



OFICIUL DE CADASTRU SI  
PUBLICITATE IMOBILIARA GORJ  
REGISTRAR NR. 3/6433 DIN 09.07.2012

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU  
ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ  
INTRARE Nr. 6055  
IEȘIRE  
Ziua 09 Luna 05 Anul 2012

*Ana Pop Șef  
de birou Șef*

*Analiză în preluțare  
+ răspuns urgent  
SC Constructivida*

Către: OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ GORJ  
În atenția: Domnului Director Marius MĂNESCU  
Doamnei Registrator-șef Olga POPESCU – BEJAT

*Postare pe site ogji  
10/05/2012*

Referitor la: procedura de lucru privind înscrierea în cartea funciară a mansardelor

Stimată doamnă,  
Stimate domn,

Ca urmare a solicitării dumneavoastră cu nr. 3/5809 din 05.04.2012, înregistrată în evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sub nr. 6055/26.04.2012, vă comunicăm următoarele:

În conformitate cu prevederile art. 648 din Codul Civil: (1) Dacă într-o clădire sau într-un ansamblu rezidențial există spații cu destinație de locuință sau cu altă destinație având proprietari diferiți, părțile din clădire care, fiind destinate întrebuințării spațiilor respective, nu pot fi folosite decât în comun sunt obiectul unui drept de coproprietate forțată.

(2) Părțile comune sunt bunuri accesorii în raport cu spațiile locative, care constituie bunurile principale în sensul art. 546.

Potrivit dispozițiilor art. 649 alin. (1) lit. b) din același act normativ sunt considerate părți comune, în măsura în care prin lege ori prin act juridic nu se prevede altfel: fundația, curtea interioară, structura, structura de rezistență, pereții perimetrali și despărțitori dintre proprietăți și/sau spațiile comune, acoperișul, terasele, scările și casa scârilor, holurile, pivnițele și subsolurile necompartimentate, rezervoarele de apă, centralele termice proprii și ascensoarele.

Cota-parte din dreptul de proprietate asupra părților comune se calculează prin raportarea suprafeței utile a fiecărei unități individuale la totalul suprafeței utile a spațiilor locative din clădire, cu excepția cazului în care în titlul de proprietate nu există o prevedere expresă în acest sens.

De asemenea, în art. 3 lit. c) din Legea privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari nr. 230/2007, proprietatea comună este definită ca fiind toate părțile dintr-un condominiu care nu sunt apartamente sau spații cu altă destinație decât cea de locuință, iar lit. e) a aceluiași articol stipulează faptul că prin cota-parte indiviză se înțelege cota-parte de proprietate care îi revine fiecărei proprietăți individuale din proprietatea comună și este egală cu raportul dintre suprafața utilă a proprietății individuale și totalul suprafețelor utile ale tuturor proprietăților individuale.

Dreptul de proprietate forțată asupra părților comune ale unui imobil se valorifică numai cu dreptul de proprietate exclusivă care poartă asupra acestuia sau a unei părți determinate din acesta.

Dispozițiile art. 658 din Codul civil, astfel cum au fost modificate prin Legea nr. 60/2012 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 79/2011 pentru

reglementarea unor măsuri necesare intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil prevăd că: (1) *Încetarea destinației de folosință comună pentru părțile comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente se poate hotărî cu acordul tuturor coproprietarilor.*

(2) *În cazul încetării destinației de folosință comună în condițiile alin. (1), devin aplicabile dispozițiile privitoare la coproprietatea obișnuită.*

(3) *Imobilul, respectiv partea din imobil care rezultă din încetarea destinației folosinței comune se înscrie în mod corespunzător în cartea funciară pe baza documentației cadastrale întocmite în acest scop.*

În conformitate cu prevederile art. 84 alin. (1) din Regulamentul de organizare și funcționare a birourilor de cadastru și publicitate imobiliară aprobat prin Ordinul directorului general nr. 633/2006, cu modificările și completările ulterioare, *modificările care intervin prin operațiunile de alipire ori prin cele de dezlipire ale imobilelor se fac pe baza unor documentații cadastrale recepționate de biroul teritorial, cu consimțământul titularului, dat în formă autentică.*

Având în vedere aceste dispoziții legale și faptul că fluxul de reorganizare al unui condominiu este similar celui de dezmembrare, înscrierea în cartea funciară a terasei ca unitate individuală distinctă presupune parcurgerea următoarelor etape:

- recepția documentației cadastrale de reorganizare în vederea scoaterii terasei din părțile de uz comun, întocmită în baza hotărârii adunării generale a asociației de proprietari prin care se constată încetarea destinației de folosință comună a acesteia;

- încheierea actului autentic prin care coproprietarii își exprimă acordul pentru diminuarea corespunzătoare a cotelor părți indivize din condominiu, în condițiile prevăzute de art. 658 alin. (4) din Codul Civil și art. 45 alin. (3) din legea amintită anterior;

- înscrierea în cartea funciară, în baza documentației cadastrale și a înscrisului autentic menționate mai sus, a operațiunii de reorganizare.

Menționăm faptul că, în vederea individualizării terasei ca unitate locativă distinctă, cartea funciară colectivă trebuie să cuprindă ca piesă obligatorie foaia de avere, întocmită conform modelului prevăzut în anexa nr. 9 din Regulamentului privind conținutul și modul de întocmire a documentațiilor cadastrale în vederea înscrierii în cartea funciară aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 634/2006, cu modificările și completările ulterioare, în care să fie evidențiate cotele de teren și cotele din părțile comune indivize recalulate, aferente unităților individuale.

Cu deosebită considerație,

  
**Mihai BUSUIOC**  
**PREȘEDINTE - DIRECTOR GENERAL**