UNIUNEA NAȚIONALĂ
A NOTARILOR PUBLICI
DIN ROMÂNIA

Cabinet Vicepreședinte

Nr. 1556/12.03.2026

CAMERA NOTARILOR PUBLICI
Doamnei/Domnului Președinte,
Doamnei/Domnului notar public,

Vă înaintăm, alăturat, Minuta ședinței din data de **12.03.2026**, la care au participat reprezentanții Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și ai Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România, având ca obiect soluționarea unor probleme de practică neunitară.

Cu deosebită considerație,

Notar Public
Vasile VARGA
Vicepreședinte al Uniunii Naționale a Notarilor Publici
din România

General Berthelot nr. 41,
sector 1, cod 010164
BUCUREȘTI – ROMÂNIA

Tel. +(40)21-313.99.20; 021-313.99.23; 021-313.99.37;
021-313.99.41 • **Fax:** +(40)21-313.99.10
Email: secretariat@unnpr.ro

Nr. 9535/12.03.2026 Nr. 1556/12.03.2026

MINUTA
ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din data de 12.03.2026

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 dezbaterea 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. Având în vedere întrebările primite din partea registratorilor de carte funciară și a notarilor publici referitoare la modalitatea de aplicare a prevederilor Legii nr. 207/2025 pentru modificarea art. 22 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, precum şi pentru completarea art. 26 din Legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996 Comisia face următoarele precizări:

Începând cu data de 08.03.2025 și-au încetat aplicabilitatea prevederile tranzitorii ale art. IV din Legea nr. 207/2025 referitoare în principal la:

- notarea în cartea funciară a autorizaţiei de construire pentru unităţile individuale bunuri viitoare din cadrul condominiilor viitoare **în mod separat pentru fiecare unitate individuală viitoare menţionată în autorizaţia de construire şi documentaţia aferentă acesteia;**

- notarea în cartea funciară a promisiunilor cu referire la poziţia corespunzătoare la care a fost notată autorizaţia de construire pentru unitatea individuală care face obiectul promisiunii.

Începând cu această dată, **autorizația de construire nu se mai notează în mod distinct, pentru fiecare unitate individuală autorizată**, menționată în fișierul .csv, ca o condiție prealabilă a notării promisiunilor de înstrăinare, iar **promisiunile de înstrăinare se**

pot încheia numai după realizarea operaţiunii de preapartamentare pentru condominiile viitoare şi deschiderea cărţilor funciare pentru unităţile individuale reprezentând bunuri viitoare, respectiv după obţinerea în prealabil a extrasului de carte funciară pentru unitatea individuală viitoare (sau, după caz, pentru locuinţa individuală viitoare).

Promisiunile încheiate până la data de 07.03.2026 inclusiv conform normelor tranzitorii prevăzute la art. IV din Legea nr. 207/2025, se vor putea nota în cartea funciară şi ulterior acestei date.

Având în vedere prevederile alin. (2)-(4) ale art. 22 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, în forma stabilită prin art. I din Legea nr. 207/2025, în consecinţă, **în vederea autenticării promisiunii de înstrăinare, după data de 08.03.2026, 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. 293/02.03.2026 privind modificarea și completarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară,** aprobat prin Ordinul directorului general al ANCPI nr. 600/2023.

2. Doamna notar public **MUBERA VALENTINE ELENA SCHALLY** din cadrul Camerei București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Niște clienți s-au prezentat la biroul notarial cu un extras de carte funciară, din care rezultă întabularea dreptului de proprietate asupra unui teren și au solicitat autentificarea unui act translativ de proprietate. **Dreptul de proprietate a fost înscris în cartea funciară ca efect al art. 13 alin. (7) și art. 41 alin. (8), (8^1) și (9) din Legea 7/1996, respectiv prin transformarea posesiei notate în cartea funciară în drept de proprietate, după trecerea a trei ani, fără să se formuleze contestații.**

Având în vedere jurisprudența recentă a ICCJ, care confirmă aplicarea legii speciale, dar nu tranșează explicit compatibilitatea acestei modalități de dobândire a proprietății cu cadrul general din Codul Civil, se supun atenției următoarele întrebări:

a) Poate notarul public să autentifice acte de înstrăinare având ca unic temei extrasul de carte funciară, în care dreptul de proprietate a fost întabulat ca efect al art. 13 alin. (7) și art. 41, alin. (8), (8^1) și (9) din Legea nr. 7/1996, în lipsa unui act de proprietate?

b) Poate fi considerat art. 13 din Legea nr. 7/1996 intrând în sfera de aplicare a art. 557, alin. (3) din Codul Civil, în sensul ca această lege specială instituie o modalitate distinctă de dobândire a dreptului de proprietate recunoscută de cod?

c) În cazul în care nu se poate autentifica un astfel de contract, care este conduita recomandată pentru notarii publici în astfel de cazuri ?

***

În urma analizei situației juridice prezentate, Comisia reține următoarele:

Reprezentanții UNNPR în comisia mixtă propun amânarea situației prezentate și analiza acesteia în Consiliul Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România, în

vederea **stabilirii unei conduite ce urmează să fie recomandată notarilor publici în situația în care părțile solicită încheierea unor acte translative de proprietate având ca obiect imobile care au făcut obiectul posesiei faptice,** în cadrul lucrărilor de cadastru realizate sistematic sau la cerere, cu privire la care posesia s-a convertit de drept în drept de proprietate, în condițiile art. 13 alin. (7) din legea nr. 7/1996.

3. Domnul notar public **STUPARU COSTIN – MARIAN** din cadrul Camerei Notarilor Publici București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la respingerea înscrierii în cartea funciară a certificatului de moștenitor eliberat sub nr. 98/24.09.2024 în Dosarul succesoral nr. 101/2024, cu privire la imobilul situat în intravilanul Municipiului Călărași (...) identificat cu număr cadastral 21522, înscris în cartea funciară 21522 a localității Călărași, Județul Călărași.

Prin încheierea nr. 77559/27.09.2024 s-a dispus *„respingerea înscrierii dreptului de proprietate în baza Certificatului de moștenitor nr. 98/24.09.2024 (...) întrucât nu s-a rectificat cu privire la cota din imobil deținută de defunctul GG (teren + construcții) având în vedere modul de dobândire al acestuia asupra A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5 sub b9, din cartea funciară 21522 UAT Călărași."*

Se atașează copii ale înscrisurilor care au stat la baza eliberării certificatului de moștenitor sus menționat.

***

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

Din analiza Actului de alipire autentificat sub nr. 1706/2009 și a Certificatului de moștenitor nr. 98/24.09.2024, supus înscrierii, se constată neconcordanțe cu privire la cotele de proprietate deținute de defunctul GG asupra imobilului înscris în cartea funciară nr. 21522 UAT Călărași.

Conform înscrierilor actuale din cartea funciară nr. 21522 Călărași, terenul în suprafață de 295 mp este proprietatea lui GG, în cotă de 240/295-a parte, ca bun propriu, respectiv proprietatea lui GG si GD, în cotă de 55/295-a parte, ca bun comun, iar construcțiile cu nr. cad. 21522-C1 – 21522-C5, sunt proprietatea lui GG în ceea ce privește construcțiile C2, C3, C4, ca bun propriu, respectiv proprietatea lui GG și GD, ca bun comun, în ceea ce privește construcțiile C1 și C5.

La baza înscrierii acestor cote a stat actul de alipire autentificat sub nr.1706/2009, prin care s-au alipit imobilele din 3 cărți funciare, doua dintre imobile cumulând o suprafață de teren de 240 mp pe care erau edificate 3 construcții, fiind bunul propriu a lui GG, cu titlu de donație, moștenire și partaj și un imobil reprezentând teren în suprafață de 55 mp și două construcții, fiind bun comun a lui GG cu soția GD, cu titlu de cumpărare. Se poate observa însă că, **prin actul de alipire, cei doi soți au convenit să modifice cotele deținute anterior conform actelor de dobândire și să transforme proprietatea devălmașă în coproprietate. Astfel, lui GG îi revenea, potrivit înțelegerii cota de 2/3-a parte din întreg imobilul rezultat în urma alipirii înscris în cartea funciară nr. 21522 Călărași, iar lui GD, îi revenea cota de 1/3-a parte.**

Ulterior, în Certificatul de moștenitor nr. 98/2024 privind pe defunctul GG s-a menționat cota rezultată din actul de alipire, respectiv de 2/3-a parte din imobilul înscris în CF nr. 21522 Călărași, moștenitori fiind soția, GD și fiul. Cererea de înscriere

în cartea funciară a fost respinsă pe motiv că este greșit menționată cota de proprietate deținută de defunctul Giurgea Gheorghe, raportat la actele de dobândire a proprietății.

În mod corect a fost respinsă cererea de înscriere în cartea funciară prin încheierea nr. 77559/2024, din moment ce printr-un act de alipire, ca operațiune de modificare a imobilului, ce nu implică un transfer de proprietate, nu pot fi modificate cotele de proprietate ale soților și nici nu poate fi transformată proprietatea devălmașă a soților în coproprietate. Potrivit art. 30 alin. (1) si (2) din vechiul Cod al familiei, în vigoare la data autentificării actului de alipire, regimul comunității de bunuri era un regim matrimonial legal și obligatoriu, întrucât bunurile dobândite în timpul căsătoriei de oricare dintre soți erau, de la data dobândirii lor, bunuri comune ale soților, orice convenție contrara fiind nulă. Proprietatea devălmașă putea înceta doar la încetarea sau desfacerea căsătoriei.

Pentru intabularea dreptului de proprietate constatat prin certificatul de moștenitor menționat mai sus, conform cotelor menționate în cartea funciară, este necesară rectificarea acestuia cu privire la cotele de proprietate deținute de defunct asupra imobilului înscris în cartea funciară nr. 21522 UAT Călărași.

4. Doamna notar public **MONICA GASPAR** din cadrul Camerei Craiova solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Având în vedere faptul că exista o practică neconstantă la nivelul OCPI Dolj, fie în sensul respingerii sau al admiterii cererilor de înscriere a **declarației de renunțare la dreptul de proprietate privind aleea de acces**, se supun atenției situațiile cu care s-a confruntat, privind astfel de cazuri de respingere, prezentându-se și motivele care stau la baza unor astfel de soluții.

Astfel, la data de 10.04.2025, la solicitarea a 15 coproprietari ai unei alei de acces, s-a autentificat sub nr. 1026/2025 o declarație prin care aceștia renunță la dreptul de proprietate asupra cotei - părți ce o dețin din aceasta. În data de 11.04.2025 se întocmește și se autentifică sub nr. 1039/2025, încă o declarație în acest mod, cu 18 coproprietari. În data de 14 aprilie 2025, 7 declaranți coproprietari declară în același mod, prin declarația autentificată sub nr. 1059/2025, că renunță la dreptul de proprietate pe care îl au asupra cotei - părți ce o dețin din aleea de acces.

Aceste declarații au fost înregistrate sub nr. 100827, 100826, 99608, 98768, la BCPI Craiova, în vederea notarii în cărțile funciare respective. În vederea soluționării, **s-au emis referate, prin care s-au solicitat acorduri din partea băncilor în favoarea cărora era înscrisă ipoteca pe cota din aleea de acces**. În urma răspunsului la aceste referate, prin care s-a învederat argumentat faptul că nu este necesar acest acord, s-au **respins toate aceste cereri**.

Biroul notarial a fost și este sesizat în mod frecvent cu cereri pentru întocmirea unor declarații de renunțare la dreptul de proprietate privind aleea de acces, în baza art. 562 alin. (2) și art. 889 din Codul civil.

Unele solicitări de notare a unor astfel de declarații au fost admise, indiferent de ce înscrieri erau menționate în partea C a cărților funciare.

În anumite situații, unii dintre coproprietari au înscris ipoteca pe cotele pe care le dețin, ca urmare a contractării unor credite.

În vederea soluționării cererii de notare a declarației de renunțare la dreptul de proprietate, în cazul în care o parte din coproprietari au înscrisă o astfel de ipotecă,

nu numai că nu se admite în parte, pentru cei care nu au o astfel de sarcină, dar resping în totalitate cererea de notare, motivând că nu există acordul în acest sens, din partea băncilor în favoarea cărora s-a înscris ipoteca.

Aceasta practică de respingere a unor astfel de cereri s-a conturat în ultimul timp, deoarece, până la aceasta dată au mai fost formulate astfel de cereri, au fost admise, creându-se astfel o practică de referință, așa încât nu s-au solicitat astfel de acorduri o data cu întocmirea declarațiilor de acest fel.

În vederea soluționării cererii de notare, s-au emis referate, prin care s-au cerut acordurile din partea băncilor. Nu numai ca aceste acorduri au un conținut defectuos în ce privește norma juridică ce trebuie aplicată (unele referindu-se la „donarea către Primărie"), dar nici măcar **nu au fost eliberate de bănci, cu toate că li s-a explicat că nu este în detrimentul lor renunțarea la dreptul de proprietate**, că li se sporește valoarea fondului, pentru că renunțarea se face tocmai pentru introducerea utilităților.

S-a răspuns și la referate și s-au întocmit **reexaminări, explicându-se că nu este necesar acordul titularilor sarcinilor**, ca urmare a textelor de lege cu incidență în aceasta situație, făcând trimitere la art. 889 din Codul Civil, coroborat cu art. 553 alin. (2) și art. 562 alin. (2) NCC.

Mai mult, **nefiind vorba de o înstrăinare în înțelesul pentru care se obișnuiește a se obține acordul, nu este cazul obținerii unui astfel de act**, pentru că suntem în prezenta unui act de renunțare la dreptul de proprietate cu reglementare expresă în Codul civil, care are în vedere si situația bunurilor grevate de sarcini reale, când **unitatea administrativ teritorială este ținută în limita valorii bunului.** Totodată actul de renunțare nu este menționat in mod expres nicăieri ca interdicție ce ar trebui notată în cartea funciară, nefiind notată astfel în cartea funciară. Deci dacă UAT este ținută în limita valorii bunului, este evident ca preia și această sarcină.

Prin urmare, practica BCPI nu este constantă și necesită obtinerea unui punct de vedere din partea Comisiei, de aceea se adresează rugămintea de a se analiza daca este necesar sau nu acordul titularilor sarcinilor menționați în partea C a cărților funciare atunci când se intocmesc astfel de declaratii de renunțare la dreptul de proprietate.

Se atașează solicitării declarațiile de renunțare la dreptul de proprietate autentificate sub nr. 1026/10.04.2025, 1039/11.04.2025 și 1059/14.04.2025, referatele de completare în soluționarea cererilor nr. 100827, 100826,98768 și 99608, încheierile emise de BCPI Craiova, prin care s-au respins cererile de notare a declarațiilor de renunțare la dreptul de proprietate, înregistrate sub nr de mai sus și încheierile de admitere nr. 369736/2024 și nr. 96242/2025 a unor astfel de cereri, emise tot de BCPI Craiova.

***

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

În ceea ce privește posibilitatea **renunțării la o cotă – parte din dreptul de proprietate**, la pct. 10 din Minuta ședinței comisiei din data de 13.03.2023 s-au reținut următoarele:

Procedura și înscrisurile în baza cărora se dispune înscrierea în cartea funciară a renunțării la dreptul de proprietate sunt prevăzute la art. 205 din Regulamentul (...)

aprobat prin Ordinul directorului general al ANCPI nr. 600/2023, emis în aplicarea dispozițiilor din Codul civil, astfel: *(1) În situaţia renunţării la drept a proprietarului tabular în conformitate cu art. 889 din Codul civil, în baza declaraţiei de renunţare date în formă autentică notarială se va dispune prin încheiere radierea din cartea funciară a dreptului de proprietate al renunţătorului, fără sistarea cărţii funciare, cu menţinerea notării renunţării la dreptul de proprietate, în condiţiile art. 562 alin. (2) din Codul civil. (2) Ulterior, la cerere, se va putea intabula dreptul de proprietate al uzucapantului, în baza hotărârii judecătoreşti definitive, sau dreptul de proprietate al unităţii administrativ- teritoriale, în baza hotărârii consiliului local, menţionându-se în cartea funciară regimul juridic al imobilului, respectiv domeniul privat.*

În urma analizei prevederilor incidente din Codul civil, Comisia apreciază că **obiectul renunțării la dreptul de proprietate îl poate constitui atât imobilul în întregul său cât și cota - parte deținută din dreptul de proprietate asupra acestuia."**

În situația în care cota-parte care face obiectul renunțării este grevată de un drept de ipotecă constituit în favoarea unei instituții de credit, care beneficiază și de interdicția de înstrăinare convenită de părți, se vor avea în vedere următoarele:

Interdicția de înstrăinare este o obligație de a nu face, asumată de proprietarul tabular prin contractul de ipotecă, care nu împiedică renunțarea la dreptul de proprietate, ca act de dispoziție.

Potrivit dispozițiilor **art. 2373 din Codul civil, constituitorul ipotecii este liber sa dispună de bunul grevat, sub singura rezervă de a nu vătăma drepturile creditorului ipotecar**. Ori creditorul ipotecar are dreptul de a urmări bunul ipotecat în orice mână ar trece, indiferent de drepturile reale constituite după înscrierea ipotecii sale. Conform **art. 889 alin. 3 Cod civil, ipoteca se menține și unitatea administrativ-teritorială care a preluat bunul este ţinută în limita valorii bunului.**

În același sens sunt și dispozițiile art. 2384 alin. (1) Cod civil, fiind expres prevăzute ca **valabile actele de dispoziție asupra bunului ipotecat:** „Actele de dispoziție asupra imobilului ipotecat sunt valabile chiar dacă cel care a dobândit bunul cunoaşte stipulaţia din contractul de ipotecă ce interzice asemenea acte sau declară că încheierea lor este echivalentă cu neîndeplinirea obligaţiei." Prin textul art. 2384 din Codul civil, legiuitorul a dorit să revină la principiul libertății de dispoziție a debitorului asupra bunului său (imobil) afectat garantării unei obligații.

5. a) **SPN COSTACHE și CĂPĂTAN** din cadrul Camerei Galați solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarele acte juridice:

- actul de lotizare cu partaj autentificat sub nr. 2318/16.10.2025, pentru care proprietarii au întocmit în 21.07.2025 schițe de dezmembrare necesare la împărțirea terenului între dânșii. S-au depus actele la birou în luna septembrie adresându-se rugămintea de a fi programați în luna octombrie când puteau veni din Danemarca în tara și cei doi copartajanți MDM și MCD. Se menționează că **în extrasul de carte funciară nr. 107130/10.10.2025 este notată propunerea de dezmembrare a imobilului**, astfel că s-a autentificat acest act de lotizare cu partaj în data de 16.10.2025. În data de 20.10.2025, la înregistrarea lotizărilor în cadastru, s-au întâmpinat probleme la suprafața de 2000 mp. teren arabil extravilan lotizat în trei

suprafețe cu nr. cadastrale 120457, 120458 și 120459, deoarece în data de 10.09.2025, **în cadrul lucrărilor de înregistrare sistematică, s-au șters numerele cadastrale ale lotizării**, invocându-se art. 15, alin. 1) din Legea nr. 7/1996. Proprietarii au plătit tarife pentru lotizare expertului cadastral, au plătit notarului public atât serviciile notariale cât și cele ale OCPI-ului, apoi au părăsit și tara și nu au cum să refacă documentația abia întocmită.

- **actul de apartamentare autentificat sub nr.1632/05.08.2025 întâmpină aceeași problemă, sistarea cărții funciare și respingerea întabulării actului.**

Notarul public precizează că aceste imobile nu sunt repozitionate, nu au diferențe de măsurători, nu sunt notate sarcini, dar nici **din extrasele de carte funciara de autentificare nu a rezultat că în urma înființării cărților funciare pe cadastrul sistematic, notările referitoare la lotizarea/ apartamentare nu au fost radiate din oficiu**, așa cum ar fi fost normal. Daca în aceste extrase nu ar fi existat notările respective, nu s-ar fi procedat la autentificarea actelor și s-ar fi sesizat părțile si OCPI Galați.

Dată fiind situația, se adresează rugămintea identificării unei soluții pentru rezolvarea acestor probleme iar, in cazurile arătate mai sus, să se poată face intabularea dezmembrării/ partajării/ apartamentării, ținând cont de cele de mai sus.

De asemenea, se precizează că din discuțiile purtate cu unii colegi și cu angajați ai OCPI Galați a rezultat faptul că spetele prezentate mai sus nu sunt singulare, **sunt mai multe situații asemănătoare atât la nivelul județului Galați, cat si in țară.**

b) O problemă similară ridică și dna notar public **GHEORGHE IULIANA**, din cadrul Camerei București, referitor la CF 22241 Provita de Jos, în care apare **notată recepția propunerii de alipire, conform extrasului de carte funciară pentru autentificare nr. 58278/28.11.2025, cererea de înscriere a actului de alipire fiind respinsă cu motivația anulării numărului cadastral alocat prin propunerea de alipire, ca urmare a realizării lucrărilor de înregistrare sistematică.**

Se adresează de asemenea întrebarea cum pot afla notarii publici că au fost anulate propunerile de dezmembrare/ comasare evidențiate în extrasele de carte funciară pentru autentificare și cine suportă costurile refacerii acestora și ale actelor notariale întocmite în baza extrasului de carte funciară pentru autentificare.

***

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

Potrivit art. 53 alin. (4) din ODG nr. 600/2023 *„De la data deschiderii noilor cărţi funciare ca urmare a înregistrării sistematice/ planurilor parcelare, documentaţiile cadastrale recepţionate cu alocare de număr cadastral, pentru imobilele neînscrise în cartea funciară, îşi pierd valabilitatea, iar numerele cadastrale se anulează din oficiu/automat. Se respinge înscrierea actului autentic de dezlipire/alipire în cartea funciară sistată ca urmare a deschiderii noilor cărţi funciare realizate în urma lucrărilor de înregistrare sistematică. În mod similar se procedează şi*

în cazul recepţiei propunerii de apartamentare/ reapartamentare/ subapartamentare/ alipire UI."

ANCPI a întreprins demersuri pentru modificarea sistemului informatic în scopul de a se evidenția în cartea funciară anularea numerelor cadastrale acordate anterior deschiderii noilor cărți funciare ca urmare a finalizării lucrărilor de înregistrare sistematică și radiera notării recepției propunerilor de dezmembrare, comasare, apartamentare etc.

6. Doamna notar public **CHIRILĂ CLAUDIA MARIANA** din cadrul Camerei Notarilor Publici Alba – Iulia sesizează Comisia cu privire la existența unei practici neunitare în soluționarea cererilor de **notare a dreptului de folosință exclusivă** în cartea funciară, generând un tratament discriminatoriu între coproprietarii aceluiași imobil și creând nesiguranță juridică în aplicarea legii.

În cadrul condominiului înscris în cartea funciară nr. 114291 Șelimbăr, **dezvoltatorul imobiliar G a încheiat contracte de vânzare-cumpărare cu mai mulți cumpărători, atribuind fiecărui proprietar,** prin clauze exprese și identice, **dreptul de folosință exclusivă asupra: locurilor de parcare numerotate** (P1, P2, P5, P6, P7 etc.), **spațiilor verzi determinate (cu suprafața de 85 mp) și podului situat deasupra apartamentelor de la ultimul etaj (mansardă).**

În toate contractele este prevăzută aceeași **clauză expresă, prin care vânzătoarea a informat cumpărătorii că terenul aferent imobilului cuprinde locuri de parcare și grădini delimitate, predate în folosință exclusivă proprietarilor apartamentelor; cumpărătorii au declarat că sunt de acord cu această atribuire; toți proprietarii și-au asumat obligația de a respecta drepturile de folosință exclusivă ale celorlalți proprietari.**

Cu toate acestea, OCPI Sibiu a aplicat soluții complet diferite pentru cereri identice, după cum urmează:

a) Situații în care a fost notată folosința exclusivă:

- Dosarul nr. 128536/29.11.2023 – Admis, apartament 4 (CF 114291-C1-U4 Șelimbăr); s-a notat dreptul de folosință exclusivă asupra locului de parcare P6; data soluționării: 12.12.2023;

- Dosarul nr. 137161/20.12.2023 – Admis, apartament 1 (CF 114291-C1-U1 Șelimbăr); s-a notat dreptul de folosință exclusivă asupra locului de parcare P1 și spațiului verde (85 mp); data soluționării: 22.12.2023;

- Dosarul nr. 138345/27.12.2023 – Admis, apartament 2 (CF 114291-C1-U2 Șelimbăr); s-a notat dreptul de folosință exclusivă asupra locului de parcare P7 și spațiului verde (85 mp); data soluționării: 29.12.2023;

- Dosarul nr. 20621/29.02.2024 – Admis, apartament 6 (CF 114291-C1-U6 Șelimbăr); s-a notat dreptul de folosință exclusivă asupra locului de parcare P5 și podului de deasupra apartamentului; data soluționării: 13.03.2024. Observație: Încheierea menționează expres că se îndreptă eroarea materială de la operarea în CF a încheierii nr. 138420/2023, privind notarea dreptului de folosință care se omisese anterior;

- Dosarul nr. 134648/05.12.2024 – Admis (alt condominiu, practică similară); apartamentele 19 și 29 (CF 128458-C2 Sibiu); s-a notat dreptul de folosință exclusivă asupra parcărilor supraterane P2 și P3, fiecare în suprafață de 12 mp; data soluționării: 15.01.2025

b) Situație în care a fost respinsă notarea folosinței exclusive:

- Dosarul nr. 138420/23.12.2023– nu se face mențiune cu privire la admitere sau respingere; apartament 2 (CF 114291-C1-U6 Șelimbăr); nu s-a notat dreptul de folosință exclusivă asupra locului de parcare P5 și asupra podului; data soluționării: 239.12.2023;

- Dosarul nr. 111516/01.10.2025 – Respins; apartament 5 (CF 114291-C1-U5 Șelimbăr); s-a respins cererea de notare a dreptului de folosință exclusivă asupra locului de parcare P3 și podului de deasupra apartamentului; data soluționării: 22.10.2025. Motiv invocat: *„există piedici cu privire la notarea folosinței asupra locului de parcare, deoarece se constata* ***lipsa acordului tuturor proprietarilor tabulari la constituirea acestui drept, nefiind îndeplinite prevederile art. 893 din Codul Civil,*** *potrivit căruia înscrierea in cartea funciară se poate efectua numai împotriva aceluia care, la data înregistrării cererii, este înscris ca titular al dreptului asupra căruia înscrierea urmează să fie făcută, precum și* ***prevederile art. 639 din Codul civil, potrivit căruia modul de folosire a bunului comun se stabilește prin acordul coproprietarilor,*** *iar în caz de neînțelegere, prin hotărâre judecătorească."*

Elemente comune care demonstrează practica neunitară: Analizând dosarele prezentate, se constată că toate cererile aveau caracteristici identice: același imobil - cartea funciară nr. 114291 Șelimbăr, condominiu construit de Societatea G; aceleași clauze contractuale - toate **contractele de vânzare-cumpărare conțin clauze exprese privind atribuirea folosinței exclusive și acordul cumpărătorilor de a respecta drepturile celorlalți proprietari**; același tip de părți comune - locuri de parcare numerotate (P1, P2, P3, P5, P6, P7), spații verzi (85 mp), pod (mansardă); aceeași structură juridică - **coproprietate forțată asupra terenului comun (526 mp) cu 7 locuri de parcare;** aceleași acte notariale - întocmite de același notar public, cu aceeași tehnică de redactare.

Cu toate acestea, soluțiile au fost diametral opuse: 4 dosare pentru apartamentele 1, 2, 4 și 6 – admise, folosința exclusivă a fost notată; 2 dosare pentru apartamentul 5 și apartamentul 6 – respinse, nemotivat sau cu motivarea lipsei acordului tuturor coproprietarilor.

Notarul public apreciază că respingerea cererii pentru apartamentul 5 nu este justificată, având în vedere următoarele argumente juridice:

Dreptul de folosință exclusivă nu este un dezmembrământ al dreptului de proprietate. Dreptul de folosință exclusivă nu constituie un drept real distinct, ci un mod convențional de exercitare a folosinței bunului comun, stabilit prin acordul coproprietarilor în temeiul art. 639 din Cod civil. Prin urmare, **nu se creează un drept real nou care ar necesita acordul tuturor coproprietarilor tabulari** în sensul art. 893 Cod civil; se notează o **convenție existentă între coproprietari privind modul de folosire a bunului comun.**

În fiecare contract de vânzare-cumpărare există o manifestare de voință expresă prin care **cumpărătorul declară că este de acord cu atribuirea folosinței exclusive către ceilalți proprietari; cumpărătorul se obligă să respecte drepturile de folosință exclusivă ale celorlalți proprietari;** astfel, acordul coproprietarilor este prezent și expres din momentul dobândirii calității de proprietar. Acest acord este opus și obligatoriu pentru toți coproprietarii, întrucât și-au asumat această obligație prin actele autentice de vânzare-cumpărare.

Notarea se solicită pe cota-parte aferentă apartamentului, nu asupra întregii proprietăți comune. Prin analogie cu notarea contractelor de comodat/ închiriere, contractelor de folosință profesională, actelor de aport în natură, **nu este necesar acordul expres al tuturor coproprietarilor pentru publicitatea unei convenții care privește exercitarea dreptului de folosință asupra unei părți determinate a bunului comun.**

Conform art. 650 alin. (1) Cod civil, *„părțile comune pot fi atribuite în folosință exclusivă dacă nu se aduc atingere drepturilor celorlalți coproprietari".* În cazul de față atribuirea respectă această condiție, întrucât fiecare coproprietar știe și acceptă utilizarea exclusivă a celorlalți; nu există conflict între coproprietari; utilizarea exclusivă nu împiedică accesul celorlalți proprietari la părțile comune esențiale.

Motivarea respingerii nu poate reține argumentele **Minutei nr. 6276/28.08.2024, care a avut în vedere înstrăinarea cotelor comune indivize identificate în mod eronat ca fiind locuri de parcare.** În cazul de față nu s-au înstrăinat cote-părți individualizate ca locuri de parcare; s-au înstrăinat apartamente cu drept de coproprietate asupra terenului comun; **s-a notat convențional modul de folosire a părților comune, fără a crea unități individuale din locurile de parcare.** Această distincție este esențială și face ca practica din Cluj (sancționată prin Minută) să nu fie aplicabilă prezentei situații juridice.

Temeiuri legale incidente:

- Art. 639 alin. (1) Cod civil – Modul de folosire a bunului comun se stabilește prin acordul coproprietarilor, iar în caz de neînțelegere, prin hotărâre judecătorească;
- Art. 636 alin. (1) Cod civil – Fiecare coproprietar are dreptul de a folosi bunul comun în măsura în care nu schimbă destinația și nu aduce atingere drepturilor celorlalți coproprietari;
- Art. 649 alin. (1) Cod civil – privind terenul aferent construcției și coproprietatea asupra suprafețelor neconstruite;
- Art. 650 alin. (1) Cod civil – referitor la atribuirea în folosință exclusivă a părților comune.
- Art. 893 Cod civil – Înscrierea în cartea funciară se efectuează numai împotriva titularului înscris.

Astfel, se constată că practica este neunitară la nivelul aceluiași oficiu de cadastru (OCPI Sibiu), pentru același imobil (CF 114291 Șelimbăr) și aceleași tipuri de cereri; cinci cereri au fost admise, iar una a fost respinsă, fără ca motivele de fapt sau de drept să difere; respingerea cererii pentru apartamentul 5 creează discriminare între coproprietarii aceluiași imobil, generând premisele unor neînțelegeri, unii având dreptul de folosință exclusivă notat în cartea funciară, alții nu; nu există nicio diferență juridică între situația apartamentului 5 (respins) și situația apartamentelor 1, 2, 4 și 6 (admise); motivarea respingerii prin lipsa acordului tuturor coproprietarilor este contradictorie cu practica anterioară a aceluiași oficiu de cadastru și cu dispozițiile legale aplicabile.

Având în vedere: existența actelor autentice de vânzare-cumpărare care consfințesc atribuirea folosinței exclusive, acordul expres al tuturor coproprietarilor, manifestat prin clauzele contractuale, jurisprudența și textele legale aplicabile, practica anterioară a OCPI Sibiu în dosarele nr. 128536/2023, 137161/2023, 138345/2023 și 20621/2024, **notarul public solicită: reanalizarea dosarului nr.**

111516/01.10.2025 și admiterea cererii de notare a dreptului de folosință exclusivă asupra locului de parcare P3 și podului aferent apartamentului 5; Unificarea practicii la nivelul OCPI Sibiu în sensul admiterii notării dreptului de folosință exclusivă în situațiile în care există clauze exprese în actele notariale și acordul coproprietarilor; clarificarea modului de aplicare a dispozițiilor art. 639 și art. 893 Cod civil în cazul notării convențiilor privind modul de folosire a bunurilor comune; asigurarea tratamentului egal pentru toți coproprietarii aceluiași condominiu.

Se menționează anexarea la solicitare a următoarelor: încheierea nr. 111516/01.10.2025, cartea funciară nr. 114291 Șelimbăr, încheierea nr. 128536/ 29.11.2023, Minuta reprezentanților UNNPR - ANCPI nr. 6276/ 28.08.2024, încheierile nr. 137161/ 20.12.2023, 138345/ 27.12.2023, 20621/ 29.02.2024, 138420/ 22.12.2023 și încheierea nr. 134648/ 05.12.2024, dar aceste înscrisuri nu au fost comunicate în fapt.

***

În urma analizei situației juridice prezentate, Comisia reține următoarele:

Potrivit art. 650 Cod civil *(1) Părţile comune pot fi atribuite coproprietarilor în folosinţă exclusivă numai dacă prin aceasta nu sunt lezate drepturile celorlalţi coproprietari.*

(2) Decizia de atribuire în folosinţă exclusivă trebuie adoptată cu o majoritate de două treimi din numărul coproprietarilor şi al cotelor-părţi. În clădirile unde sunt constituite asociaţii de proprietari, decizia se adoptă de către adunarea generală, cu aceeaşi majoritate.

Atribuirea în folosință exclusivă, în baza textului mai sus citat, nu face obiectul notării în cartea funciară, nefiind prevăzută în mod expres de lege, conform art. 903 pct. 3 din Codul Civil.

În considerarea celor de mai sus, **încheierile prin care au fost respinse cererile de notare a folosinței gratuite sunt corecte, iar cele prin care s-au admis sunt greșite. Se învederează personalului de specialitate din cadrul OCPI Sibiu să își alinieze practica în acest sens.**

7. Doamna notar public **DANIELA NEAMȚU** din cadrul Camerei Constanța solicită formularea unui punct de vedere cu privire la **posibilitatea intabulării în aceeași carte funciară a dreptului de abitație viageră și a dreptului de uzufruct viager, în favoarea unor persoane diferite.**

În speță, se solicită încheierea unui contract de vânzare privind un apartament, contract prin care vânzătorii (bunicii paterni) doresc să vândă nuda proprietate nepotului lor minor, să își rezerve dreptul de abitație viageră și în același timp doresc să constituie un titlu gratuit drept de uzufruct viager în favoarea mamei minorului.

***

În urma analizei situației juridice prezentate, Comisia reține următoarele:

Potrivit dispozițiilor art. 709 din Codul civil, ***În lipsă de stipulație contrară,*** *uzufructuarul are folosința exclusivă a bunului, inclusiv dreptul de a culege fructele acestuia.*

Prin urmare, cu caracter general, Comisia precizează că părțile ar putea să convină că dreptul de a folosi bunul se exercită în condiții clar specificate, de către uzufructuar, creditorul abitației și nudul proprietar, astfel ca dreptul de uzufruct să rămână efectiv, iar nu lipsit de conținut.

În considerarea celor de mai sus, ar putea fi intabulate în aceeași carte funciară atât dreptul de abitație viageră cât și dreptul de uzufruct viager în favoarea unor persoane diferite.

Soluționarea unor aspecte teoretice nu este de competența Comisiei.

8. Doamna notar public **ROSENBERG OANA** din cadrul Camerei Cluj solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarele situații care se referă la posibilitatea constituirii unui drept de superficie, în condițiile în care există deja un alt drept de superficie constituit asupra terenului:

a) În anii 2011 și 2012, s-au încheiat contractele de constituire a dreptului de **superficie, uz și servitute în favoarea Enel Distribuție Dobrogea SA** asupra unei suprafețe de teren delimitată în planurile de amplasament și delimitare care au fost anexate actelor notariale din terenul înscris în cartea funciară nr. 31149 Murighiol, având o durată de **99 ani**, necesare amplasării construcției Rețea Electrica (amplasare echipamente energetice), prin **actele notariale autentificate cu nr. 2575/29.11.2011 și nr. 2871/20.12.2012** (în urma unei fuziuni și a schimbării denumirii Enel, în prezent sunt înscrise în cartea funciară în favoarea Rețele Electrice România S.A., în baza încheierii nr. 50289 din data de 23.05.2025).

În anul 2014, prin actul **notarial autentificat cu nr. 2064/12.08.2014, s-a încheiat contractul pentru constituirea dreptului de superficie necesar construirii unor parcuri eoliene, în favoarea Societății B**, asupra întregului teren înscris în cartea funciară nr. 31149 Murighiol, având o durată de **10 ani**.

Având în vedere faptul că **ambele înscrieri ale drepturilor de superficie sus menționate figurează pe întreg terenul de sub A1**, se poate prelungi prin act adițional durata actul notarial autentificat cu nr. 2064/12.08.2014 sau se poate constitui un alt drept de superficie asupra întregului teren fără a fi delimitat?

În caz afirmativ, care este modul corect de **tarifare** pentru notarea unui act adițional prin care, pe lângă prelungirea duratei, ar crește prețul stabilit, procentual la noua valoare sau doar tariful pentru notare?

***

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

Din verificările efectuate în evidențele de carte funciară rezultă că prin încheierea nr. 151990/2025 s-a dispus notarea în cartea funciară nr. 31149 UAT Murighiol a actului adițional nr. 1 autentificat sub nr. 1465/ 10.12.2025 de un alt notar public, tariful achitat fiind în cuantum de 75 de lei.

Soluția este eronată, având în vedere că termenul de 10 ani stabilit prin contractul autentificat sub nr. 2064/12.08.2014 era deja împlinit la data încheierii actului adițional, în speță fiind necesară întocmirea unui nou contract de superficie, în formă autentică, pentru care se solicită extras de carte funciară pentru autentificare și se achită **tariful aferent operațiunii de întabulare a acestui drept real,** conform serviciului cu codul 2.3.1 - Intabulare drepturi reale în favoarea persoanelor

juridice, pentru care se percepe un tarif de 0,50% din valoarea din act, cu precizările aduse de nota 8 paragraful 5: *„La intabularea sau înscrierea provizorie a dezmembrămintelor dreptului de proprietate tariful se determină la valoarea declarată de părţi, dar nu mai puţin de 20% din valoarea de circulaţie a bunurilor imobile stabilită prin studiul de piaţă realizat de camerele notarilor publici sau printr-un raport de evaluare întocmit de un expert ANEVAR ulterior elaborării studiului de piaţă;* ***tariful astfel calculat nu poate depăşi cuantumul tarifului aplicat pentru intabularea transmiterii dreptului de proprietate asupra bunului imobil, conform serviciului cu codul 2.3.1 sau 2.3.2, după caz".***

b) Asupra **întregului teren înscris în cartea funciară nr. 66140 Dej este constituit dreptul de superficie în favoarea Societății R**, care a edificat și întabulat o benzinărie. **S-a solicitat încheierea unui contract pentru constituirea unui alt drept de superficie și subtraversare cu cabluri subterane în favoarea unei alte societăți** (pentru montarea unei stații de stocare a energiei electrice).

Cum se pot delimita în mod corect cele două drepturi de superficie?

Inițial, notarul public s-a gândit la varianta de a delimita suprateranul de subteran, însă primul superficiar are edificată și întabulată o construcție (care include și fundații în subteran), iar societatea în favoarea căreia ar trebui să se constituie noul drept de superficie pentru subtraversare cabluri va avea și o porțiune în suprateran pentru montarea echipamentelor și pe unde vor intra cablurile în subteran.

De asemenea, consideră că nu se poate realiza delimitarea prin planuri, având în vedere că subtraversarea cablurilor se va realiza parțial și pe sub construcția deja existentă.

Se anexează solicitării extrase de carte funciară pentru informare, actele notariale autentificate cu nr. 2575/29.11.2011, nr. 2871 din data de 20.12.201 și nr. 2064 din data de 12.08.2014.

***

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

Potrivit dispozițiilor art. 22 alin. (13) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, *în baza protocolului de colaborare privind modul de efectuare a operaţiunilor de publicitate imobiliară, în vederea unificării procedurilor de lucru, Agenţia Naţională şi Uniunea Naţională a Notarilor Publici din România organizează şedinţe de lucru periodice ale căror soluţii, consemnate în minutele de şedinţă, sunt obligatorii pentru notarii publici şi personalul de specialitate din oficiile teritoriale, de la data comunicării lor, cu privire la modul de soluţionare a situaţiei juridice analizate şi sunt urmate concomitent de emiterea deciziilor prevăzute la alin. (12).*

Potrivit art. 12 alin. (2) din Protocolul de colaborare încheiat între ANCPI şi UNNPR privind modul de efectuare a operaţiunilor de publicitate imobiliară, în aplicarea Legii cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, aprobat prin Ordinul directorului general al ANCPI nr. *99/2025, Sesizările sunt transmise comisiei însoţite de prezentarea detaliată a situaţiei juridice analizate şi de copii ale înscrisurilor justificative, relevante pentru soluţionarea problemei de practică neunitară semnalate: extrase de carte funciară, acte juridice, referate de completare, încheieri de admitere*

sau de respingere etc. Sesizările primite, care nu îndeplinesc aceste condiţii, nu sunt analizate, urmând să se solicite completarea corespunzătoare a acestora.

În considerarea celor de mai sus, Comisia nu este competentă să se pronunțe cu privire la modalitatea de încheiere a actelor juridice de către notarii publici sau cu privire la alte chestiuni care nu țin de dezbaterea unor situații juridice care privesc practica neunitară.

9. Domnul notar public **TUDOR LUCIAN DORU**, președintele Camerei Notarilor Publici Ploiești, a comunicat Comisiei articolul *„Notarea posesiei în cartea funciară admisă în favoarea moștenitorilor – o soluție care poate schimba practica în materia cadastrului și a publicității imobiliare"*, apărut în presa online la data de 04.11.2025, în vederea analizei aspectelor juridice care fac obiectul acestuia.

S-a solicitat de asemenea telefonic completarea adresei ANCPI cu datele de contact ale registratorilor șefi și coordonatori, transmisă notarilor publici și cu datele de contact ale inginerilor șefi și ale directorilor OCPI, în vederea creării posibilității de a fi contactați pentru discuții profesionale

De asemenea precizează că nu s-au menționat numerele de telefon mobil ale tuturor registratorilor șefi și coordonatori.

***

În urma analizei situației juridice prezentate în presa online, Comisia reține următoarele:

Situația inițială supusă atenției nu face obiectul analizei de către comisia comună din considerentele arătate la speța de la pct. 8 lit. b.

În ceea ce privește solicitarea de a se furniza datele de contact ale inginerilor șefi și ale directorilor OCPI, ANCPI precizează că directorii oficiilor teritoriale nu au atribuții cu privire la modalitatea de soluționare a cererilor de înscriere.

Nu toți angajații cu funcții de conducere au telefon de serviciu, iar numerele de telefon private ale acestora nu pot fi puse la dispoziția publicului sau a notarilor.

10. Doamna notar public **CARMEN NOVAC** din cadrul Camerei Oradea solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarele situații juridice:

a) În fapt, pe raza unei comune se realizează lucrările de cadastru sistematic, clienții, întabulați pe imobile din raza acelei comune, s-au adresat biroului notarial pentru încheierea unui contract de întreținere, aceștia având proprietatea întabulată, cu număr cadastral, înscrisă în CF-uri electronice.

La solicitarea extraselor de CF pentru autentificare, acestora li s-a atribuit un termen pentru soluționare de 3 zile, extrase CF care au fost distribuite aleatoriu în 3 BCPI-uri diferite din județ.

Prima problemă care se ridică este **de ce pentru un extras CF de autentificare electronic, care se eliberează pe loc, s-a dat termen de 3 zile pentru eliberare** la fel ca pentru un extras CF pe hârtie.

A doua, **de ce extrasele CF trebuie distribuite aleatoriu în județ**? Astfel, atribuite spre soluționare, 2 dintre acestea se eliberează, iar al treilea nu, pe motiv că există în lucru cadastru sistematic și că nu se pot elibera extrase CF de autentificare până la finalizarea lucrărilor. Extrase pentru care nu s-a dat respingere la înregistrarea cererii.

Pentru a soluționa o astfel de problemă minoră ca operațiune de CF, notarul public e pus în situația de a căuta date de contact de la BCPI-uri diferite, pentru a întreba de ce nici la a treia zi nu se eliberează un CF de autentificare simplu. După multe telefoane și trimiteri la OCPI, se comunică telefonic că **pe zona în care se realizează cadastrul sistematic nu ar fi trebuit să se elibereze extrase CF de autentificare** și că soluția celui de-al treilea BCPI era corectă, față de a celorlalte două BCPI-uri care au eliberat extrasele CF de autentificare.

Nu s-a putut preciza un **temei juridic în temeiul căruia pentru o zonă care are în lucru cadastru sistematic se indisponibilizează toate colile de CF până la finalizarea lucrărilor de cadastru sistematic**, care pot dura ani de zile.

Este complet greșit din punctul său de vedere ca acolo unde există aceste lucrări în curs, să se dea respingere la eliberarea extraselor de CF pentru autentificare, ori să se dea termen de 3 zile și astfel să se blocheze întreg circuitul juridic civil până la soluționarea lucrărilor cadastrale (care poate luna luni sau ani). Lucrările tehnice privind cadastrul nu trebuie să afecteze și să blocheze circuitul juridic civil al actelor.

În plus consideră că **atunci când un extras CF nu se poate elibera pentru o anumită coală, ar trebui ca sistemul informatic să respingă din oficiu cererea** și nu să se încaseze serviciul pentru eliberarea extrasului CF de autentificare, ca la termen să se refuze eliberarea acestora.

În final, în speță s-a eliberat extrasul CF pentru autentificare, însă după o muncă în plus, cu telefoane date în circumscripții diferite și cu timp pierdut în soluționarea problemei.

Dacă pentru eliberarea unui extras de carte funciară de autentificare înregistrat în baza unei cereri cu trei imobile, acestea trebuie împărțite aleatoriu prin tot județul se întâmplă astfel de probleme, se poate anticipa ce probleme va genera programul pilot de distribuire a lucrărilor aleatoriu în țară.

Problema lucrărilor de cadastru sistematic se extinde și asupra situațiilor când **există noi coli de carte funciară deschise în urma cadastrului sistematic, dar colile vechi de CF nu s-au sistat, fiind o problemă faptul că funcționează în paralel atât coala veche de carte funciară, nesistată cât și una electronică deschisă ca urmare a cadastrului sistematic.** Nu apar deloc mențiuni în program cu privire la faptul că s-au deschis coli noi de carte funciară în urma cadastrului sistematic, astfel că în practică **se pot întâlni situații în care ambele coli de carte funciară să poată fi solicitate în paralel și să ducă la situații extrem de complicate.**

Nu ar trebui permisă înființarea colii noi până nu s-a făcut mențiunea sistării colii vechi, iar programul informatic ar trebui să aibă o rubrică în care să se evidențieze că nr. top. căutat în vechea coală de CF a făcut obiectul lucrărilor de cadastru, primind o nouă identificare cadastrală, cu menționarea ei. De asemenea la noul număr cadastral format ar trebui să fie prevăzut din ce nr. top. provine, pentru că nu este nicăieri evidențiat și nu se poate vedea istoricul nr. cadastral format în urma cadastrului sistematic. În majoritatea situațiilor nu a regăsit proveniența nr. top vechi din care s-a format cadastralul, fiind puși în situația de a face investigații și a căuta ce inginer a făcut lucrarea tehnică și a-și verifica dosarul ce a stat la baza înscrierii.

***

În urma analizei situației juridice prezentate în presa online, Comisia reține următoarele:

Conform art. 55 alin. (5) din Regulamentul aprobat prin Ordinul nr. 600/2023: *„Extrasele de carte funciară pentru informare/autentificare pot fi solicitate și eliberate on-line prin sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară de persoanele abilitate.* ***Aceste extrase se generează automat, în format electronic*** *și sunt semnate cu semnătură electronică pe baza unui certificat calificat, fiind valabile exclusiv în mediul electronic."*

De asemenea nota 21) din Ordinul nr. 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de ANCPI și instituțiile sale subordonate prevede că ***„Extrasul*** (de informare sau de autentificare) ***se furnizează de îndată, fără plata unui tarif de urgență, cu excepția situațiilor în care cartea funciară pentru care se solicită extrasul nu este disponibilă în format electronic la momentul înregistrării cererii, caz în care sunt aplicabile termenele și tarifele de urgență aflate în vigoare."***

ANCPI precizează că pot exista situații în care extrasele de carte funciară nu se elibererază automat din sistem, în situația în care cărțile funciare nu sunt convertite, s-a făcut plata de către client direct în contul OCPI și nu s-a confirmat încasarea sumelor sau când sunt cereri in curs de soluționare cu privire la imobilul în cauză.

Referitor la cea de a doua problemă ridicată, se precizează că, urmare a deschiderii noilor cărți funciare pentru imobile care au făcut obiectul înregistrării sistematice, vechile cărți funciare se sistează, putând fi consultate doar pentru istoric, conform prevederilor art. 15 alin. (1) din Legea nr. 7/1996.

b) Pentru că notarii publici sunt parteneri cu drepturi inegale în relația cu ANCPI, deși ca parteneri încasează taxe pentru Stat și înregistrează lucrări în virtutea operațiunilor juridice încheiate, ar dori să știe când și **dacă se vor acorda acestora aceleași prerogative ca unui cetățean simplu, care are oricând acces la solicitarea unui extras CF de informare electronic, față de birourile notariale care la ora 14.00 nu se mai pot înregistra și obține extrase CF de informare**? Acest lucru îi pune pe notari în situația de a realiza alte conturi pe persoană fizică pentru a obține extrase CF de informare după ora 14.00, decât de a le solicita și obține direct din programul pe care lucrează.

Crede că la nivelul informatic la care ar trebui să fie actualizată o astfel de bază de date și în condiții egale de tratament acest serviciu ar trebui să fie deschis notarilor la fel ca oricărui alt cetățean care solicită acest extras CF direct pe platforma ANCPI.

***

În urma analizei situației juridice prezentate, Comisia reține următoarele:

ANCPI precizează că vor fi întreprinse demersuri pentru modificarea sistemului informatic în sensul de a permite oricând obținerea de către notarul public de extrase de carte funciară pentru informare.

11. Doamna notar public **ALEXANDRA OANCEA** din cadrul Camerei București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Se înaintează un **extras de carte funciară pentru autentificare cu precizarea că nu poate fi folosit, întrucât are anterior o cerere**

nesoluționată cu termen depășit la data depunerii cererii de extras. Se precizează că acest extras de carte funciară nu poate fi folosit atât timp cât nu se știe soluția cererii aflate în curs de soluționare.

Se solicită soluția legală, precizându-se că acestă situație a atras reproșuri nejustificate din partea clienților la adresa notarului public.

***

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

Extrasul de carte funciară pentru autentificare eliberat din CF nr. 73414 Măgurele în baza cererii nr. 157304/09.12.2025 cu privire la imobilul format din teren în suprafață de 8812 mp menționează în anexă existența cererii nr. 131805/13.11.2025 cu termen de eliberare 04.12.2025, având ca obiect rectificare, nesoluționată la data solicitării extrasului pentru autentificare.

O situație similară cu cea prezentată a făcut obiectul Minutei nr. 13560/1880 din 13 martie 2023, soluția regăsindu-se la pct. 4, unde au fost reținute următoarele:

<<Reprezentanții ANCPI învederează personalului cu atribuții specifice din cadrul oficiului teritorial că **nu este permisă eliberarea unui extras de carte funciară pentru autentificare cât timp o cerere de recepţie şi/sau înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară este în curs de soluționare**. În acest caz se pot elibera doar extrase de carte funciară pentru informare şi copii certificate ale cărții funciare respective cu mențiunea existenței cererii, a numărului şi a datei de înregistrare a acesteia.

Cu titlu de excepție, *În situația în care cererea în curs de soluționare are ca obiect o cotă - parte din dreptul intabulat în cartea funciară, se pot elibera şi extrase de carte funciară pentru autentificare cu privire la întregul imobil, pentru încheierea de acte juridice având ca obiect celelalte cote-părți, care nu fac obiectul unor cereri în curs de soluționare.*

Atât regula cât și excepția de mai sus sunt prevăzute în cuprinsul art. 61 alin. (2) din Regulamentul de recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare.>>

În acest sens ANCPI a comunicat îndrumări oficiilor teritoriale.

12. Având în vedere intrarea în vigoare a **Ordonanţei de urgenţă nr. 7/2026 pentru modificarea şi completarea unor acte normative, precum şi pentru adoptarea unor măsuri pentru creşterea capacităţii financiare a unităţilor administrativ-teritoriale**, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 146 din 25 februarie 2026, precum și întrebările adresate de notarii publici și registratorii de carte funciară prin care solicită clarificarea unor dispoziții ale acestui act normativ, precizăm următoarele:

***

Conform adresei regiei Monitorul Oficial al României nr. 1647/26.02.2026, înregistrată la Uniunea Națională a Notarilor Publici din România sub nr. 1293/27.02.2026, actul normativ menționat a fost publicat în Monitorul Oficial nr. 146 din 25.02.2026, la ora 23^{19}.

Având în vedere aceste precizări, în vederea admiterii cererilor de înscriere în cartea funciară, registratorii de carte funciară **nu vor verifica îndeplinirea condițiilor suplimentare prevăzute de acest act normativ, sub sancțiunea nulității absolute (existența certificatului de atestare fiscală care îndeplinirea obligațiilor fiscale datorate bugetului local de către cumpărători – art. 159 alin. (5²) din Codul de procedură fiscală) pentru contractele de vânzare încheiate anterior** datei și orei precizate în adresa Monitorului Oficial, care marchează momentul intrării în vigoare a acestui act normativ.

Pentru contractele de vânzare încheiate ulterior, **verificarea îndeplinirii obligațiilor fiscale este în sarcina notarului public, care va face mențiuni corespunzătoare în contractul de vânzare cu privire la achitarea acestora**.

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
Alina IANCU Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Ciprian NICA CNP Galați
Cristina ȘOPTEREANU Registrator – șef OCPI Sibiu	Notar public Mihnea ANGHENI CNP București
	Cătălin BĂDIN, Director general adjunct