



UNIVERSITATEA ECOLOGICĂ DIN BUCUREȘTI

FACULTATEA DE DREPT

Program de studii universitare de master: INSTITUȚII DE DREPT PRIVAT

**Suport de curs pentru disciplina:
Publicitatea imobiliară**

**Titular de disciplină:
Conf.univ.dr. Victor MARCUSOHN**

**București
2024-2025**

PUBLICITATE IMOBILIARĂ
NOTE DE CURS PENTRU PROGRAMUL DE MASTER : INSTITUȚII FUNDAMENTALE
ȘI PROBLEME ACTUALE DE DREPT PRIVAT

Introducere

Prezentul manual de studiu reprezintă o sinteză a conținutului disciplinei Publicitate imobiliară, care este comună învățământului la forma de zi și la forma de învățământ la distanță, conform planurilor de învățământ în vigoare.

El este destinat studenților de la masterat și constituie materialul bibliografic minim necesar pentru parcurgerea, însușirea și evaluarea disciplinei respective.

Manualul este structurat în conformitate cu standardele și procedurile de uz larg în învățământ național și internațional, care se adresează învățării individuale pe baze interactive.

Parcursul manualului, pe baza prezentelor instrucțiuni asigură reținerea informațiilor de bază, înțelegerea fenomenelor fundamentale și aplicarea cunoștințelor dobândite la rezolvarea unor probleme specializate.

Manualul este structurat pe **module de studiu** care reprezintă o parte omogenă din componența manualului, caracterizată de un număr limitat de termeni de referință (cuvinte-cheie), fiecare fiind compus din mai multe capitole care pot fi parcurse și însușite printr-un efort continuu de concentrare intelectuală care să nu depășească 2-3 ore (intervalul se referă la conținutul de idei al modulului de studiu și nu ia în calcul întrebările recapitulative, temele pentru acasă, testele de autoevaluare sau pe cele de evaluare). Unele module cuprind mai multe capitole. Fiecare unitate de studiu are o structură proiectată din perspectiva exigențelor **autoinstruirii**.

Rezultatele efective ale utilizării manualului se vor suprapune pe rezultatele așteptate doar cu condiția respectării întocmai a procedurii de parcurgere a modulelor de studiu, procedură care este prezentată în cele ce urmează.

Procedura de învățare în sistem de autoinstruire

Utilizarea manualului de studiu individual se face pe baza unui program de autoinstruire. Recomandăm câteva reguli de bază în procedura de realizare a programului de autoinstruire pe baza manualului de față:

1. Modulele de studiu se parcurg în ordinea în care sunt prezentate în manual, chiar în cazul în care studentul apreciază că ar putea "sări" direct la o altă unitate de studiu. Criteriile și modalitatea de "înlănțuire" a modulelor de studiu sunt prezentate la fiecare modul de studiu și ele trebuie respectate întocmai, sub sancțiunea nerealizării la parametrii maximali a programului de autoinstruire;

2. Fiecare modul de studiu conține și un test de evaluare și/sau temă pentru acasă pe care studentul trebuie să le realizeze, cu scopul evaluării gradului și corectitudinii înțelegerii fenomenelor și proceselor descrise sau prezentate în modulul de studiu;

3. Întrebările de autocontrol, testele de evaluare sau tema pentru acasă nu sunt de perspicacitate, deci nu trebuie rezolvate cotra cronometru;

4. **Ordinea logică** a parcurgerii unității de studiu este următoarea:

- se citesc obiectivele și competențele modulului de studiu
- se citesc cuvintele cheie
- se parcurg ideile principale ale capitolului sintetizate în rezumat
- se parcurge conținutul dezvoltat de idei al capitolului
- se parcurge bibliografia recomandată
- se răspunde la întrebările recapitulative, revăzând, dacă este necesar, conținutul dezvoltat de idei
- se efectuează testul de autoevaluare și se verifică, prin confruntare cu răspunsurile date la sfârșitul manualului, corectitudinea răspunsurilor
- se efectuează testul de evaluare și/sau tema de control (după caz)

OBS.: este recomandabil ca, înainte de efectuarea testelor de autoevaluare, să se facă o pauză de 30 de minute sau o oră.

5. Nu este recomandabil să se parcurgă mai mult de un capitol de studiu pe zi, pentru a nu se periclita însușirea temeinică și structurală a materiei. În funcție de necesitățile și posibilitățile de studiu ale studentului, studiul unui capitol poate fi fracționat pe mai multe zile, dedicând cel puțin 30 de minute pe zi studiului.

PREZENTAREA MANUALULUI DE STUDIU ȘI A DISCIPLINEI

Manualul de studiu "Publicitate imobiliară" reprezintă o sinteză realizată în manieră interactivă a cursului corespondent utilizat la forma de învățământ zi.

Conținutul de idei nu a fost redus, ci doar sintetizat, în principiu, într-o manieră mai accentuat enunțiativă, elementele de detaliu sau de explicație (necesare pentru atingerea scopului pedagogic al fixării și corelării cunoștințelor) putând fi găsite de către student în bibliografia de specialitate recomandată.

Obiectul cursului:

Obiectul cursului îl reprezintă prezentarea și analiza principalelor instituții ce fac obiectul de studiu al publicității imobiliare, respectiv: registrele de trascipțiuni și inscripțiuni, cărțile funciare, înscrierile în cartea funciară, procedura înscrierilor și acțiunile de carte funciară.

Obiectivele disciplinei:

- formarea deprinderilor de a analiza instituțiile specifice acestei materii, individual și sistematic;
- studiul istoric și comparat al instituțiilor specifice, aprofundarea unor noțiuni privind registrele de trascipțiuni și inscripțiuni, cărțile funciare, înscrierile în cartea funciară, procedura înscrierilor și acțiunile de carte funciară;
- dezvoltarea aptitudinilor de a analiza interdisciplinar aceste instituții.
- identificarea și definirea principalelor instituții;
- corelarea notiunilor studiate în anii anteriori la dreptul civil și, în special la drepturile reale;
- cunoașterea legislației în materie și a propunerilor de modificare a legislației interne pentru a se realiza acordul acesteia cu convențiile europene și internaționale.

Descrierea structurii manualului:

Manualul este structurat în conformitate cu rigorile studiului individual (autoinstruire) și este compartimentat în capitole de studiu. Structura fiecărui capitol de studiu este următoarea:

1. Obiective (rezultatele modulului)
2. Competențele dobândite de student
3. Cuvinte cheie
4. Rezumat al ideilor principale
5. Conținutul dezvoltat de idei al modulului
6. Bibliografie
7. Întrebări recapitulative
8. Teste de autoevaluare, teste de evaluare, teme de casă

CUPRINS

MODULUL 1

CAPITOLUL I

Necesitatea și rolul publicității imobiliare

CAPITOLUL II

Registrele de trascipțiuni și inscripțiuni

CAPITOLUL III

Cărțile funciare

MODULUL 2

CAPITOLUL IV

Noile cărți funciare

Cadastrul general, Cadastrul de specialitate, Organizarea birourilor de

CF

CAPITOLUL V

Noțiunea, structura și obiectul cărților funciare

CAPITOLUL VI

Principiile cărților funciare

CAPITOLUL VII

Categorii de înscrieri în CF – întabularea, înscrierea, notarea

MODULUL 3

CAPITOLUL VIII

Procedura înscrierilor în CF

CAPITOLUL IX

Acțiunile de CF

MODULUL 1

Obiective: Introducerea studenților în materia studiată, identificarea și fixarea noțiunilor de bază, a sediului materiei, a principalelor sisteme de publicitate imobiliară.

Competențe: Studenții dobândesc noțiuni care să îi ajute să delimiteze instituția și să o fixeze în cadrul sistemului de drept actual.

Cuvinte cheie: publicitate imobiliară, publicitate personală – registre de transcripțiuni și inscripțiuni și publicitate reală – cărțile funciare.

Rezumat: Acest modul introductiv cuprinde definirea noțiunii și evoluția istorică a conceptului de publicitate imobiliară și analizează sintetic cele două mari sisteme de publicitate imobiliară, cel personal și cel real, cu identificarea avantajelor și dezavantajlor fiecăruia. Concluzia ce se desprinde este cea a superiorității sistemului real, sistem implementat și în România prin Legea nr.7/1996.

MODULUL I

CAPITOLUL I

Necesitatea și rolul publicității imobiliare

Admiterea în circuitul civil a proprietății private a făcut necesară revenirea la principiile drepturilor reale și implementarea unor instituții noi pentru protejarea dreptului de proprietate, negat în perioada anterioară.

Necesitate apărării dreptului de proprietate și a securizării tranzacțiilor imobiliare, deci a circuitului civil al imobilelor a impus resuscitarea unor instituții considerate desuete din Codul civil, cum ar fi vânzarea-cumpărarea imobilelor, locațiunea/arenda, servituțile, superficia etc. În plus, era necesară și crearea mecanismului de evidență a imobilelor, de înregistrare a acestora și, totodată, de înscrierea drepturilor asupra lor.

Problema se soluționează prin constituirea Cadastrului și a publicității imobiliare. Publicitatea imobiliară, întemeiată pe sistemul de evidență al cadastrului general, are ca obiect înscrierea în cărțile funciare a faptelor și actelor juridice referitoare la imobile, asigură accesul liber la informații despre regimul lor juridic.

Publicitatea se efectuează de către oficiile cadastrale teritoriale, ce dețin informațiile din arhiva fostelor birouri de carte funciară (doar în Transilvania și Bucovina, unde au existat) și are ca scop securizarea raporturilor juridice imobiliare și accelerarea reformelor asupra proprietății.

Scopul cursului constă în aprofundarea reglementărilor referitoare la:

1) bunurile imobile ca entități principale ale cadastrului bunurilor imobile și ca obiecte ale înregistrării în cărțile funciare;

2) dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra bunurilor imobile;

3) importanța cadastrului general și a publicității imobiliare;

4) înscrierile în cartea funciară;

5) procedura înscrierilor în cartea funciară;

6) acțiunile de carte funciară.

Noua reglementare în domeniul publicității imobiliare a fost justificată de progresul pe care sistemul de drept românesc l-a realizat, mai ales după evenimentele petrecute în decembrie 1989. Dezvoltarea economiei de piață modernă și democrată a contribuit la apariția sistemului de publicitate imobiliară prin noile cărți funciare, reglementat prin dispozițiile [Legii nr.7/1996](#), Legea cadastrului și a publicității imobiliare. Prin acest act normativ s-a urmărit asigurarea unei mai bune securități privind circulația juridică a terenurilor, dar și o cunoaștere mai bună a situației juridice în care se găsește un imobil, în raport cu un terț interesat de acesta.

“Legea cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996 a reglementat două instituții distincte însă interferente și anume **instituția tehnică a cadastrului (art.1-19)** și **instituția juridică a cărților funciare**. Prin această lege s-au creat premisele ca țara noastră să ajungă a avea un cadastru național general unitar și modern real unitar de publicitate imobiliară. Prin intermediul acestor instituții se urmărește consolidarea proprietății imobiliare și sporirea încrederii publice în operațiunile de evidență tehnică, economică și juridică privind bunurile imobile”. Sistemul este inspirat din Decretul-Lege nr.115/1938 care a fost valorificat deja în practică și ale cărui efecte pozitive au fost remarcate. Așa se explică și de ce în localitățile unde era aceasta aplicată se va aplica și în continuare, până când Legea nr.7/1996 va putea efectiv să fie aplicată, adică după terminarea lucrărilor de cadastru general.

CAPITOLUL II

Registrele de transcripțiuni și inscripțiuni (sistemul personal de publicitate imobiliară)

Obiective: Studiul unuia dintre cele mai importante sisteme de publicitate care a existat pe teritoriul României, în vederea efectuării unei comparații cu sistemul actual.

Competențe: Studenții dobândesc noțiuni care să îi ajute să delimiteze instituția și să o fixeze în cadrul sistemului de drept actual.

Cuvinte cheie: registre de transcripțiuni și inscripțiuni și publicitate personală.

Rezumat: Acest sistem personal avea la bază documentele expres prevăzute de art. 710 Cod pr. civilă și anume: **regISTRUL de transcripțiuni**, în care se făcea transcripțiunea actelor care erau supuse acestei operații, **regISTRUL de inscripțiuni**, care cuprindea mențiuni referitoare la ipotecă și privilegii imobiliare, **regISTRUL de transcriere a comandamentelor**, **mapa de constituire a amanetelor**.

Neajunsurile acestui sistem se regăsesc nu numai în caracterul personal al înscrierilor, dar și în procedura greoaie de realizare a acestora. Astfel, sistemul este incomplet, deoarece nu asigură o publicitate integrală a tuturor actelor translativ sau constitutive de drepturi reale imobiliare (acte cum ar fi succesiunile, hotărârile judecătorești, partajul judiciar și voluntar rămâneau în afara formalităților de înscriere); sistemul este neunitar, deoarece cuprinde mai multe registre și mai multe formalități de publicitate; el este și imprecis, întrucât registrele se țin pe numele proprietarilor și nu pe imobile; nu în ultimul rând, prin efectele pe care le produce este lipsit de coerență și utilitate practică; transcriere și înscrierea nu garantau dreptul deoarece cu ocazia înregistrării nu era obligatorie verificarea valabilității și legalității titlului prezentat de părți, nici existența dreptului.

Legea prevedea efectuarea operațiunilor în două registre, unul de transcripțiuni, în care se transcriau (copiau) actele juridice translativ sau constitutive de drepturi reale, și unul pentru inscripția privilegiilor și ipotecilor.

1. Considerații generale

Legislațiile care au urmat Codului civil francez au adoptat și sistemul personal de publicitate imobiliară, prin registrele de transcripțiuni și inscripțiuni, conform căruia prioritate are securitatea statică și mai puțin cea dinamică, în vreme ce legislațiile germanice au adoptat sistemul real de publicitate imobiliară prin cărți funciare, care realizează un echilibru între aspectul static și cel dinamic al securității juridice imobiliare.

Acest prim sistem, în dreptul civil român a fost adoptat prin Codul civil (art. 818, 819, 1295 alin.2, 1394 și 1801-1802) și prin Codul de pr. civilă (art. 710-720). Registrele utilizate au fost denumite ca fiind *registre de transcrieri și registre de inscripții*.

Acest sistem avea la bază documentele expres prevăzute de art. 710 Cod pr. civilă și anume: **registru de transcripțiuni**, în care se făcea transcripțiunea actelor care erau supuse acestei operații, **registru de inscripțiuni**, care cuprindea mențiuni referitoare la ipotecă și privilegii imobiliare, **registru de transcriere a comandamentelor, mapa de constituire a amanetelor**.

Neajunsurile acestui sistem se regăsesc nu numai în caracterul personal al înscrierilor, dar și în procedura greoaie de realizare a acestora. Astfel, sistemul este incomplet, deoarece nu asigură o publicitate integrală a tuturor actelor translativ sau constitutive de drepturi reale imobiliare (acte cum ar fi succesiunile, hotărârile judecătorești, partajul judiciar și voluntar rămânneau în afara formalităților de înscriere); sistemul este neunitar, deoarece cuprinde mai multe registre și mai multe formalități de publicitate; el este și imprecis, întrucât registrele se țin pe numele proprietarilor și nu pe imobile; nu în ultimul rând, prin efectele pe care le produce este lipsit de coerență și utilitate practică; transcriere și înscrierea nu garantau dreptul deoarece cu ocazia înregistrării nu era obligatorie verificarea valabilității și legalității titlului prezentat de părți, nici existența dreptului. După 1999, practic, acest sistem a rămas la nivelul unei simple informări, pentru că în practică se obișnuiește să se recurgă la înființarea cărților funciare cu caracter nedefinitiv, cu ocazia transmiterii sau constituirii drepturilor și pentru înscrierea sarcinilor, abandonând-se evidența prin registrele de transcripțiuni și inscripțiuni.

2.a Registrul de transcripțiuni și registrul de inscripțiuni

Legea prevedea efectuarea operațiunilor în două registre, unul de transcripțiuni, în care se transcriau (copiau) actele juridice translativ sau constitutive de drepturi reale, și unul pentru inscripția privilegiilor și ipotecilor.

Anterior anului 1989 a existat o practică abuzivă de modificare a textelor legale prin acte administrative nepublicate, cum a fost și situația organizării acestui sistem. Astfel, printr-o astfel de dispoziție, Ministerul Justiției a dispus ca, în locul celor două registre de publicitate ținute până atunci cf. art. 710 Cod pr. civilă, să fie ținut doar unul, **de transcripțiuni și inscripțiuni**, în care să se facă numai mențiuni de transcriere și inscripții.

În acest registru se înregistrează, în ordine numerică, cererile de transcriere și inscripție; se efectuează înscrierea numai prin indicarea felului acesteia, transcriere sau inscripție; se arată părțile și actul în temeiul căruia s-a efectuat înscrierea; cererile astfel înregistrate și numerotate, însoțite de actele doveditoare, se depun în aceeași ordine numerică în *mapa de transcrieri și inscripții*, rezervată acestor acte.

Renunțarea la transcriere a fost considerată în doctrină drept binevenită, întrucât devenise anacronică și greoaie, precum și lipsită de sens în situația existenței mijloacelor moderne de reproducere a înscrisurilor. În acest context, denumirea registrului, ca fiind și unul de transcrieri, a devenit inexactă, fiind mai potrivit a se vorbi despre un *registru de inscripțiuni imobiliare*.

2 b Felurile înscrierilor

Transcripțiile constau în înregistrarea actelor juridice translativ sau constitutive de drepturi reale imobiliare și constau în reproducerea înscrisurilor constatatoare ale operațiunilor juridice supuse înregistrării.

Inscripțiile constau în mențiuni (extrase) referitoare la actele de constituire a ipotecilor și privilegiilor.

2 c Actele supuse transcrierii

- orice act translativ sau constitutiv de drepturi reale imobiliare, precum și tranzacțiile privind proprietatea și celelalte drepturi reale imobiliare (ex. Vânzarea, schimbul, darea în plată, dar și actele vizând drepturi de superficie, uz, uzufruct, servitute);

- actele prin care se renunță la drepturile reale imobiliare, nu însă și renunțările pur abdicative, care au efecte declarative (de pildă neacceptarea unei succesiuni, asimilată, prin efecte, „renunțării” la succesiune);

- hotărârile judecătorești vizând exproprierea, precum și ordonanțele de adjudecare;
- cesiunile de venituri și contractele de locațiune.

Nu sunt, însă, supuse transcrierii actele declarative de drepturi reale imobiliare (cu excepția tranzacției), transmisiunile mortis causa, transmisiunile operate *ex lege* (ex.

Bunurile fără stăpân cuvenite statului, cf. art. 646 C. Civ), uzucapiunea și accesiunea imobiliară.

2d Drepturile reale imobiliare supuse înscrierii

Potrivit art. 1738, în afara excepțiilor prevăzute de lege, între creditorii privilegiile nu produc nici un efect, în privința imobilelor, decât atunci când ele au fost aduse la cunoștința publică, prin înscripțiune, și numai de la data acelei înscripțiuni.

În privința ipotecilor, art. 1778 Cod civil supune înscrierilor toate ipotecile, atât cele legale, cât și cele convenționale, declarând că între creditorii, ipoteca nu are rang decât din ziua înscripțiunii sale în registre.

Modalitatea înscrierii se regăsește în Codul civil și de procedură civilă.

1. Efectele transcrierii și înscrierii. Sancțiunea neîndeplinirii lor

Înscrierile realizează evidența operațiunilor de transcripții și înscripții, publicitatea acestora și opozabilitatea drepturilor reale imobiliare față de terți. Acest efect de opozabilitate corespunde principiului consensualismului. Se poate vorbi astfel de două momente: cel al consensului, care vizează nașterea dreptului real, și cel al înscrierii, în ceea ce privește opozabilitatea dreptului față de terți. S-a spus că acesta ar fi un paradox, pentru că ceea ce prin tradiție romană deosebește drepturile reale față de cele de creanță este faptul că, din momentul nașterii lor, primele sunt opozabile tuturor, pe când cele din urmă numai părților.

Înre părți transcrierea nu produce efecte, deoarece ea nu este translativă sau constitutivă de drepturi reale. Așa fiind, ea nu poate valida un act care nu este valabil prin el însuși; este doar un simplu mijloc de publicitate, iar nu unul de validare a actelor juridice nule.

Lipsa transcrierii sau înscrierii atrage inopozabilitatea, adică ineficacitatea dreptului real dobândit față de terți. Dacă actul nu a fost transcris, terții nu pot lua cunoștință de el și de operațiunea juridică la care actul se referă, astfel încât el nu le poate fi opus. Dar pentru ca terțul să poată ignora actul, invocând lipsa de transcriere/înscriere, trebuie îndeplinite, cumulativ, două condiții:

- să nu fie ținut el însuși de obligația de a executa transcrierea sau înscrierea (art. 819 Cod civil);

- să nu se fi comis o fraudă, în complicitate cu înstrăinătorul, pentru a-l împiedica pe dobânditor să facă transcrierea sau înscrierea; simpla existență a unei înstrăinări anterioare nu este suficientă.

2. Sistemul cărților funciare

Este un sistem real și complet, prin aceea că se bazează pe identitatea topografică a imobilelor și evidențiază toate transmisiunile imobiliare. În acest sistem fiecare imobil are propria sa carte funciară, în care sunt evidențiate toate operațiunile privind situația materială și juridică a bunului, iar c.f. sunt întocmite pe localități, oferind posibilitatea cunoașterii în orice moment a stării juridice a imobilului. Documentele care stau la baza acestui sistem sunt prevăzute de art. 6 din D-l nr. 115/1938.

Structura cărții funciare: partea I (sau foaia de avere) cuprinde descrierea imobilului; partea a II-a (sau foaia de proprietate) se referă la înscrierile privitoare la dreptul de proprietate asupra imobilului; partea a III-a (foaia de sarcini), cuprinde înscrierile privitoare la sarcinile ce grevează acel imobil.

Potrivit art. 5 din D-l 115/1938, înscrierile în cartea funciară sunt: întabularea, înscrierea provizorie și notarea.

3. Sistemul cărților de publicitate funciară

Aceste cărți sunt rezultatul instituirii unui sistem unic de publicitate imobiliară prin cartea funciară, gândit prin Legea nr. 23/1933 și realizat doar în capitală și în localități învecinate, unde s-au realizat minime lucrări cadastrale. Pe baza acestor măsurători, în anul 1937 s-a început întocmirea **cărților funciare provizorii** în acea zonă, în vederea transformării lor în **cărți funciare propriu-zise**, conform prevederilor D-l 115/1938, sistem care, însă, a fost abandonat din cauza lipsei fondurilor și a războiului. După război, conform L 242/1947 acestea au devenit **cărți de publicitate funciară**.

4. Sistemul cărților de evidență funciară

Au fost reglementate prin L 163/1946, în scopul înlocuirii provizorii cu cărți de evidență funciară a cărților funciare distruse, sustrase sau pierdute (cărți funciare distruse în cel de-al doilea război mondial în unele localități din Transilvania). Sistemul a avut o aplicare temporară, până la găsirea cărților funciare pierdute sau sustrase sau până la întocmirea unor noi cărți funciare în condițiile D-l 115/1938, moment în care sa procedat la închiderea cărților de evidență funciară.

5. Caractere comune ale ultimelor trei sisteme de publicitate

a. – publicitatea se ține pe imobile, de unde și denumirea de publicitate imobiliară reală. Imobilul este elementul fix, față de care se schimbă persoana proprietarului și nu invers, ca în sistemul personal de publicitate;

b. – fiecare imobil are propria sa carte funciară. În sistemul cărților de publicitate funciară drepturile devin opozabile terților de bună credință care au dobândit și și-a conservat dreptul asupra imobilului numai prin întabulare sau notare, ceea ce face ca acesta să nu fie apărat de riscul evingerii. În sistemul c.f. reglementat de D-l 115/1938, drepturile reale pot fi constituite, modificate sau stinse numai prin înscriere în c.f. Acest principiu a fost adoptat și de sistemul de evidență funciară.

CAPITOLUL III

Cărțile funciare. Sistemul real de publicitate imobiliară

Obiective: Studiul unuia dintre cele mai importante sisteme de publicitate care a existat pe teritoriul României, în vederea efectuării unei comparații cu sistemul actual.

Competențe: Studenții dobândesc noțiuni care să îi ajute să delimiteze instituția și să o fixeze în cadrul sistemului de drept actual.

Cuvinte cheie: publicitate imobiliară reală, carte funciară, foaie de avere, foaie de proprietate, foaie de sarcini, principiul efectului translativ al înscrierii.

Rezumat: Prin Decretul-lege nr. 115/1938 s-a urmărit unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare și crearea unui sistem unitar și unic de carte funciară. Punerea în aplicare a acestui decret s-a realizat doar în Transilvania și Bucovina (în rest lipsind cadastrul), în Transilvania prin

Decretul-lege nr. 389/1943 pentru extinderea legislației civile și comerciale în România de peste Carpați și apoi prin Legea nr. 241/1947 pentru punerea în aplicare în Transilvania a legii pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, iar în Bucovina de Sud prin D-l nr. 511/1938. În sens restrâns, cartea funciară este înscrisul sau actul care descrie imobilele și arată drepturile, actele sau faptele privitoare la imobile, precum și persoanele înscrise sau menționate ca titulare ale acestor drepturi.

În sens larg, denumirea de carte funciară desemnează totalitatea cărților funciare ale unei localități, alcătuind registrele funciare ale acelei localități.

Scurt istoric

În România, în teritoriile aflate sub dominație habsburgică și austro-ungară, cărțile funciare au fost introduse din inițiativa administrației austriece în mai multe etape, și anume:

- În Transilvania, în anul 1794, în localitățile de graniță, și în anul 1870 în celelalte localități „de drept austriac” (în Ardealul propriu-zis), iar în anul 1855 în Bnat, Crișana, Satu-Mare și Maramureș.

Sub aspect legislativ, regimul funciar a fost reglementat, pe de-o parte, de Codul civil austriac, în privința aspectelor de drept material, iar în privința celor de ordin procesual de Ordonanțele din 1794, 15 decembrie 1855 și 5 februarie 1870, la care se adaugă Legea nr. XXIX/1886, cu modificările ulterioare, Legile XXXV/1900, V/1909 și X/1913.

După Marea Unire de la 1918 s-a încercat extinderea sistemului de carte funciară în întreaga țară, însă cel de-al doilea război mondial a făcut imposibilă atingerea obiectivelor vizate de această lege.

Prin Decretul-lege nr. 115/1938 s-a urmărit unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare și crearea unui sistem unitar și unic de carte funciară. Punerea în aplicare a acestui decret s-a realizat doar în Transilvania și Bucovina (în rest lipsind cadastrul), în Transilvania prin Decretul-lege nr. 389/1943 pentru extinderea legislației civile și comerciale în România de peste Carpați și apoi prin Legea nr. 241/1947 pentru punerea în aplicare în Transilvania a legii pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, iar în Bucovina de Sud prin D-l nr. 511/1938.

Noțiunea, structura și obiectul cărților funciare

În sens restrâns, cartea funciară este înscrisul sau actul care descrie imobilele și arată drepturile, actele sau faptele privitoare la imobile, precum și persoanele înscrise sau menționate ca titulare ale acestor drepturi.

În sens larg, denumirea de carte funciară desemnează totalitatea cărților funciare ale unei localități, alcătuind registrele funciare ale acelei localități.

În sens legislativ-doctrinar, cartea funciară reprezintă un sistem real de publicitate imobiliară, întemeiat pe identitatea topografică a imobilelor și publicitatea integrală a drepturilor reale imobiliare (adică instituția juridică având această denumire).

S-a mai folosit și denumirea de „carte funduară” în Ardeal sau „cărți fonduare”, în Bucovina, de la latinescul *fundus*, **proprietate asupra pământului**.

Caracteristici:

Fiecare imobil are o carte funciară în care sunt trecute toate actele translativ de proprietate sau constitutive de drepturi reale, precum și anumite drepturi de creanță, faptele și raporturile juridice în legătură cu acel imobil.

Evidența se ține pe imobile și nu pe persoane, deoarece se bazează pe identitatea topografică.

Cărțile funciare sunt întocmite și numerotate pe localități; toate cărțile funciare ale unei localități alcătuiesc „registru funciar” al acelei localități.

Cărțile se țin într-un singur exemplar și se întregesc cu documentele care stau la baza înscrierilor sau cu anumite registre: **planul**, care cuprinde parcelele din comună, cu arătarea numărului fiecăreia; orice schimbare în întinderea unei parcele se va trece în plan în temeiul unei schițe prezentate de părți; **registru de intrare**, care statornicește ordinea și rangul înscrierilor, **repertorii alfabetice** (cuprind numele proprietarilor dintr-o comună, cu arătarea numărului de carte funciară), **repertorii parcelare** (cu arătarea numărului topografic al parcelelor dintr-o comună și a cărților funciare în care sunt înscrise) etc.

Imobilele din domeniul public se înscriu în registre speciale. Cartea funciară e publică. Oricine poate cerceta cărțile funciare, planul sau arhiva și să ceară eliberarea de certificate, extrase sau copii legalizate de pe acestea.

Structura cărții funciare

Partea I, foaia A, de avere, descrie imobilul, prin arătarea numărului de ordine și cel topografic al fiecărei parcele, felul de cultură sau folosință, loc de așezare, întindere și o coloană pentru obs.

Partea a II-a, foaia B, de proprietate, cuprinde numele proprietarilor, cu arătarea actelor de dobândire și transmisiune a proprietății. Se mai înscriu aici servituțiile constituite în folosul imobilelor, faptele juridice precum minoritatea, curatela, falimentul etc, drepturile personale, de creanță (promisiunea de a încheia în viitor un anumit contract, inderdicția de înstrăinare) sau alte raporturi juridice.

Partea a III-a, foaia C, de sarcini, indică sarcinile care grevează acel imobil (ex. dreptul de suprafață, uz, abitație, ipotecă, locațiunea pe un termen mai mare de trei ani etc.).

Obiectul cărților funciare este reprezentat de obiectul înscrierilor în cartea funciară.

Drepturile reale înscrise în cf sunt drepturi tabulare. În afara cazurilor prevăzute de lege ele se dobândesc, se modifică sau se sting numai prin înscriere în cartea funciară. Excepții: succesiunea, accesiunea, vânzarea silită și exproprierea (= drepturi extratabulare, adică se dobândesc fără înscriere în cartea funciară).

Cu toate acestea, s-a mai apreciat că lipsa înscrierii nu poate fi opusă de o parte contractantă celeilalte părți contractante, acestea fiind ținute de obligațiile ce și le-au asumat prin contractul încheiat. Dreptul real la care se referă contractul este opozabil și terților care au avut cunoștință de existența lui, chiar dacă acest drept nu a fost înscis în cartea funciară.

Până la intabulare, contractul rămâne în sfera raporturilor obligaționale, conferind creditorului numai un drept personal, în virtutea căruia poate introduce o acțiune în prestație tabulară împotriva debitorului care refuză să consimtă la intabulare, inclusiv contra dobânditorului subsecvent de rea-credință au cu titlu gratuit (art. 17, 24 și 25).

Faptul că o parte contractantă nu poate opune celeilalte lipsa înscrierii, fiind ținută să-și respecte obligațiile asumate, nu este rezultatul strămutării sau dobândirii dreptului real de către achizitor, ci efectul normal al oricărei convenții cărmuite de principiile *pacta sunt servanda*, al irevocabilității și relativității efectelor fiecărui contract (art. 969 și 973 Cod civil).

Principiile de carte funciară

1. p. publicității integrale – sunt supuse înscrierii în cf toate actele și faptele juridice translativ/constitutive de drepturi reale imobiliare, operațiunile materiale, precum și drepturile personale, faptele sau alte raporturi juridice în legătură cu imobilele cuprinse în cf;

2. p. relativității – prin acesta se asigură publicitatea integrală a cf și securitatea statică, adică protecția juridică a titularilor drepturilor înscrise în cf. Art. 19 spune că înscrierea unui drept se poate săvârși numai împotriva aceluia care, la înregistrarea cererii, este înscris ca titular al drepturilor asupra cărora înscrierea urmează a fi făcută / împotriva aceluia care, înainte de a fi fost înscris, și-a grevat dreptul, dacă amândouă înscrierile se cer deodată;

3. p. neutralității (disponibilității). Regula este că înscrierea în cf se face la cererea persoanei îndreptățite, conform principiului disponibilității care guvernează raporturile juridice private. Excepțiile sunt limitative și de strictă interpretare.

4. p. specialității (art. 23). Înscrierile în cf trebuie să arate persoana în favoarea căreia se face înscrierea, imobilul la care se referă și dreptul care se dobândește.

5. p. legalității. Legalitatea formală evocă ideea că judecătorul nu poate încuviința decât înscrierea actelor și faptelor juridice anume prevăzute de lege și nu se poate sprijini decât pe cererea și actele ce o însoțesc. Legalitatea materială implică ideea că judecătorul trebuie să cerceteze dacă înscrisul întrunește condițiile prevăzute de lege privind înscrierea dreptului sau faptului juridic (art. 41-51 și 83) și dacă în cuprinsul cf nu există o piedică la săvârșirea înscrierii.

6. p. efectului translativ sau constitutiv de drepturi reale al înscrierii în cf . excepțieart.

26

7. p. priorității. Efectele și, când e cazul, rangul unei înscrieri se produc de la data înregistrării cererii de înscriere, având aplicare principiul: *qui prior tempore, potior jure*.

8. p. forței probante absolute a înscrierii în cartea funciară (art.32). de principiu, cuprinsul cf se consideră exact în folosul aceluia care și-au înscris cu bunăcredință un drept real în cf. Art. 36-37 vorbesc despre situația în care publicitatea cărții funciare este suspendată față de terți.

Felurile înscrierii în cartea funciară

Întabularea este înscrierea prin care se dobândește, se modifică sau se stinge cu titlu definitiv un drept real imobiliar, de la data înregistrării cererii de înscriere.

Înscrierea provizorie este aceea prin care se dobândește, se modifică sau se stinge un drept real imobiliar sub condiția și în măsura justificării ei (ex. o hotărâre judecătorească definitivă, dar nu și irevocabilă).

Notarea este înscrierea prin care se asigură opozabilitatea față de terți sau, după caz, informarea acestora cu privire la drepturile personale, faptele sau alte raporturi juridice în legătură cu imobilele înscrise în cf.

BIBLIOGRAFIE:

1. M. Nicolae, „Publicitatea imobiliară și noile cărți funciare”, Ed. Press Mihaela SRL, București, 2000;
2. I. Albu, „Noile cărți funciare”, Ed. Lumina Lex, București, 1997.

TEST DE EVALUARE modulul 1:

1. Enumerați avantajele sistemului real de publicitate imobiliară.
2. Enunțați și detaliați cel puțin două dintre principiile cărților funciare.
3. Care sunt diferențele dintre sistemul personal și cel real de publicitate imobiliară?
4. Ce este întabularea și care sunt efectele întabulării?
5. Care sunt dezavantajele sistemului personal al registrelor de transcripțiuni și inscripțiuni?

MODULUL II

CAPITOLUL IV

NOILE CĂRȚI FUNCiare

REGLEMENTAREA, ORGANIZAREA ȘI CONDUCEREA CADASTRULUI ȘI A CARTILOR FUNCiare

Obiective: Studiul sistemului de publicitate implementat pe teritoriul României și a cadastrului.

Competențe: Studenții dobândesc noțiuni care să îi ajute să delimiteze instituția și să o fixeze în cadrul sistemului de drept actual.

Cuvinte cheie: cadastrul general, cadastrul special, organizarea birourilor de carte funciară.

Rezumat: Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7 din 26 martie 1996 a reglementat instituția cadastrului, prin abrogarea actelor normative anterioare. Cadastrul general este sistemul unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică prin care se realizează, identificarea, înregistrarea, reprezentarea pe harti și planuri cadastrale a tuturor terenurilor, precum și a celorlalte bunuri imobile de pe întreg teritoriul țării, indiferent de destinația lor și de proprietar.

Publicitatea imobiliară întemeiată pe sistemul de evidență al cadastrului general are ca obiect înscrierea în cartea funciară a actelor și faptelor juridice referitoare la imobilele din același teritoriu administrativ și se realizează de către oficiile teritoriale pentru imobilele situate în raza de activitate a acestora.

Legea cadastrului și a publicității imobiliare

Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7 din 26 martie 1996 a reglementat instituția cadastrului, prin abrogarea actelor normative anterioare, în materie de cadastru și cărți funciare, menite a înlocui sistemele actuale de publicitate imobiliară, adică registrele de transcripțiuni și inscripțiuni, cărțile funciare existente în Transilvania și cărțile de publicitate funciară.

Întarea în vigoare a legii nu a însemnat și punerea în aplicare a cadastrului și a cărților funciare, întrucât acestea urmează să fie întocmite în viitor; cadastrul pe măsura efectuării lucrărilor cadastrale, iar cărțile funciare noi pe măsura finalizării lucrărilor cadastrale și trimiterea acestora la judecătoria în vederea efectuării și definitivării documentelor de carte funciară.

Legea nu a fixat o dată calendaristică până la care să se încheie cadastrarea teritoriului țării și să se întocmească în totalitatea lor noile cărți funciare.

Introducerea doar treptat a cărților funciare face ca Legea nr. 7/1996 să cuprindă dispoziții de aplicare diferențiată în timp și anume: pe de o parte, dispoziții de aplicare imediată, de la intrarea în vigoare, cum sunt cele referitoare la înființarea birourilor de carte funciară, iar pe de altă parte, dispoziții de aplicare eșalonată în timp, cum sunt cele referitoare la întocmirea și funcționarea cărților funciare (art.72).

Legea nr.7/1996 este alcătuită prin sistematizarea în trei titluri: în primul, intitulat

Regimul general al cadastrului (art. 1-19), sunt definite și reglementate în esența lor, cadastrul general, pe localități, județe și la nivel național, și cadastrele de specialitate, pe ministere, alte instituții de stat, regii autonome și alte persoane juridice, în cel de-al doilea, intitulat

Publicitatea imobiliară (art. 20-57), sunt reglementate noile cărți funciare, în structura lor, organizarea și conducerea acestora; în cel de-al treilea, intitulat Dispoziții tranzitorii, sancțiuni și dispoziții finale (art. 58-72), sunt reglementate documentele de finalizare a lucrărilor de cadastru și de carte funciară, se indică faptele care constituie contravenții și infracțiuni, iar în încheiere cuprinde dispoziții referitoare la punerea în aplicare a legii și abrogarea actelor normative anterioare acesteia.

Organizarea și conducerea cadastrului

1. Cadastrul general și cadastrale de specialitate. Legea reglementează distinct cadastrul general și cadastralele generale.

Cadastrul general.

Conform legii, cadastrul general este sistemul unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică prin care se realizează, identificarea, înregistrarea, reprezentarea pe hărți și planuri cadastrale a tuturor terenurilor, precum și a celorlalte bunuri imobile de pe întreg teritoriul țării, indiferent de destinația lor și de proprietar (art. 1).

Cadastrul general se întocmește pe comune, orașe, municipii, județe și la nivelul întregii țări (art. 2), ceea ce înseamnă că în terminologia legii, noțiunea de cadastrul general cuprinde în sfera ei cadastralele localităților, cadastralele județelor și cadastrul țării (într-o terminologie mai potrivită, denumirea de cadastru general ar trebui rezervată, pentru cadastru țării; acesta putând fi numit și cadastrul național).

Funcțiile cadastrului general sunt:

- funcția tehnică, realizată prin determinarea, pe bază, de măsurători, a poziției, configurației și mărimii suprafeței terenurilor, pe destinații, categorii de folosință și proprietari, precum și ale construcțiilor;

- funcția economică, prin care se evidențiază, destinația, categoriile de folosință a parcelelor, precum și elementele necesare stabilirii valorii economice a bunurilor imobile;

- și funcția juridică, realizată, prin identificarea proprietarilor pe baza actelor de proprietate și prin publicitatea imobiliară.

Operațiunile prin care se realizează, cadastrul general sunt:

- a) identificarea, înregistrarea și descrierea în documentele cadastrale a terenurilor și a celorlalte bunuri imobile prin natura lor, măsurarea și prezentarea acestora pe hărți și planuri cadastrale, precum și stocarea datelor pe suporturi informative;

- b) asamblarea și integrarea datelor furnizate de cadastralele de specialitate;

- c) îndeplinește sarcinile ce rezultă din angajamentele internaționale în domeniul său de activitate.

În subordinea Oficiului de cadastru național se organizează Oficiile de cadastru județene, precum și al municipiului București, care au următoarele atribuții:

- a) organizează, conduc, îndrumă și controlează executarea lucrărilor de geodezie, topografie, fotogrametrie, teledetecție, cadastru și cartografie la nivelul lor teritorial;

- b) avizează conținutul topografic al hărților, planurilor, atlaselor, ghidurilor și alte documente cartografice necesare uzului public;

- c) pun la dispoziția autorităților publice și a altor instituții interesate, în condițiile legii, situații statistice de sinteză privind terenurile și construcțiile (art.3, alin.2, art.6).

Ministerele, alte instituții centrale de stat, regiile autonome și alte persoane juridice organizează cadastralele de specialitate, prin executarea, în funcție de domeniile lor specifice de activitate, lucrări geodezice, topografice, fotogrametrice și altele, pentru satisfacerea nevoilor proprii (art.4, alin.2-3).

3 Cadastralele localităților baza tehnică a cărților funciare. Documentele cadastrale finalizate ale comunelor, orașelor și municipiilor sunt cele care stau la baza întocmirii cărților funciare, care se întocmesc și se țin pe aceste unități administrativ-teritoriale (art.20).

La nivelul localităților, lucrările tehnice de cadastru constau în:

- a) stabilirea, potrivit legii, și marcarea pe teren, prin borne, a hotarelor localităților;

- b) marcarea pe teren, prin borne, a intravilanului localităților, potrivit legii;

- c) identificarea bunurilor imobile pe baza actelor de proprietate sau, în lipsa acestora, pe baza posesiei exercitate sub nume de proprietar, măsurarea tuturor parcelelor de teren din cuprinsul fiecărei localități, cu specificarea destinației, a categoriei de folosință și a proprietarului sau a posesorului; iar pentru terenurile ocupate de construcții și curți, precum și pentru terenurile cu alte destinații situate în intravilan sau în extravilan, se vor specifica, pe baza datelor furnizate de cadastralele de specialitate, categoriile de folosință a terenurilor, încadrarea acestora pe zone în cadrul localității, respectiv pe clase de calitate;

d) înregistrarea litigiilor de hotare, în cazul neînțelegerilor între proprietarii și/sau posesorii învecinați;

e) măsurători pentru realizarea și actualizarea planurilor cadastrale (art. 11 L.c.p.).

Funcția tehnică a cadastrului general se realizează prin determinarea, pe bază de măsurători, a poziției configurației și mărimii suprafețelor terenurilor pe destinații, categorii de folosință și pe proprietari, precum și ale construcțiilor. În cadrul funcției economice a cadastrului general se evidențiază elementele tehnice necesare stabilirii valorii de impozitare a imobilelor și calculării impozitelor asupra veniturilor realizate din tranzacții imobiliare. Funcția juridică a cadastrului general se realizează prin identificarea proprietarului pe baza actului de proprietate și prin înscrierea în cartea funciară.

La nivelul unităților administrativ-teritoriale - comună, oraș și municipiu – lucrările tehnice de cadastru constau în:

a) stabilirea, potrivit legii, a hotarelor unității administrativ-teritoriale și a limitelor intravilane componente;

b) identificarea amplasamentelor imobilelor pe baza actelor de proprietate sau, în lipsa acestora, pe baza posesiei exercitate sub nume de proprietar și determinarea formei și dimensiunilor tuturor imobilelor din cuprinsul fiecărei unități administrativ-teritoriale;

c) consemnarea litigiilor de hotare aflate pe rolul instanțelor judecătorești;

d) întocmirea documentelor tehnice cadastrale. Delimitarea și marcarea hotarelor administrative ale unităților administrativ-teritoriale prevăzute mai sus, precum și limitele intravilanelor localităților se fac de către comisia stabilită în acest scop prin ordin al prefectului; regulamentul de organizare și funcționare a comisiei de delimitare se aprobă prin ordin al ministrului administrației și internelor.

Documentele tehnice ale cadastrului general, care se vor întocmi la nivelul comunelor, orașelor și municipiilor, sunt:

a) registrul cadastral al imobilelor;

b) indexul alfabetic al proprietarilor;

c) registrul cadastral al proprietarilor;

d) planul cadastral și anexele la partea I a cărții funciare. Deținătorii de imobile sunt obligați să permită accesul specialiștilor pentru executarea lucrărilor de cadastru general, să admită, în condițiile legii, amplasarea, pe sol sau pe construcții, a semnelor și semnalelor geodezice și să asigure protecția și conservarea acestora.

Baza de date poate fi redactată și arhivată și sub formă de înregistrări, pe suporturi accesibile echipamentelor de prelucrare automată a datelor, având aceleași efecte juridice și forță probantă echivalentă cu cea a înscrisurilor în baza cărora au fost înregistrate.

Primarii localităților au obligația să înștiințeze deținătorii imobilelor, în scris, prin afișare și prin alte mijloace de publicitate, să permită accesul specialiștilor pentru executarea lucrărilor de cadastru sau, după caz, să se prezinte personal pentru a da lămuriri privitoare la imobile și a participa la identificarea și marcarea limitelor acestora. Dacă deținătorii imobilelor nu se prezintă, identificarea limitelor se face în lipsa acestora.

După finalizarea lucrărilor de teren, pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, datele obținute se prelucrează, se înregistrează în documentele tehnice ale cadastrului, se recepționează și se introduc în baza de date cadastrale. Datele definitorii ale fiecărui imobil se transmit de către oficiul teritorial consiliului local, care are obligația să le aducă la cunoștința deținătorilor prin înștiințare scrisă și prin afișare la sediul primăriei.

Contestațiile cu privire la exactitatea datelor comunicate, însoțite de documente doveditoare, pot fi prezentate de deținători, în scris, în termen de 60 de zile de la înștiințarea scrisă, oficiului teritorial care le va soluționa în termen de 30 de zile. Cei nemulțumiți de modul de soluționare a contestațiilor de către oficiul teritorial pot face plângere la judecătoria în a cărei rază de competență teritorială se află imobilul, în termen de 30 de zile de la comunicarea rezultatelor.

Înscrierea în cartea funciară se face din oficiu, după finalizarea cadastrului general pe un teritoriu administrativ și expirarea termenului de soluționare a contestațiilor, în baza unui regulament aprobat prin ordin al directorului general al Agenției Naționale.

Planul cadastral conține reprezentarea grafică a datelor din registrele cadastrale, referitoare la imobilele din cadrul unităților administrativ-teritoriale - comune, orașe și municipii -, și se păstrează la oficiul teritorial. Registrele, planurile cadastrale și anexele la partea I a cărții funciare vor sta la baza completării sau, după caz, a întocmirii din oficiu a cărților funciare, la finalizarea măsurătorilor cadastrale la nivelul unităților administrativ-teritoriale. O copie a acestora se păstrează în arhiva oficiilor teritoriale. Un exemplar din planurile și registrele cadastrale se transmite cu titlu gratuit la consiliile locale.

Planurile, registrele cadastrale și anexele la partea I a cărții funciare se țin la zi, în concordanță cu documentațiile cadastrale întocmite pentru înscrierea actelor și faptelor juridice, în baza cererilor și comunicărilor făcute potrivit legii. Agenția Națională și oficiile teritoriale din subordine au obligația de a furniza, la cerere, organelor abilitate evidențele necesare stabilirii valorii de impunere.

Completarea, modernizarea și menținerea în stare de utilizare a rețelei geodezice naționale necesare întocmirii și ținerii la zi a planurilor cadastrale și hărților topografice se realizează sub coordonarea Agenției Naționale.

Registrul cadastral de publicitate imobiliară

Noua reglementare în domeniul publicității imobiliare a fost justificată de progresul pe care sistemul de drept românesc l-a realizat, mai ales după evenimentele petrecute în decembrie 1989. Dezvoltarea economiei de piață modernă și democratică a contribuit la apariția sistemului de publicitate imobiliară prin noile cărți funciare, reglementat prin dispozițiile Legii nr.7/1996, Legea cadastrului și a publicității imobiliare. Prin acest act normativ s-a urmărit asigurarea unei mai bune securități privind circulația juridică a terenurilor, dar și o cunoaștere mai bună a situației juridice în care se găsește un imobil, în raport cu un terț interesat de acesta.

“Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996 a reglementat două instituții distincte însă interferente și anume **instituția tehnică a cadastrului (art.1-19)** și **instituția juridică a cărților funciare**. Prin această lege s-au creat premisele ca țara noastră să ajungă a avea un cadastru național general unitar și modern real unitar de publicitate imobiliară. Prin intermediul acestor instituții se urmărește consolidarea proprietății imobiliare și sporirea încrederii publice în operațiunile de evidență tehnică, economică și juridică privind bunurile imobile”. Sistemul este inspirat din Decretul-Lege nr.115/1938 care a fost valorificat deja în practică și ale cărui efecte pozitive au fost remarcate. Așa se explică și de ce în localitățile unde era aceasta aplicată se va aplica și în continuare, până când Legea nr.7/1996 va putea efectiv să fie aplicată, adică după terminarea lucrărilor de cadastru general.

Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996 ne dă o definiție a noțiunii de cadastru încă de la început, din art.1 alin1: “Cadastrul general este sistemul unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică prin care se realizează identificarea, înregistrarea, reprezentarea pe hărți și planuri cadastrale a tuturor terenurilor, precum și a celorlalte bunuri imobile de pe întreg teritoriul țării, indiferent de destinația lor și de proprietar”. Din această definiție ar putea exista tendința de confunda noțiunea de cadastru cu noțiunea de carte funciară, însă cele două instituții nu se acoperă, ci se completează.

Atât doar că registrul cadastral este alcătuit din totalitatea cărților funciare întocmite pe localități. Cele două instituții au fost cuprinse într-un singur act normativ de către legiuitor tocmai datorită strânsei legături dintre ele.

Cele două instituții se completează reciproc în sensul că are loc un schimb de informații tehnice și juridice între ele. Și anume cadastrul, pe baza mijloacelor de întocmire, furnizează cărții funciare informațiile cu privire la mai multe aspecte legate de situația imobilelor și identificarea posesorului, cum ar fi: așezare, mărime, categorie de folosință, calitate, venitul cadastral, individualizarea prin numerotare și posesorul imobilului respectiv. După ce verifică informațiile

primite, cartea funciară le completează cu altele referitoare la drepturi reale, cum ar fi: proprietatea și dezmembrămintele de proprietate (superficie, servitute, uz și abitație, uzufruct). “Unele din documente [...] servesc la întregirea cărților funciare (registru special de intrare, planul și mapa înscrisurilor justificative), întrucât numai în cărțile funciare propriu-zise se vor face înscrieri, iar nu și în registrele cadastrale de publicitate imobiliară, care sunt doar o unitate pur materială. Alte documente – repertoriul imobilelor, indexul alfabetic al proprietarilor la care se adaugă și registrul special de intrare (care îndeplinește în fapt funcții multiple) – sunt întocmite pentru a ușura consultarea cărților funciare și a înlesni, totodată, activitatea de carte funciară”. Tot cartea funciară se oprește cu mențiuni și asupra titularului acestor drepturi luând în considerare și faptele juridice care influențează situația imobilului, după care înscrie aceste informații în documentele oficiale publice. Rezultă așadar că ambele instituții sunt foarte necesare într-un stat modern și democrat, deoarece oferă o biografie completă asupra situației juridice a imobilelor, informații necesare și utile terților interesați de aceasta.

Instituția cadastrului este reprezentată pe de o parte prin cadastrul general iar pe de altă parte prin cadastrul de specialitate. Cum am văzut cadastrul general oferă o imagine de ansamblu asupra imobilelor și asupra proprietarilor acestora. În schimb, cadastrul de specialitate, după cum reiese chiar din denumire, se axează pe câteva aspecte de detaliu precum: suprafața, categoria de folosință și proprietar.

Pentru o mai bună înțelegere a rolului cadastrului general în sistemul de publicitate imobiliară este binevenită prezentarea obiectivelor care stau la baza acestui sistem și care sunt următoarele:

- a) “Identificarea, înregistrarea și descrierea, în documentele cadastrale, a terenurilor și a celorlalte bunuri imobile prin natura lor, măsurarea și reprezentarea acestora pe hărți și planuri cadastrale, precum și stocarea datelor pe suporturi informatice;
- b) Asamblarea și integrarea datelor furnizate de cadastrale de specialitate;
- c) Identificarea și înregistrarea tuturor proprietarilor și a altor deținători legali de terenuri și de alte bunuri imobile, în vederea asigurării publicității și opozabilității drepturilor acestora față de terți;
- d) Furnizarea datelor necesare sistemului de impozite și taxe pentru stabilirea corectă a obligațiilor fiscale ale contribuabililor” (art.2 alin.2).

În primul rând, pentru ca un imobil să poată fi înregistrat într-un registru public este necesar să se efectueze o serie de operațiuni de ordin material, prin care se oferă imobilului o identitate distinctă. Aceste operațiuni sunt de delimitare, bornare, măsurare și reprezentare pe hărți și registre de suprafețe. În acest sens preia informațiile de la știința măsurătorilor terestre, care studiază globul pământesc. Apoi cadastrul trebuie să ofere informații legate de calitatea imobilului, astfel că apelează la informațiile de pedologie, referitoare la capacitatea de producție a solului și calitatea acestuia comparativ cu alte terenuri. Ca orice proprietar de imobil, persoana în cauză trebuie să cunoască valoarea imobilului său în vederea valorificării pe de o parte, iar pe de altă parte cadastrul să poată determina impozitul, situație în care se face apel la informațiile puse la dispoziție prin evidențele contabile și metodologice de calcul elaborate de economia agrară. Și nu în ultimul rând “se stabilesc diferite legături între cetățeni, între aceștia și stat, între diferite organizații obștești și stat, între aceștia și cetățeni. Aceste legături (raporturi) sunt reglementate de acte normative și respectarea lor este obligatorie, iar la nevoie este impusă prin forța de constrângere a statului. Cadastrul are strânse legături cu dreptul civil, dreptul administrativ și dreptul funciar, de ale căror prevederi trebuie să țină seama pe parcursul executării lucrărilor de inventariere. Însuși scopul, metodica și succesiunea executării lucrărilor de întocmire, păstrare și modificare a cadastrului sunt precis determinate de legi, regulamente și instrucțiuni”.

Cadastrul și documentația cadastrală nu servesc doar publicității imobiliare ci și altor sectoare de activitate, pe lângă documentația tehnică, cea mai amplă de altfel, ce folosește la întocmirea cărții funciare. Astfel documentația tehnică a cadastrului servește la stabilirea impozitului funciar, la proiectarea amenajării teritoriului, în economie și administrație, la

completarea hărților topografice, în statistică, în cercetare, știință și cultură, în administrarea justiției.

De la adoptarea Legii nr.7/1996 au mai apărut în domeniu și alte reglementări care fie au adus modificări Legii cadastrului și a publicității imobiliare, fie au completat-o, pentru a asigura o mai bună interpretare și aplicare. Există astfel mai multe acte normative cu caracter general care guvernează materia noului sistem de publicitate imobiliară, respectiv:

- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996;
- Regulamentul de organizare și funcționare a birourilor de carte funciară ale judecătoriilor, aprobat prin Ordinul Ministrului Justiției nr.2371/C/1997;
- Instrucțiunile privind înființarea noilor cărți funciare cu caracter nedefinitiv aprobate prin Ordinul Ministrului Justiției nr.1330/C/1999, nepublicate;
- Ordinul nr.946 din 12 octombrie 2000 care aprobă Instrucțiunile privind întocmirea documentelor tehnice necesare la înscrierea cu caracter nedefinitiv în noile cărți funciare;
- Ordinul nr.451 din 15 ianuarie 1999 pentru aprobarea Regulamentului privind autorizarea persoanelor fizice și juridice care pot să realizeze și să verifice lucrări de specialitate în domeniile cadastrului, geodeziei și cartografiei pe teritoriul României;
- Ordinul nr.452 din 2 februarie 1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general;
- O.U.G. nr.291/2000;
- O.U.G. nr.70/2000;
- Legea nr.78/2002;
- O.U.G. nr.41/2004;

Aceste din urmă patru acte normative modifică Legea nr.7/1996. La aceste dispoziții se mai pot adăuga și alte câteva acte normative care nu reglementează doar acest domeniu dar conțin câteva norme speciale care au ca obiect unele operațiuni juridice susceptibile de înscrieri în noile cărți funciare. Mai importante dintre aceste prevederi sunt:

- Art. 35/1 și 69 din Legea locuinței nr.114/1996;
- Art.15 din Legea nr.54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Art.16 din O.G. nr.51/1997 privind operațiunile de leasing;
- Art.34 din Legea 219/1998 privind regimul concesiilor.

Aceste modificări și completări ulterioare au în vedere mai multe aspecte tehnice, organizatorice și pentru aducerea la îndeplinire a dispozițiilor de ordin juridic ale legii în cauză.

“În legătură cu punerea în aplicare a Legii nr.7/1996, este de reținut că ea a introdus un sistem real, unic și unitar de publicitate imobiliară care este de aplicabilitate imediată, dar unificarea sistemelor de publicitate imediată existente se realizează pe întreg teritoriul țării, după definitivarea cadastrului la nivelul întregii țări”. Pentru a unifica cele trei sisteme de publicitate existente în dreptul românesc până în anul 1996 (sistemul de publicitate personală al registrelor de transcripțiuni și inscripțiuni, sistemul de publicitate reală al cărții funciare și sistemul cărților de publicitate funciară) trebuie să se realizeze cadastrul general național, proces care presupune o perioadă de timp îndelungată, precum și o multitudine de investiții și lucrări tehnice.

Acesta este motivul pentru care urmează ca și în continuare să se aplice Decretul-lege nr.115/1938, acolo unde s-a aplicat și până acum, ca și celelalte sisteme de publicitate existente, dar limitativ. Publicitatea imobiliară care se va realiza numai prin cărțile funciare se bazează pe o serie de documente cadastrale ale localităților a căror întocmire se realizează progresiv, în timp.

Ca orice alt act normativ, Legea nr.7/1996 are un caracter general, iar dispozițiile pe care le cuprinde nu pot reglementa toate situațiile juridice posibile. Din această cauză pot să apară mai multe interpretări în ceea ce privește modul ei de aplicare ori momentul intrării în vigoare.

Examinând cuprinsul Legii nr.7/1996 se constată că în titlul I dispozițiile vizează aspecte tehnice cu privire la organizarea și efectuarea lucrărilor de cadastru până la preluarea acestora de către Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, prin reorganizarea Oficiului Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie – O.N.C.G.C. În al doilea titlu se reglementează finalizarea lucrărilor cadastrale care conduce la aplicarea concretă a Legii publicității imobiliare prin cărțile

funciare, iar în titlul III sunt prevăzute dispoziții tranzitorii și finale care accentuează faptul că momentul intrării în vigoare a prezentei legi coincide cu momentul în care sunt finalizate lucrările cadastrale.

Ca orice alt act normativ și noua reglementare cuprinde o serie de sancțiuni care urmează a fi aplicate celor care nu respectă dispozițiile pe care le prevede. Astfel în articolul 66 sunt prevăzute următoarele fapte ce constituie contravenții:

a) folosirea, în documente oficiale a altor date cu privire la proprietari, terenuri s-au construcții decât cele înscrise în documentele cadastrului;

b) refuzul proprietarilor imobilelor de a permite accesul personalului de specialitate pentru executarea lucrărilor de cadastru, de geodezie, topografice sau fotogrammetrice;

c) refuzul de a pune la dispoziția organelor cadastrale a bazei topografice a altor date sau a documentelor necesare lucrărilor de cadastru de către cei care le dețin; excepție Ministerul Apărării Naționale, Ministerul de Interne, Serviciul Român de Informații, Serviciul de Informații Externe și Serviciul de Protecție și Pază;

d) publicarea sau difuzarea de materiale cartografice de orice fel, fără avizul Oficiului Național de Cadastru Geodezie și Cartografie, reorganizat în Agenția Națională de Cadastru și Publicitatea Imobiliară și al ministerelor interesate, care execută lucrări de cadastru de specialitate.

Publicitatea imobiliară

Evidența cadastral-juridică

Publicitatea imobiliară întemeiată pe sistemul de evidență al cadastrului general are ca obiect înscrierea în cartea funciară a actelor și faptelor juridice referitoare la imobilele din același teritoriu administrativ și se realizează de către oficiile teritoriale pentru imobilele situate în raza de activitate a acestora.

Una sau mai multe parcele alăturate de pe teritoriul unei unități administrativteritoriale, indiferent de categoria de folosință, aparținând aceluiași proprietar, formează imobilul, se identifică printr-un număr cadastral unic și se înscrie într-o carte funciară.

Cărțile funciare întocmite și numerotate pe teritoriul administrativ al fiecărei localități alcătuiesc, împreună, registrul cadastral de publicitate imobiliară al acestui teritoriu, ce se ține de către biroul teritorial din cadrul oficiului teritorial în a cărui rază teritorială de activitate este situat imobilul respectiv.

Acest registru se întregește cu registrul de intrare, cu planul cadastral, cu registrul cadastral al imobilelor, indicând numărul cadastral al imobilelor și numărul de ordine al cărților funciare în care sunt înscrise, cu un index alfabetic al proprietarilor și cu o mapă în care se păstrează cererile de înscriere, împreună cu un exemplar al înscrisurilor constatatoare ale actelor sau faptelor juridice supuse înscrierii.

Activitatea de publicitate imobiliară în cadrul oficiilor teritoriale este îndeplinită de registratori de carte funciară, denumiți în continuare registratori, numiți prin ordin al directorului general al Agenției Naționale, în urma unui concurs organizat de aceasta

Organizarea și functionarea birourilor de carte funciara

În circumscripția fiecărei judecatorii se înființează câte un birou de carte funciara, ca unitate subordonată Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliara, care va prelua activitatea actualelor birouri de carte funciara ale judecatoriilor.

Prin organizarea și functionarea, în circumscripția fiecărei judecatorii, a unui birou de carte funciara se va evita aglomerarea excesivă a acestora, faza de volumul mare de munca, complexitatea și dificultatea lucrărilor de carte funciara .

Dacă era organizat numai un singur birou de carte funciara, în municipiul reședința de județ, pentru orice problema importantă sau mai puțin importantă legată de publicitatea imobiliară, persoanele interesate, mai ales cele care domiciliază la distanțe mari față de municipiul reședința de județ, ar fi trebuit să se deplaseze la sediul județului, unde se afla biroul de carte funciara. În acest fel, în mod evident, se îngreua și accesul la acest serviciu public .

Activitatea birourilor de carte funciara din cadrul oficiilor de cadastru si publicitate imobiliara este data în responsabilitatea unui registrator asimilat consilierului juridic, licentiat în drept a unei facultati de drept acreditate, cu o vechime de cel putin 5 ani în activitatea juridica, potrivit punctului 4 alin 1 din Legea nr.499/2004.

CAPITOLUL V

Structura și obiectul cărților funciare

Obiective: Studiarea apofundată a structurii și a imobilelor și a categoriilor de drepturi ce se înscriu în cartea funciară.

Competențe: Studenții dobândesc noțiuni care să îi ajute să delimiteze instituția, să citească și să completeze o carte funciară.

Cuvinte cheie: corp funciar, înscrieri, carte funciară.

Rezumat: Cartea funciară este alcătuită din titlu, indicând numărul ei și numele localității în care este situat imobilul, precum și din trei părți: **A. Partea I, referitoare la descrierea imobilelor; B. Partea a II - a, referitoare la înscrierile privind dreptul de proprietate și C. Partea a III – a, referitoare la înscrierile privind dezmembrămintele dreptului de proprietate și sarcini.**

Cartea funciară propriu-zisă, respectiv coala sau foaia de carte funciară, are ca obiect trei categorii de înscrieri, fiecare cu regim juridic specific privind:

- corpul de proprietate sau corpul funciar, ca entitate de referință preluat din cadastrul general;
- drepturile reale imobiliare, corespunzătoare corpului de *proprietate*;
- actele, faptele juridice, drepturile de creanță sau alte raporturi juridice legate de imobilele ce fac parte din corpul de proprietate”.

Este ceea ce prevede Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, art.20, 21, 44 și 45. În obiectul cărții funciare se concretizează și rolul deosebit de important al acestei instituții. Cartea funciară face cunoscute, prin intermediul publicității, actele și faptele de natură juridică ce afectează situația unui imobil, realizând în acest mod securitatea în domeniul circulației juridice a imobilelor.

Excepție de la procedura specifică publicității imobiliare fac doar câteva acte juridice, relative la drepturile reale imobiliare. Printre acestea se numără succesiunea, accesiunea, vânzarea silită și uzucapiunea, drepturile dobândite de către stat prin expropriere pentru utilitate publică, precum și cele dobândite de către stat sau orice alte persoane prin efectul legii sau hotărârilor judecătorești. Acest fapt apare reglementat în art.28 Legea cadastrului și publicității imobiliare. Nu înseamnă că respectivele acte juridice nu vor fi înscrise în cartea funciară, ci doar că pentru a se constitui un drept asupra lor nu este necesară înscrierea; înscrierea operează în aceste cazuri mai degrabă pentru a realiza opozabilitatea *erga omnes*, fie față de terții dobânditori, fie față de orice persoane interesate.

Cum am precizat și mai sus sistemul cărților funciare se bazează pe sistemul de evidență a cadastrului general conform art.20 din Legea nr.7/1996, astfel că este necesară existența unei permanente legături între cele două instituții. Doar astfel se poate asigura o corespondență între starea de fapt și cea de drept a fiecărei entități înmatriculate în cartea funciară. Am făcut din nou referire la acest fapt deoarece obiectivul publicității imobiliare, respectiv constituirea unor drepturi sigure, nu se poate realiza decât cu condiția unei bune desfășurări a activității de cadastru și de carte funciară.

Conținutul sau structura cărții funciare este prezentată foarte clar și concis în cuprinsul art.21 al Legii nr.7/1996: “Cartea funciară este alcătuită din titlu, indicând numărul ei și numele localității în care este situat imobilul, precum și din trei părți:

A. Partea I, referitoare la descrierea imobilelor, care cuprinde:

- a) numărul de ordine și cel cadastral al fiecărui imobil ;
- b) suprafața terenului, categoria de folosință și, după caz, construcțiile;

c) amplasamentul și vecinătățile;

d) valoarea impozabilă.

B. Partea a II - a, referitoare la înscrierile privind dreptul de proprietate, care cuprinde:

a) numele proprietarului;

b) actul sau faptul juridic care constituie titlul dreptului de proprietate, precum și menționarea înscrisului pe care se întemeiază acest drept;

c) stămutările proprietății;

d) servituțile constituite în folosul imobilului;

e) faptele juridice, drepturile personale sau alte raporturi juridice, precum și acțiunile privitoare la proprietate;

f) orice modificări, îndreptări sau însemnări ce s-ar face în titlu, în partea întâi sau a doua a cărții funciare, cu privire la înscrierile făcute.

C. Partea a III – a, referitoare la înscrierile privind dezmembrămintele dreptului de proprietate și sarcini, care va cuprinde:

a) dreptul de suprafață, uzufruct, uz, folosință, abitație, servituțile în sarcina fondului aservit, ipoteca și privilegiile imobiliare, precum și locațiunea și cesiunea de venituri pe timp mai mare de 3 ani;

b) faptele juridice, drepturile personale sau alte raporturi juridice, precum și acțiunile privitoare la drepturile reale înscrise în această parte;

c) sechestrul, urmărirea imobilului sau a veniturilor sale;

d) orice modificări, îndreptări sau însemnări ce s-ar face cu privire la înscrierile făcute în această parte”.

În primul rând cartea funciară are un titlu cu rolul de a deosebi cărțile funciare între ele și de a le crea o individualitate. Atunci când conținutul cărții funciare este atât de vast încât nu mai poate fi trecută nici o altă mențiune legată de modificările suferite de situația imobilului ori dacă imobilul a fost alipit la un altul, se închide cartea funciară. Titlul este partea în care se fac mențiuni despre acest aspect. Într-o astfel de situație se deschide o nouă foaie, iar imobilul este transcris în cuprinsul acesteia. Vechea carte funciară, care a fost închisă pentru că nu se mai putea trece nici o operațiune în ea, nu se va arunca, ci se va păstra la locul ei de ordine pentru a servi la identificarea imobilului și a modificărilor care au survenit succesiv în legătură cu acesta.

Titlul cărții funciare este prevăzut în partea stângă sus a colii, unde se trece și numărul cărții funciare în cadrul teritoriului cadastral, iar în partea opusă, dreapta sus, se trece denumirea teritoriului cadastral, respectiv sat, comun, municipiu. Tot din titlu putem afla dacă este vorba de o proprietate cu o valoare economică deosebită cum ar fi de exemplu o proprietate minieră sau dacă este înscris un drept de suprafață sau orice alt drept care afectează în mod serios dreptul de proprietate înscris.

Partea I, denumită, ca să zicem așa, descrierea imobilului este structurată pe mai multe coloane care fac referire la: numărul de ordine și numărul cadastral al fiecărui imobil, suprafața terenului, calitatea acestuia (fânețe, arabil sau pășune), numărul casei, dacă este vorba despre o construcție, amplasamentul și vecinătățile, valoarea impozabilă. Fiind indicat numărul cadastral am putea spune că indicarea vecinătăților este inutilă, doar că oferă mai multă precizie în localizarea și identificarea unui imobil. Sunt și situații când un proprietar deține mai multe corpuri de proprietate ce formează o partidă cadastrală; toate sunt trecute însă în cuprinsul aceleiași cărți funciare și nu este necesară întocmirea de carte funciară pentru fiecare corp de proprietate în parte. Mai sunt și alte cazuri în care se întocmește tot o carte funciară, deși ar putea exista tendința de a crede altceva. Astfel este cazul proprietății imobiliare comune sau în indiviziune, când în cuprinsul aceleiași cărți funciare sunt trecuți toți proprietarii, fiecare dintre ei cu cota parte pe care o deține. La fel se procedează și în cazul proprietății comune; singurele excepții le fac devălmășia și construcțiile cu mai mulți proprietari de apartamente unde nu este suficientă întocmirea unei cărți funciare colective și se întocmește și câte una individuală, pentru fiecare proprietar în parte.

În cea de-a doua parte care aduce informații legate de titlurile de proprietate, conținutul cărții funciare este prezentat din nou pe mai multe coloane care se referă la numele titularului

dreptului de proprietate, actul sau faptul juridic care stă la baza constituirii dreptului de proprietate, servituțile constituite în favoarea imobilelor, alte fapte juridice, modificări, îndreptări sau acțiuni care privesc proprietarul în cauză.

Proprietar poate fi orice persoană, fie ea fizică sau juridică, chiar și copilul conceput are un drept funciar și poate fi trecut în titlul de proprietate. Acest proprietar nu este fix. Adică, printr-un act juridic o altă persoană poate deveni noul proprietar. În acest caz apar modificări în cartea funciară doar la coloana privitoare la numele proprietarului, dar numai atunci când are loc înstrăinarea întregului corp de proprietate. Deoarece, dacă are loc strămutarea doar a unei părți din imobil, atunci se radiază în primul rând imobilul din partea I și se va transcrie sau înscrie, după caz, în cartea funciară a dobânditorului, dacă are una, altfel i se va întocmi una.

Iar în coloana pentru servituți este înscris dreptul titularului imobilului dominant asupra imobilului vecin acestuia, având obligația de a suporta eventualele restricții (poate fi vorba despre un drept de trecere sau orice alt drept stabilit prin faptele proprietarilor, de comun acord).

În final, **partea a III-a** se oprește asupra drepturilor terțului asupra imobilului, respectiv cuprinde toate drepturile reale imobiliare principale, dar și accesorii, care afectează proprietatea. Alături de aceste drepturi mai sunt trecute și alte drepturi personale prevăzute de lege și care devin opozabile terților prin înscrierea în cartea funciară, la fel și locațiunea sau cesiunea de venituri pe o durată de peste trei ani. Față de toate aceste drepturi reale menționate pot surveni o serie de modificări ce vor fi trecute bineînțeles în cartea funciară.

CAPITOLUL VI

PRINCIPIILE FUNDAMENTALE ALE CARTILOR FUNCiare

Obiective: Studiarea principiilor care guvernează cartea funciară și funcție de care se realizează înscrierile.

Competențe: Studenții dobândesc noțiuni care să îi ajute să delimiteze instituția, să citească și să completeze o carte funciară.

Cuvinte cheie: publicitate, relativitate, disponibilitate, specialitate, legalitate, prioritate, efectul translativ.

La baza regimului juridic al cartilor funciare stau anumite reguli fundamentale, cu valoare de principii. Cele mai multe dintre aceste principii instituite prin Decretul lege nr. 115/1938, au fost pastrate și de legea nr.7/1996.

O parte din principiile fundamentale ale cartilor funciare aparțin dreptului civil, însă la fiecare din aceste principii întâlnim aspecte specifice cartilor funciare. De aceea, este necesară examinarea acestor principii în cadrul acestei discipline.

1. PRINCIPIUL PUBLICITATII

Opozabilitatea drepturilor reale imobiliare poate fi asigurată numai prin publicitatea operațiunilor juridice privitoare la aceste drepturi. Conform principiului publicității toate operațiunile prin care se constituie, transmit, modifică sau sting drepturile reale imobiliare trebuie înscrise în cartea funciară, pentru a deveni opozabile terților și pentru ca titularii drepturilor reale tabulare să poată dispune de ele.

Legea nr.7/1996 în art.33 și Decretul-lege nr. 115/1938, în art.32, instituie două prezumții legale în domeniul cartilor funciare:

a) Un drept real înscris în favoarea unei terțe persoane creează prezumția că dreptul există în folosul ei;

b) Dacă un drept real s-a radiat în cartea funciară se presupune că acel drept nu există.

Aceste prezumții instituite de legile cartilor funciare au fost împrumutate din Codul civil german potrivit căruia: "Dacă un drept este înscris în favoarea unei persoane, se presupune că acelei

persoane i se cuvine acel drept. Daca in cartea funciara un drept este radiat, se presupune ca acel drept nu mai exista" (art.891 si art.892 din acest cod).

Deci, in virtutea principiului publicitatii, se considera ca intreg cuprinsul cartii funciare este exact, fiind in concordanta cu situatia juridica reala. Cu alte cuvinte, se prezuma ca "starea tabulara" corespunde starii de drept material. Ca sa opereze aceasta prezumtie este necesar sa existe, in realitate, concordanta intre situatia juridica si starea tabulara, deoarece persoana care isi valorifica dreptul in scris poate suporta consecintele rasturnarii acestei prezumtii prin prezentarea unei situatii juridice reale diferita de cea din cartea funciara. Astfel, potrivit art.98 din Regulamentul de aplicare al Legii nr.7/1996, cuprinsul cartii funciare poate fi invocat de orice persoana interesata, avand forta probanta a prezumtiei legale relative care opereaza până la proba contrara.

O limitare a principiului publicitatii o constituie practica judecatoreasca, intrucat desi instantele nu vor putea contesta starea tabulara si concordanta acesteia cu situatia juridica reala, au totusi drept de apreciere ori de cate ori intervine un litigiu si poate fi pusa in discutie buna-credinta.

Prezumtiile (sau cu alte cuvinte concluziile pe care legea sau judecatorul le trage de la un fapt cunoscut pentru a stabili un fapt necunoscut) opereaza in privinta tuturor drepturilor reale imobiliare susceptibile de inscriere in cartea funciara, precum si in cazul faptelor si raporturilor juridice care se pot inscrie.

2. PRINCIPIUL RELATIVITATII

Prin acest principiu se asigura publicitatea integrala a cartii funciare si securitatea statica a circuitului civil, adica protectia juridica a titularilor de carte funciara in scrisi in cartea funciara.

Intr-adevar, potrivit art 19 "Inscrierea unui drept se poate savarsi numai:

1. Impotriva aceluia care, la inregistrarea cererii este in scris ca titular al dreptului asupra caruia inscrierea urmeaza sa fie facuta.

2. Impotriva aceluia, care, inainte de a fi fost in scris, si-a grevat dreptul, daca amandoua inscrierile se cer deodata".

In plus, in cazul in care mai multe persoane si-au cedat succesiv, una celeilalte, *dreptul de a dobândi prin inscriere un bun nemiscător*, iar inscrierile nu s-au facut, cel din urmă îndreptăţit va putea cere inscrierea dobandirilor succesive deodata cu aceea a dreptului sau, dovedind prin inscrierile originale, întreg sirul actelor juridice, care intemeiaza inscrierile (art.20). Este cazul vanzarilor succesive, ultimul cumparator avand dreptul sa ceară inscrierea dobandirilor succesive deodata cu aceea a dreptului sau, in conditiile art.24.

Pe baza celor de mai sus putem defini *principiul relativităţii* ca fiind acea regula in temeiul careia inscrierea unui drept in cartea funciara se poate face numai impotriva aceluia care, la inregistrarea cererii, este in scris ca titular al dreptului asupra caruia inscrierea urmeaza a fi facuta. Cel in scris in cartea funciara este posesorul tabular (numit si *antecesor tabular*), iar cel care urmează sa fie in scris se numeste *succesor tabular*.

3. PRINCIPIUL NEUTRALITATII (DISPONIBILITATII)

Regula este ca inscrierea in cartea funciara se face la cererea persoanei indreptatite conform principiului disponibilitatii ce guverneaza raporturile juridice private. Exceptiile de la acest principiu sunt limitativ determinate de lege.

Prin urmare, este interzis sa se dispuna efectuarea de inscrieri in cartea funciara fara ca persoana indreptatita sa fi solicitat acest lucru.

3. PRINCIPIUL SPECIALITATII

In conformitate cu acest principiu inscrierile in cartea funciara trebuie sa arate *persoana* in favoarea careia se face inscrierea, *imobilul* la care se refera inscrierea si *dreptul* care se dobandeste, modifica sau stinge. Se va preciza, de asemenea, daca inscrierea se refera la intregul corp funciar sau la o anumita parte determinanta. La dreptul de ipoteca se precizeaza *suma datoriei*, iar in cazul ipotecilor colective corpurile funciare ce se greveaza cu ipoteca.

Inscrierile drepturilor tabulare trebuie să se refere la corpul de proprietate si la parcelele care intra in alcatuirea acestuia. De asemenea, se va indica, atunci cand exista o proprietate indiviza, partea indiviza a fiecarui proprietar. Este necesara o individualizare exacta si atunci cand este vorba de proprietate pe etaje ori pe apartamente. Drepturile de uzufruct, uz, abitatie sau servitute pot să se inscrie si numai asupra unei parcele din corpul funciar, dar trebuie atasata o schita din care sa reiasa care anume din parcele. În schimb, ipoteca inscrisa pentru o anumita suma determinată trebuie sa greveze intregul corp funciar.

4. PRINCIPIUL LEGALITATII

Principiul legalității este acea regula care obliga biroul de carte funciara sa se supuna numai legii in solutionarea cererilor, pastrandu-si neutralitatea fata de actele juridice incheiate de parti, acte a caror legalitate este tinut sa o verifice.

Legea nr.7/1996 determina procedura pe care trebuie sa o urmeze biroul de carte funciara de la inregistrarea cererii si pana la solutionarea acesteia. Pe cerere se va face mentiune despre existenta sau inexistenta vreunei cauze de impiedicare a inscrierii.

In sistemul registrelor de transcriptiuni si inscriptiuni, acest principiu se reducea exclusiv la aspecte de ordin formal, mai exact la verificarea faptului daca actul sau faptul juridic este sau nu supus inscrierii.

In sistemul de carte funciara principiul legalitatii comporta doua aspecte: legalitatea formala si legalitatea materiala.

Legalitatea formala evoca ideea ca nu se poate incuviinta decat inscrierea actelor si faptelor juridice anume, prevazute de lege si nu poate sprijini decat cererea si actele ce o insotesc.

Legalitatea materiala vizeaza faptul ca judecatorul trebuie sa cerceteze, pe de o parte, daca inscrisul, pe baza caruia se solicita inscrierea, intruneste conditiile cerute de lege pentru inscrierea dreptului sau faptului juridic, iar, pe de alta parte, daca din cuprinsul cartii funciare nu exista vreo piedica la savarsirea inscrierii. Această latură a principiului legalității nu a mai fost cuprinsă de Legea nr.7 din 1996 care permite registratorului de carte funciara doar verificarea legalității formale.

6. PRINCIPIUL EFECTULUI TRANSLATIV SAU CONSTITUTIV DE DREPTURI REALE IMOBILIARE AL INSCRINRII IN CARTEA FUNCARA

Potrivit art.17 din Decretul lege nr.115/1938 "*Drepturile reale* asupra imobilelor se vor dobandi numai daca intre cel care da si cel care primeste dreptul este acord de vointa asupra constituirii sau stramutarii, in temeiul unei cauze aratate, iar *constituirea sau stramutarea* a fost inscrisa in cartea funciara.

Drepturile reale se vor stinge numai daca radierea s-a inscris in cartea funciara cu consimtamantul titularului; consimtamantul nu va fi de trebuinta daca dreptul se va stinge prin implinirea termenului aratat in inscriere sau prin moartea titularului.

Daca dreptul care urmeaza sa fie radiat, este grevat in folosul unei terte persoane, radierea se va face cu pastrarea dreptului acestei persoane.

b) Definitie si caracterizare generala

Conform acestei reguli, atat intre părți, cat si fata de terti, drepturile reale imobiliare se dobandesc, modifica sau sting numai prin inscrierea in cartea funciara. Cu alte cuvinte, inscrierea in cartea funciara este translativa sau constitutiva de drepturi, intrucat drepturile reale imobiliare nu pot fi stramutate, constituite, modificate ori stinse prin vointa partilor, ci numai daca s-a facut inscrierea in cartea funciara.

In sistemul cartilor funciare, orice operatiune juridica prin care se tinde la stramutarea sau constituirea de drepturi reale imobiliare se compune: a) dintr-un act obligational care da nastere obligatiei de a stramuta ori a constitui un drept real; b) dintrun act real prin care partea care si-a luat aceasta obligatie, consimte prin inscris ca acel drept sa fie intabulat in cartea funciara; c) din inscrierea dreptului real in cartea funciara si care ia nastere, ca atare, de la data inregistrarii cererii de inscriere la biroul de carte funciara.

Asadar, spre deosebire de sistemul registrelor de transcriptiuni si inscriptiuni imobiliare, dobandirea de drepturi reale imobiliare poate avea loc numai daca exista cumulative consimtamantul partilor si inscrierea in cartea funciara.

Cu toate acestea, de la regula efectului translativ sau constitutiv de drepturi reale al inscrierii in cartea funciara exista si exceptii. Astfel, dobandirea unui drept real prin succesiune, accesiune, vanzare silita si expropriere are loc independent de inscriere (art. 26). Totusi, chiar si in aceste cazuri, pentru a putea dispune de drept, prin cartea funciara, achizitorul trebuie mai intai sa ceara inscrierea dreptului sau. In caz contrar, tertul dobanditor nu poate fi inscris in cartea funciara ca succesor tabular (art. 19, 20 si 26). In felul acesta se asigura respectarea principiului **publicitatii** integrale a transmisiunilor imobiliare prin cartea funciara, dar si aplicarea principiului relativitatii.

Acest principiu, care a constituit baza sistemului anterior de carte funciara, nu a mai fost reluat de noua lege a publicitatii imobiliare decât în cazul radierii drepturilor reale, iar această inconsecvență a legiuitorului ni se pare principalul aspect negativ al acestui act normativ.

O confirmare legislativa a regulii efectului constitutiv de drepturi reale al inscrierii in cartea funciara apare totuși în noua Lege a cadastrului si publicitatii imobiliare nr.7/1996 potrivit careia actul juridic privind constituirea sau transmiterea unui drept imobiliar, valabil, incheiat anterior intrarii sale in vigoare insa neinscris in cartea funciara *"isi produce efectele la data inscrierii in cartea funciara, potrivit regimului juridic la data incheierii lui"*, (art.59). Aceasta inseamna ca desi noua lege consacra numai efectul opozabilitatii fata de **terti** al inscrierii in cartea funciara, totusi, in cazul actelor juridice supuse Decretului-Lege nr. 115/1938, inscrierea in noua cartea funciara are efecte constitutive de drepturi reale. Este o aplicatie a regulii *tempus regit actum* in materia legislatiei de carte funciara.

6. PRINCIPIUL PRIORITATII

Inscrierile in cartea funciara isi produc efectele de la data inregistrarii cererii, dupa cum reiese din art.31 din Decretul-Lege nr. 115/1938 si art.49 alin.3 si 4 din Legea nr.7/1996. Ordinea inregistrarii va statornici rangul, daca cererile respective au fost incuviintate. Rangul inscrierii este determinat de data si de ora inscrierii. Daca mai multe cereri au fost depuse deodata la acelasi birou de carte funciara, drepturile de ipoteca si privilegiile vor avea acelasi rang, iar celelalte drepturi reale principale, intrand in concurenta, vor primi provizoriu rang egal, urmand ca prin judecata sa se hotarasca asupra rangului si asupra radierii inscrierii nevalabile.

Daca mai multe cereri sunt prezentate prin acelasi curier sau primite prin posta in aceeasi zi, aceste sunt considerate ca fiind prezentate simultan si vor fi inregistrate cu aceeasi data si aceeasi ora (art.93 alin.7 din Regulament).

Daca dobanditorul ulterior a fost de buna-credinta si a dobandit cu titlu oneros, dobanditorul anterior, care si-a inscris mai in urma dreptul in cartea funciara, nu va putea obtine un rang preferential al inscrierii sale. Dimpotriva, se va mentine inscrierea in cartea funciara a dreptului dobanditorului ulterior care va putea cere radierea inscrierii efectuata mai in urma a dreptului dobanditorului anterior.

Potrivit legii, dobanditorul ulterior este considerat de buna-credinta daca sunt intrunite cumulativ urmatoarele conditii:

a) dreptul dobanditor sa fi fost inscris in cartea funciara in favoarea transmitatorului in momentul achizitionarii de catre subdobanditor;

a) dreptul sa fi fost dobanditor prin act juridic cu titlu oneros;

b) in momentul dobandirii dreptului nu a fost inscrisa in cartea funciara vreo actiune prin care se contesta cuprinsul ei;

c) dobanditorul nu a cunoscut, pe alta cale anterior sau in momentul dobandirii dreptului, aceasta inexactitate din cuprinsul cartii funciare.

In concluzie, prin aceste dispozitii legale sunt ocrotite drepturile reale imobiliare dobandite cu titlu oneros si cu buna-credinta.

8. PRINCIPIUL FORTEI PROBANTE ABSOLUTE A ÎNSCRIERII ÎN CARTEA FUNCİARA (PRINCIPIUL PUBLICITĂȚII MATERIALE A CARTILOR FUNCİARE)

Dacă în cartea funciara s-a înscris un drept real în folosul unei persoane, se prezuma că dreptul există în folosul ei.

Dacă un drept s-a radiat din cartea funciara, se prezuma că acel drept nu există.

b) Definiție și caracterizare generală

Principiul fortei probante absolute a înscrierii în cartea funciara este acea regulă potrivit căreia cuprinsul cartii funciare, în afara îngrădirilor și excepțiilor legale, se consideră exact în folosul aceluia care și-a înscris cu bună-credință un drept real în cartea funciara.

Publicitatea materială a cartilor funciare comportă atât un efect juridic negativ, cât și un efect juridic pozitiv.

Publicitatea materială a cartilor funciare asigură deopotrivă atât securitatea statică a circuitului civil prin faptul că posesorul tabular (cel înscris) nu-și poate pierde dreptul decât dacă a consimțit sau dacă este în culpa ori neglijent, cât și securitatea dinamică deoarece terții dobânditori de bună-credință sunt puși la adăpost față de orice cauză de evicțiune anterioară titlului lor de dobândire, dacă cei vătămați prin înscriere nu reacționează în termenele prevăzute de lege în vederea rectificării cuprinsului cartii funciare.

Regula fortei probante absolute a înscrierii este strict reglementată de lege atât sub aspectul operațiunilor juridice la care se referă, cât și în privința persoanelor în folosul cărora acționează.

Prin urmare, principiul publicității materiale nu se aplică:

- *Înscrierilor materiale;*
- *Faptelor juridice, care deși nu sunt înscrise, există independent de înscriere;*

- *Drepturilor personale patrimoniale;*
- *Îngrădirilor legale*
- *Excepțiilor legale*

În al doilea rând, principiul publicității materiale a cartilor funciare operează numai în folosul terților de bună-credință care au dobândit cu titlu oneros sau gratuit vreun drept real întemeindu-se pe cuprinsul cartii funciare. În consecință, publicitatea materială nu poate fi invocată:

- *Între parti;*
- *De dobânditorul prin act juridic cu titlu oneros sau gratuit de reacredință;*
- *De mostenitor;*
- *De creditorul care dobândește dreptul de ipotecă înscris în cadrul executării silite;*
- *Între aceiași dobânditori.*

d) Condiții de aplicare

Principiul fortei probante absolute a înscrierii în cartea funciara acționează numai dacă sunt întrunite următoarele condiții:

- în momentul dobândirii dreptului să nu fi fost notată în cartea funciara vreo acțiune prin care se contestă cuprinsul ei și nici să nu fi fost cunoscută această inexactitate de către tertul dobânditor;

- tertul să fi dobândit cu bună-credință vreun drept real întemeindu-se pe cuprinsul cartii funciare;

- la data dobândirii publicitatea materială să nu fi fost suspendată prin efectul legii.

Principiul fortei probante absolute a înscrierii este deci regulă de drept care asigură stabilitatea și consolidarea proprietății funciare, precum și siguranța tranzacțiilor imobiliare.

TEST DE EVALUARE modulul 2:

1. Care este structura unei cărți funciare?
2. Indicați categoriile de înscrieri în cartea funciară.
3. Ce este înscrierea provizorie?
4. Care sunt actele și faptele juridice care se notează în cartea funciară.
5. Cadastrul general.

6. Cadastrul de specialitate.
7. Organizarea birourilor de carte funciară.

Teme de control:

1. Comparație între sistemul personal și sistemul real de publicitate imobiliară.
2. Categoriile de înscrieri în cartea funciară și efectele acestora.

BIBLIOGRAFIE:

3. M. Nicolae, „Publicitatea imobiliară și noile cărți funciare”, Ed. Press Mihaela SRL, București, 2000;
4. I. Albu, „Noile cărți funciare”, Ed. Lumina Lex, București, 1997.

CAPITOLUL VII ÎNSCRIERILE ÎN CARTEA FUNCİARĂ

Obiective: Studiul celor trei categorii de înscrieri în cartea funciară și a procedurii de efectuare a acestora.

Competențe: Studenții dobândesc noțiuni care să îi ajute să delimiteze și să efectueze aceste înscrieri.

Cuvinte cheie: întabulare, înscrierea provizorie și notare.

Rezumat: Înscrierile sunt de trei feluri:

- a) întabularea, având ca obiect înscrierea definitivă a drepturilor reale;
- b) înscrierea provizorie a drepturilor reale sub condiția justificării ulterioare;
- c) notarea, având ca obiect înscrierea drepturilor personale, a actelor și faptelor juridice referitoare la starea și capacitatea persoanelor, acțiunilor și căilor de atac în justiție, precum și a măsurilor de indisponibilizare, în legătură cu imobilele din cartea funciară.

Categorii de înscrieri în cartea funciară

În sens larg, prin înscrieri de carte funciară se înțelege orice mențiune cuprinsă în cartea funciară sau în documentele cu care aceasta se întregește, care este făcută de un funcționar public competent.

În sens restrâns, acestea privesc numai mențiunile din cartea funciară, făcute de funcționarul competent, care au ca obiect descrierea imobilelor, arătarea drepturilor reale corespunzătoare, consemnarea actelor sau faptelor juridice privitoare la starea și capacitatea persoanelor, precum și a altor raporturi juridice în legătură cu imobilele respective.

Potrivit art. 26 alin. 4 din Lege, înscrierile sunt de trei feluri:

- întabularea, având ca obiect înscrierea drepturilor reale;
- înscrierea provizorie a drepturilor reale sub condiția justificării lor ulterioare;
- notarea, având ca obiect înscrierea drepturilor personale, a actelor și faptelor juridice referitoare la starea și capacitatea persoanelor, a acțiunilor și căilor de atac în justiție, precum și a măsurilor de indisponibilizare, în legătură cu imobilele din cartea funciară.

Înscrierea propriu-zisă este aceea care menționează dobândirea ori modificarea unui drept real imobiliar, precum și, după caz, drepturile personale, actele sau faptele juridice privitoare la starea și capacitatea persoanelor aflate în legătură cu imobilele înscrise în cartea funciară.

Întabularea în cartea funciară

Este înscrierea având ca obiect drepturi reale imobiliare care produce efecte imediate și definitive, de la data înregistrării cererii de înscriere.

Întabularea este o înscriere definitivă, în sensul că, odată cu cererea de înscriere admisă, efectele întabulării se produc instantaneu și deplin, pe data înregistrării cererii de înscriere. Cu alte cuvinte, nu dreptul ci înscrierea este definitivă, desăvârșită, deoarece întabularea unui drept real imobiliar se poate face și sub condiție rezolutorie ori afectat de un termen extinctiv sau cu restricții izvorâte din lege sau voința părților.

Obiectul întabulării

Drepturile reale imobiliare înscrise în cartea funciară sunt numite drepturi tabulare, iar drepturile tabulare alcătuiesc ceea ce în jurisprudență și doctrină s-a numit și se numește starea tabulară.

Sunt astfel susceptibile de înscriere în cartea funciară: dreptul de proprietate, dreptul de suprafață, dreptul de uzufruct, uz, abitație, folosință, servitute, dreptul de ipotecă și privilegiile imobiliare.

Întabularea stingerii unui drept real se numește radiere.

Condiții de întabulare

Dintre condițiile generale, amintim: cererea de înscriere, însoțită de înscrisul original, autentic sau sub semnătură privată, sau de copia legalizată de pe aceasta.

Efectele întabulării

De lege lata, în sistemul actualei reglementări, drepturile reale se transmit, se dobândesc sau se modifică fără înscrierea în cartea funciară, adică de la data săvârșirii actului sau faptului juridic de care legea leagă nașterea, transmiterea sau modificarea acestor drepturi. Înscrierile în noile cărți funciare au doar un efect limitat, și anume de a face ca drepturile reale imobiliare să devină opozabile față de terți și, când este cazul, să stabilească rangul acestora.

Între părți și față de avânzii lor cauză întabularea nu este constitutivă sau atributivă de drepturi reale imobiliare, de unde rezultă că între părțile contractante și succesorii lor universali actul juridic își va produce toate efectele sale de-ndată ce actul a fost valabil încheiat, indiferent dacă a fost sau nu înscris, conform principiului efectului translativ sau constitutiv de drepturi al contractelor. Cu alte cuvinte, lipsa întabulării în cartea funciară nu poate fi opusă de o parte contractantă ori de succesorii săi universali sau cu titlu universal celeilalte părți, după cum nici faptul întabulării nu poate fi opus de o parte celeilalte părți drept cauză de validare a actului lovit de nulitate, întrucât, nefiind atributivă de proprietate, întabularea nu aduce nimic în plus actului sau efectelor lui.

Față de terți, dreptul real imobiliar produce efecte numai de la data întabulării în cartea funciară.

În cazul stingerii drepturilor reale, nu mai este suficientă producerea actului sau faptului juridic extinctiv, ci este necesară și radierea din cartea funciară a drepturilor respective.

Sanctiunea lipsei întabulării drepturilor reale dobândite sau, după caz, modificate, este inopozabilitatea acestora față de terți, care, pentru a se prevala de această sancțiune trebuie să întrunească anumite condiții sau cerințe legale, în absența cărora vor fi ținuti să respecte drepturile reale anterior dobândite sau modificate.

Înscrierea unui drept se poate efectua numai:

- a) împotriva aceluia care, la înregistrarea cererii sale, era înscris ca titular al dreptului asupra căruia înscrierea urmează să fie făcută;
- b) împotriva aceluia care, înainte de a fi înscris, și-a grevat dreptul, dacă amândouă înscrierile se cer deodată.

Dacă mai multe persoane și-au cedat succesiv una celeilalte dreptul real asupra unui imobil, iar înscrierile nu s-au făcut, cel din urmă îndreptățit va putea cere înscrierea dobândirilor succesive odată cu aceea a dreptului său, dovedind prin înscrisuri originale întreg șirul actelor juridice pe care se întemeiază înscrierile.

Înscrierile întemeiate pe obligațiile defunctului se vor putea face și după ce dreptul moștenitorului a fost înscris, în măsura în care se dovedește că moștenitorul este ținut de aceste obligații.

Înscrierile în cartea funciară își vor produce efectele de opozabilitate față de terți de la data înregistrării cererilor; ordinea înregistrării cererilor va determina rangul înscrierilor.

Dacă mai multe cereri de înscriere a drepturilor reale au fost depuse deodată la biroul teritorial, ele vor primi provizoriu același rang, urmând ca instanța să hotărască asupra rangului fiecăreia.

Dacă au fost depuse deodată mai multe cereri având ca obiect înscrierea mai multor drepturi de ipotecă asupra aceluiași imobil, ele vor primi același rang.

Dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale sunt opozabile față de terți, fără înscrierea în cartea funciară, când provin din succesiune, accesiune, vânzare silită și uzucapiune. Aceste drepturi se vor înscrie, în prealabil, dacă titularul înțelege să dispună de ele.

În aceleași condiții sunt opozabile față de terți și drepturile reale dobândite de stat și de orice persoană, prin efectul legii, prin expropriere sau prin hotărâri judecătorești.

Titularul drepturilor dobândite prin modurile enumerate nu poate însă dispune de ele decât după ce acestea au fost înscrise în prealabil în cartea funciară.

Înscrierea provizorie în cartea funciară

Este înscrierea având ca obiect drepturile reale imobiliare care devin opozabile terților cu rangul determinat de cererea de înscriere, însă numai cu condiția și în măsura justificării ei.

Dacă se produce „justificarea”, înscrierea provizorie se transformă în intabulare și va avea atributele acesteia, cu rangul dobândit de înscrierea provizorie, iar nu de la data justificării sale.

Cazurile de înscriere provizorie sunt prevăzute în lege în art. 29 și se referă la situația în care dreptul real ce se cere a fi înscris este afectat de o condiție suspensivă; sau a fost dobândit în temeiul unei hotărâri judecătorești care nu este irevocabilă; dacă se dobândește un drept tabular care, anterior, a fost înscris provizoriu; dacă debitorul a consemnat sumele pentru care a fost înscrisă ipoteca ori privilegiul; dacă pentru soluționarea cererii sunt necesare înscrisuri suplimentare, care nu aduc atingere fondului dreptului ce se cere a fi înscris și nu fundamentează noi capete de cerere.

Enumerarea este limitativă.

Înscrierea provizorie devine opozabilă terților cu rangul determinat de cererea de înscriere, sub condiție și în măsura justificării ei.

Înscrierea provizorie poate fi cerută în următoarele situații:

- a) când dreptul real ce se cere a fi înscris este afectat de o condiție suspensivă;
- b) când se solicită intabularea unui drept real în temeiul unei hotărâri judecătorești ce nu a rămas irevocabilă;
- c) dacă se dobândește un drept tabular care, anterior, a fost înscris provizoriu;
- d) dacă debitorul a consemnat sumele pentru care a fost înscrisă ipoteca ori privilegiul imobiliar;
- e) dacă pentru soluționarea cererii sunt necesare înscrisuri suplimentare, care nu aduc însă atingere fondului dreptului ce se cere a fi înscris și nu fundamentează noi capete de cerere.⁽³⁾ În acest din urmă caz, solicitantul va fi înștiințat pentru a depune într-un termen stabilit, după caz, de registrator înscrisurile necesare, sub sancțiunea radierii înscrierii provizorii. Dacă înscrisurile vor fi depuse în termenul fixat, se va proceda la justificarea înscrierii provizorii, printr-o încheiere dată de registratorul de carte funciară.

Justificarea înscrierii provizorii se va face în temeiul consimțământului celui în contra căruia s-a efectuat înscrierea provizorie, a unei hotărâri judecătorești irevocabile ori a încheierii registratorului de carte funciară, în situația ultimului caz de înscriere provizorie menționat. Justificarea radierii dreptului de ipotecă se va face în baza consimțământului dat în formă autentică al titularului dreptului de ipotecă ori în temeiul unei hotărâri judecătorești definitive și irevocabile.

Notarea în cartea funciară

În scopul realizării unor publicități complete, integrale, sunt supuse înscrierii în cartea funciară, prin notare, anumite drepturi de creanță, fapte sau raporturi juridice în legătură cu imobilele înscrise în cartea funciară, astfel încât terții să aibă cunoștință de situația juridică reală a imobilului, iar drepturile și interesele lor să fie cât mai bine apărute, în măsura în care se folosesc de datele înscrise în cartea funciară.

Cu titlu de exemplu, pot fi notate în cartea funciară: minoritatea, interdicția judecătorească, curatela dispărutului, hotărârea judecătorească declarativă de moarte a proprietarului tabular,

calitatea de bun comun a imobilului, hotărârea judecătorească de deschidere a procedurii falimentului, interdicția de înstrăinare și grevare, contractul de închiriere pe o durată mai mare de 3 ani, pactul de preferință, promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare etc.

În ceea ce privește efectele notărilor, s-a apreciat că ele diferă în funcție de obiectul sau natura lor, de la simpla informare și publicitate, la opozabilitate și constituire a unor priorități juridice, rămânând, desigur, principiul instituit de lege, că notarea se face cu efect e opozabilitate față de terți.

Cel care s-a obligat să strămute sau să constituie în folosul altuia un drept real asupra unui imobil este dator să îi predea toate înscrisurile necesare pentru înscrierea aceluia drept.

Efectul de opozabilitate al înscrierilor este inoperant cu referire la:

a) suprafața terenurilor, destinația, categoria de folosință, valoarea sau alte asemenea aspecte;

b) restricții aduse dreptului de proprietate prin raporturile de vecinătate, expropriere sau prin prevederi legale privind protecția ecologică, sistematizarea localităților și alte asemenea aspecte.

În cazul în care cuprinsul cărții funciare nu corespunde, în privința înscrierii, cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea sau, după caz, modificarea acesteia.

Prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau menționarea înscrierii oricărei operațiuni, susceptibilă a face obiectul unei înscrieri în cartea funciară.

Prin modificare se înțelege orice schimbare privitoare la aspecte tehnice ale imobilului, schimbare care nu afectează esența dreptului care poartă asupra aceluia imobil. Modificarea nu se poate face decât la cererea titularului dreptului de proprietate.

Rectificarea înscrierilor în cartea funciară se poate face fie pe cale amiabilă, prin declarație autentică, fie în caz de litigiu, prin hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă.

Erorile materiale săvârșite cu prilejul înscrierilor în cartea funciară pot fi îndreptate la cerere sau din oficiu.

Orice persoană interesată poate cere rectificarea înscrierilor din cartea funciară dacă printr-o hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă s-a constatat că:

1. înscrierea sau actul în temeiul căruia s-a efectuat înscrierea nu a fost valabil;
2. dreptul înscris a fost greșit calificat;
3. nu mai sunt întrunite condițiile de existență a dreptului înscris sau au încetat efectele actului juridic în temeiul căruia s-a făcut înscrierea;
4. înscrierea din cartea funciară nu mai este în concordanță cu situația reală actuală a imobilului.

Acțiunea în rectificare, sub rezerva prescripției dreptului material la acțiunea în fond, va fi imprescriptibilă.

Față de terțele persoane care au dobândit cu bună-credință un drept real prin donație sau legat, acțiunea în rectificare nu se va putea porni decât în termen de 10 ani, socotiți din ziua când s-a înregistrat cererea lor de înscriere, cu excepția cazului în care dreptul material la acțiunea în fond nu s-a prescris mai înainte.

Acțiunea în rectificare, întemeiată pe nevalabilitatea înscrierii, a titlului ce a stat la baza acesteia sau pe greșita calificare a dreptului înscris, se va putea îndrepta și împotriva terțelor persoane care și-au înscris un drept real, dobândit cu bună-credință și prin act juridic cu titlu oneros, bazându-se pe cuprinsul cărții funciare, în termen de trei ani de la data înregistrării cererii de înscriere formulată de dobânditorul nemijlocit al dreptului a cărui rectificare se cere, afară de cazul când dreptul material la acțiunea de fond nu s-a prescris.

Actele și faptele juridice, privitoare la drepturile personale, la starea și capacitatea persoanelor în legătură cu imobilele cuprinse în cartea funciară, vor putea fi înscrise, la cerere, cu efect de opozabilitate pentru terțe persoane.

CAPITOLUL VIII

Procedura de înscriere în cartea funciară

Cererea de înscriere în cartea funciară se va depune la birourile teritoriale ale oficiului teritorial și va fi însoțită de înscrisul original sau de copia legalizată de pe acesta, prin care se constată actul sau faptul juridic a cărui înscriere se cere; copia legalizată se va păstra în mapa biroului de cadastru și publicitate imobiliară.

În cazul hotărârii judecătorești, se va prezenta o copie legalizată, cu mențiunea că este definitivă și irevocabilă.

Cererile de înscriere se vor înregistra de îndată în registrul de intrare, cu menționarea datei și a numărului care rezultă din ordinea cronologică a depunerii lor.

Dacă mai multe cereri au fost depuse deodată la același birou teritorial, drepturile de ipotecă și privilegiile vor avea același rang, iar celelalte drepturi vor primi numai provizoriu rang egal, urmând ca prin judecată să se hotărască asupra rangului și asupra radierii încheierii nevalabile.

Înscrierile în cartea funciară se efectuează la cererea părților interesate, cu excepția cazurilor în care legea prevede înscrierea din oficiu; cererea de înscriere se îndreaptă la biroul unde se află cartea funciară în care urmează să se facă înscrierea.

Intabularea sau înscrierea provizorie poate fi cerută de orice persoană care, potrivit înscrisului original, hotărârii judecătorești sau hotărârii autorității administrative, urmează să strămute, să constituie, să modifice, să dobândească sau să stingă un drept tabular.

Înscrierea unui drept sau radierea unei sarcini pot fi cerute:

- a) de mandatarul general al celui îndrituit;
- b) de oricare dintre titularii aceluiași drept.

Creditorul a cărui creanță certă și exigibilă este dovedită printr-un înscris sau printr-o hotărâre judecătorească, ori în cazurile anume prevăzute de lege printr-o decizie a autorității administrative, va putea cere instanței, în numele și în folosul debitorului său, înscrierea unui drept tabular sau radierea unei sarcini.

Debitorul care a plătit valabil creanța ipotecară a unui cesionar neînscris în cartea funciară poate cere radierea ipotecii, dacă înfățișează înscrisul original al cesiunii și chitanța doveditoare a plății.

În cazul în care registratorul admite cererea, dispune intabularea sau înscrierea provizorie prin încheiere, dacă înscrisul îndeplinește următoarele condiții:

- a) este încheiat cu respectarea formelor prescrise de lege;
- b) indică numele părților;
- c) individualizează imobilul printr-un identificator unic;
- d) este însoțit de o traducere legalizată, dacă actul nu este întocmit în limba română;
- e) este însoțit, după caz, de o copie a extrasului de carte funciară pentru autentificare sau a certificatului de sarcini ce a stat la baza întocmirii actului.(2)

Încheierea va cuprinde determinarea dreptului sau a faptului, indicarea numărului cadastral al imobilului și al cărții funciare, precum și a părții cărții funciare în care urmează a se face înscrierea. De asemenea, se vor indica pozițiile ce au fost radiate și numele celui în favoarea sau împotriva căruia s-au făcut înscrierile, indiferent de felul lor.

În cazul în care identificarea cadastrală a imobilului nu este posibilă, pe baza datelor existente, vor fi folosite documentații cadastrale întocmite și recepționate conform prevederilor prezentei legi.

Dacă se constată că cererea de înscriere în cartea funciară nu întrunește condițiile legale, se va respinge printr-o încheiere motivată. Despre respingerea cererii se va face mențiune în registrul de intrare, în dreptul înregistrării acesteia, precum și în cartea funciară.

Încheierea se comunică celui care a cerut înscrierea sau radierea unui act sau fapt juridic, precum și celorlalte persoane interesate potrivit mențiunilor din cartea funciară, cu privire la imobilul în cauză, în termen de 15 zile de la pronunțarea încheierii, dar nu mai târziu de 30 de zile de la data înregistrării cererii.

Încheierea de înscriere sau de respingere poate fi atacată cu plângere, în termen de 15 zile de la comunicare, la biroul teritorial. Plângerea împotriva încheierii se depune la biroul teritorial și se va înscrie din oficiu în cartea funciară. Oficiul teritorial este obligat să înainteze plângerea judecătorei în a cărei rază de competență teritorială se află imobilul, însoțită de dosarul încheierii și copia cărții funciare.

Hotărârea pronunțată de judecătoreie poate fi atacată cu apel.

Hotărârea judecătorească definitivă și irevocabilă se comunică, din oficiu, biroului teritorial de către instanța care s-a pronunțat ultima asupra fondului. Înscrierea făcută în temeiul acestei hotărâri judecătorești își produce efectele de la înregistrarea cererii de înscriere la biroul teritorial.

În cazul respingerii plângerii prin hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă, notările făcute se radiază din oficiu.

Înscrierile și radierile efectuate în cărțile funciare nu pot fi rectificate decât pe baza hotărârii instanței judecătorești definitive și irevocabile sau pe cale amiabilă, în baza unei declarații date în formă autentică, de titularul tabular, respectiv de titular, în baza unei documentații cadastrale.

În cazul în care o carte funciară urmează a fi întocmită ori completată prin înscrierea unui imobil care nu a fost cuprins în nici o altă carte funciară, precum și în cazul în care o carte funciară a fost distrusă, pierdută ori a devenit nefolosibilă, în tot sau în parte, din diferite cauze, întocmirea, completarea și reconstituirea, după caz, se face de către registratorul de la biroul teritorial, la cerere sau din oficiu, cu acordul celor interesați, pe baza unei încheieri. În acest scop se folosesc toate înscrisurile și documentațiile tehnice existente, privitoare la imobilele în cauză, precum și situația dreptului de proprietate.

Erorile materiale săvârșite cu prilejul înscrierilor sau radierilor se pot îndrepta, prin încheiere motivată, de către registratorul de la biroul teritorial, la cerere sau din oficiu, cu comunicarea acesteia persoanei interesate.

Dreptul de proprietate dobândit prin construire se va putea înscrie în cartea funciară pe baza unui certificat eliberat de primăria localității unde este situat imobilul, prin care se atestă, când este cazul, faptul că proprietarul a edificat construcțiile în conformitate cu autorizația de construire eliberată potrivit legii, precum și a unei documentații cadastrale.

Ipoteca se poate înscrie numai asupra unui imobil în întregul său sau asupra cotei-părți aparținând unui coproprietar. Dacă ipoteca s-a constituit asupra unei părți din construcție, ea va fi înscrisă atât asupra acesteia cât și asupra cotei corespunzătoare din părțile comune indivize.

Ipoteca constituită asupra unui bun viitor se poate intabula în condițiile legii privind creditul ipotecar pentru investițiile imobiliare, dacă în prealabil a fost notată existența autorizației de construire și notarea procesului-verbal de recepție parțială.

În toate cazurile când prin lege se acordă un privilegiu imobiliar sau o ipotecă legală pentru garantarea vreunui drept sau creanțe, acestea se vor înscrie din oficiu în cartea funciară, cu excepția situației în care părțile renunță în mod expres la acest beneficiu; înscrierea privilegiului sau a ipotecii legale se face, de regulă, în temeiul înscrisului din care rezultă creanța privilegiată sau care conferă dreptul de a lua o inscripție ipotecară.

Privilegiile sau ipotecile legale se vor înscrie pentru suma prevăzută în înscris; dacă creanța nu este determinată, pentru suma maximă arătată în cerere, precum și cuantumul dobânzii. În toate cazurile, privilegiile se înscriu și capătă rang numai în condițiile determinate de legea care le-a instituit, iar în lipsa vreunei mențiuni în această lege, ele primesc rang potrivit dispozițiilor legale privitoare la înscrierea ipotecilor.

Când în înscrisul doveditor al vânzării se învederează că prețul nu a fost plătit ori nu a fost plătit în întregime, privilegiul pentru garantarea prețului datorat se înscrie din oficiu, în folosul vânzătorului. Dacă vânzarea a fost desființată, privilegiul se va radia din oficiu.

Privilegiul pentru garantarea prețului datorat de coproprietarul adjudecatar al imobilului supus împărțelii se va înscrie în temeiul actului de adjudecare.

Dacă ipoteca creanței novate a fost rezervată pentru garantarea noii creanțe, aceasta se va înscrie, în rangul vechii ipotecii sau vechiului privilegiu, în temeiul înscrisului care face dovada novațiunii.

CAPITOLUL IX ACȚIUNILE DE CARTE FUNCİARĂ

Obiective: Studiul celor trei categorii de înscrieri în cartea funciară și a procedurii de efectuare a acestora.

Competențe: Studenții dobândesc noțiuni care să îi ajute să delimiteze și să efectueze aceste înscrieri.

Cuvinte cheie: întabulare, înscrierea provizorie și notare.

Rezumat: Acțiunile de carte funciare sunt acele mijloace procesuale, create prin lege și puse la dispoziția celor interesați, de a solicita instanțelor judecătorești apărarea drepturilor înscrise în cartea funciară, prin obligarea celor care le-au încălcat să le respecte sau să le recunoască.

Acțiunile de carte funciare sunt acele mijloace procesuale, create prin lege și puse la dispoziția celor interesați, de a solicita instanțelor judecătorești apărarea drepturilor înscrise în cartea funciară, prin obligarea celor care le-au încălcat să le respecte sau să le recunoască.

Sediul materiei:

În Legea nr. 7/1996 și în Regulamentul dat în aplicarea acesteia. Acțiunea în prestație tabulară este reglementată de art. 27, 28 din Lege și 49 din Regulament, iar acțiunea în rectificare se regăsește în art. 34-37, 51 din Lege și 89 din Regulament.

Acțiunea în prestație tabulară

Potrivit art. 20 din Lege, dreptul de proprietate sau celelalte drepturi reale asupra unui imobil se vor înscrie în cartea funciară pe baza actului prin care s-au constituit ori s-au transmis în mod valabil. Drepturile reale se sting numai prin înscrierea radierii lor în cartea funciară, cu consimțământul titularului dreptului; acest consimțământ nu este necesar dacă dreptul se stinge prin moartea titularului dreptului sau prin împlinirea termenului arătat în înscriere; dacă dreptul ce urmează să fie radiat este grevat în folosul unei persoane, radierea se va face prin păstrarea dreptului acestei persoane.

Hotărârea judecătorească definitivă și irevocabilă sau, în cazuri anume prevăzute de lege, decizia autorității administrative va înlocui acordul de voință cerut în vederea înscrierii drepturilor reale, dacă sunt opozabile titularilor.

Legiuitorul a reglementat două împrejurări în prezența cărora afirmarea dreptului real imobiliar de către dobânditor, spre a fi înscris în cartea funciară, iese din sfera voluntară și capătă o natură contencioasă. Este vorba de acțiunea în prestație tabulară, reglementată de dispozițiile art. 27 și 28 din Lege.

Modificările aduse art. 27 de Legea nr. 247/2005 au preluat întocmai dispozițiile din D-l nr. 115/1938, stabilind în sarcina celui care a strămutat sau a constituit un drept real asupra unui imobil în favoarea unei alte persoane, obligația de a-i preda înscrisurile necesare pentru înscrierea sau, după caz, pentru radierea dreptului. Refuzul celui obligat la predarea înscrisurilor deschide pentru persoana îndreptățită posibilitatea promovării acțiunii în prestație tabulară, iar hotărârea instanței de judecată prin care este admisă acțiunea va suplini lipsa consimțământului la înscriere a părții care nu și-a îndeplinit obligația de a preda înscrisurile necesare înscrierii dreptului de carte funciară.

În interpretarea vechii reglementări s-a arătat că obligația la care se referă D-l nr. 115/1938 este o obligație de a face, respectiv de a încheia actul juridic translativ de proprietate în forma cerută de lege pentru a fi înscris în cartea funciară dreptul real, în timp ce sub imperiul Legii nr. 7/1996 această obligație dobândește natura unei obligații de a da (a preda) actul juridic prin care s-a transmis sau s-a constituit un drept real¹.

Explicația constă în faptul că în primul caz dobânditorul urmărea înseși nașterea, constituirea sau realizarea dreptului său, prin înscrierea lui în cartea funciară, pe când în cel de-al doilea caz dobânditorul nu mai urmărește realizarea dreptului său, acesta născându-se *mutuus consensus*, ca efect al convenției părților.

Definiție

Această acțiune poate fi definită ca fiind aceea prin care dobânditorul unui drept real imobiliar cere instanței obligarea celui care a consimțit la constituirea sau strămutarea dreptului să-i predea înscrisul constatator pentru înscrierea în cartea funciară, iar în caz de refuz să dispună înscrierea.

Opinii în ceea ce privește *natura juridică* a acestei acțiuni:

- acțiune *personală*. S-a argumentat că actul juridic ce dă naștere unui drept real creează între părți doar un drept personal, izvorât din obligația înstrăinătorului de a preda înscrisul necesar la întabulare²; *principală* (nu poate fi promovată decât pe cale principală), *în realizarea dreptului* (pt. că reclamantul urmărește obligarea pârâtului la predarea înscrisului necesar înscrierii dreptului în cartea funciară); *imprescriptibilă* extinctiv, întrucât prin derogare de la dreptul comun (art. 1 din Decretul 167/1958) dreptul la prestația tabulară este imprescriptibil contra antecesorului tabular și avânzilor săi cauză (art. 27 alin. 4). S-a spus că obligarea terțului achizitor să tolereze înscrierea dreptului real concurent în favoarea reclamantului izvorăște din lege, iar nu din contractul încheiat cu antecesorul tabular, astfel încât acțiunea în prestație tabulară îndreptată împotriva sa, când a dobândit cu titlu gratuit sau a fost de rea-credință, îmbracă caracterul unei acțiuni revocatorii, pauliene, motiv pentru care o astfel de acțiune urmează regimul de drept comun al prescripției extinctive. Asta înseamnă 3 ani de la data când cel păgubit a cunoscut ori trebuia să cunoască paguba și pe cel care răspunde de ea adică cel mai târziu de la data când s-a respins, în tot sau în parte, cererea de înscriere a dreptului real în folosul său.

În concluzie, dreptul la acțiune în prestației tabulară este imprescriptibil extinctiv contra antecesorului tabular, dar rămâne prescriptibil împotriva terților achizitori cu titlu gratuit sau de rea-credință, potrivit dreptului comun.

- S-a exprimat și opinia că o asemenea acțiune este una reală.

Cerințe:

- să existe un înscris doveditor, translativ sau constitutiv de drepturi reale imobiliare;
- înscrisul să îndeplinească acele condiții de formă necesare pentru ca dreptul să poată fi înscris în cartea funciară;
- înstrăinătorul sau constituitorul dreptului să refuze să predea înscrisul necesar pentru întabularea dreptului.

Înscrisul este unul sub semnătură privată, pentru că numai acesta poate fi încheiat într-un singur exemplar, o copie a unui înscris autentic putând fi oricând procurată de cei interesați.

Cum înstrăinarea imobilelor de orice fel este admisă numai prin act autentic, potrivit art.2 din Legea nr. 247/2005, sfera de aplicare a acțiunii în prestație tabulară obișnuită este extrem de restrânsă.

Acțiunea în prestație tabulară specială

Este reglementată de art. 28 din Lege și 49 din Regulament.

Definiție

Este acțiunea prin care dobânditorul anterior al unui drept real imobiliar solicit instanței acordarea rangului preferențial față de înscrierea efectuată de un terț care a dobândit ulterior un drept real cu titlu gratuit ori care a fost de rea-credință la data când a încheiat actul.

Această acțiune păstrează aceleași caractere juridice ca și ale acțiunii în prestație tabulară obișnuită.

Condiții

Potrivit art. 30 din Lege, pentru a fi admisibilă această acțiune trebuie ca:

- actul juridic în temeiul căruia se cere prestația tabulară să fie anterior celui în baza căruia terțul și-a înscris dreptul în cartea funciară;
- terțul să fi dobândit dreptul fie în temeiul unui act juridic cu titlu gratuit, fie, dacă l-a dobândit cu titlu oneros, să fi fost de rea-credință.

Legea nr. 7/1996 a renunțat la condiția, prevăzută în D-l 115/1938, ca cel care cere prestația tabulară să fi fost în posesia bunului la data la care a contractat terțul dobânditor. S-a urmărit astfel ușurarea sarcinii probei pentru dobânditorul inițial relativ la reaua-credință a subdobânditorului.

Dispoziții procedurale

Nu se prevăd nici în Lege și nici în Regulament dispoziții procedurale relativ la aceste acțiuni.

S-a opinat că judecătorei în aparține competența materială în soluționarea acțiunii, ca instanță de drept comun. Dacă, însă, valoarea imobilului este de peste 500 000 lei, competența revine tribunalului (art. 2 alin. 1 lit. b Cod pr. civilă). În ceea ce privește competența teritorială, dispozițiile art. 10 pct 2 Cod pr. Civilă prevăd că în afara domiciliului pârâtului mai este competentă și instanța locului în care se află situat imobilul. Ne aflăm deci în fața unei competențe teritoriale alternative.'

Calitatea procesuală activă aparține, în acțiunea în prestație tabulară, celui în favoarea căruia s-a transmis un drept real imobiliar ori celui îndreptățit să ceară radierea dreptului înscris și care s-a stins.

Calitatea procesuală pasivă în acțiunea în prestație tabulară obișnuită revine celui care a constituit sau a transmis, prin înscris sub semnătură privată, un drept real imobiliar. În cealaltă acțiune, devin pârâți atât cei care au transmis sau constituit un drept real în favoarea reclamantului, cât și terții care și-au înscris ulterior acestei transmisiuni drepturi de proprietate asupra imobilului. În situația înstrăinărilor succesive, reclamantul va trebui să-i cheme în judecată pe toți foștii proprietari ai imobilului pentru ca instanța să dispună întabularea tuturor, conform art. 25 din Lege.

Efectele acțiunii în prestație tabulară

Prin admiterea acțiunii, reclamantul devine singurul titular al dreptului tabular.

Dacă acțiunea a fost admisă și contra achizitorilor ulteriori cu titlu gratuit sau de reacredință, cel de-al doilea titlu va fi inopozabil reclamantului, fiind socotit revocat, în tot sau în parte, dar va trebui să fie în ființă, producând însă numai efecte personale, obligaționale, în raporturile dintre părțile contractante, respectiv între înstrăinător și cel de-al doilea achizitor.

Acțiunea în justificare tabulară

Definiție

Este acea acțiune prin care dobânditorul unui drept tabular înscris provizoriu solicită instanței obligarea pârâtului să consimtă la justificarea înscrierii provizorii în folosul reclamantului, iar în caz contrar să dispună întabularea în cartea funciară.

Această acțiune nu se regăsește în Legea nr. 7/1996, dar sintagma „acțiune în justificare tabulară” se regăsește în art. 10 pct. 2 Cod pr. civilă. Art. 4 din Legea nr. 247/2005 vorbește despre „justificarea înscrierii provizorii”. În lipsa unei reglementări legale, e dificil de identificat caracterele juridice ale unei asemenea acțiuni. Cu toate acestea, s-a spus că această acțiune este una personală, principală, în realizare de drepturi, prescriptibilă extinctiv.

Această acțiune este mijlocul juridic specific sistemului de carte funciară de apărare a dreptului real imobiliar înscris provizoriu contra refuzului antecesorului tabular de a consimți la transformarea înscrierii provizorii în întabulare, ca urmare a producerii faptului juridic de care depinde justificarea (de pildă, îndeplinirea condiției suspensive care afecta dreptul real înscris).

Dispoziții procedurale

Calitatea procesuală activă aparține celui în favoarea căruia acest drept a fost înscris provizoriu, iar calitatea procesuală pasivă revine antecesorului tabular, precum și terțului subdobânditor care și-a înscris ulterior vreun drept real imobiliar asupra celui întabulat, condiționat de nejustificarea înscrierii provizorii.

Obiectul: obligarea pârâtului să consimtă la justificarea înscrierii provizorii, urmare a îndeplinirii condiției suspensive ori considerării ca fiind îndeplinită, în temeiul legii, iar în caz contrar instanța să dispună întabularea, adică înscrierea definitivă a dreptului în cartea funciară.

Instanța competentă: judecătoria (*ratione materiae*), cu excepția situației în care valoarea imobilului este de peste 500000 lei, când aceasta revine tribunalului.

Ratione loci, competența revine fie instanței domiciliului pârâtului, fie celei corespunzătoare locului unde se află imobilul (art. 10 pct. 2 Cod pr. civilă).

Acțiunea, fiind una personală, este supusă termenului general de prescripție de 3 ani, care curge de la data îndeplinirii condiției suspensive (art. 7 alin. 3 din Decretul nr. 167/1958). Totuși, dacă creditorul este și rămâne înscris în cartea funciară ca titular al dreptului real imobiliar, chiar înscris provizoriu, prescripția dreptului la acțiune nu începe să curgă efectiv, iar dacă a început este întreruptă, deoarece cât timp cel împotriva căruia dreptul real a fost înscris provizoriu nu a cerut radierea lui, înseamnă că recunoaște, implicit, dreptul creditorului de a cere justificarea înscrierii provizorii în cazul în care condiția suspensivă s-a realizat.

Acțiunea în rectificare tabulară

Definiție

Este acea acțiune prin care orice persoană interesată poate solicita, în cazurile prevăzute de lege, radierea sau îndreptarea înscrierilor de carte funciară în scopul restabilirii concordanței dintre starea tabulară și situația juridică reală a imobilului înscris în cartea funciară.

Caractere juridice

Dacă acțiunea în rectificare are un caracter principal (când se cere anularea încheierii de carte funciară sau a înscrierii nevalabile, radierea dreptului stins sau a înscrierii devenite inexacte), este vorba de o acțiune personală (art. 34 pct.1) sau, după caz, de o veritabilă acțiune negatorie (deci reală), când se tinde la radierea dreptului stins din diferite cauze (art. 34 pct. 3 teza I) ori la suprimarea înscrierii devenite, din orice motiv, inexacte (art. 34 pct. 4);

Dacă acțiunea în rectificare are un caracter accesoriu (în cadrul procesului în care se cere desființarea titlului pârâtului sau calificarea exactă a dreptului tabular, care constituie temeiul juridic al rectificării cărții funciare, art. 34 pct. 1 și pct. 3 teza II), ea este o veritabilă acțiune personală.

Dreptul de a cere rectificarea înscrierilor de carte funciară este, dimpotrivă, în toate cazurile, un drept subiectiv derivat sau secundar, întrucât derivă din încălcarea dreptului real sau de creanță ori a unui alt drept vătămat prin înscrierea săvârșită în cartea funciară.

Această acțiune este una în realizare de drepturi, întrucât se urmărește radierea sau îndreptarea cuprinsului cărții funciare.

Acțiunea în rectificare, sub rezerva prescripției dreptului material la acțiunea de fond ce servește drept temei pentru rectificarea cuprinsului cărții funciare, este imprescriptibilă extinctiv, cel puțin contra dobânditorului nemijlocit și terților subdobânditori de rea-credință.

Sediul juridic al materiei

- art. 31 alin.2 , 33 alin. 1, 36 – 39 din Lege și 66, 100-102, 124 din Regulament

Condiții de admisibilitate:

1. înscrierea sau actul în temeiul căruia s-a efectuat înscrierea nu a fost valabil;
2. dreptul înscris a fost greșit calificat;
3. nu mai sunt întrunite condițiile de existență ale dreptului înscris sau au încetat efectele actului juridic în temeiul căruia s-a făcut înscrierea;
4. înscrierea de carte funciară nu mai este în concordanță cu situația reală actuală a imobilului.

Dispoziții procedurale

Când acțiunea în rectificare se exercită pe cale accesorie, determinarea instanței competente urmează regulile prevăzute de art. 17 Cod pr. civilă, așa încât va fi soluționată de instanța competentă să judece acțiunea principală.

Dacă acțiunea este exercitată pe cale principală, competența revine judecătorei. Are calitate procesuală activă orice persoană interesată. În definirea noțiunii de persoană interesată art. 89 alin. 2 din Regulament prevede că este aceea care a avut sau are un drept referitor la imobilul înscris în cartea funciară, drept care a fost lezat prin înscrierile anterioare.

Pot dobândi calitate procesuală pasivă: dobânditorul nemijlocit și succesorii săi

universali sau cu titlu universal; succesorii cu titlu particular ai dobânditorului nemijlocit, în condițiile art. 35, 36 din Lege.