



Exemplar 1

Către: Domnul Ganea - Nasta Gabriel
e-mail: gabriel.ganea.nasta@gmail.com
Spre știință: Oficiilor de Cadastru și Publicitate Imobiliară
În atenția: Doamnei/Domnului Director
Doamnei/Domnului Șef Serviciu Cadastru
Doamnei/Domnului Șef Serviciu Publicitate imobiliară
Referitor la: adresa înregistrată la ANCPPI cu nr. 37985/02.09.2025

Stimate domn,

Având în vedere adresa dumneavoastră, înregistrată în evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sub nr. 37985/02.09.2025, referitoare la transmiterea "punctului de vedere al ANCPPI în ceea ce privește atribuirea numerelor cadastrale pentru parcările simple aflate în incintă la nivelul solului", vă comunicăm următoarele:

Conform prevederilor art. 2 lit. h) din *Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare*, condominiul este definit astfel: "imobil format din teren cu una sau mai multe **construcții**, în care există cel puțin 3 proprietăți individuale reprezentate de locuințe și locuințe sau spații cu altă destinație, după caz, și cote-părți indivize de proprietate comună".

Potrivit dispozițiilor art. 26 alin. (8) din *Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 71/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare* (Lege), "operațiunea de împărțire a unei **construcții** - condominiu în mai multe unități individuale se numește apartamentare. (...) Aceste operațiuni se fac în baza unei documentații cadastrale și a actului autentic, întocmite în condițiile legii".

Conținutul documentației cadastrale de apartamentare este prevăzut la art. 136 din *Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al ANCPPI nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare* (Regulament).

Același act normativ stipulează la art. 116 alin. (1) faptul că, "în vederea înscrierii condominiului se deschide o carte funciară a **terenului**, o carte funciară colectivă **pentru întreaga construcție** și câte o carte funciară individuală pentru fiecare **proprietate individuală** care poate reprezenta apartamente sau spații cu altă destinație decât cea de locuință".

Precizăm că art. 284 din *Regulament* definește clar noțiunea de **unitate individuală**, astfel: "unitate funcțională, componentă a unui condominiu, formată din

Pagina 1 / 3



una sau mai multe camere de locuit și/sau spații cu altă destinație situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită, de regulă, de o singură gospodărie. În cazul în care accesul la unitatea funcțională sau la condominiu nu se face direct dintr-un drum public, acesta trebuie să fie asigurat printr-o cale de acces sau servitute de trecere, menționată obligatoriu în actele juridice și înscrisă în cartea funciară”.

De asemenea, conform prevederilor art. 116 alin. (5) din *Regulament*, ”se asimilează unității individuale locurile de parcare situate în construcții de tip condominiu”.

În concluzie, având în vedere dispozițiile legale mai sus enunțate, precizăm faptul că operațiunea de apartamentare se realizează prin împărțirea unei construcții de tip condominiu în mai multe unități individuale, astfel încât locurile de parcare care nu fac parte din construcția condominiu nu se asimilează unităților individuale.

Astfel, în considerarea aspectelor mai sus enunțate și în limita informațiilor furnizate, apreciem că în speță sunt aplicabile dispozițiile art. 130 alin. (5) și alin. (10) din *Regulament*, potrivit cărora:

”(5) La recepția documentației cadastrale de dezlipire și la înscrierea acestei operațiuni în sistemul integrat de cadastru și carte funciară pentru un imobil pe care a fost edificată o construcție condominiu, în loturi care fac obiectul unor lucrări de amenajări exterioare, cum ar fi: alei, platforme, parcaje, garaje, spații verzi etc., aprobate prin autorizația de construire, nu se solicită certificatul de urbanism atunci când numărul loturilor coincide cu cel din autorizația de construire sau din planul-anexă din documentația tehnică - DTAC, care a stat la baza emiterii acesteia. În caz de discrepanță, la documentația cadastrală se anexează și certificatul de urbanism”.

”(10) La dezlipirea unui imobil pe care se află una sau mai multe construcții, lotul rezultat în urma dezlipirii, pe care rămâne construcția, trebuie să includă și toate elementele constructive ale acesteia, indiferent de nivelul la care sunt amplasate, în cazul în care autorizația de construire, hotărârea judecătorească sau legea nu dispune altfel”.

Totodată, la dezlipirea loturilor de teren reprezentând locuri de parcare amplasate deasupra subsolului construit al condominiului, sunt aplicabile și dispozițiile art. 130 alin. (4) din același act normativ, potrivit cărora: ”în situația în care prin dezlipire este afectată suprafața care nu este în indiviziune forțată, este necesară prezentarea unui înscris (de exemplu: act emis de autoritatea locală competentă, act notarial etc.) din care să reiasă suprafața care se scoate din părțile comune, eventuale obligații, constrângeri sau faptul că nu afectează utilizarea în condiții normale a construcției, după caz, emis conform prevederilor legale în vigoare, sau a unei hotărâri judecătorești cu privire la imobil”.

În aceste situații apreciem că este necesară efectuarea pe PAD, la punctul A «Date referitoare la teren», respectiv în documentația cadastrală în format digital în câmpurile specifice din secțiunea «date textuale ale terenului», a mențiunii: ”Imobilul reprezintă loc de parcare aferent construcției condominiu identificată cu



IE nr. ...”, precum și precizarea eventualelor constrângeri sau obligații specificate în actul administrativ emis de autoritatea publică locală competentă.

Menționăm faptul că, în vederea soluționării situațiilor concrete, potrivit prevederilor art. 33 alin. (1) din Regulament, competența revine biroului de cadastru și publicitate imobiliară, în raza căruia se află imobilul.

Împotriva încheierii de carte funciară aveți posibilitatea de a formula căile de atac prevăzute de art. 31 alin. (2) și (3) din *Lege*, și anume: reexaminare care se soluționează de registratorul-șef din cadrul oficiului teritorial, respectiv plângere, aceasta din urmă fiind de competența judecătoriei în a cărei rază teritorială se află situat imobilul.

Cu deosebită considerație,

DIRECTOR GENERAL
Laurențiu Alexandru BLAGA

 Digitally signed by Popa
Mircea-Viorel
Date: 2025.09.22
12:59:39 +03'00'

Mircea Viorel POPA
DIRECTOR GENERAL ADJUNCT

 Digitally signed by Popa
Mircea-Viorel
Date: 2025.09.22
12:59:59 +03'00'

Înt: A.C.M/22.09.2025

Pagina 3 / 3

