**UNIUNEA NAȚIONALĂ
A NOTARILOR PUBLICI
DIN ROMÂNIA**

Cabinet Vicepreședinte

Nr. 6536/19.10.2026

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

Vă înaintăm, alăturat, Minuta ședinței din data de **19.10.2026**, 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

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

UNNPR
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA

Nr. 37899/19.10.2026 Nr. 6536/19.10.2026

MINUTA
ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din data de 19.10.2026

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. Doamna notar public IULIANA DIACONU din cadrul Camerei București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Un investitor/ dezvoltator, construiește un număr de **trei locuințe individuale (case) pe un teren în suprafață totală de 985 mp, ce urmează a fi dezmembrat ulterior intabulării construcțiilor finalizate**, fiecare construcție cu o parte din terenul total de 985 mp (aproximativ o treime din teren revenind în exclusivitate fiecărei construcții - locuință individuală).

În momentul de față **în cartea funciară a terenului s-au înscris provizoriu cele 3 construcții în curs de edificare (C1, C2 si C3)**. În vederea încheierii de promisiuni în condițiile *Legii nr. 207/2025 pentru modificarea art. 22 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și pentru completarea art. 26 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996*, este necesar ca **fiecare bun imobil viitor (teren si construcție viitoare) să fie înscrise in cărți funciare individuale**, pentru ca la autentificarea promisiunilor să se poată solicita si folosi un **extras de carte funciară pentru informare pentru locuința individuală viitoare.**

Soluția unei **dezmembrări a terenului total** pe care se edifică cele 3 construcții în trei loturi, fiecare cu o construcție viitoare in curs de edificare, în acest stadiu, **nu este posibilă din cauza regulilor de urbanism din localitate**

(Bragadiru), în sensul că, dacă se va dezmembra terenul înainte de intabularea finală a construcțiilor nu se mai îndeplinesc indicii urbanistici din autorizație.

Care este soluția propusă pentru ca **dezvoltatorul să poată încheia, în condițiile legii, promisiuni autentice fără dezmembrarea terenului**, având în vedere că la promisiune nu se poate prezenta un extras CF de informare pentru bunul viitor individual, iar o **preapartamentare** nu se poate aplica ca procedură acestei spete? Se atașează cele două autorizații de construire și documente cu privire la înscrierea provizorie a construcțiilor.

***

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

Prin autorizația de construire este stabilită împrejmuirea imobilului, care se raportează la suprafața totală de 985 mp.

Rezultă așadar că **prin autorizația de construire imobilul este privit ca un întreg, fără a se acorda posibilitatea de a fi dezlipit, (loturile nu sunt delimitate în AC).** Dezlipirea imobilului în trei loturi se va face în baza unui nou certificat de urbanism care să permită această operațiune tehnică.

Conform art. 22 alin. (3) din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare aduse prin Legea nr. 207/2015 *„Promisiunile de vânzare/Promisiunile de cumpărare/Promisiunile bilaterale de vânzare-cumpărare având ca obiect unitățile individuale din cadrul condominiului viitor sau locuințele individuale viitoare se încheie numai în formă autentică, după notarea autorizației de construire în cartea funciară și după* ***obținerea în prealabil a extrasului de carte funciară pentru unitatea individuală viitoare sau, după caz, pentru locuința individuală viitoare."***

Potrivit art. 576 „Dispoziții finale și tranzitorii" alin. (3), din Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor *„La data intrării în vigoare a prezentului cod* ***se abrogă:*** *(...) c) dispozițiile art. 1-9,* ***art. 11-40*** *și ale art. 42-44* ***din Legea nr. 10/1995*** *privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare."*

Pe cale de consecință, dispozițiile art. 22 alin. (3) din Legea nr. 10/1995, modificată și completată prin Legea nr. 207/2025 au fost abrogate începând cu data de 25.08.2026, data intrării în vigoare a acestui act normativ, care a preluat în cuprinsul său norme similare.

Conform art. 422 alin. (7) din CATUC *„Promisiunile de vânzare/Promisiunile de cumpărare/Promisiunile bilaterale de vânzare-cumpărare având ca obiect unitățile individuale din cadrul condominiului viitor sau locuințele individuale viitoare se încheie numai în formă autentică, după notarea autorizației de construire în cartea funciară și după* ***obținerea în prealabil a extrasului de carte funciară pentru unitatea individuală viitoare sau, după caz, pentru locuința individuală viitoare."***

Astfel, comisia apreciază că, în speță, pot fi aplicate prevederile citate ale Legii nr. 10/1991 modificată și completată prin Legea 207/2025 respectiv ale CATUC, în funcție de data încheierii promisiunilor, **nefiind necesar ca fiecare bun imobil viitor (construcție viitoare) să fie înscris într-o carte funciară individuală.** La autentificarea promisiunilor se va solicita și folosi un extras de carte funciară din cartea funciară a terenului, pe care sunt în curs de edificare construcțiile C1V, C2V și C3V.

2. Domnul notar public RADU MARIAN, în calitate de responsabil al sediului județean Teleorman al Camerei București, revine asupra sesizării adresate Comisiei în toamna anului trecut și care a făcut obiectul punctului 8 al minutei din data 30.10.2025, referitor la **problema întârzierilor sistematice în soluționarea cererilor înregistrate la nivelul OCPI Teleorman.**

Din nefericire, această problemă persistă, cu toate că în cuprinsul minutei respective s-a promis de către conducerea ANCPI luarea unor măsuri concrete și substanțiale pentru înlăturarea restanțelor la nivelului OCPI Teleorman, începând chiar cu data de 01.11.2025, precum și **reevaluarea situației după trecerea unui termen de o lună.**

Cu toate acestea, în continuare, se înregistrează întârzieri semnificative în soluționarea cererilor înregistrate de către notarii publici în numele părților, ca urmare a autentificării actelor notariale care fac obiectul înscrierii în cartea funciară, dar și în eliberarea certificatelor de sarcini și a extraselor de informare/ autentificare, care necesită operațiuni prealabile eliberării – convertirea cărților funciare sau soluționarea prealabilă a unor cereri restante.

Această situație creează perturbarea activității birourilor notariale, care, pe de o parte, se confruntă cu dificultăți în respectarea programărilor întocmirii actelor notariale, iar pe de altă parte, sunt nevoite să înfrunte nemulțumirea constantă a părților vis-a-vis de lucrările de carte funciară, care determină întârzierea și uneori chiar blocarea circuitului civil.

Acestea sunt principalele motive care determină aducerea din nou în atenția Comisiei a problemei restanțelor înregistrate la nivelul OCPI Teleorman și să se solicite încă o dată conducerii ANCPI să procedeze la reevaluarea acestei situații și să dispună de îndată măsuri pentru remediere.

***

În urma analizei situației prezentate, reprezentanții ANCPI precizează următoarele:

În ceea ce privește întârzierile cu care se confruntă OCPI Teleorman, conducerea acestei instituții a dispus măsuri administrative pentru remedierea situației. Reprezentanții ANCPI precizează în acest context că accelerarea lucrărilor de înregistrare sistematică la nivelul întregii țări, coroborată cu lipsa personalului de specialitate care afectează majoritatea oficiilor teritoriale, creează o presiune constantă asupra termenelor de soluționare a cererilor de înscriere formulate de persoanele interesate. Situația este monitorizată constant la nivelul ANCPI și se iau măsuri punctuale în vederea combaterii, în măsura posibilităților, a deficiențelor constatate.

3. Domnul notar public POP TUDOR BOGDAN din cadrul Camerei Cluj solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Se solicită un punct de vedere în ceea ce privește următoarea situație, referitoare la **înscrierea în cartea funciară a dreptului de trecere continuu și perpetuu, aerian, subteran și de suprafață, în favoarea operatorului licențiat al sistemului de distribuție a gazelor naturale**, societatea D, în vederea exercitării drepturilor conferite de Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, a unui drept de **uz** asupra unei suprafețe dintr-un teren și

unui drept de **servitute legală de trecere** subterană și de suprafață asupra aceleiași suprafețe de teren.

La data de 29.04.2026 s-a autentificat Convenția de uz și servitute de trecere, sub nr. 559/29.04.2026, anexată solicitării.

Ținând cont de soluțiile reținute în Minuta din data de 04.04.2016 (în care s-a concluzionat că dispozițiile Legii nr. 123/2012 instituie **limitări legale în interes privat ale dreptului de proprietate, iar acestea se notează în cartea funciară cu efect de informare**, conform art. 602 alin. (2) coroborat cu art. 903 pct.3 Cod civil)) și în Minuta din data de 25.01.2022 cu trimitere la Minuta din 17.11.2015 (prin care s-a reiterat faptul că drepturile de uz și servitute reglementate de Legea nr. 123/2012 nu au natura juridică a unor dezmembrăminte ale dreptului de proprietate ci reprezintă limitări legale în interes privat, susceptibile de notare în cartea funciară la cerere, în temeiul art. 903 Cod civil), a solicitat BCPI Timișoara notarea în cartea funciară a acestor drepturi, dreptul de servitute de trecere și dreptul de uz, încasând un **tarif de publicitate imobiliară în sumă de 75 lei, aferent notării.**

Prin Referatul de completare emis în dosarul nr. 132163/30.04.2026 i s-a solicitat să achite **tariful corespunzător cod 2.3.1.**

Ca răspuns, a invocat minutele menționate mai sus, însă ulterior **cererea de notare a fost respinsă**, conform Încheierii de respingere nr.132163, anexată solicitării, considerându-se că părțile actului au înțeles să constituie un drept de servitute de trecere și un drept de uz, ca drepturi reale care sunt supuse intabulării și nu notării și, prin urmare, taxate ca atare, ca veritabile dezmembrăminte ale dreptului de proprietate.

***

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

Potrivit art. 13 alin. (2) lit. dd) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al ANCPI nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare, ***dreptul de uz și servitute prevăzute de Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare,*** **reprezintă unul din cazurile de notare în cartea funciară și se tarifează cu 75 lei potrivit codului de servicii 2.4.1** prevăzut în Anexa la Ordinul nr. 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de ANCPI şi instituțiile sale subordonate, cu modificările și completările ulterioare.

Prin prisma celor de mai sus, soluția de respingere a cererii înregistrată la BCPI Timișoara cu nr. 132163/2026 este eronată. Împotriva modului de stabilire a tarifului se poate face cerere de reexaminare.

4. Doamna notar public BORUNĂ CHIRAȚA din cadrul Camerei Constanța solicită formularea unui punct de vedere cu privire la **calculul tarifului pentru întabularea contractelor de partaj, prin care una dintre părți preia un lot mai mare decât cota pe care o deținea din întregul imobil.**

Reglementarea modalității de tarifare s-a efectuat prin Ordinul nr. 16/2019 al Directorului general al ANCPI (mențiunile de la pct. 8 din notele subsolul la anexă), conform căruia: *„În cazul actului de partaj, tariful se calculează prin raportare la* ***valoarea cotei din dreptul de proprietate ce revine fiecărui copartajant***

peste cota deținută din bunul imobil respectiv, *dar nu mai puțin de 60 lei/imobil."*

În opinia notarului public, din interpretarea dispozițiilor arătate mai sus, rezultă următoarele situații:

- în cazul în care fiecare copartajant preia un lot egal cu suprafețele indivize din imobil deținute înaintea partajului, fiecare lot se taxează cu tariful minim de 60 lei (sens în care există și o minută a comisiei comune ANCPI-UNNPR);
- în cazul în care un copartajant preia mai puțin decât i s-ar cuveni, lotul său se taxează, de asemenea, cu tariful minim de 60 lei;
- în cazul în care un copartajant preia mai mult decât i s-ar cuveni, tariful se calculează la cota pe care o preia în plus, dar nu mai puțin de 60 lei/imobil.

Având în vedere faptul că, pentru efectuarea **partajului**, de cele mai multe ori este necesar ca acesta să fie **precedat de o operațiune de lotizare, nu se stabilește tarif de intabulare pentru fiecare cotă preluată în plus de fiecare copartajant din fiecare lot format, ci se raportează la întregul imobil inițial.**

În speță, a solicitat intabularea Contractului de partaj voluntar fără sultă cu lotizare autentificat sub nr. 715/12.05.2026, cerere ce a făcut obiectul dosarului nr. 120970/13.05.2026 al BCPI Constanța, soluționat prin încheierea nr. 120970/18.05.2026.

Obiectul contractului l-a format terenul intravilan în suprafață de 2307 mp situat în municipiul Constanța, Aleea Dimitrie Onciu (...), Lot 1, care s-a **dezmembrat** în două loturi, în suprafață de 1430 mp și de 877 mp. Înscrierea lotizării a tarifat-o cu 120 lei (**60 lei pentru fiecare lot**).

Prin același contract **copartajanții - respectiv o persoană fizică și una juridică, ce dețineau inițial terenul în cote - părți egale de câte 1/2 fiecare,** au preluat fiecare câte un lot din cele formate, după cum urmează:

- **persoana fizică a preluat lotul în suprafață de 1430 mp.;**
- **persoana juridică a preluat lotul în suprafață de 877 mp.**

Tariful pentru întabularea partajului l-a calculat în funcție de suprafața preluată în plus de persoana fizică, respectiv suprafața de 276,50 mp (calculată prin scăderea cotei de 1/2 din întregul teren de 2307 mp, respectiv 1153,50 mp, din suprafața de 1430 mp a lotului preluat prin partaj) x 120 Euro/mp = 33180E x 5,3 lei/Euro = 175.854 lei x 0,15 % = 264 lei.

Din eroare, biroul notarial a repartizat fiecărui lot câte 1/2 din suma de 264 lei, respectiv câte 132 lei, în loc să aloce întreaga sumă pentru lotul preluat de persoana fizică (pentru codul 2.3.2.) și să taxeze 60 lei pentru lotul preluat de persoana juridică (pentru codul 2.3.1.).

Prin referatul întocmit în dosarul nr. 120970/13.05.2026 al BCPI Constanța, a fost solicitată suplimentarea tarifului pentru serviciul cu codul 2.3.1. (și tariful de urgență corespunzător, având în vedere că, la depunerea dosarului a achitat și tarif de urgență), în condițiile prevederilor art. 29, alin. (1) lit. f) din Legea nr. 7/1996, coroborate cu cele ale art. 2 din Ordinul nr. 16/2019, în sensul că **și pentru persoana juridică s-ar calcula tarif în cuantum de 0,5% pentru cota de 1/2 din suprafața preluată în plus** (deși doar persoana fizică a preluat mai mult decât deținea inițial din teren). Prin urmare, pentru asigurarea celerității operațiunii de intabulare, clientul biroului a fost de acord să achite încă 308 lei (276,50 mp: 2 x120 Euro/mp x 5,3 lei/Euro x 0,5% = 440 lei -132 lei =308 lei) + tarif de urgență.

În consecință, solicită a se emite o minută prin care să se stabilească modalitatea corectă de calcul în speța menționată, eventual și în celelalte situații în care intervine un partaj precedat de o lotizare.

***

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

Problema supusă atenției a făcut obiectul analizei în cuprinsul unor minute anterioare emise de Comisie, cum ar fi cea din data de 30.09.2024 (pct. 3).

Doamna notar public a aplicat în mod corect algoritmul de calcul precizat de nota de subsol [8)] din Anexa la Ordinul nr. 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de ANCPI și instituțiile sale subordonate, cu privire la tarifarea actului de partaj.

Raportat la aceste prevederi legale, precum și la eroarea săvârșită de biroul notarial la momentul înregistrării celor două cereri de intabulare, în speță precizăm că:

- tariful aferent cererii de intabulare a dreptului de proprietate în favoarea persoanei fizice (pentru codul 2.3.2.), în regim normal, era de 264 lei.
- tariful aferent cererii de intabulare a dreptului de proprietate în favoarea persoanei juridice (pentru codul 2.3.1.), în regim normal, era de 60 lei. Acest fapt permite formularea unei **cereri de reanalizare a tarifului**, adresată OCPI, pentru restituirea sumelor plătite necuvenit.
- recepția dezlipirii (codul 2.2.1.) și înscrierea în cartea funciară a acestei operațiuni (codul 2.2.2.) se tarifează cu câte 60 lei/imobil, în regim normal.

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 vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 2149/05.05.2026, s-a transmis dreptul de proprietate asupra unor cote de teren, respectiv cota de 1581/194700 aferentă apartamentul** nr. 15 situat la etajul 5, sc. A al blocului de locuințe, **neînscris în cartea funciară**, compus din bucătărie, living, baie si balcon, cu suprafața utilă de 37,40 mp, **având cota de 374/43674 din părțile de uz comun** (părți comune: terenul construit şi neconstruit cu nr. cadastral 152224 în suprafață de 1947 mp, instalațiile şi branșamentele comune, fațadele, acoperișul, 4 holuri, 2 ieșiri de salvare ALA, adăpost protecție civilă ALA compus din 14 boxe şi grup sanitar, spațiu tehnic, casa scării A S+D+P+9E, spațiu depozitare cărucioare, spațiu uscătorie, spațiu depozitare biciclete, casa scării B S+D+P+2E, casa scării P, lift acces scara A S+D+P+9E și lift acces, scara B S+D+P+2E, 2 holuri, depozitare. 5 sasuri, spațiu tehnic, adăpost protecție civilă ALA compus din 3 boxe şi grup sanitar, rampă acces parcaj de reşedinţă şi circulație parcaj de reşedinţă), **cota de 723/194700 aferentă locului de parcare subteran** nr. 39 situat la demisolul blocului de locuințe, **neînscris în cartea funciară**, constituit din parcare cu suprafața utilă de 17,10 mp, având **cota de 171/43674 din părțile de uz comun și cota de 135/194700 aferentă boxei** 28 situata la subsolul blocului de locuințe, **neînscris în cartea funciară**, constituit din boxa cu suprafața utilă de 3.20 mp, având **cota de 32/43674 din părțile de uz comun, toate din terenul înscris în CF nr. 152224 a localității Brașov**

identificat la A1, cu nr. cadastral 152224, compus din teren intravilan curți - construcții în suprafață de 1947 mp.

În speță, **condominiul deși edificat din anul 2021, nu a putut fi intabulat în cartea funciară**, deoarece în momentul construirii nu a fost respectat nivelul de înălțime prevăzut în autorizația de construire nr. 366/30.05.2018 emisă de către Primăria Municipiului Brașov, motiv pentru care în anul 2021 a fost declanșat un **litigiu de către Primăria Municipiului Brașov și Poliția Locală Brașov, în contradictoriu cu proprietarul imobilului**, prin care se solicită **demolarea etajului construit cu nerespectarea dispozițiilor autorizației de construire.**

Prin încheierea de ședință din data de 12.09.2022, Judecătoria Brașov **suspendă** dosarul civil nr. 72577/197/2022 până la soluționarea dosarului nr. 3197/62/2022 aflat pe rolul Tribunalului Brașov, care are ca obiect anularea actelor emise de autoritățile publice locale. Având în vedere că **există o încheiere emisă de o instanță de judecată care atestă edificarea construcției încă din anul 2021, consideră că nu poate să aprecieze că se află sub incidența Legii nr. 207/2025**, respectând și principiul neretroactivității legii civile.

Prin încheierea nr. 97075/06.05.2026, **BCPI Brașov respinge cererea de intabulare a dreptului de proprietate și restrângerea drepturilor de ipotecă**, motivând că potrivit dispozițiilor **art. 651 Cod Civil, *„înstrăinarea sau ipotecarea cotei - părți nu se va putea face decât odată cu dreptul asupra apartamentului care constituie bunul principal"*** coroborate cu dispozițiile **art. 26 alin. (2) din Legea nr. 7/1996, conform căruia *„dreptul de proprietate comuna forțată si perpetuă pe părțile comune ale unui imobil se valorifică numai împreună cu dreptul de proprietate exclusivă care poarta asupra acestuia sau a unei părți determinate din acesta"*.**

Cu privire la aceste aspecte menționează că **la acest moment bunul principal îl constituie terenul, care la momentul intabulării condominiului va deveni parte de uz comun pentru acesta, moment în care bunul principal va fi constituit de fiecare unitate individuală în parte, iar terenul va deveni bun accesoriu**. Totodată, potrivit dispozițiilor 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"*. Astfel prin intabularea cotelor de teren stabilite conform documentației tehnice existente si a propunerii de apartamentare nr. 26/04.02.2026 întocmită de ing. VD, coproprietarii terenului vor deveni coproprietari în aceleași cote și asupra construcției la momentul intabulării acesteia, dispoziții prevăzute în mod expres în legislația civilă, de exemplu art. 567 Cod civil, urmând ca la data apartamentării acesteia, toți coproprietarii să încheie un act de partaj voluntar prin care să devină proprietari exclusivi asupra unității individuale menționate în contractul de vânzare cumpărare prin care a fost achiziționată cota respectivă.

De asemenea, la data de 26.05.2026 a fost încheiat **actul adițional autentificat sub nr. 2591 prin care părțile au clarificat expres că obiectul înscrierii îl reprezintă dreptul de proprietate asupra cotelor indivize** de 1581/194700, 723/194700 și 135/194700 **din terenul înscris în CF nr. 152224 Brașov, respectiv cota totală de 2439/194700 din acest teren.**

Totodată, părțile au clarificat că **mențiunile privind apartamentul nr. 15, locul de parcare nr. 39 și boxa nr. 28 au caracter de identificare**

convențională a unităților avute în vedere de părți potrivit promisiunii de vânzare-cumpărare și documentației tehnice existente, fără ca aceste unități, nefiind încă înscrise în cartea funciară, să constituie obiect al intabulării prin prezenta cerere, iar până la îndeplinirea oricărei etape ulterioare terenul obiect al prezentei spete nu este un imobil aflat în coproprietate forțată.

Prin urmare, **solicitarea formulată către OCPI privește intabularea dreptului de proprietate asupra cotelor indivize din terenul înscris în CF nr. 152224 Brașov, iar nu intabularea apartamentului, a locului de parcare sau a boxei, acestea urmând a fi înscrise ulterior, după intabularea construcției, apartamentarea si partajarea acesteia.**

Se atașează solicitării următoarele înscrisuri: contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2149/05.05.2026, act adițional autentificat sub nr. 2591/26.05.2026, autorizație de construire nr. 366/30.05.2018, încheierea de ședință din data de 12.09.2022 pronunțată de Judecătoria Brașov, promisiunea de vânzare cumpărare și actele adiționale ulterioare, propunerea de apartamentare nr. 26/04.02.2026 și încheierea de respingere nr. 97075/06.05.2026

***

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

În urma analizei CF nr. 152224 Brașov rezultă că asupra imobilului sunt notate mai multe antecontracte care au ca obiect UI și cotele – părți aferente din terenul aferent și sunt intabulate ipotecile legale ale promitenților cumpărători. În CF apar și notări de litigii și urmăriri silite.

Dispozițiile **art. 26 alin. (2) din Legea nr. 7/1996, împiedică încheierea unor acte de înstrăinare a cotelor-părți din terenul înscris în CF nr. 152224 Brașov, separat de unitățile individuale aferente pe care le deservesc în mod forțat și perpetuu.**

De asemenea, art. 651 Cod Civil prevede că *„înstrăinarea sau ipotecarea cotei - părți nu se va putea face decât odată cu dreptul asupra apartamentului care constituie bunul principal"*

Deși doamna notar pretinde că obiectul contractelor de vânzare (astfel cum au fost modificate prin acte adiționale) nu are nicio legătură cu unitățile individuale din viitorul condominiu, din analiza clauzelor contractuale rezultă că obiectul contractului îl constituie atât cotele părți asupra terenului cât și UI aferent care constituie bunul principal.

6. Doamna notar public GAL-MIHAESCU IOANA-LAURA din cadrul Camerei Târgu Mureș solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Un dezvoltator a obținut o **autorizație pentru desființare parțială, reamenajare, modificare, extindere si supraetajare**, situație care se încadrează la excepția prevăzută de art. 243^1 alin. (2) din ODG ANCPI nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, deci **nu se aplică noile prevederi legale privind procedura de lucru la cadastru pentru bunurile viitoare.** Se dorește a se încheia promisiuni bilaterale de vânzare - cumpărare pentru unitățile individuale ce se vor construi.

Notarul public întreabă cum ar trebui să procedeze cu privire la avansul care se achită de către promitentul – cumpărător, privind cuantumul acestui avans și contul dezvoltatorului in care se virează? **Se aplică prevederile Legii nr. 207/2025?**

Cum ar trebui sa procedeze cu privire la **notarea promisiunii bilaterale de vânzare - cumpărare in cartea funciară,** având in vedere ca poate lucra doar pe cartea funciară in care figurează vechea clădire cu terenul aferent.

***

În urma analizei situației juridice prezentate, comisia a solicitat informații și acte suplimentare (identificarea CF, autorizația de construire, etc) pentru a putea efectua o analiză completă și corectă a speței. Înscrisurile au fost înaintate UNNPR la data de 15.10.2026, care le-a înaintat membrilor Comisiei la data de 16.10.2026.

Conform art. 243^1 alin. (1) și (2) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG ANCPI nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare:

(1) Procedura de lucru pentru înregistrarea în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a construcțiilor bunuri viitoare se aplică construcțiilor condominiu bunuri viitoare și construcțiilor de tip locuință individuală bunuri viitoare la care fac referire dispozițiile art. 26 alin. (9) - (11) din Legea nr. 7/1996 și dispozițiile art. 22 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(2) ***Procedura de la alin. (1) nu se aplică în situația extinderii/supraetajării construcției condominiu finalizate.***

Din datele speței rezultă că este vorba de 5 construcții pentru care s-a obținut o autorizație de construire pentru desființare parțială, reamenajare, modificare, extindere și supraetajare în vederea realizării de clădiri pentru servicii – birouri și cabinete medicale cu dotări aferente și locuințe de serviciu.

Exceptarea de la aplicarea procedurii de preapartamentare se aplica doar construcțiilor condominiu finalizate, iar nu și caselor individuale, așa cum este prevăzut expres în alineatul 2 al art. 243^1 din Ord. 600/2023.

În privința obligației de preapartamentare, dacă prin amploarea lucrărilor de construcție, clădirea va fi transformată de asemenea natură încât va rezulta practic o construcție nouă sub forma unui condominiu, putem vorbi de un condominiu viitor și devin aplicabile dispozițiile privind preapartamentarea și obligația notarului ce autentifică o promisiune de a nota autorizaţia de construire în cartea funciară şi de a obţine în prealabil extrasul de carte funciară pentru unitatea individuală viitoare sau, după caz, pentru locuinţa individuală viitoare.

7. Domnul notar public DORIN SUCIU din cadrul Camerei Alba Iulia solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

Biroul notarial a înregistrat dosarul cu nr. 122403 în data de 28.10.2025 cu termen de soluționare 06.11.2025, iar până la momentul trimiterii sesizării către comisie, respectiv 15.06.2026, acesta **nu a fost soluționat**.

La data de 28.05.2026 a încheiat contractul de vânzare-cumpărare cu credit ipotecar pentru un apartament și un garaj. Dosarul nr. 73790/29.05.2026 privind apartamentul a fost soluționat în aceeași zi de către BCPI Sibiu.

Dosarul nr. 73794/29.05.2026 privind garajul ajuns la BCPI Agnita, **nu a fost soluționat la termen, respectiv 03.06.2026, în schimb a primit referat de completare în data 08.06.2026,** prin care i se solicită să modifice cererea de înscriere, fără însă a preciza temeiul legal. Întrucât cererea a fost completată corespunzător, a precizat acest lucru în răspunsul formulat în aceeași zi, solicitând totodată să se soluționeze dosarul. Până la data de 15.06.2026, după încă o săptămâna, dosarul **nu este soluționat.**

Situația este cu atât mai neplăcută cu cât aproape zilnic trebuie să ofere explicații (pe care nu le are) clienților, care nu reușesc să facă plățile întrucât banca așteptă extrasul și încheierea de intabulare a ipotecii.

Se precizează că situațiile prezentate nu sunt singulare, deja în rândul colegilor notari discuțiile despre problemele cauzate de BCPI Agnita sunt la ordinea zilei.

Se solicită luarea unor măsuri imediate, astfel încât aceste abuzuri să nu se mai repete, să se colaboreze pentru soluționarea rapidă a dosarelor la fel cum se procedează cu celelalte BCPI.

Spre informare se atașează solicitării încheierea de intabulare nr. 73790/29.05.2026, referatul de completare și răspunsul la referat.

***

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

Din verificările efectuate s-a constatat faptul că cererile nr. 122403/2025, nr. 73790/2026 și nr. 73794/2026 au fost înregistrate și soluționate de către BCPI Sibiu.

În ceea ce privește întârzierile cu care se confruntă OCPI Sibiu și birourile sale teritoriale, conducerea acestei instituții a dispus măsuri administrative pentru remedierea situației. Reprezentanții ANCPI precizează în acest context că accelerarea lucrărilor de înregistrare sistematică la nivelul întregii țări, coroborată cu lipsa personalului de specialitate care afectează majoritatea oficiilor teritoriale, creează o presiune constantă asupra termenelor de soluționare a cererilor de înscriere formulate de persoanele interesate. Situația este monitorizată constant la nivelul ANCPI și se iau măsuri punctuale în vederea combaterii, în măsura posibilităților, a deficiențelor constatate.

8. Doamna notar public APOSTOL-STAN BIANCA-FLORICA din cadrul Camerei București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la lămurirea următoarei situații referitoare la **încheierea de promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare, într-un imobil finalizat, dar neintabulat,** cu respectarea *Legii nr. 207/2025 pentru modificarea art. 22 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și pentru completarea art. 26 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996.*

În concret, solicită lămuriri dacă, în situația unui **imobil cu mai multe unități individuale, care este finalizat din punct de vedere al actelor administrative, respectiv are proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor și certificat de atestare a edificării, dar nu a fost încă intabulat** din cauza unor neconcordanțe de natură tehnică ce țin de lucrarea de cadastru, **se pot încheia promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare,** cu respectarea prevederilor Legii nr. 207/2025, deși **în cartea funciară nu este notată**

autorizația de construire cu poziții distincte pentru unitățile individuale și nu există încheiat nici un act de preapartamentare.

După părerea sa, având în vedere că, scopul și finalitatea Legii nr. 207/2025 sus arătate, este acela de a proteja promitentul - cumpărător prin notarea promisiunii în poziția deschisă pentru apartamentul/locul de parcare/boxă etc. pe care dorește să îl achiziționeze, iar în acest moment proiectul în speță nu are deschise aceste poziții distincte și nici nu se mai pot deschide prin preapartamentare, **construcția nemaifiind considerată bun viitor, nu se mai pot încheia promisiuni, ci trebuie așteptat ca imobilul să fie intabulat în cartea funciară și ulterior apartamentat.**

A decis să facă această solicitare având în vedere opinia unei colege care i-a comunicat dezvoltatorului că se pot încheia promisiuni chiar dacă în cartea funciară a imobilului nu există notată autorizația cu poziții distincte pentru fiecare UI, nu a existat nici un act de preapartamentare și sau declarație + fișier CSV. În acest context, ar dori să se asigure că a interpretat corect dispozițiile actului normativ sus arătat sau, în caz contrar, să se edifice cu privire la aspectele menționate.

***

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

Astfel cum s-a reținut și în Minuta nr. 10999/1815/24.03.2026, pct. 5, pentru construcțiile finalizate, în situația în care nu este notată autorizația de construire pe poziții distincte, pentru fiecare UI, în baza declarației dezvoltatorului și a fișierului .csv., **notarea promisiunilor de vânzare încheiate ulterior datei de 08.03.2026** (data intrării în vigoare a prevederilor art. 26 alin. (9) - (11) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, așa cum a fost aceasta completată prin Legea nr. 207/2025), **pentru UI-urile situate în construcțiile finalizate, se poate efectua în cărțile funciare individuale după finalizarea operațiunii de apartamentare.**

9. Domnul notar public IVAN CONSTANTIN din cadrul Camerei Ploiești solicită formularea unui punct de vedere cu privire încheierile de respingere nr. 104161/18.05.2026 și nr. 114960/27.05.2026 ale BCPI Brașov prin care s-a respins înscrierea dreptului de proprietate asupra construcțiilor ce au făcut obiectul contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2373/12.05.2026, având în vedere motivarea considerată extrem de „originală" în interpretarea reglementărilor de carte funciară a registratorilor. S-au atașat solicitării fotocopii ale înscrisurilor relevante.

***

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

În speță, **o persoană juridică, titulară a unui drept de superficie, vinde construcția unei persoane fizice, care este coproprietară pe teren împreună cu o terță persoană.** Cererea de înscriere a dreptului de proprietate asupra construcției a fost respinsă de BCPI Brașov pe considerentul că este contrar regulilor de carte funciară prevăzute de art. 878 Cod civil să fie înscris un singur proprietar pe construcție și doi coproprietari pe teren.

Or, sunt multiple situațiile în care construcția este proprietatea exclusivă doar a unuia din coproprietarii terenului, din diverse motive, în funcție de modalitatea de dobândire a construcției: fie doar unul din coproprietarii terenului a edificat construcția, având acordul celuilalt, fie doar unul dintre ei a moștenit construcția în proprietate exclusivă, fie doar unul din ei a cumpărat construcția, cum e cazul din speță.

Cu privire la spețe similare, întâlnite la același oficiu teritorial (OCPI Brașov), Comisia s-a pronunțat anterior prin minutele ședințelor din data de 05.10 2926 (pct. 7) și din data de 20.09.2021 (pct. 6).

Raționamentul care a stat la baza încheierilor de respingere nr. 104161/18.05.2026 și nr. 114960/27.05.2026 este **eronat**. Având în vedere faptul că prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2373/2026 titularul unei cote din dreptul de proprietate asupra terenului devenea și proprietarul construcției situată pe acest teren, în speță cererile erau admisibile.

10. Doamna notar public CRISTINA MIHALACHE din cadrul Camerei București solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

În anul 2023, AS, în calitate de promitentă vânzătoare și B, în calitate de promitent cumpărător, au încheiat un antecontract de vânzare cumpărare a unui imobil din județul Sibiu, in baza căruia B a achitat lui AS un avans în cuantum de 5.000 euro din prețul imobilului ce urma sa fie achitat integral în mai multe rate, iar părțile au stabilit termenul limită pentru semnarea contractului de vânzare la data de 18.12.2025, fără a se stipula vreo modalitate de prelungire unilaterala a acestui termen de către vreuna dintre părți.

În baza antecontractului, în cartea funciară a imobilului s-a notat promisiunea de vânzare cu termen 18.12.2023 și s-a intabulat ipoteca legală a promitentului comparator pentru avansul achitat.

Ulterior, **promitenta cumpărătoare AS a comunicat că până la termenul de 18.12.2025 nu s-a încheiat contractul de vânzare și că imobilul nu face obiectul niciunui litigiu, astfel ca dorește radierea din cartea funciara a înscrierilor efectuate in baza antecontractului.**

Întrucât termenul de 6 luni de la data limita de 18.12.2025 a expirat la data de 18.06.2026, că in cartea funciară nu a fost notat niciun litigiu și că nici nu s-a solicitat înscrierea dreptului de proprietate al promitentului compărător, a formulat o **cerere pentru radierea din oficiu de către OCPI Sibiu, in condițiile art. 906 alin. 3) din Codul civil, a promisiunii de vânzare și a ipotecii legale a promitentului - comparator, cerere însoțită doar de copia antecontractului de vânzare.**

Cererea a fost respinsă, motivându-se că radierea se face doar cu acordul părților sau in baza unei hotărâri judecătorești definitive. A redepus ulterior cererea, care, de asemenea a fost respinsă motivat de faptul ca a fost introdusă de notarul public si, astfel radierea nu ar putea fi considerată ca fiind din oficiu, ci la cerere.

În consecință, se solicită comunicarea unui răspuns la următoarele întrebări:

a) Daca **radierea din cartea funciară a unei promisiuni de vânzare si a ipotecii legale a promitentului comparator, efectuate în baza unui antecontract de vânzare este posibilă, din oficiu**, în temeiul art. 906 alin. (3) din Codul civil, al art. 186 alin. (4) din Ordinul ANCPI nr. 600/2023 și al art. 37 alin.

(13) din Legea nr. 7/1996, urmare a expirării termenului de 6 luni de la termenul stabilit pentru semnarea contractului de vânzare, fără acordul părților sau pronunțarea unei hotărâri judecătorești.

Se precizează că în cartea funciara nu sunt alte înscrieri.

b) Dacă se va considera că radierea din oficiu nu este posibilă, se solicită comunicarea **cazurilor de aplicabilitate a dispoziției legale mai sus menționate**.

Se anexează solicitării cererea inițială nr. 26557/2026, încheierile de respingere nr. 26557/2026, cererea (redepunere) nr. 27123/2026 și încheierea de respingere nr. 27123/2026.

***

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

Din verificările efectuate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, rezultă că la data de 13.08.2026 a fost înregistrată cererea nr. 29063/2026 prin care s-a solicitat radierea antecontractului de vânzare autentificat sub nr. 1266/13.06.2023 și radierea ipotecii legale. Cererea a fost soluționată prin încheierea de admitere cu același număr.

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**
Mircea POPA Director General Adjunct	Notar public Vasile VARGA Vicepreședinte Coordonator al reprezentanților UNNPR
Cezara Irina SIMIREA Director Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Sorin MARINA, Vicepreședinte
Mihai LICĂ Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Simona Iustina DOROBANȚU CNP Cluj
	Notar public Alexandru Mihnea ANGHENI CNP București
	Notar public Tiberiu TERZEA MATEI CNP București
	Cătălin BĂDIN, Director general adjunct