înființată ca urmare a finalizării înregistrării sistematice, a fost înscrisă suprafața de **1.146 m.p.** Potrivit informațiilor primite de la primăria locală **surplusul de suprafață este inclus într-un titlu de proprietate emis pe numele fostului vânzător**. Partea a fost îndrumată pentru rectificarea cărții funciare/suprafeței conform actului de proprietate.

În situații asemănătoare, în lipsa oricăror acte de proprietate pentru suprafața excedentă, se pune problema dacă notarul public ar putea, **premergător încheierii actului translativ de proprietate, să solicite rectificarea cărții funciare în sensul clarificării întinderii dreptului de proprietate conform actelor și a dreptului de posesie asupra diferenței**. În caz afirmativ care ar fi procedura de urmat și ce documente considerați necesar a fi atașate cererii adresate BCPI?

Totodată, pentru o practică unitară corectă a notarilor publici, BCPI ar putea condiționa înscrierea noului drept de rectificarea și încadrarea corectă a dreptului transmitătorului.

În urma analizei situației prezentate și a înscrisurilor comunicate, Comisia reține următoarele:

În cartea funciară deschisă ca urmare a efectuării lucrărilor de înregistrare sistematică s-a înscris dreptul de proprietate asupra întregii suprafețe măsurate, în aplicarea art. 14 alin. (10) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Astfel cum am precizat în spețele mai sus expuse, limita de toleranță prevăzută de lege (până la 15% în cazul terenurilor din intravilan, și până la 5% în cazul terenurilor din extravilan) la care face referire doamna notar public vizează doar înregistrarea sporadică în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, nu și înregistrarea sistematică.

Apreciem că înscrierea în cartea funciară a fost efectuată cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare și ne este necesar niciun demers de rectificare.

4. Doamna notar public ANA-GABRIELA CODESCU din cadrul Camerei Ploiești solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Se solicită clarificarea **forței probante a certificatului emis în baza art. 41 alin. (10) din Legea nr. 7/1996¹**, reprezentând anexa nr. 27 la Ordinul ANCPI nr. 600/2023, respectiv dacă acesta probează existența dreptului de proprietate.

S-au întâlnit situații în cadrul dezbaterii succesiunilor în care **primăria emite certificatul arătat mai sus pentru suprafața identificată la măsurători, iar istoricul de rol indică o suprafață mai mică decât limita de toleranță admisă de Legea nr. 7/1996** (ex. conform istoricului de rol fiscal defunctul figurează cu **1.000 m.p.**, iar conform măsurătorii cadastrale au reieșit **1.923 m.p.**, aceeași suprafață regăsindu-se și în Certificatul emis de primărie în baza art. 41 alin. (10) din Legea nr. 7/1996). Într-o asemenea situație notarul public poate lua în considerare valoarea acestui certificat ca act de proprietate asupra întregii suprafețe pentru care a fost emis?

Totodată considerați că **înstrăinările între vii asupra terenurilor ce au făcut obiectul unor astfel de certificate sunt condiționate de eliberarea unui titlu de proprietate/ordinul prefectului?** S-au atașat actele despre care am făcut vorbire.

În urma analizei situației prezentate și a înscrisurilor comunicate, Comisia reține următoarele:

Certificatul emis în baza art. 41 alin. (10) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, reprezentând anexa nr. 27 la Regulamentul aprobat prin Ordinul ANCPI nr. 600/2023 **constituie înscrisul justificativ în baza căruia se efectuează intabularea dreptului de proprietate.** Existența dreptului de proprietate asupra terenului astfel înscris este confirmată prin lege, în condițiile în care art. 8 din Decretul-lege nr. 42/1990 privind unele măsuri pentru stimularea țărănimii - la care face trimitere textul alin. (10) al art. 41 - stipulează că: ***Terenul aferent casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și curtea și grădina din jurul acestora, în zonele cooperativizate, constituie proprietatea particulară a deținătorilor.***

Învederăm faptul că în speță, în baza certificatului reprezentând anexa nr. 27 la Regulamentul aprobat prin Ordinul nr. 600/2023 **se intabulează dreptul de proprietate asupra întregului imobil deținut fără acte** și nu sunt incidente limitările existente la 41 alin. (3) lit. b) și c) din lege, care presupun existența unui act de proprietate și a unei diferențe de suprafață, raportată la cea rezultată din măsurătorile cadastrale.

¹ Conform art. 41 alin. (10) din Legea nr. 7/1996 „*Terenurile aferente casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și curtea și grădina din jurul acestora se înscriu în cartea funciară, conform dispozițiilor art. 8 din Decretul-lege nr. 42/1990 privind unele măsuri pentru stimularea țărănimii, cu modificările și completările ulterioare, în lipsa actelor de proprietate și se intabulează dreptul de proprietate asupra acestora în favoarea actualilor deținători ai construcțiilor, în baza certificatului prin care se atestă că imobilul este înregistrat în registrul agricol, eliberat de unitatea administrativ-teritorială în raza căreia este amplasat imobilul, și a documentației cadastrale.*”

În considerarea celor expuse, opinăm că înstrăinările între vii asupra terenurilor ce au făcut obiectul înscrierii în evidențele de cadastru și carte funciară în baza unor astfel de certificate **nu sunt condiționate de eliberarea unui titlu de proprietate/ordinul prefectului.**

5. Doamna notar public ADAM ADRIANA ANDREEA din cadrul Camerei Brașov solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Prin contractul de ipoteca imobiliară autentificat sub nr. 2487/21.05.2026 de către subsemnata, s-a constituit un drept de ipotecă, s-a solicitat notarea interdicțiilor aferente, precum și notarea dreptului de ipotecă mobilă în Cartea Funciară nr. 190291 a localității Brașov, asupra următoarelor imobile:

- imobilul situat în Mun. Brașov, Jud. Brașov, înscris în Cartea Funciară nr. 190291 a localității Brașov, identificat la A1, cu nr. cadastral 190291, compus din teren intravilan având categoria de folosință curți construcții în suprafață de 2.382 mp pe care este menționată construcția C1 pentru care s-a format cartea funciară virtuală având nr. cad. 190291-C1V, compus din bun viitor; Nr. niveluri:10; S. construită la sol:925 mp; S. construită desfășurată:9164 mp; construcție bun viitor cu regim de înălțime S+P+8E, care urmează a fi edificată în baza Autorizației de construire nr. 370/04.09.2025 eliberată de Mun. Brașov, Suprafață construită desfășurată proiectată:9164 m.p. și care a fost preapartamentată în 146 de unități pentru care s-au format cărți funciare aferente conform actului de preapartamentare autentificat sub nr. 1829/16.04.2026 și

- cota de 8023/10000 din imobilul situat în Mun. Brașov, Jud. Brașov, înscris în Cartea Funciară nr. 176546 a localității Brașov, identificat la A1, cu nr. cadastral 176546, compus din teren intravilan având categoria de folosință curți construcții în suprafață de 1.478 mp.

De asemenea, la data de 04.06.2026 a fost încheiat actul adițional autentificat sub nr. 2760 prin care părțile au completat conținutul contractului de ipotecă menționat mai sus în sensul clarificării faptului că imobilul construcție bun viitor a fost preapartamentat în 146 de unități individuale virtuale conform actului de preapartamentare autentificat sub nr. 1829/16.04.2026 și că se solicită înscrierea provizorie a dreptului de ipotecă asupra tuturor unităților rezultate și descrise anterior concomitent cu intabularea dreptului de ipotecă asupra terenului situat în Mun. Brașov, înscris în Cartea Funciară nr. 190291 a localității Brașov, identificat la A1, cu nr. cadastral 190291 - teren intravilan având categoria de folosință curți construcții în suprafață de 2.382 mp.

Prin încheierea nr. 111148/22.05.2026, BCPI Brașov respinge cererea de intabulare a dreptului de ipotecă, notarea interdicțiilor aferente, precum și notarea dreptului de ipotecă mobilă în Cartea Funciară nr. 190291 a localității Brașov.

Notarul public consideră neîntemeiată respingerea intabulării dreptului de ipotecă având în vedere că atât prin dispozițiile art.876 alin. (3) Cod Civil prin imobil se înțelege „una sau mai multe parcele de teren alăturate, indiferent de categoria de folosință, cu sau fără construcții, aparținând aceluiași proprietar, situate pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale” cât și prin dispozițiile art. 1 alin. (7) din Legea 7/1996: „prin imobil în sensul prezentei legi se înțelege terenul cu sau fără construcții de pe teritoriul unei unități administrativ teritoriale aparținând unuia sau mai multor proprietari care se identifică printr-un număr cadastral unic”, legiuitorul definește

imobilul pornind de la teren, concluzia ar fi aceea ca bunul principal îl constituie terenul și că orice lucrare adăugată sau autonomă pe acesta (putem vorbi despre construcție) îi urmează regimul juridic.

De asemenea, menționează că preapartamentarea unei imobil și deschiderea cărților funciare pentru bunul viitor reprezintă operațiuni de publicitate imobiliară și individualizare cadastrală, dreptul de proprietate asupra terenului și al construcției este al dezvoltatorului, fapt pentru care consider că imobilul (terenul și construcția în curs de edificare) rămâne un bun ipotecabil, în condițiile Codului civil și ale Legii nr. 190/1999, iar existența preapartamentării nu constituie un impediment legal pentru înscrierea/notarea ipotecii.

Totodată, se solicită clarificarea naturii juridice a cărților funciare provizorii și a înscrierilor efectuate în acestea. Se anexează Contractul de ipotecă imobiliară autentificat sub nr. 2487/21.05.2026, Actul adițional la contractul de ipotecă imobiliară autentificat sub nr. 2760/04.06.2026 și Încheierea de respingere nr. 111148/22.05.20226 eliberată de BCPI Brașov.

În urma analizei situației prezentate și a înscrisurilor comunicate, Comisia reține următoarele:

Potrivit dispozițiilor art. 2377 alin. (1) din Codul civil ipoteca asupra unui bun imobil se constituie prin înscriere în cartea funciară.

În cazul bunurilor viitoare, această prevedere trebuie coroborată cu dispozițiile art. 2380 din Codul civil, care prevăd că ipoteca asupra unor construcții viitoare nu poate fi intabulată, ci numai înscrisă provizoriu în cartea funciară, în condițiile legii, precum și cu cele ale art. 37 alin. (5) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, care dispun că ipoteca constituită asupra unui bun viitor se poate intabula în condițiile legii privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare, cu condiția ca anterior să fi fost notată existența autorizației de construire. Prin urmare, în măsura în care nu sunt incidente dispozițiile legale care permit intabularea ipotecii asupra unui bun viitor, regimul juridic aplicabil este cel al înscrierii provizorii a ipotecii.

Referitor la obținerea extraselor de carte funciară pentru autentificare pentru bunuri viitoare, învederăm dispozițiile art. 243⁶ alin. (9) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora *„Din cărțile funciare ale unităților individuale bunuri viitoare nu se eliberează extrase de carte funciară pentru autentificare”*, text care nu instituie o interdicție de înscriere a ipotecii.

În ceea ce privește extinderea ipotecii constituite asupra terenului asupra construcției edificate ulterior, sunt incidente dispozițiile art. 2355 din Codul civil, potrivit cărora ipoteca se extinde asupra bunurilor care se unesc prin accesiune cu bunul grevat și cele ale art. 2382 din același cod care dispun că *„Ipoteca se întinde, fără nicio altă formalitate, asupra construcțiilor, îmbunătățirilor și accesoriilor imobilului, chiar dacă acestea sunt ulterioare constituirii ipotecii.”*

Având în vedere dispozițiile legale mai sus menționate, precum și faptul că, în urma operațiunii de preapartamentare, fiecare dintre unitățile individuale bunuri viitoare este evidențiată într-o carte funciară distinctă, apreciem că **dreptul de ipoteca constituit asupra întregului obiect al garanției și interdicțiile**

aferente trebuie să fie înscrise în toate cărțile funciare aferente bunurilor care fac obiectul ipotecii.

În consecință, în situația în care prin contractul de ipotecă se grevează terenul și construcția-condominiu bun viitor, cu toate unitățile individuale bunuri viitoare, pentru autentificarea contractului se va solicita extras de carte funciară pentru autentificare din cartea funciară a terenului.

Ulterior autentificării, în cererea de înscriere a dreptului de ipotecă se va menționa atât numărul de carte funciară al terenului, cât și identificatorii construcției - condominiu bun viitor și ai unităților individuale bunuri viitoare, grevate de dreptul real de garanție.

În vederea înscrierii se va formula o singura cerere, cu privire la cartea funciară a terenului, înscrierile urmând a fi preluate în toate cărțile funciare, fără a se percepe un tarif de 100 lei pentru fiecare carte funciară viitoare.

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
Laurențiu Alexandru BLAGA Director General	Notar public Vasile VARGA Vicepreședinte
Mircea POPA Director General Adjunct	Notar public Sorin MARINA Vicepreședinte
Cezara Irina SIMIREA Director Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Victor ILIE Președintele CNP Craiova
Mihai LICĂ Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Tiberiu TERZEA CNP București
	Notar public Mihnea ANGHENI CNP București
	Cătălin BĂDIN Director general adjunct