

**Către:** **Domnul Paul MIHUS**  
*Municipiul București, Str. Agricultori nr. 142, Sector 3*  
*e-mail: [paul.mihus@macintsol.ro](mailto:paul.mihus@macintsol.ro)*

**Spre știință: Oficiilor de Cadastru și Publicitate Imobiliară**

**Referitor la:** operațiunile tehnico-juridice necesare în vederea implementării  
proiectelor fotovoltaice

Stimate domn,

Ca urmare a solicitării dumneavoastră înregistrată în evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sub nr. 3767/07.03.2014, vă comunicăm următoarele:

Potrivit dispozițiilor art. 1 alin. (1) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, *executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții - identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.*

În aplicarea prevederilor legale citate, în situația în care pentru amplasarea panourilor fotovoltaice este necesară autorizație de construire, aceasta va fi emisă pe numele proprietarului/propietarilor clădirii, persoane fizice sau juridice, de drept privat/public.

În cazul în care investitorul dorește emiterea autorizației de construire în nume propriu, acesta trebuie să devină titularul unui drept real – de regulă, un drept de proprietate - asupra imobilului aflat în coproprietatea unor persoane fizice/juridice.

În acest sens, art. 658 din Codul civil permite încetarea destinației de folosință comună pentru părțile comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente - în speță acoperișul condominiului.

Fluxul de reartamentare a unui condominiu este similar celui de dezmembrare iar înscrierea în cartea funciară a imobilului care rezultă din încetarea destinației folosinței comune ca unitate individuală distinctă presupune parcurgerea următoarelor etape:

- recepția documentației cadastrale de reartamentare în vederea scoaterii din părțile de uz comun, prin care se formează o nouă unitate individuală și se recalculează cotele din părțile comune întocmită în baza hotărârii generale a asociației de proprietari în condițiile art. 658 alin. (1) din Codul civil;

- încheierea actului autentic (de reartamentare) prin care toți coproprietarii își exprimă acordul pentru încetarea destinației de folosință comună și pentru diminuarea corespunzătoare a cotelor părți indivize din condominiu;

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

Acordul tuturor coproprietarilor pentru schimbarea destinației unei părți comune și pentru înstrăinarea acesteia trebuie să fie cuprins într-un act autenticat de notarul public ca o condiție ad validitatem. În situația în care unitățile individuale sunt grevate cu sarcini, este

necesar acordul titularilor acestor sarcini conform prevederilor art. 879 alin. (3) din Codul civil.

Menționăm faptul că, în vederea individualizării imobilului care rezultă din încetarea destinației folosinței comune 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 Regulamentul privind conținutul, modul de întocmire și recepție 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 sau completările ulterioare, în care să fie evidențiate cotele și cotele din părțile comune indivize recalulate, aferente unităților individuale.

În cazul în care construcția asupra căreia se dorește amplasarea panourilor fotovoltaice se află în proprietatea unei singure persoane fizice/juridice, iar investitorul dorește emiterea autorizației de construire în nume propriu, acesta din urmă trebuie să devină titularul unui drept real, urmând a se proceda la reapartamentarea condominiului astfel creat, conform celor mai sus precizate.

În ipoteza în care dezvoltatorul nu dobândește un drept de proprietate, ci un alt drept real, înscrierea în cartea funciară a panourilor fotovoltaice se face în baza autorizației de construire însoțită de actul juridic constitutiv al acestui drept și de o documentație cadastrală pentru extindere construcție.

Subliniem faptul că procedura mai sus menționată nu este aplicabilă imobilelor aflate în domeniul public al statului/unităților administrativ-teritoriale, având în vedere caracterele dreptului de proprietate publică, respectiv inalienabilitate, imprescriptibilitate și inesizabilitate, în acest caz autorizația de construire eliberându-se exclusiv proprietarului construcției.

Cu deosebită considerație,

Pentru **DIRECTOR GENERAL**  
**Victor Adrian GRIGORESCU**  
Director Direcția Cadastru și Geodezie



Alina Elena IANCU  
Director Direcția de Publicitate Imobiliară

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Alina", is written below the name and title of the official.