

## **STUDII**

### **EFECTUL CONSTITUTIV DE DREPTURI ASOCIAT ÎNSCRIERILOR ÎN CARTEA FUNCİARĂ**

**Nonu-Gheorghe PUȘCARIU\***

**Summary. The Constitutive Effect Related to the Entries in the Land Register.** In order to be the owner of a right in rem, such as the real estate, someone is obliged to register his/her right in the land register. Thus, the registration becomes a genuine requirement in order to obtain a certain right. The paper is divided into three closely linked chapters, with one purpose: to emphasise the advantages and the drawbacks of this effect. In the first section, the study aims to define some of the main notions and describes the applicable principles. The second chapter tries to analyse, in a comparative manner, different legal systems in this field (the German, French and Swiss) and to place the Romanian systems among them. Furthermore, regarding the fact that this effect related to the entries in the land register has been recently reintroduced in the Romanian legal system with some differences, the last chapter aims to analyse when all those differences come into force.

**Keywords:** constitutive efect, land register, real estate, cadastral works

**Cuvinte-cheie:** efect constitutiv, carte funciară, proprietate imobiliară, lucrări cadastrale

#### **I. Aspecte prealabile**

Odată cu intrarea în vigoarea a noului Cod Civil<sup>1</sup>, în sistemul de drept român, este reintrodus un efect asociat cărților funciare care a născut de multe ori dispute în jurisprudență și doctrină. Acest efect de o însemnătate deosebită în sfera drepturilor reale imobiliare, poartă denumirea de efect constitutiv sau atributiv de drepturi al înscrierilor în cartea funciară. Pentru o mai facilă înțelegere, dar și datorită necesității de a demonstra natura juridică a acestui efect, este imperios necesar ca pentru început, să dedicăm o parte distinctă a acestei lucrări studiului și definirii anumitor noțiuni și principii revelatoare.

## 1. Funcție. Efect. Principiu

Această noțiune a făcut obiectul discuțiilor doctrinare, fiind tratată distinct, atât ca un principiu esențial al cărților funciare, cât și ca o funcție a acestora, sau un efect al înscrierilor operate în cartea funciară a unui imobil. Toate cele trei abordări, din punctul nostru de vedere sunt justificate. Însă, pentru a nu crea confuzii, le vom analiza distinct în cele ce urmează:

### 1.1. Funcția constitutivă a cărților funciare

Publicitatea reprezintă acea modalitate prin care anumite informații sunt aduse la cunoștința persoanelor interesate. Tot astfel, publicitatea imobiliară reprezintă „totalitatea mijloacelor juridice prin care se evidențiază situația materială și juridică a imobilelor în mod public pentru a se ocroti circuitul lor civil”<sup>2</sup>. O modalitate prin care se realizează publicitatea imobiliară este reprezentată de sistemul cărților funciare. Această metodă se încearcă a fi și singura în accepțiunea noului Cod Civil, întrucât printr-un sistem unic și unitar se asigură o cunoaștere mai facilă a situațiilor materiale și juridice de către cei interesați.

Printre numeroasele funcții pe care le poate îndeplini un sistem de publicitate, precum cea de informare, de opozabilitate, probatorie, etc., poate fi identificată și **funcția constitutivă sau translativă**, care este îndeplinită și de sistemul de publicitate imobiliară prin intermediul cărților funciare. Astfel, în temeiul acestei funcții, constituirea sau transmiterea drepturilor reale este condiționată de îndeplinirea anumitor formalități corespunzătoare<sup>3</sup>. În sistemul nostru de drept, formalitățile amintite se concretizează în înscrierea în cartea funciară.

### 1.2. Efectul constitutiv de drepturi al înscrierilor în cartea funciară, după cum este reglementat în Codul Civil actual

În actuala reglementare, în art. 885 alin. (1) și (2) este consacrat în mod explicit **efectul constitutiv al cărților funciare** în ceea ce privește dobândirea și stingerea drepturilor reale imobiliare. Acest text legal statuează că: „Sub rezerva unor dispoziții legale contrare, drepturile reale asupra imobilelor cuprinse în cartea funciară se *dobândesc*, atât între părți, cât și față de terți, numai prin înscrierea lor în cartea funciară, pe baza actului sau faptului care a justificat înscrierea. Drepturile reale se vor *pierde* sau *stinge* numai prin radierea lor din cartea funciară, cu consimțământul titularului, dat prin înscris autentic notarial. Acest consimțământ nu este necesar dacă dreptul se stinge prin împlinirea termenului arătat în înscriere ori prin decesul sau, după caz, prin încetarea existenței juridice a titularului, dacă acesta era o persoană juridică”. De asemenea, acest efect este reiterat și în art. 886 care vizează modificarea unui drept real imobiliar: „*Modificarea* unui drept real imobiliar se face potrivit regulilor stabilite pentru dobândirea sau stingerea drepturilor reale, dacă prin lege nu se dispune altfel”.

Înainte de a înțelege ce reprezintă mai exact acest efect, menționăm cu titlu preliminar că în cadrul prezentei lucrări vom folosi noțiunea de imobil în sensul restrâns prevăzut la art. 876 alin. (3)<sup>4</sup> C. Civ., iar nu în accepțiunea largă, stabilită la art. 537<sup>5</sup> C. Civ. În plus, o altă precizare ce se impune, este aceea că prin înscriere în cartea funciară nu ne vom referi la orice tip de înscriere prevăzută la art. 881 C. Civ. (intabulare, înscriere provizorie și notare), ci doar la acelea care duc la efectul amintit mai sus. Așadar, efect constitutiv de drepturi, îl au intabularea de la data înregistrării cererii și înscrierea provizorie tot de la această dată, însă „sub condiția și în măsura justificării ei”<sup>6</sup>, nu și notarea altor drepturi, fapte sau raporturi juridice. Se poate observa că efectul constitutiv se produce retroactiv de la data înscrierii și în ipoteza drepturilor reale afectate de o condiție suspensivă, doar în măsura îndeplinirii ei. În cazul neîndeplinirii unei condiții rezolutorii, efectul atributiv de drepturi operează încă de la momentul înscrierii. După cum s-a remarcat și în doctrină, înscrierea provizorie a unor drepturi condiționale poate fi considerată o înscriere ce se poate transforma retroactiv în intabulare<sup>7</sup>.

Astfel, prin acest efect asociat cărților funciare, drepturile reale imobiliare se nasc, sunt modificate, se transmit, sau se sting doar din momentul înregistrării cererii de înscriere (art. 890 C. Civ.), iar nu la momentul încheierii actului autentic notarial, a comunicării hotărârii judecătorești definitive sau de la data încheierii oricărui alt act ce poate sta la baza înscrierii drepturilor reale, conform dispozițiilor legale. Dacă spre exemplu, se înstrăinează un imobil, dobânditorul nu va fi considerat proprietar asupra acestuia de la momentul încheierii actului juridic translativ de proprietate (contract de vânzare, schimb, donație, etc.), ci din momentul în care acesta și-a înscris dreptul în cartea funciară. Odată cu înscrierea dreptului real, titlul va produce efecte *erga omnes*, fiind opozabil atât față de terți cât și între părțile contractante<sup>8</sup> doar din acest moment.

Trebuie remarcat faptul că această amânare a dobândirii unui drept real, până la înscrierea în cartea funciară, este specifică doar bunurilor imobile, nu și celor mobile, pentru a căror transmitere valabilă, este suficient consimțământul părților contractante.

Există și opinia contrară<sup>9</sup> conform căreia atât în reglementarea actuală, cât și în cea anterioară corespunzătoare<sup>10</sup>, legiuitorul nu a înțeles să acorde efect atributiv de drepturi cărților funciare (rezultând în mod implicit și faptul că nu există diferență între transmiterea bunurilor mobile și celor imobile), ci doar un efect de opozabilitate a transferului față de terți. Această opinie rezultă din interpretarea literală a dispozițiilor legale, autorul făcând distincție între trei termeni cu înțelesuri asemănătoare: a dobândi, a constitui și a transmite. Nu împărtășim această opinie<sup>11</sup>, nu din cauza lipsei de fundament, ci din simplul fapt că nu trebuie să ne rezumăm

doar la aspectele lingvistice, ci trebuie să analizăm textele legale aplicând și alte metode de interpretare (sistemică, teleologică) astfel încât să observăm rațiunile care au stat la baza adoptării lor. Sperăm ca din studiul de față să reiasă toate aceste rațiuni care susțin aplicabilitatea efectului constitutiv al cărților funciare.

Totodată, mai subliniem și faptul că nu în toate cazurile este necesară înscrierea în cartea funciară a drepturilor reale asupra imobilelor, existând și excepții prevăzute la art. 887 C. Civ.<sup>12</sup>, caz în care efectul atributiv de drepturi nu își mai găsește aplicabilitate, fiind eludat prin chiar voința legiuitorului. Totuși, alin. (3) al aceluiași articol, condiționează actele de dispoziție ulterioare dobândirii drepturilor reale în acest mod, de înscrierea în cartea funciară. Așadar, chiar dacă titularul a dobândit anumite drepturi reale asupra unor bunuri imobile printr-o modalitate ce nu necesită înscrierea, pentru a putea dispune ulterior de acestea, trebuie să se supună rigurilor de carte funciară<sup>13</sup>. În sens contrar, nu s-ar mai respecta principiul publicității integrale. Mai mult, titularul dreptului neînscris în cartea funciară are interes să și-l înscrie și pentru protecția pe care o conferă cartea funciară. Spre exemplu, dacă cel care figurează ca titular în cuprinsul cărții funciare, deși nu este titularul real, dispune de acest drept, terțul dobânditor de bună credință, cu titlu oneros, va fi considerat „titularul dreptului înscris în folosul său”, conform art. 901 alin. (1) C. Civ.<sup>14</sup>.

### 1.3. Principiul efectului constitutiv de drepturi

Deși nu este consacrat în mod explicit de către legiuitor, în mod implicit din funcția constitutivă sau translativă pe care o îndeplinesc cărțile funciare (1.1.), precum și datorită efectului atributiv de drepturi al acestora (1.2.), putem vorbi de un veritabil **principiu al efectului constitutiv sau atributiv de drepturi al înscrierilor în cartea funciară**. Așadar, din cele prezentate anterior, putem trage concluzia că efectul constitutiv asociat cărților funciare poate fi redus (sau mai bine spus, ridicat) la nivel principal, întrucât acesta stă chiar la baza cărților funciare, sau a publicității imobiliare în general.

## 2. Efect achizitiv

Un alt efect fundamental al înscrierilor în cartea funciară, dar care se poate lesne confunda cu efectul atributiv de drepturi, este **efectul achizitiv**. Prin acesta din urmă, se înțelege ipoteza prin care dobânditorul de bună credință, fie cu titlu oneros (art. 909 alin. (3) C. Civ.), fie cu titlu gratuit (art. 909 alin. (2) C. Civ.), va rămâne titularul dreptului real, deși acesta a dobândit dreptul de la un neproprietar<sup>15</sup>. Așadar, dobânditorul rămâne proprietar prin înscrierea în cartea funciară, sub condiția neexercitării, sau a exercitări în afara termenului de introducere, a acțiunii în rectificare, prevăzută la art. 907 C. Civ.

În literatura de specialitate<sup>16</sup> se consideră că diferența esențială dintre cele două efecte constă în faptul că în cazul efectului achizitiv, înscrierea reprezintă însuși modul de dobândire a dreptului real, pe când în cazul efectului atributiv sau constitutiv de drepturi reale, înscrierea nu reprezintă altceva decât condiția esențială pentru ca drepturile să se nască, să se modifice, să se transmită sau să se stingă în mod valabil, modul de dobândire fiind un act sau fapt juridic (contract de vânzare-cumpărare, donație, etc.). Totuși, considerăm că o precizare ar fi necesară. Înscrierea nu reprezintă un mod distinct de dobândire a dreptului real, ci prin aceasta se „vindecă” un titlu nevalabil într-unul valabil.

### **3. Principii esențiale pentru transferul dreptului de proprietate și a altor drepturi reale**

Înainte să trecem la analiza a altor sisteme de drept (unele consacrand principiul efectului constitutiv de drepturi, iar altele nu), vom prezenta pe scurt șase principii, care aplicându-se în diferite variații, vor caracteriza un sistem distinct de transfer al drepturilor reale. Pentru o înțelegere mai facilă, vom analiza aceste principii în perechi antagonice:

#### **3.1. Principiul consensului și principiul tradiției**

Principiul consensualismului, reprezintă acea regulă de drept, care prin simpla manifestare de voință a părții sau a părților, fără nicio altă formalitate, se formează în mod valabil un act juridic<sup>17</sup>. În ceea ce privește efectele actului juridic, tot ca o urmare firească a autonomiei de voință<sup>18</sup> întâlnim transferul *solo consensu* al drepturilor. Cu alte cuvinte, acordul de voințe care duce în etapa formării unui contract la încheierea sa valabilă, același acord, este suficient și pentru transferul unui drept, ca efect al acelui contract. Pentru a nu crea confuzii între principiul consensualismului, respectiv transferul *solo consensu* al drepturilor, îl vom denumi pe acesta din urmă ca **principiul consensului**<sup>19</sup>.

La polul opus, se află **principiul tradiției**, care pentru transmiterea valabilă a drepturilor reale, cere o formalitate suplimentară, necesară suplinirii voinței înstrăinătorului<sup>20</sup>. Cu alte cuvinte, nu este suficientă simpla manifestare de voință, ci aceasta trebuie însoțită de un element exterior, o tradiție.

Putem concluziona că între cele două principii, diferența esențială constă în momentul în care se transferă un drept real, acela al exteriorizării sau convergenței voințelor părților, ori acela al îndeplinirii unei formalități ulterioare.

Tot aici, dorim să facem câteva precizări referitoare la semnificația formalismului în cadrul transferului drepturilor reale imobiliare. Ca o excepție veritabilă de la consensualism, apare formalismul, care în reglementarea actuală pare să îl

golească de conținut pe cel dintâi<sup>21</sup>. Formalismul reprezintă o noțiune mult mai largă decât forma pe care trebuie să o îmbrace un act juridic (*ad validitatem, ad probationem* sau *ad opposabilitatem*). Acesta cuprinde atât formalități anterioare încheierii unui act juridic, precum așa-numitele formalități de abilitare (niște veritabile autorizări<sup>22</sup>), cât și formalități ulterioare de altă natură (formalități fiscale<sup>23</sup> sau formalități privind înscrierea în anumite registre).

Cu privire la formalismul de carte funciară se ridică întrebarea dacă acest registru ajunge în definitiv să constituie el însuși titlul unui drept real, sau cu alte cuvinte, înscrierea în cartea funciară reprezintă un mod de dobândire a unui drept real? Răspunsul este unul eminent negativ<sup>24</sup>. Înscrierea în cartea funciară nu poate avea astfel de valențe, chiar dacă instituții precum uzucapiunea tabulară sau publicitatea materială ar sugera acest lucru. Prevalența înscrierii în detrimentul situației juridice reale, nu reprezintă altceva decât o aplicație a teoriei aparenței, consecința fiind aceea a imposibilității de a mai rectifica cuprinsul cărții funciare după scurgerea unei anumite perioade de timp<sup>25</sup>.

Așadar, după cum am spus anterior și după cum vom demonstra puțin mai încolo, înscrierea în carte funciară reprezintă o formalitate ulterioară a încheierii unui act juridic, care are rolul de a amâna transferul proprietății sau a altui drept real, nu de a genera drepturi.

### 3.2. Principiul unității și principiul separației

Pentru transmiterea valabilă a unui drept real, uneori este suficient un singur contract între părți, iar alteori sunt necesare două, unul obligațional și unul real<sup>26</sup>. În funcție de numărul contractelor necesare, ne aflăm fie în situația aplicării **principiului unității**, un singur contract fiind suficient, fie în cazul **principiului separației**. În cel de-al doilea caz, inițial este necesar un act obligațional (*jus ad rem*), prin care ia naștere obligația de a transmite dreptul real, urmat de un al doilea act, un act real (*jus in re*) prin care înstrăinătorul transmite efectiv dreptul real convenit prin actul obligațional<sup>27</sup>.

### 3.3. Principiul cauzalității și principiul abstracțiunii

În ipoteza în care într-un sistem de drept este aplicabil principiul separației, se pune problema de a ști dacă între actul obligațional și cel real trebuie să existe o legătură indispensabilă. Cu alte cuvinte, se ridică întrebarea dacă nevalabilitatea primului act atrage automat și nevalabilitatea celui de-al doilea, ori acestea pot fi privite independent. Astfel, în primul caz în care între cele două acte există o conexiune, primul fiind o premisă pentru existența celui de-al doilea, ne aflăm în prezența **principiului cauzalității**; în schimb dacă actul real nu se află într-o relație de dependență cu cel obligațional, suntem în prezența **principiului abstractizării sau abstracțiunii**<sup>28</sup>.

## II. Aspecte de drept comparat

Pentru a putea înțelege mai ușor această instituție, dar și pentru a observa care este utilitatea practică a aplicării principiului efectului constitutiv de drepturi, se impune în mod necesar să analizăm și alte sisteme de drept. Reprezentative pentru acest studiu sunt sistemele de drept care tratează diferit transferul dreptului de proprietate imobiliar, întrucât prin compararea lor, spre finalul studiului vom putea să observăm care dintre ele este cel mai potrivit necesităților cotidiene. În primul rând, vom analiza transferul proprietății în accepțiunea sistemului german, unde efectul constitutiv de drepturi ține de natura sa (1.). La polul opus se află sistemul francez, unde înscrierile au doar efect de opozabilitate față de terți (2.). Ca sisteme intermediare între cele două prezentate mai sus, putem aminti sistemul austriac și cel elvețian, însă ne vom opri doar asupra celui din urmă întrucât sistemul austriac a fost analizat mai des în cadrul lucrărilor de specialitate (3.). Nu în ultimul rând, vom încerca să plasăm și sistemul român de drept în contextul celorlalte, printr-o analiză comparativă (4.).

### 1. Sistemul German

#### 1.1. Reglementare

În sistemul de drept german, transferul dreptului de proprietate (sau a unui alt drept real), fie că acesta este mobilier sau imobiliar, este compus dintr-o succesiune amplă de acte și de fapte juridice, care trebuie realizate cumulativ. Acest lucru reiese din reglementarea în două secțiuni distincte în codul civil german a actelor și faptelor juridice care duc în definitiv la transferul dreptului de proprietate.

Astfel, pe de o parte în codul civil german<sup>29</sup> se face distincție între două acte juridice, unul obligațional și unul real. Actul de natură obligațională este reglementat în cartea a II-a privind dreptul obligațiilor<sup>30</sup>, care consacră un act juridic ce poate da naștere doar la drepturi și obligații, însă nu poate duce la însuși transferul proprietății. Pe de altă parte, în cartea a III-a privind dreptul bunurilor, este consacrat un al doilea act ce are ca finalitate transferul dreptului real prin îndeplinirea unei formalități exterioare și anume tradițiunea bunului pentru bunurile mobile<sup>31</sup>, respectiv înscrierea în cartea funciară<sup>32</sup> pentru bunurile imobile<sup>33</sup>. Ceea ce caracterizează acest al doilea act, cel real, este faptul că prin el se transmite proprietatea; tocmai de aceea, considerăm că noțiunea de „act real” nu desemnează un act care presupune în mod obligatoriu reitarea bunului. Cu alte cuvinte, evidențiem faptul că nu trebuie confundată noțiunea de act real din sistemul german cu cea de contract real, ca o componentă a clasificării tripartite în contracte consensuale, solemne sau reale din sistemul român<sup>34</sup>.

Așadar, se poate observa că pentru transferul unui drept real imobiliar, în sistemul german, trebuie să distingem între două etape esențiale. Prima etapă este caracterizată de încheierea unui contract (asemănător unui contract din sistemul nostru de drept) care leagă părțile în vederea transferului dreptului real, iar cea de-a doua etapă este compusă la rândul ei din două părți. Prima parte cuprinde încheierea unui act real, care după cum vom vedea este un veritabil contract, iar cea de-a doua parte este caracterizată de consfințirea acordului de voințe din actul real, prin înscrierea în cartea funciară (fapt juridic).

Pentru o mai bună înțelegere a acestei succesiuni de acte și fapte juridice, un exemplu ar fi revelator. Dacă analizăm operațiunile juridice specifice unuia dintre cel mai cunoscute contracte, precum cel de vânzare-cumpărare, se consideră că în sistemul german trebuie încheiate trei acte juridice<sup>35</sup>. În primul rând, se încheie contractul de vânzare-cumpărare care dă naștere doar la obligațiile corelative de transmitere a proprietății din partea vânzătorului respectiv de plată a prețului din partea cumpărătorului. În al doilea rând, se încheie încă două acte juridice, unul prin care se transferă efectiv dreptul de proprietate al bunului de la vânzător la cumpărător, iar un al doilea prin care se transferă dreptul de proprietate al prețului, de această dată de la cumpărător la vânzător. La aceste trei acte mai pot fi adăugate încă două fapte juridice<sup>36</sup> și anume tradițiunea bunului mobil (sau înscrierea în cartea funciară a bunului imobil) și remiterea efectivă a sumei de bani, tot o tradițiune.

Subliniem încă o dată faptul că în sistemul german, înscrierea în cartea funciară nu duce *de plano* la dobândirea unui drept real imobiliar. Aceasta reprezintă ultima formalitate care este necesară pentru dobândirea dreptului real, însă actul obligațional poate lipsi, fiind suficient doar cel real, acauzal<sup>37</sup>. Așadar, principiul efectului constitutiv în acest sistem intervine doar după îndeplinirea a două formalități: încheierea actului real (un nou consimțământ) și înscrierea în cartea funciară.

## **1.2. Aplicarea principiului abstractizării**

Având în vedere că transferul proprietății este scindat prin îndeplinirea a două acte juridice (unul obligațional și unul real), în sistemul german este consacrat în mod implicit principiul separației. Ceea ce deosebește acest sistem de drept în mod definitoriu însă, este aplicarea principiului abstractizării care implică numeroase consecințe juridice.

### **1.2.1. Abstractizare externă**

După cum am arătat anterior, acest principiu desemnează pe de o parte faptul că între actul obligațional și cel real nu există o relație de interdependență, nevalabilitatea unuia neatrăgând automat și nevalabilitatea celui de-al doilea. În acest



caz ne aflăm în ipoteza unei **abstractizări externe**. Totuși, acest lucru ar putea atrage consecințe nu tocmai favorabile pentru circuitul civil. Spre exemplu, dacă actul obligațional este lovit de nulitate, cel real rămâne valabil, cu anumite excepții<sup>38</sup>, și vice-versa. Astfel, se ajunge la ipoteza în care situația juridică prevalează situației reale, caz în care prin înscrierea în cartea funciară un neproprietar este socotit în mod absolut ca fiind proprietar, aceasta fiind o aplicație a principiului forței probante<sup>39</sup> sau principiului publicității materiale<sup>40</sup>. Totuși, există un remediu și în această situație, un artificiu creat de legiuitorul german și anume, introducerea unei acțiuni în îmbogățire fără just temeii<sup>41</sup>.

Drept urmare, putem observa mai multe ipoteze în care principiul abstracțiunii se distinge în mod vădit față de principiul cauzalității. Dacă actul juridic de natură obligațională este nevalabil, iar cel real este valabil, se poate introduce acțiunea în îmbogățire fără justă cauză (o acțiune personală, prescriptibilă, care nu poate fi opusă terților<sup>42</sup>) pentru restituirea bunului dacă acesta nu a fost dobândit între timp de un terț de bună credință, sau pentru a obține contravaloarea acestuia, în caz contrar. În această situație, nu poate fi introdusă o acțiune în revendicare (ce ar avea avantajul de a produce efecte fără a distinge cine are posesia efectivă a bunului, fiind totodată și o acțiune de principiu imprescriptibilă)<sup>43</sup>, întrucât doar proprietarul poate introduce o astfel de acțiune, ori în această situație proprietar nu este înstrăinătorul, ci dobânditorul.

Dacă actul real este cel nevalabil, atunci acesta poate fi refăcut întrucât actul obligațional încă mai leagă părțile contractante să își îndeplinească obligațiile contractuale. Astfel, în doctrină, actul real este văzut ca o executare a celui obligațional<sup>44</sup>. În această ipoteză, se ridică întrebarea dacă poate exista actul real atâta timp cât cel obligațional nu a existat niciodată. Răspunsul poate fi deopotrivă afirmativ sau negativ. În ceea ce ne privește, considerăm că întotdeauna există și un act obligațional, care într-adevăr poate fi unul nevalabil (spre exemplu nu îmbracă forma cerută de lege *ad validitatem*), sau poate fi un act simultan cu cel real. În același sens s-a exprimat și doctrina<sup>45</sup>, considerând că actul real poate fi încheiat chiar și pentru executarea unui act obligațional putativ.

Pe de altă parte, ne-am putea imagina și o ipoteză în care un drept real este înscris dintr-o eroare materială a funcționarului responsabil cu înscrierea în cartea funciară, caz în care nu avem nici un act obligațional care emană de la părți (doar simpla manifestare de voință a funcționarului). Totuși, așa cum vom vedea, în această situație poate fi promovată o acțiune în rectificare.

Nu în ultimul rând, dacă niciunul din acte nu este valabil, atunci înstrăinătorul rămâne proprietarul bunului și se poate prevala, de această dată, de acțiunea în revendicare și de toate beneficiile acesteia<sup>46</sup>. În orice caz, dacă situația juridică reală

nu corespunde cu cea înscrisă în cartea funciară, adevăratul titular al dreptului poate introduce o acțiune în rectificare, prin care poate obliga pe cel în favoarea căruia este înscris dreptul (un titular aparent) să consimtă la înlăturarea aparenței create. Totuși, evidențiem faptul că existența unui subdobânditor de bună credință, schimbă situația juridică, întrucât prin intermediul publicității materiale acesta devine adevăratul titular, iar acțiunea în rectificare precizată mai sus nu mai poate fi exercitată.

### 1.2.2. Abstractizare internă

De asemenea, principiul abstracțiunii nu desemnează numai o abstractizare externă, ci și una **internă**<sup>47</sup>, caz în care pentru valabilitatea actului juridic real nu este necesară și existența unei cauze. Așadar, condițiile de valabilitate ale actului real sunt aceleași ca cele ale unui act juridic obligațional, însă acesta nu este condiționat de existența unui motiv determinant care să stea la baza încheierii sale. O altă diferență între actul de natură obligațională și cel de natură reală, este faptul că primul poate fi afectat de modalități, pe când cel de-al doilea nu este susceptibil de modalități, conform art. 925 alin. (2) BGB<sup>48</sup>.

Prin urmare, în opinia noastră nu putem exclude *ab initio* ideea de cauzalitate. Chiar dacă actul obligațional și cel real nu se află într-un raport de subordonare unul față de celălalt, totuși prin intermediul unor construcții juridice, existența și valabilitatea unuia poate determina existența și valabilitatea celuilalt. În ceea ce ne privește, putem vorbi de o „pseudocauzalitate” pe tărâmul principiului abstracțiunii.

Principala consecință și importanța aplicării acestui principiu rezidă în asigurarea siguranței circuitului civil și protecția terților<sup>49</sup>. În acest sens, se acordă o importanță sporită actului real și înscrierii în cartea funciară, care prevalează în detrimentul actului obligațional.

După cum am arătat mai sus, dacă terțul dobânditor este de bună credință, devine automat proprietarul bunului de la data înscrierii în cartea funciară, fără a ține seamă dacă a dobândit bunul cu titlu oneros sau cu titlu gratuit<sup>50</sup>. Chiar dacă terțul primește un bun de la un neproprietar, transferul proprietății operează în virtutea prezumției conform căreia drepturile înscrise în cartea funciară există, iar cele radiate nu există<sup>51</sup>. Mai mult, buna credință în acest sens trebuie înțeleasă într-o accepțiune mult mai largă. Doar o înțelegere prealabilă de a-l fraudă pe înstrăinător, care are loc între dobânditorul din raportul obligațional viciat și terț, îl transformă pe acesta din urmă ca fiind de rea credință, nu și simpla cunoaștere a nevalabilității actului obligațional<sup>52</sup>. În dreptul român, terțul de bună credință (în sens restrâns de această dată<sup>53</sup>) nu se bucură de o protecție deplină decât după trecerea unui termen de decădere de 5 ani de la data dobândirii cu titlu gratuit, [art. 909 alin. (2) C. Civ.<sup>54</sup>], sau de 3 ani pentru o dobândire cu titlu oneros [art. 909 alin. (3) C. Civ.<sup>55</sup>].

Pentru a ilustra și mai bine protecția terților, considerăm că un exemplu ar fi edificator. Dacă A îi înstrăinează lui B un imobil, iar acesta la rândul său înstrăinează imobilul unui terț C, deși prima înstrăinare nu este valabilă, C rămâne proprietar dacă este de bună credință. Dacă mai departe, C înstrăinează imobilul lui D, iar acesta din urmă este de rea credință (în sens restrâns), cunoscând adevărata situație juridică, în acest caz este irelevantă buna sau reaua sa credință, întrucât el dobândește de la adevăratul proprietar, și anume de la C. Acest exemplu reprezintă o aplicație a efectului pozitiv al publicității materiale<sup>56</sup>.

O altă consecință a aplicării principiului abstractizării, dar mai ales a efectului constitutiv al cărților funciare consacrat în sistemul german, este faptul că părțile au propriul interes pentru a îndeplini formalitățile de înscriere în cartea funciară. Pe de o parte dobânditorul are un interes pentru a i se transmite dreptul real imobiliar, iar pe de altă parte înstrăinătorul prezintă un interes economic, acela de a nu achita în continuare taxele și impozitele corespunzătoare imobilului ce face obiectul transmiterii<sup>57</sup>.

Tocmai de aceea, în sistemul german nu există o obligativitate ci doar o posibilitate de a cerceta cuprinsul cărților funciare și a înscrisurilor ce stau la baza înscrierilor<sup>58</sup>. În dreptul nostru, sub imperiul legii 7/1996, dar și conform Codului civil în vigoare, până la finalizarea lucrărilor cadastrale, putem vorbi de o „obligativitate” de a cerceta cuprinsul cărții funciare. Având în vedere că dreptul real imobiliar se transmite la momentul încheierii contractului și nu la data înscrierii dreptului în cartea funciară, pentru a fi un dobânditor de bună credință, o persoană trebuie să își întemeieze pretențiile pe cuprinsul cărții funciare<sup>59</sup>. În caz contrar, dacă anterior transferului, dobânditorul nu a verificat cine este adevăratul proprietar, nu poate fi considerat de bună credință.

Iată așadar, că în sistemul german, dar și în dreptul nostru după finalizarea lucrărilor cadastrale și deschiderea cărților funciare pentru imobilele respective, există obligativitatea de a-ți înscrie dreptul în cartea funciară pentru a fi considerat proprietar. Astfel, nu se mai justifică o „obligativitate” de a cerceta cuprinsul cărților funciare anterior înscrierii, ci doar o facultate, întrucât chiar în momentul înscrierii se observă cine este actualul proprietar sau dacă există alte înscrieri provizorii sau notări, care ar putea afecta valabilitatea dreptului dobânditorului. Spre exemplu, în momentul înscrierii în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra imobilului se poate observa că anterior a fost notat un drept de preemțiune convențional, conform art. 902 alin. (2), pct. 13 C. Civ.<sup>60</sup>.

În concluzie, transferul drepturilor reale în sistemul german, caracterizat în principal de principiul abstracțiunii și cel al efectului constitutiv al înscrierilor, reprezintă un sistem complex, care oferă anumite avantaje, în special terților și

securității circuitului civil în general. Pe de altă parte, acest „lanț” de acte și fapte juridice care trebuie încheiate pentru o simplă operațiune juridică, nu corespunde realităților sociale caracterizate pe lângă securitatea circuitului civil și de dinamica acestuia. Astfel, această construcție a fost considerată pe bună dreptate, ca fiind „greoaie și greu accesibilă”<sup>61</sup>.

Așadar, principiile care definesc sistemul german sunt următoarele: în primul rând, principiul **tradițiunii**, întrucât transferul proprietății se finalizează doar la momentul realizării unui fapt exterior (fie remiterea bunului, fie înscrierea în cartea funciară). În al doilea rând, atâta timp cât transferul proprietății este scindat între un act obligațional și unul real, este aplicabil principiul **separației**, iar tocmai pentru că între aceste acte nu există un raport causal direct, putem identifica principiul **abstracțiunii**. Din toate aceste principii, decurge un altul care este de esența acestui sistem, și anume **efectul constitutiv al înscrierilor** în cartea funciară pentru bunurile imobile.

## 2. Sistemul Francez

La polul opus sistemului german, am putea spune că se află sistemul francez, care nu se axează pe un sistem de publicitate bazat pe imobile, ci mai degrabă pe unul bazat pe persoane.

Nu vom acorda o atenție sporită acestui sistem, care se aseamănă în mare măsură cu cel aplicat pe teritoriul țării noastre în Oltenia, Muntenia, Moldova și Dobrogea, anterior intrării în vigoare a noului Cod civil (și finalizării lucrărilor cadastrale), întrucât aceste sisteme nu consacră efectul constitutiv de drepturi al înscrierilor, excedând tema acestui studiu. Astfel, vom face referiri doar la aspectele pe care le considerăm că prezintă o importanță sporită, precum și la diferențele notabile dintre cele două sisteme. Menționăm și faptul că în continuare vom folosi denumirile de „sistem real” pentru sistemele ținute pe imobile, precum cărțile funciare și „sistem personal” la cele ținute pe persoane, precum registrele de transcripțiuni-inscripțiuni.

### 2.1. Sistem personal vs. Sistem real

Publicitatea imobiliară în sistemul francez este reglementată în Titlul V, Cartea a II-a din Codul Civil<sup>62</sup>, unde la art. 710-1<sup>63</sup> este prevăzută doar forma pe care trebuie să o îmbrace actele în vederea realizării formalităților de publicitate imobiliară. Forma cerută este cea autentică, prevădută și în art. 4<sup>64</sup> din Decretul nr. 55-22 din 4 ian. 1955<sup>65</sup>, act normativ ce reprezintă dreptul comun în materia publicității imobiliare.

În acest sistem de drept, drepturile reale se transmit, se modifică și se sting chiar de la momentul acordului de voințe, nefiind necesare alte formalități, decât pentru a face transmisiunea opozabilă terților. Totuși, așa cum vom vedea, nici acest sistem de publicitate imobiliară nu este total diferit de cele reale, chiar dacă principiul esențial care caracterizează transmiterea drepturilor este cel al consensului.

Așadar, titlurile ce corespund drepturilor reale corelative, sunt arhivate în niște volume, la birourile de ipotecă (servicii administrative), de către niște registratori numiți „conservatori de ipotecă”<sup>66</sup>. Trebuie să menționăm faptul că denumirile de „birouri de ipotecă” și „conservatori de ipotecă” nu restrâng sfera publicității doar la garanțiile reale imobiliare, ci la toate actele care constituie, modifică, sau sting drepturile reale imobiliare, acțiunile în justiție ce au ca obiect un drept real imobiliar, sau chiar anumite drepturi personale ce se află în legătură cu imobilele respective<sup>67</sup>.

Ceea ce diferențiază în mod vădit acest sistem de cele reale este faptul că titlurile sunt arhivate în funcție de titularul dreptului real imobiliar și nu în funcție de imobil în sine. Cu toate acestea, trebuie să remarcăm faptul că în realitate, sunt întocmite trei fișiere pentru realizarea publicității. Un fișier personal care într-adevăr cuprinde titularul dreptului real, un fișier organizat pe imobile, care cuprinde fiecare imobil în parte și un al treilea fișier, de această dată cadastral, care cuprinde informații privitoare la măsurătorile imobilului<sup>68</sup>. Așadar, se poate remarca faptul că și acest sistem de publicitate prezintă suficiente informații atât cu privire la persoanele care sunt titulare ale drepturilor reale, dar și cu privire la imobile în sine.

Dacă până acum, acest sistem de publicitate personal nu diferă semnificativ față de un sistem real, nu același lucru se poate afirma și despre efectele înregistrării. Am observat în secțiunile anterioare că un sistem real de publicitate imobiliară, precum cel german are avantajul efectului constitutiv de drepturi, drepturile reale născându-se doar de la momentul înscrierii în cărțile funciare. În consecință, înscrierea este una obligatorie.

În ceea ce privește sistemul francez, înscrierea nu mai atestă existența dreptului înscris, ci rezolvă doar un conflict în caz de înstrăinări succesive<sup>69</sup>. În acest caz, înregistrarea nu mai reprezintă o obligație, ci o facultate a dobânditorului de a-și face primul opozabil dreptul, pentru a putea fi preferat în caz de comparare a titlurilor. În concluzie, în ipoteza în care două persoane pretind același drept real sau două drepturi diferite incompatibile, asupra aceluiași imobil, este preferat cel care are dreptul înscris, sau cel care are dreptul înscris înaintea celui alt.

În situația prezentată mai sus, se poate observa avantajul unui sistem real, care nu permite o a doua înscriere atâta timp cât titularul deja înscris nu este de acord cu acest lucru.

Pe de altă parte, art. 3 din Decretul nr. 55-22 din 4 ian. 1955<sup>70</sup> impune o condiție suplimentară (susceptibilă de excepții) în ceea ce privește înscrierea unui drept real imobiliar. Astfel, cel care dobândește un drept real de la o altă persoană, își poate înscrie dreptul său doar dacă în prealabil a fost înscris cel de la care a dobândit dreptul. Iată așadar, că nici sub acest aspect, sistemul personal de publicitate imobiliară nu diferă foarte mult de sistemele reale.

Din cele arătate mai sus, se poate lesne observa că există diferențe notabile între cele două tipuri de sisteme, care însă nu le plasează pe poziții diametral opuse, între ele existând și numeroase asemănări. Astfel, sistemul francez este considerat un sistem „auxiliar al dreptului comun al contractelor și bunurilor”<sup>71</sup>, nu o instituție de sine stătătoare, cu principii proprii, cum se întâmplă în sistemul german.

Ca o concluzie pentru întreg teritoriul Francez, principiile care se pliază cel mai bine pe acest sistem sunt cel al consensului, cel al unității și cel al cauzalității. Sistemul francez este prin excelență tributar orientării **consensualiste**, iar ca o consecință imediată este consacrat și **principiul unității**, nemaexistând o separare între un act obligațional și unul real. În literatura de specialitate se vorbește și de un principiu al **cauzalității** în acest caz<sup>72</sup>. În ceea ce ne privește, considerăm că *de facto* acesta lipsește cu desăvârșire, întrucât atâta timp cât nu avem două acte juridice distincte (acestea fiind sudate într-unul singur<sup>73</sup>), este imposibil să avem o legătură între acestea (s.n. o legătură între unul și același act). Eventual, putem vorbi de un principiu al cauzalității în ipoteza considerării actului ca fiind valabil doar dacă acesta are o cauză determinată, licită și morală, contrar actului real din sistemul german care este valabil și în lipsa unei astfel de cauze. O ultimă consecință evidentă este aceea că în sistemul francez nu avem un principiu al efectului constitutiv.

### 3. Sistemul Elvețian

Dacă până acum am analizat două sisteme care, cel puțin, par a se plasa pe planuri diametral opuse, în cele ce urmează vom observa și un sistem intermediar care se situează între sistemul francez și cel german. Nu ne vom referi aici la sistemul austriac, deși a avut o aplicabilitate importantă și pe teritoriul nostru, întrucât a fost analizat de multe ori în literatura de specialitate<sup>74</sup>. Tocmai de aceea, am ales să ne oprim asupra sistemului de drept elvețian.

În dreptul elvețian, publicitatea imobiliară este cuprinsă în Codul Civil<sup>75</sup>, cartea a IV-a privind drepturile reale, precum și în Ordonanța privind registrul funciar din 23 septembrie 2011<sup>76</sup>. Așa cum am văzut, dreptul elvețian se bazează pe un sistem real de publicitate imobiliară, care se aseamănă în mare măsură cu cel german.

Registrul funciar este organizat pe mai multe părți definite în art. 2<sup>77</sup> din Ordonanța privind registrul funciar. Acesta cuprinde pe de o parte, un registru principal care este compus din mai multe file pentru fiecare imobil (le grand livre), precum și din alte părți care completează acest registru principal (ca de exemplu, planurile cadastrale, actele justificative ce au stat la baza înscrierilor, un registru cu procesele verbale de înscriere ținute în ordine cronologică). De asemenea, similar sistemului nostru de drept, în sistemul elvețian există trei tipuri de înscrieri în registrele funciare: cele definitive care cuprind drepturile reale, adnotațiunile în care se înscriu drepturile personale, precum și înscrierile provizorii pentru drepturile reale cu „existență problematică”.<sup>78</sup>

Din rațiuni de sinteză, nu vom prezenta acest sistem în mod exhaustiv, ci ne vom axa în special pe diferențele notabile ce apar față de sistemul german, sistem față de care prezintă numeroase similitudini.

Încă de la început am menționat că sistemul de publicitate imobiliară elvețian, poate fi plasat între sistemul francez și cel german. Acest lucru poate fi confirmat și de circumstanțele istorice, întrucât anterior adoptării formei finale a Codului Civil, au existat alte trei proiecte legislative care au consacrat principiul consensului (specific dreptului natural) urmând ca în final, legiuitorul să renunțe la tradiția romană și să aplice un sistem bazat pe principiul tradițiunii<sup>79</sup>. Iată, așadar, că legiuitorul elvețian a optat pentru o apropiere de regimul german, fiind împins de la spate de așa numita „valse-hésitation”<sup>80</sup> a doctrinarilor francezi, care au pendulat de-a lungul timpului între necesitatea de a impune sau nu și un transfer al posesiei, pe lângă simpla manifestare de voință, în vederea unui transfer valid al proprietății.

Înscrierea drepturilor reale în sistemul elvețian are un efect constitutiv de drepturi, după cum este prevăzut *expressis verbis* în art. 656 alin. (1)<sup>81</sup> și art. 971 alin. (1)<sup>82</sup> C. Civ. Elv. și în art. 64 al Ordonanței privind registrul funciar<sup>83</sup>. Diferența față de sistemul german rezidă în faptul că aici nu mai este necesar un al doilea acord de voințe, real, între părțile contractante, ci este suficient un act unilateral<sup>84</sup> al înstrăinătorului care își exprimă acordul cu privire la transferul proprietății sau cu privire la radierea dreptului său<sup>85</sup>.

O altă deosebire esențială decurge din prevederile art. 974 alin. (2) C. Civ. Elv.<sup>86</sup>, care vorbește de un așa numit principiu al legitimității<sup>87</sup>. Suntem de părere că acest text legal, nu face altceva decât să consacre principiul cauzalității între actul juridic obligațional (contractul) și actul juridic real (manifestarea unilaterală de voință), acesta din urmă nefiind un act abstract, care nu depinde în mod direct de primul, asemeni sistemului german.

De asemenea, după cum am precizat de mai multe ori, principiul cauzalității nu desemnează doar legătura cauzală directă între cele două acte, ci și existența unei cauze a actului juridic real. Astfel, pentru înscrierea valabilă a unui drept real în registrul funciar, actul unilateral al înstrăinătorului trebuie să îndeplinească și condiția existenței unei cauze, lucru prevăzut în art. 94 alin. (1) lit. c)<sup>88</sup> al Ordonanței privind registrul funciar.

Se poate observa așadar, că în sistemul elvețian accentul nu mai cade pe actul real, ci pe cel obligațional<sup>89</sup>, întrucât nevalabilitatea titlului, atrage în mod automat și nevalabilitatea actului real. Tocmai de aceea, printre atribuțiile registratorului, este prevăzută și aceea a verificării condițiilor de validitate ale titlului pe baza căruia se cere înscrierea<sup>90</sup>.

Din cele arătate mai sus, se poate trage concluzia că sistemul elvețian este caracterizat de aplicarea principiului **tradițiunii**, proprietatea transferându-se la un moment ulterior acordului de voințe, la data înscrierii în registrele funciare a dreptului real pentru bunurile imobile. De asemenea, atâta timp cât pentru transferul proprietății sunt necesare două acte juridice (*jus ad rem* și *jus in re*), este consacrat principiul **separației**, dar ca element de noutate este prevăzut totodată și principiul **cauzalității** între acestea două. Iar ca o încoronarea a acestora este plasat deasupra tuturor și principiul **efectului constitutiv** al înscrierilor.

Mai putem reține faptul că legiuitorul elvețian a reușit să îmbine în mod armonios principiile specifice sistemului francez cu cele ale sistemului german, reușind în acest fel să creeze un sistem mai performant care să asigure deopotrivă securitatea dinamică a circuitului civil (sistemul german fiind unul greoi) și securitatea statică a acestuia (protecția terților de bună credință).

#### 4. Sistemul Român

În fine, în ceea ce privește sistemul român de publicitate imobiliară vom încerca să îl plasăm printre cele prezentate anterior pentru a înțelege natura sa juridică. Înainte de a vorbi despre sistemul actual, vom face referiri la sistemul caracterizat de Decretul lege nr. 115/1938 (4.1.) și Legea nr. 7/1996 (anterior modificărilor din 2013) (4.2.), urmând ca mai apoi, din această construcție evolutivă să concluzionăm cu trăsăturile actualei reglementări (4.3.).

Totodată, nu vom mai face referiri la aspecte generale ale cărților funciare române, care se regăsesc în prima parte a acestei lucrări, unde am definit efectul constitutiv al cărților funciare. În consecință, ne vom opri doar asupra acelor elemente ce au născut discuții în doctrină și care ne ajută să determinăm trăsăturile relevante sistemului de publicitate imobiliară, după cum este reglementat în Codul Civil.



#### 4.1. Decretul lege nr. 115/1938<sup>91</sup>

Odată ce am văzut care sunt caracteristicile principalelor sisteme de publicitate imobiliară europene, este foarte ușor să observăm similitudinile acestora cu sistemul nostru și în consecință, să determinăm și caracteristicile acestuia din urmă.

Cu privire la Decretul lege nr. 115/1938, care deși a avut o aplicabilitate relativ restrânsă din punct de vedere teritorial (Transilvania, Banat, Crișana, Maramureș și sudul Bucovinei), putem afirma că acesta a constituit baza unui sistem real performant al sistemului român de publicitate imobiliară. Ceea ce a determinat superioritatea acestei reglementări, a fost chiar introducerea, sau mai bine spus păstrarea efectului constitutiv de drepturi. Acest lucru reiese din articolele 17 și 18 ale acestui act normativ<sup>92</sup>. În literatura de specialitate a fost exprimată și opinia conform căreia prevederile Decretului nr. 115/1938 trebuiau interpretate mai lax, înțelegând înscrierea în cartea funciară doar ca o condiție pentru a face opozabil dreptul terților<sup>93</sup>.

Din aceste texte legale se poate lesne observa că pentru a opera transmiterea, nașterea, modificarea sau stingerea unui drept real imobiliar este necesară o succesiune de acte și fapte juridice. Prima „za din acest lanț” este reprezentată de încheierea unui act obligațional (titlul transiterii) urmată de încheierea unui act real compus din înscrierea în cartea funciară la care consimte cel împotriva căruia se realizează înscrierea.<sup>94</sup>

Acest consimțământ poate fi unul expres, atunci când, fie este introdusă o clauză distinctă în contractul ce stă la baza înscrierii<sup>95</sup> (*clausula intabulandi*)<sup>96</sup>, fie prin încheierea unui act distinct la momentul înscrierii. Totodată, putem vorbi și de un consimțământ tacit, care poate îmbrăca forma unei acțiuni în prestație tabulară.<sup>97</sup> Deși acest al doilea consimțământ s-a dovedit a fi doar o formalitate inutilă, el este cel care transformă înscrierea în cartea funciară a dreptului într-un act real, și nu într-un fapt juridic.

Atât în literatura de specialitate, cât și în jurisprudență s-a recunoscut existența unui drept real anterior înscrierii în cartea funciară, denumit și „proprietate extratabulară”<sup>98</sup>. Acest drept este caracterizat de faptul că până la data înscrierii în cartea funciară, cel împotriva căruia se realizează înscrierea nu poate să îi opună dobânditorului inexistența dreptului de proprietate, întrucât între aceștia există un contract valabil. Nu același lucru se poate afirma și despre terți, cărora transmisiunea nu le este încă opozabilă. Totuși, acest drept intermediar, nu este altceva decât un drept personal<sup>99</sup> (de creanță) ce rezultă din convenția care va sta la baza intabulării. Așadar, este adevărat că între părți se naște un drept chiar de la încheierea contractului, drept ce îi permite dobânditorului să introducă acțiunea în prestație tabulară<sup>100</sup> sau să ceară predarea bunului, însă acesta nu este un drept real, ci unul personal<sup>101</sup>.

Astfel, putem spune că dreptul de proprietate în materia imobilelor se dobândește doar la momentul înscrierii în cartea funciară. Izvorul transmisiunii unui drept real este reprezentat de actul obligațional (titlul transmisiunii), iar modul de transmitere este cel prevăzut de lege, și anume înscrierea în cartea funciară<sup>102</sup>. Există și excepții de la acest „mod” de dobândire, când nu este necesară exigența înscrierii<sup>103</sup>, ceea ce ar putea duce cu gândul la o carte funciară incompletă și incoerentă. Totuși, acest aspect a fost tranșat de către legiuitor, care a prevăzut faptul că un drept dobândit în una din aceste modalități nu poate fi transmis mai departe decât dacă anterior se procedează la înscrierea sa în cartea funciară, asigurându-se, în consecință, publicitatea integrală a cărților funciare.

De asemenea, trebuie menționat și faptul că cele două acte sunt legate cauzal între ele, iar existența lor cumulativă este imperios necesară pentru a opera transferul proprietății. Astfel, dacă nu există cel real, actul obligațional, așa cum am arătat, dă naștere doar la drepturi personale. Dacă există doar înscrierea în cartea funciară fără a avea titlul în baza căruia trebuie înscris dreptul, atunci înscrierea este lipsită de efecte juridice<sup>104</sup>.

Iată, că sub imperiul acestei reglementări, asemeni sistemului elvețian prezentat mai sus, transferul proprietății în materie imobiliară este scindat între încheierea a două acte, unul obligațional (contractul efectiv) și unul unilateral real (manifestarea expresă de voință a înstrăinătorului fie la înscriere, fie la radiere) care cuprinde și un fapt material, înscrierea în cartea funciară. Din acestea, putem deduce că principiile aplicabile sistemului de publicitate imobiliară caracterizat de Decretul 115/1938, sunt cel al **separației** între cele două acte *jus ad rem* și *jus in re*; principiul **tradițiunii**, dobândirea, modificarea sau stingerea unui drept real realizându-se doar la momentul înscrierii în cartea funciară și cel al **cauzalității**, între cele două acte existând o legătură directă. În plus, aici își găsește aplicabilitate și **efectul constitutiv** de drepturi.

#### **4.2. Legea nr. 7/1996<sup>105</sup>, vechiul Cod civil și Legea nr. 242/1947<sup>106</sup>**

După sistemul „evoluat” de publicitate imobiliară, ce a avut la bază Decretul lege nr.115/1938, legiuitorul a făcut un pas înapoi și a eliminat chiar esența acestuia. Prin legea nr. 7/1996 s-a avut în vedere un obiectiv lăudabil, acela de a extinde un sistem bazat pe imobile și de a-l estompa pe cel personal. Totuși, prin eliminarea efectului constitutiv, puterea legislativă doar s-a prefăcut că dorește o evoluție în acest sens, de fapt anihilând esența unui sistem ce s-a dovedit performant.

Astfel, prin Legea nr. 7/1996 s-a încercat realizarea unui sistem unitar de publicitate imobiliară pe întreg teritoriul țării, înlocuind sistemul de transcripțiuni-inscripțiuni, cel de carte funciară și cel al cărților de publicitate imobiliară. Noul sistem

s-a dovedit a fi un veritabil sistem hibrid<sup>107</sup> care a îmbinat realizarea unei evidențe bazate pe imobile și nu pe persoane, asemeni cărților funciare vechi, și efectul de opozabilitate specific sistemului de transcripțiuni-inscripțiuni.

Noile cărți funciare introduse prin Legea 7 (varianta inițială), nu au rămas fără critici bine justificate. Principalul dezavantaj este acela al creării unui nou drept real *sui generis*. Astfel, în ipoteza unei transmisiunii a unui drept real, acesta se transferă din perspectiva părților la momentul acordului de voințe, iar în ceea ce îi privește pe terți, doar la momentul când acesta le este făcut opozabil, și anume la data înscrierii în cartea funciară<sup>108</sup>. Această bizarerie juridică este exprimată cel mai bine într-o frază extrem de sugestivă: „dinamica imobiliară reprezintă paradoxul nașterii drepturilor reale inopozabile cât timp drepturile nu sunt supuse publicității”<sup>109</sup>.

Subliniem faptul că acest efect de opozabilitate al înscrierilor este susceptibil și de excepții. Astfel în art. 20 alin. (2)<sup>110</sup>, drepturile reale se sting numai prin înscrierea radierii în cartea funciară, fiind necesar și consimțământul titularului dreptului. Așadar, putem afirma faptul că în ceea ce privește stingerea drepturilor reale, noile cărți funciare sunt caracterizate de un efect atributiv de drepturi asemănător Decretului lege nr. 115/1938.

Fără alte explicații, menționăm și faptul că aceleași discuții sunt valabile și cu privire la sistemul de transcripțiuni-inscripțiuni prevăzut de vechiul Cod Civil, precum și cu privire la sistemul cărților de publicitate imobiliară prevăzut de Legea nr. 242/1947, unde înscrierea are doar efect de opozabilitate față de terți.

Iată așadar, că prin Legea 7, s-a încercat extinderea unui sistem real, care în definitiv, a ajuns să creeze mai multe dispute, pe de o parte prin eliminarea principiului tradițiunii, iar pe de altă parte prin crearea unei situații juridice, cel puțin bizare, a unui drept real intermediar, incomplet.

Putem concluziona prin a spune că toate cele trei tipuri de sisteme de publicitate imobiliară sunt caracterizate de principiile **consensului**, **unității** și **cauzalității**. Având în vedere faptul că dreptul real se transmite la momentul acordului de voințe (cel puțin între părți) și că nu putem vorbi de existența unui al doilea act, cel real, principiile mai sus enunțate își regăsesc o deplină aplicabilitate.

Înainte să trecem la reglementarea actuală, dorim să mai punctăm un aspect interesant. Am văzut că Legea nr. 7/1996 a adus unele diferențe față de vechea reglementare. Totuși, întrebarea e de când operează aceste modificări? Dispozițiile tranzitorii din Legea nr. 7/1996 abrogă Decretul-lege nr. 115/1938, însă numai după finalizarea lucrărilor cadastrale pe județe, până se ajunge la o abrogare totală pe întreg teritoriul țării<sup>111</sup>. Cum nici până în prezent aceste lucrări nu au ajuns la sfârșit, acest mecanism abrogatoriu nu a funcționat niciodată. Abia prin legea de punere în

aplicare a Codului Civil<sup>112</sup>, art. 230 abrogă expres Decretul-lege 115/1938. De aici putem trage concluzia că până la intrarea în vigoare a noului Codului civil, în anumite zone teritoriale, efectul constitutiv de drepturi a fost aplicabil.

### **4.3. Noul Cod Civil**

După ce am văzut ce tipuri de sisteme de publicitate imobiliară se aplică pe teritoriul altor state și ce variațiuni s-au aplicat pe teritoriul nostru, a venit și rândul actualei reglementări cuprinse în noul Cod civil. Trebuie să menționăm cu titlu preliminar că apreciem ca fiind cel puțin salutară opțiunea legiuitorului de a reintroduce sistemul de publicitate imobiliară acolo unde îi este locul și anume în cuprinsul Codului Civil.

În urma incoerenței sistemului de publicitate imobiliară pe teritoriul țării noastre, odată cu intrarea în vigoare a noului Cod Civil, se încearcă din nou (sperăm cu reușită de această dată) introducerea unui sistem unitar și performant. Astfel, legiuitorul a optat pentru menținerea cărților funciare și extinderea acestora pe întreg teritoriul.

În ceea ce privește efectul constitutiv de drepturi al înscrierilor în cartea funciară, efect ce reprezintă tema prezentei lucrări, acesta își găsește aplicabilitatea și în noua reglementare. După aproape două decenii în care acest efect a fost abolit, s-a constatat în sfârșit reintroducerea lui pentru a asigura atât securitatea dinamică a circuitului civil, dar mai ales circulația statică a acestuia. Această reintroducere a efectului constitutiv, poate fi privită cu scepticism de adepții principiului consensualismului, dar în egală măsură și de cei care preferă sistemul de publicitate imobiliară bazat pe principiul separației și chiar al abstracțiunii. În esență, legiuitorul a reintrodus efectul așa cum a fost prevăzut în Decretul lege nr. 115/1938, cu o subtilă diferență, care însă dă naștere unor discuții demne de a fi luate în considerare.

După cum am văzut în prima parte, art. 885 definește acest efect al înscrierilor, numai că, de această dată, nu mai este prevăzută și condiția existenței consimțământului celui împotriva căruia se realizează înscrierea. La o primă vedere, acesta pare a fi un fapt pozitiv, întrucât existența acelei clauze la intabulare a fost criticată, după cum am arătat anterior, ca fiind inutilă<sup>113</sup>. Totuși, lipsa unui al doilea consimțământ diferențiază fundamental sistemul de publicitate imobiliară din noul Cod civil față de cel reglementat de Decretul lege 115.

Astfel, am văzut că Decretul lege 115 se aseamăna foarte mult cu sistemul elvețian<sup>114</sup> care scindează transferul dreptului de proprietate între un act obligational (jus ad rem) și unul unilateral real (jus in re), compus din agreementul unilateral al înstrăinătorului cu privire la înscriere și faptul material al înscrierii propriu-zise în cartea funciară. Pe de altă parte, în noua reglementare, se păstrează această scindare,

însă nu între două acte juridice, ci între un act juridic (contractul) și un fapt juridic (înscrierea în cartea funciară). Se poate observa că legiuitorul a înțeles să renunțe la acordul, fie el expres, fie tacit al înstrăinătorului cu privire la înscrierea în cartea funciară.

Din această aparent nesemnificativă schimbare, decurg două consecințe extrem de importante. Pe de o parte, se ridică problema naturii juridice a titlului în baza căruia se realizează intabularea sau înscrierea provizorie (a), iar pe de altă parte, obiectul acțiunii în prestație tabulară (b).

a) În ceea ce privește natura juridică a titlului în baza căruia se realizează înscrierea în cartea funciară, în vechea reglementare<sup>115</sup> era unanim acceptat faptul că acesta este un act obligațional. Chiar și după intrarea în vigoare a noului Cod civil se păstrează acest punct de vedere<sup>116</sup>, pe care înțelegem să îl criticăm.

Din definiția vânzării prevăzută la art. 1650 alin. (1) C. Civ.: „Vânzarea este contractul prin care vânzătorul transmite sau, după caz, **se obligă să transmită** cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preț pe care cumpărătorul se obligă să îl plătească.” Această definiție consacră explicit principiul consensului, proprietatea fiind transmisă ca urmare a voinței concordante a părților. Totuși, sintagma „se obligă să transmită” ridică anumite semne de întrebare. Să înțelegem că în unele cazuri vânzarea devine doar un act obligațional?

Considerăm că răspunsul poate fi unul afirmativ. Ipotezele în care putem considera vânzarea ca fiind un act obligațional ar fi cea de la art. 1683 alin. (1)<sup>117</sup> privind vânzarea bunului altuia și vânzarea bunurilor imobile, în toate celelalte cazuri transferul operând automat, ca efect al contractului<sup>118</sup>. Într-adevăr, în ceea ce privește vânzarea bunului altuia, se prevede obligația vânzătorului de a asigura transmiterea dreptului de proprietate. Totuși, alin. (3) al aceluiași articol<sup>119</sup> prevede faptul că proprietatea se strămută **de drept**, fapt ce în definitiv sugerează ideea că nu vânzătorul transferă dreptul de proprietate, ci transferul se realizează tot ca efect al încheierii contractului. Așadar, considerăm că nici în această ipoteză vânzarea nu este un act obligațional, vânzătorul având o obligație de a face (prin procurarea bunului sau prin convingerea titularului să consimtă la vânzare), dar nu și o obligație de a da (de a transmite dreptul de proprietate).

Cu privire la transferul dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se pot construi două opinii. Pe de o parte, aceea conform căreia vânzarea este un act obligațional și cea în care transferul dreptului de proprietate (sau alt drept real) se transmite ca efect al contractului și nu ca o obligație a vânzătorului. Cu privire la prima opinie, vom face trimitere la cele prezentate mai sus, însă cu privire la cea de-a doua trebuie să facem câteva precizări.

1. În primul rând, conform art. 1273 alin. (1) C. Civ.<sup>120</sup> se prevede *expressis verbis* faptul că drepturile reale se constituie și se transmit **prin acordul de voință al părților**, mai bine zis ca efect al contractului. Totuși, acesta nu reprezintă un argument solid întrucât art. 1273 poate fi considerat genul, iar art. 885 specia, și după cum bine se știe *specialia generalibus derogant*.

2. În al doilea rând, ne lovim de ceea ce am precizat mai sus, și anume eliminarea din cadrul transferului drepturilor reale imobiliare a consimțământului înstrăinătorului la intabulare. Atâta timp cât acest acord era necesar, puteam vorbi de o obligație a înstrăinătorului de a transmite dreptul real, însă lipsa acestuia s-ar părea că duce la soluția contrară. Într-adevăr, suntem de părere că înscrierea în cartea funciară nu mai reprezintă o formalitate ce ține de înstrăinător, ci exclusiv de dobânditor întrucât conform art. 28<sup>121</sup> din Legea 7/1996 (în varianta actuală), este suficient ca dobânditorul să depună o cerere de înscriere la care să anexeze titlul (contractul, hotărârea judecătorească, etc.) în original sau copie legalizată.

Așadar, considerăm că pe tărâmul noii reglementări, înscrierea are efect constitutiv de drepturi, însă aceasta operează ca o amânare a transferului dreptului real până la această dată, tocmai pentru a nu mai crea „un drept real incomplet” de la data încheierii contractului până la data realizării opozabilității față de terți. Astfel, putem observa o similitudine (doar cu scop demonstrativ) între vânzarea bunurilor imobile și vânzarea cu plata prețului în rate și rezerva proprietății prevăzută de art. 1755 alin. (1) C. Civ.<sup>122</sup> În această ultimă ipoteză de vânzare, nu este contestat faptul că odată cu achitarea ultimei rate din preț, transferul dreptului de proprietate operează *ope legis*, ca efect al contractului și nu ca o obligație a vânzătorului. Prin urmare, dreptul de proprietate se transferă la momentul la care cumpărătorul își îndeplinește o obligație, aceea de plată a prețului, vânzătorul nemaifiind obligat la nimic în ceea ce privește transferul (eventual la predarea bunului dacă acest lucru nu s-a realizat anterior). În mod similar, și în cazul transferului unui drept real imobiliar, singura obligație îi aparține dobânditorului care trebuie să își înscrie dreptul în cartea funciară dacă dorește să devină titularul aceluși drept, acest lucru nemaidepinzând de înstrăinător, decât, eventual, în ipoteza predării înscrisurilor pentru intabulare.

3. Un alt argument în favoarea ideii conform căreia vânzarea de bunuri imobile nu reprezintă un act obligațional se rezumă la existența sau inexistența obligației de a da. Nu ne vom opri asupra acestei discuții interminabile cu privire la acest aspect, ci ne vom limita la a face câteva trimiteri relevante<sup>123</sup>. Astfel, dacă admitem că există o obligație de a da, atunci vânzarea ar putea fi considerată un act obligațional, iar dacă conchidem că aceasta nu există, ca o consecință imediată, nu putem considera vânzarea ca fiind un act obligațional.

Așadar, în ceea ce privește natura juridică a titlului ce stă la baza înscrierilor în cartea funciară, lăsam problema deschisă, existând argumente și într-un sens și în celălalt. În definitiv, legiuitorul ne forțează să acceptăm opinia conform căreia vânzarea poate fi și un act obligațional, altfel nu prevedea în mod expres această situație chiar în definiția vânzării.

**b)** Cu privire la acțiunea în prestație tabulară, datorită înlăturării consimțământului la intabulare a celui împotriva căruia se realizează înscrierea, obiectul acesteia se consideră că se rezumă doar la predarea înscrisurilor necesare înscrierii<sup>124</sup> (altele decât cel prin care se transferă dreptul real). Pe de altă parte, în ipoteza radierii unui drept real din cartea funciară, conform art. 885 alin. (2) este necesar consimțământul expres al titularului, care trebuie să îmbrace chiar forma autentică.

Iată așadar, că legiuitorul nu a mai prevăzut necesitatea unui acord separat al titularului dreptului la transmiterea, constituirea, sau modificarea unui drept real imobiliar, însă acest consimțământ este necesar pentru stingerea dreptului, prin radierea din cartea funciară.

Din cele arătate mai sus, urmează să vedem care sunt principiile care caracterizează sistemul de publicitate imobiliară în noul Cod Civil. În primul rând, legiuitorul a optat ca pentru bunurile imobile să aplice principiul **tradițiunii**, transferul proprietății fiind amânat până la înscrierea dreptului real în cartea funciară. Având în vedere că transferul nu mai este scindat între două acte juridice, ci între un act juridic și un fapt juridic, principiul aplicabil este de această dată cel al **unității**<sup>125</sup>. Nu în ultimul rând, atâta timp cât nu avem două acte juridice nu putem vorbi nici de un principiu al abstractizării, ci de cel al **cauzalității**.

Putem observa, de asemenea, că în ceea ce privește bunurile mobile, legiuitorul a mers pe principiile consensului, unității și cauzalității. Această optică a fost criticată datorită inconsecvenței transferului drepturilor reale în funcție de natura bunurilor<sup>126</sup>. Principalul argument în sensul acestei critici este acela că în prezent, bunurile mobile pot ajunge la valori cel puțin egale, sau mai mari decât cele imobile, nejustificându-se o protecție mai mare pentru cele imobile. Totuși, nu împărtășim această opinie din motive ce țin de adaptabilitate la realitatea socială. Astfel, bunurile mobile, prin natura lor au vocația de a circula, de a fi mutate, în schimb cele imobile, după cum le spune și numele sunt în principiu stabile (în sens contrar ne putem imagina situații excepționale precum cazul aluviunilor, avulsunilor, sau mutarea efectivă a bisericilor în perioada comunismului). Așadar, datorită caracterului de stabilitate al bunurilor imobile, este facil și oportun de a ține o evidență, cum este cea a cărților funciare.

Ca o concluzie finală, se pare că legiutorul român nu s-a mai rezumat la a aplica un sistem de publicitate imobiliară din cele existente deja, ci a încercat să personalizeze un sistem care să corespundă cât mai bine realității sociale, cel puțin din punct de vedere teoretic. Cu privire la aplicabilitatea efectivă a acestui sistem, urmează să vedem ce se va întâmpla în practică.

### III. Prorogarea efectului constitutiv al înscrierilor

Dacă în primele două secțiuni am vorbit în nenumărate rânduri despre un efect constitutiv al înscrierilor în cartea funciară, trebuie să remarcăm că toate aceste discuții sunt lipsite de orice importanță, dacă faptic efectul nu se aplică. Atât timp cât nu avem un cadastru unitar pe întreg teritoriul țării, este imposibil să se aplice acest efect. Așadar, ne aflăm într-o situație de tranziție, care însă nu a fost omisă de către legiutor.

Astfel, prin dispozițiile art. 56<sup>127</sup> din Legea nr. 71/2011<sup>128</sup> pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, efectul constitutiv de drepturi prevăzut de art. 885 alin. (1) și 886 Cod civil, este prorogat până la finalizarea lucrărilor cadastrale și deschiderea cărților funciare pentru acele imobile. Până atunci, urmează ca înscrierile în cărțile funciare să aibă doar efect de opozabilitate față de terți. Iată, că până nu vor fi îndeplinite condițiile art. 56, se va aplica în continuare un sistem care s-a dovedit a da naștere unor drepturi reale *sui generis* nejustificate.

#### 1. Circumstanțele istorice în efectuarea lucrărilor de cadastru

Înainte de a vedea care este situația în actuala reglementare, vom face câteva precizări ce țin mai mult de contextul istoric, dar care demonstrează faptul că este posibilă realizarea unui cadastru unitar pe întreg teritoriul României într-un timp rezonabil.

După cum am mai spus în nenumărate rânduri, pe teritoriul țării noastre, sistemul de publicitate imobiliară bazat pe cărțile funciare nu reprezintă un element de noutate, acesta fiind introdus pentru prima dată în Transilvania ca urmare a ocupării acestei zone către Imperiul Austro-Ungar. Din ordinul împăratului Iosif al II-lea s-a dispus măsurarea întregului teritoriu ungar și transilvan în vederea realizării unui cadastru unitar pe întreg teritoriul imperiului. În consecință, în anul 1786 au început lucrările de măsurare care nu au durat mai mult de **trei ani și patru luni**<sup>129</sup>. Această perioadă record s-a realizat chiar în pofida împotrivirii nobilimii care deținea majoritatea suprafețelor de teren. Subliniem în egală măsură că deși în acea perioadă nu existau mijloace tehnice moderne de măsurare a suprafețelor, s-a reușit totuși realizarea lucrărilor într-un timp foarte scurt.



După Unirea de la 1918, s-a observat utilitatea unui sistem de publicitate imobiliară bazat pe imobile și s-a decis extinderea cărților funciare pe întreg teritoriul țării. Astfel, prin Legea cadastrului nr. 23 din 20 aprilie 1933 s-a urmărit extinderea cadastrului în Vechea Țară, începându-se totodată și lucrările de măsurare. Prin Decretul lege 115 s-a dorit, de asemenea, uniformizarea sistemului de publicitate imobiliară pe întreg teritoriul țării, însă datorită greutății cu care se realizau lucrările, Decretul s-a aplicat tot în fostele zone ocupate de Imperiul Austro-Ungar. La scurt timp, a izbucnit cel de-al doilea război mondial care a dus la abandonul realizării lucrărilor cadastrale.

Ideea de unificare a cadastrului a ajuns din nou în atenția legiuitorului prin legea nr. 7/1996 prin care s-a hotărât reluarea lucrărilor de măsurare, însă nu doar pentru regiunile în care nu existau cărți funciare, ci pe întreg teritoriul. Nici prin acest act normativ nu s-a realizat obiectivul dorit, deși la 23 ianuarie 1998 s-au obținut fonduri printr-un împrumut de la Banca Internațională pentru Reconstrucție și Dezvoltare (BIRD) în cuantum de 25,5 milioane de dolari pentru această cauză nobilă<sup>130</sup>.

Recent, prin intrarea în vigoare a noului Cod civil și a legii nr. 71/2011 de punere în aplicare a acestuia, se reia dorința de a realiza cadastrul uniform pe întreg teritoriul țării, sperăm, cu mai mult noroc de această dată. Având în vedere că nu există nici un text legal prin care să se prevadă un termen până la care să se termine lucrările cadastrale și implicit pentru aplicarea efectului constitutiv de drepturi al înscrierilor, ne-am văzut nevoiți să apelăm la autoritățile competente în încercarea de a afla cel puțin un termen orientativ în acest sens. Prin urmare, am încercat realizarea unei micro-cercetări în speranța obținerii unor informații pe care le considerăm extrem de importante.

Așadar, la finele anului 2013 și începutul anului 2014, am formulat un set de patru întrebări pe care le-am adresat mai multor Oficii de Cadastru și Publicitate Imobiliară din țară, precum și Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în baza Legii nr. 544/2001<sup>131</sup> privind liberul acces la informațiile de interes public. Întrebările au încercat să surprindă patru aspecte esențiale. Pe de o parte, în ce procentaj au fost efectuate până la acea dată lucrări cadastrale, precum și pentru câte imobile au fost deschise cărți funciare noi; iar pe de altă parte dacă vechile registre (vechile cărți funciare, registrele de transcripțiuni și inscripțiuni, cărțile de publicitate imobiliară) vor fi folosite pentru deschiderea noilor cărți funciare și dacă există o dată estimativă pentru finalizarea tuturor lucrărilor.

Din răspunsurile primite am reușit să desprindem următoarele idei:

1. Cu privire la procentajul lucrărilor cadastrale pentru o anumită unitate administrativ-teritorială, acesta este greu de cuantificat, iar dacă există un astfel de procentaj, acesta este doar unul estimativ. Referitor la lucrările realizate, trebuie subliniat că acestea se împart în două categorii în funcție de cadrul organizat (sau nu) în care se desfășoară. Astfel, pe de o parte, există înregistrări sporadice, care se realizează la cererea titularilor dreptului de proprietate imobiliar, iar pe de altă parte, există înregistrări sistematice care se realizează din ordinul Directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, conform art. 9 alin. (14) din Legea nr. 7/1996. Cea de-a doua categorie de înregistrări se realizează la un nivel mult mai ridicat, cuprinzând teritorii mult mai extinse, existând atât lucrări finalizate cât și lucrări în curs de desfășurare.

2. În ceea ce privește numărul de cărți funciare deschise, acesta echivalează cu numărul de înregistrări sistematizate finalizate, la care se adaugă numărul de înregistrări sporadice pentru care s-a cerut și deschiderea cărților funciare pentru imobilele respective.

3. Referitor la utilitatea informațiilor deja existente în cărțile funciare vechi, în registrele de transcripțiuni-inscripțiuni sau în cărțile de publicitate imobiliară, ni s-au comunicat o serie de texte legale, însă în mod surprinzător câteva Oficii de Cadastru și Publicitate Imobiliară, ne-au furnizat și anumite informații care nu se regăsesc în textele legale, dar care au o importanță sporită și răspund cel mai bine întrebării noastre. Din toate textele legale, reiese în mod evident faptul că actualele informații ce se regăsesc cuprinse în vechile evidențe de publicitate imobiliară **nu** sunt suficiente pentru deschiderea noilor cărți funciare. Totuși, după cum s-a menționat, acestea nu sunt suficiente pentru că multe dintre ele nu mai sunt actualizate și nu mai corespund situației juridice reale. *Per a contrario*, considerăm că există, spre exemplu, cărți funciare (vechi) suficient de noi pentru a putea fi transpuse efectiv în noile cărți funciare.

Cu alte cuvinte, rațiunea pentru care am adresat această întrebare nu a fost să ni se reitereze niște texte legale, ci a fost aceea de observa ce se întâmplă în ipoteza în care, de exemplu, s-au realizat măsurători la foarte puțin timp înainte de începerea înregistrărilor sistematizate sau sporadice. În acest caz, teoretic, datele existente vor fi înlocuite cu cele noi, dar practic, atâta timp cât nu există inadvertențe, acestea vor fi transpuse fără nicio modificare în noile cărți funciare.

Un alt aspect ce merită menționat este acela că informațiile cuprinse în cărțile de publicitate imobiliară nu mai pot fi folosite, întrucât întreg teritoriul ce se afla sub evidența acestor sisteme de publicitate, a fost supus procesului colectivizării, iar datele existente au fost afectate în mod radical, nemaicorespunzând situației reale.

4. Cu privire la termenul la care ar trebui finalizate lucrările pe întreg teritoriul țării, putem spune că reprezintă cel mai important dar și cel mai obscur subiect al prezentei cercetări. Răspunsurile primite converg toate spre același lucru și anume că nu există un astfel de termen, fie el legal, fie cel puțin estimativ. S-a încercat totuși, identificarea unor termene intermediare determinate de termenul contractual pentru finalizarea înregistrărilor sistematizate în curs de desfășurare, dar care nu ne-au fost comunicate. În orice caz, chiar în ipoteza cunoașterii acestor termene, nu ar exista o relevanță practică pentru determinarea unui termen de finalizare a tuturor lucrărilor cadastrale, întrucât pentru majoritatea teritoriilor aceste lucrări nici măcar nu au fost începute.

La această mică cercetare a noastră, suntem nevoiți să adăugăm cu entuziasm (și cu mari speranțe) un act normativ recent care ne aduce o serie de repere esențiale. Este vorba despre Hotărârea de Guvern nr. 294 din 29 aprilie 2015 privind aprobarea Programului național de cadastru și carte funciară 2015-2023<sup>132</sup>. Această hotărâre ne răspunde la ultima întrebare, aceea de a ști un termen limită de finalizare a lucrărilor cadastrale. Astfel, scopul acestui act normativ este de a realiza înregistrarea sistematizată și **gratuită** a tuturor imobilelor de pe întreg teritoriul României în perioada 2015-2023. Tot aici, trebuie să adăugăm faptul că până în 28 februarie 2015 au fost finalizate lucrările de înregistrare sistematică de cadastru și carte funciară în 7 Unități administrativ-teritoriale<sup>133</sup> și că pentru alte 44 se desfășoară lucrări în prezent<sup>134</sup>.

Putem concluziona că după anul 2023, textele legale din Codul civil referitoare la efectul constitutiv de drepturi asociat înscrierilor în cartea funciară „**ar trebui**” să se aplice pe întreg teritoriul țării. Subliniem încă o dată faptul că este binevenită o astfel de măsură, însă ne păstrăm rezervele până la acea dată.

## Concluzii

În loc de concluzii, dorim ca ultima parte a prezentei lucrări să rezume câteva aspecte pe care le considerăm mai importante și care merită reținute.

În primul rând, după cum am văzut, odată cu intrarea în vigoare a noului Cod civil, legiuitorul a reintrodus un efect asociat cărților funciare, care totuși aduce un element de noutate, acela al eliminării clauzei de intabulare, considerată anterior a fi redundantă.

Prin reintroducerea acestei instituții, se aduce un argument solid în favoarea existenței obligației de a da, care poate duce în mod implicit la transformarea vânzării într-un act obligațional. Totuși, printr-o analiză mai atentă, după cum am arătat la momentul potrivit, efectul constitutiv sau translativ de drepturi din actuala reglementare nu se opune consensualismului, și prin urmare nu constituie o excepție a acestuia.

De asemenea, merită evidențiat și faptul că, deși există sisteme de drept care reglementează transferul drepturilor reale imobiliare de o manieră aparent antagonică, prin efectele care se produc în definitiv, aceste sisteme prezintă vădit mai multe asemănări. Cu alte cuvinte, fie că se are în vedere un sistem real de publicitate imobiliară, fie unul cu caracter personal, scopul rămâne același: protejarea terților. Dacă ar fi să optăm pentru unul dintre ele, l-am alege pe cel bazat pe cărți funciare, dar nu datorită eficienței sale, ci mai degrabă din rațiuni ce țin de tradiție.

Nu în ultimul rând, în ceea ce privește amânarea aplicabilității acestui efect, suntem expuși riscului realizării unei lucrări cu o temă rămasă fără obiect chiar dinaintea conceperii sale. Tocmai de aceea, ultimul capitol a încercat să demonstreze faptul că discuțiile prezentate anterior nu au ajuns la termenul de expirare și că în pofida demersului greoi de realizarea a lucrărilor cadastrale, acesta pare să întrevadă și un final, sperăm noi, fericit.

Așadar, studiul de față, cu titlul „Efectul constitutiv de drepturi asociat înscrierilor în cartea funciară” își dorește să elimine puțin din egoismul fiecăruia dintre noi și să sugereze ideea că deși persoanele sunt titulari ai drepturilor reale imobiliare, în materie de carte funciară, nu persoana are un imobil, ci imobilul are un titular.

---

\* Student, Master „Instituții de drept privat” al UBB Cluj-Napoca. nonu\_puscariu@yahoo.com.

<sup>1</sup> L. nr. 287/2009 privind Codul Civil, publicată în M. Of., Partea I nr. 505 din 15 iulie 2011.

<sup>2</sup> O. Ungureanu, C. Munteanu, *Tratat de Drept civil. Bunurile. Drepturile reale principale*, Ed. Hamangiu, București, 2008, p. 662.

<sup>3</sup> V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. C.H. Beck, București, 2009, p. 416.

<sup>4</sup> Art. 876 alin. (3) C.civ. prevede că: „Prin imobil, în sensul prezentului titlu, se înțelege una sau mai multe parcele de teren alăturate, indiferent de categoria de folosință, cu sau fără construcții, aparținând aceluiași proprietar, situate pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale și care sunt identificate printr-un număr cadastral unic.”

<sup>5</sup> Art. 573 C. Civ, statuează că: „Sunt imobile terenurile, izvoarele și cursurile de apă, plantațiile prinse în rădăcini, construcțiile și orice alte lucrări fixate în pământ cu caracter permanent, platformele și alte instalații de exploatare a resurselor submarine situate pe platoul continental, precum și tot ceea ce, în mod natural sau artificial, este încorporat în acestea cu caracter permanent.”

<sup>6</sup> Art. 899 C.civ. care trebuie coroborat în mod obligatoriu cu art. 882 din același act normativ, ce are titlul marginal „înscrierea drepturilor reale afectate de modalități.”

- <sup>7</sup> A.-A. Chiș, *Publicitatea imobiliară în concepția noului Cod civil*, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 89.
- <sup>8</sup> Pentru opozabilitatea între părțile contractante, a se vedea M. David, *Aparența în dreptul privat*, Teză de doctorat, U.B.B. Cluj-Napoca, 2014, p. 92.
- <sup>9</sup> Pentru detalii a se vedea T. Bodoașcă, *Opinii în legătură cu efectul constitutiv sau translativ de drepturi reale imobiliare al înscrierilor în cartea funciara*, în *Dreptul*, nr. 8/2012, pp.133-140.
- <sup>10</sup> Aceeași situație și în cazul Decretului-lege, nr. 115/1938 – *idem*, *Opinii privind caracterul constitutiv sau translativ de drepturi reale imobiliare al înscrierilor în cartea funciara*, în *Dreptul*, nr. 5/2006, pp.42-56.
- <sup>11</sup> În același sens și G. Vidican, *Discuții în legătură cu interpretarea dispozițiilor art. 17 din Decretul-lege nr. 115/1938*, în *Dreptul*, nr. 8/2007, pp. 101-122.
- <sup>12</sup> Art. 887 alin (1) C.civ. prevede că: „Drepturile reale se dobândesc fără înscriere în cartea funciara când provin din moștenire, accesiune naturală, vânzare silită, expropriere pentru cauză de utilitate publică, precum și în alte cazuri expres prevăzute de lege.”
- <sup>13</sup> G. Boroi, C.A. Anghelescu, B. Nazat, *Curs de drept civil. Drepturile reale principale*, Ediția a II-a, Ed. Hamangiu, București, 2013, p. 294.
- <sup>14</sup> Pentru mai multe detalii privind principiul publicității materiale a se vedea A.-A. Chiș, *op. cit.*, pp. 226-231.
- <sup>15</sup> În același sens, *ibidem*, p. 88.
- <sup>16</sup> V. Stoica, *op.cit.*, p. 416.
- <sup>17</sup> G. Boroi, L. Stănculescu, *Instituții de drept civil în reglementarea noului Cod civil*, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 84.
- <sup>18</sup> L. Pop, I.F. Popa, S. I. Vidu, *Tratat elementar de drept civil. Obligațiile*, Ed. Universul Juridic, București, 2012, p. 76.
- <sup>19</sup> Cele două denumiri desemnează în principiu unul și același lucru, pentru detalii a se vedea Ș. Mircioiu, *Reflecții asupra transferului dreptului de proprietate și obligației de a da în contractul de vânzare cumpărare*, în *Revista Română de Drept Privat*, nr. 4/2011, p. 81. Totuși, pentru a nu se crea confuzii, având în vedere că principiul consensualismului ține de validitatea actului juridic și nu de eficacitatea acestuia, vom folosi noțiunea de „principiul consensului”.
- <sup>20</sup> Acest principiu datează din dreptul roman, unde transferul proprietății prin tradițiune se făcea prin remiterea materială a bunului, sau prin alte simboluri care să sugereze acest lucru – pentru mai multe detalii a se vedea V. Hanga, M. D. Bob, *Curs de drept privat roman*, Ediția a III-a, Ed. Universul Juridic, București, 2009, p. 196.
- <sup>21</sup> P. Vasilescu, *Drept Civil. Obligații*, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 377.
- <sup>22</sup> *Ibidem.*, p. 390.
- <sup>23</sup> L. Pop, *Tratat de drept civil. Obligațiile*, Vol. II. Contractul, Ed. Universul Juridic, București, 2009, p. 433.
- <sup>24</sup> M. David, *op. cit.*, p. 332.
- <sup>25</sup> *Ibidem.*, p. 321.
- <sup>26</sup> Ș. Mircioiu, *Principiul abstracțiunii din dreptul privat german – rolul și locul său în cadrul mecanismelor care guvernează transferul derivat al dreptului de proprietate pe plan european*, în *Revista Română de Drept Privat*, nr. 2/2011, p. 147.
- <sup>27</sup> S. A. Brădeanu, *Extinderea legislației civile și comerciale a Vechiului Regat în România de peste Carpați (Probleme puse prin coexistența legilor locale cu cele extinse)*, Ed. Dacia Traiană, Sibiu, 1944, p. 146.
- <sup>28</sup> C. Alunaru, *Aplicabilitatea, în dreptul civil român, a principiului abstracțizării din teoria germană a drepturilor reale*, în *Dreptul*, nr. 1/2000, p. 43.

- <sup>29</sup> În vederea realizării acestei lucrări am avut în vedere textele codului civil german, după cum au fost traduse în limba franceză, în C. Bufnoir (e.a.), *Code Civil Allemand*, Ed. L'Imprimerie Nationale, Paris, 1900.
- <sup>30</sup> Art. 313 BGB: „Un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à transférer la propriété existant sur un fonds requiert constatation authentique sous forme judiciaire ou notariée. Un contrat qui aurait été conclu sans l'observation de cette forme devient valable conformément à l'ensemble de son contenu, lorsqu'il est suivi de dessaisine et d'inscription au livre foncier” în C. Bufnoir, op.cit., vol. I, pp. 439-439.
- <sup>31</sup> Art. 929 BGB: „Pour transférer la propriété d'une chose mobilière, il faut que le propriétaire fasse tradition de la chose à l'acquéreur et qu'il y ait de part et d'autre, accord des volontés pour opérer le transfert. Si l'acquéreur est déjà en possession de la chose, l'accord des volontés suffit” în C. Bufnoir, op.cit., vol. II, pp.543-544.
- <sup>32</sup> A. Rusu, *Ațiunile de carte funciară. Studiu de doctrină și jurisprudență*, Ed. Hamangiu, București, 2008, p. 331.
- <sup>33</sup> Art. 873 BGB: „Pour aliéner un immeuble ou le grever d'un droit réel, de même que pour aliéner ou grever un droit réel immobilier, il faut l'accord des volontés de l'ayant droit et de l'autre partie sur la mutation à réaliser(a) et l'inscription de cette mutation au Livre foncier, à moins que la loi n'en dispose autrement” în C. Bufnoir, op.cit., vol. II, pp. 464-465.
- <sup>34</sup> Art. 1174 alin. (4) C.civ. prevede următoarele: „Contractul este real atunci când, pentru validitatea sa, este necesară remiterea bunului”.
- <sup>35</sup> F. Bauer, *Sistemul drepturilor reale în Germania*, în Revista Română de Drept Privat, nr. 3/2007 p. 27.
- <sup>36</sup> Ș. Mircioiu, *Principiul abstracțiunii...*, p. 161.
- <sup>37</sup> F. Bauer, *op. cit.*, p. 39.
- <sup>38</sup> Pentru o sinteză a excepțiilor de la principiul abstracțiunii, a se vedea F. Bauer, *op. cit.*, pp. 29-30.
- <sup>39</sup> M. Nicolae, *op. cit.*, Vol. I, p. 325.
- <sup>40</sup> F. Bauer, *Cărțile funciare germane*, în Revista Română de Drept Privat, nr. 4/2007, pp. 30-31.
- <sup>41</sup> C. Alunaru, *Sistemul german al drepturilor reale – posibilă sursă de inspirație pentru perfecționarea codului civil român*, în Studia, nr. 2-4/2002, p. 34.
- <sup>42</sup> Ș. Mircioiu, *Transferul dreptului de proprietate prin vânzare: studiu de drept comparat*, Ed. Universul Juridic, București, 2014, p.451.
- <sup>43</sup> *Ibidem*. p. 165.
- <sup>44</sup> C. Alunaru, *Aplicabilitatea, în dreptul civil...*, p. 45.
- <sup>45</sup> *Ibidem*.
- <sup>46</sup> Ș. Mircioiu, *Principiul abstracțiunii...*, p. 163.
- <sup>47</sup> F. Bauer, *Sistemul drepturilor reale...*, p. 28.
- <sup>48</sup> Art. 925 alin. (2) BGB: „Toute déclaration de dessaisine faite sous condition ou à terme est nulle et de nul effet” – totuși autorul remarcă că acest rezultat poate fi obținut prin intermediul unei prenotări. A se vedea C. Bufnoir, op.cit., vol. II, p. 536.
- <sup>49</sup> F. Bauer, *Sistemul drepturilor reale...*, p. 28.
- <sup>50</sup> Ș. Mircioiu, *Transferul dreptului...*, p.453.
- <sup>51</sup> A. Rusu, *op. cit.*, p. 330.
- <sup>52</sup> Ș. Mircioiu, *Principiul abstracțiunii...*, p.166.
- <sup>53</sup> M. David, *Buna credință și acțiunile de carte funciară*, în Studia Universitatis Babeș-Bolyai – Iurisprudentia, nr. 2/2006, pp. 139-140.

- <sup>54</sup> Art. 909 alin. (2) C. Civ.: „Față de terțele persoane care au dobândit cu bună-credință un drept real prin donație sau legat cu titlu particular, acțiunea în rectificare, sub rezerva prescripției dreptului la acțiunea de fond, nu se va putea introduce decât în termen de 5 ani, socotiți de la înregistrarea cererii lor de înscriere”.
- <sup>55</sup> Art. 909 alin. (3) C.civ.: „[...] împotriva terțelor persoane care și-au înscris vreun drept real, dobândit cu bună-credință și printr-un act juridic cu titlu oneros sau, după caz, în temeiul unui contract de ipotecă, întemeindu-se pe cuprinsul cărții funciare. În aceste cazuri, termenul va fi de 3 ani, socotiți de la data înregistrării cererii de înscriere formulate de către dobânditorul nemijlocit al dreptului a cărui rectificare se cere, cu excepția cazului când încheierea, prin care s-a ordonat înscrierea care face obiectul acțiunii în rectificare, a fost comunicată celui îndreptățit, caz în care termenul va fi de un an de la comunicarea acesteia”
- <sup>56</sup> F. Bauer, *Cărțile funciare...*, p. 32.
- <sup>57</sup> *Ibidem.* p. 22.
- <sup>58</sup> *Ibidem.* pp.23-24.
- <sup>59</sup> M. David, *Buna credință...*, p. 139.
- <sup>60</sup> Art. 902 alin. (2) pct. 13 C.civ.: „dreptul de preempțiune născut din convenții”.
- <sup>61</sup> C. Alunaru, *Aplicabilitatea în dreptul...*, p. 48.
- <sup>62</sup> Code civil français Code civil - version consolidée au 5 juin 2014.
- <sup>63</sup> Art. 710-1 C.civ. Francez: „Tout acte ou droit doit, pour donner lieu aux formalités de publicité foncière, résulter d'un acte reçu en la forme authentique par un notaire exerçant en France, d'une décision juridictionnelle ou d'un acte authentique émanant d'une autorité administrative”.
- <sup>64</sup> Art. 4 alin. (1) Decretul nr. 55-22 din 4 ian. 1955: „Tout acte sujet à publicité dans un service chargé de la publicité foncière doit être dressé en la forme authentique”.
- <sup>65</sup> Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière - version consolidée au 01 janvier 2013.
- <sup>66</sup> A. Rusu, *op. cit.*, p. 325.
- <sup>67</sup> *Ibidem.* p. 326.
- <sup>68</sup> *Ibidem.*
- <sup>69</sup> *Ibidem.* p. 328.
- <sup>70</sup> Art. 3 alin. (1) Decretul nr. 55-22 din 4 ian. 1955: „Aucun acte ou décision judiciaire sujet à publicité dans un service chargé de la publicité foncière ne peut être publié au fichier immobilier si le titre du disposant ou dernier titulaire n'a pas été préalablement publié, conformément aux dispositions du présent décret.”, și alin. (2) „Il est fait exception à cette règle si le droit a été acquis sans titre, notamment par prescription ou accession, ou si le titre du disposant ou dernier titulaire est antérieur au 1er janvier 1956”.
- <sup>71</sup> A. Rusu, *op. cit.*, p. 324. A se vedea și nota citată acolo din care rezultă că înșiși autorii francezi recunosc avantajele unui sistem real, dar care ar fi greu de transpus în mentalitatea juridică franceză, dacă nu chiar imposibil”.
- <sup>72</sup> Ș. Mircioiu, *Principiul abstracțiunii...*, p. 149, nota nr. 18.
- <sup>73</sup> *Ibidem.*, p. 148.
- <sup>74</sup> A se vedea cu titlu de exemplu: Ș. Laday, *Codul Civil Austriac – în vigoare în Ardeal completat cu legile și regulamentele modificatoare cuprinzând și jurisprudența*, Vol. I, Ed. Ministerului Justiției, Directoratul general Cluj, 1924; S. A. Brădeanu, *Către un regim...*, pp. 29-30; M. Nicolae, *op. cit.*, Vol. I., pp. 329-333.
- <sup>75</sup> Code civil suisse du 10 décembre 1907 (Etat le 1er janvier 2013).
- <sup>76</sup> Ordonnance sur le registre foncier du 23 septembre 2011 (Etat le 1er janvier 2012).

<sup>77</sup> Art. 2 prevede că: „Au sens de la présente ordonnance, on entend par: [...] **b. registre foncier**: le registre public des droits réels immobiliers, des annotations et des mentions, composé du grand livre, du journal, du plan du registre foncier et des pièces justificatives; **c. grand livre**: le répertoire de toutes les données en relation avec les immeubles immatriculés au registre foncier, en ce qui concerne les droits réels, les annotations et les mentions, qu'ils aient des effets juridiques ou qu'ils soient radiés; **d. feuillet du grand livre**: le recueil de toutes les données en relation avec un immeuble déterminé du grand livre, en ce qui concerne les droits réels, les annotations et les mentions, qu'ils aient des effets juridiques ou qu'ils soient radiés; **e. journal**: le procès-verbal chronologique du traitement des opérations du registre foncier, notamment des réquisitions d'inscriptions, de modifications et de radiations dans le registre foncier, d'immatriculations et d'exmatriculations d'immeubles, de modifications de leurs limites ou d'inscriptions de créanciers gagistes; **f. plan du registre foncier**: l'extrait des données de la mensuration officielle telles que prévues à l'art. 7 de l'ordonnance du 18 novembre 1992 sur la mensuration officielle; **g. pièces justificatives**: le terme générique pour la réquisition au registre foncier et pour le justificatif relatif au titre ainsi que ses annexes, notamment les procurations, les consentements et les autorisations”.

<sup>78</sup> Pentru mai multe detalii privind tipurile de înscrieri a se vedea M. Nicolae, *op. cit.*, Vol. I, p. 343-344.

<sup>79</sup> B. Winiger, *Le transfert de propriété en droit français et suisse*, în *Le centenaire du Code civil suisse*: colloque du 5 avril 2007, Paris: Société de législation comparée, 2008, p. 185.

<sup>80</sup> *Ibidem*.

<sup>81</sup> Art. 656 alin. (1) C.civ. Elvețian: „L'inscription au registre foncier est nécessaire pour l'acquisition de la propriété foncière”.

<sup>82</sup> Art. 971 alin. (1) C.civ. Elvețian: „Tout droit dont la constitution est légalement subordonnée à une inscription au registre foncier, n'existe comme droit réel que si cette inscription a eu lieu”.

<sup>83</sup> Art. 64 ORF du 23 septembre 2011: „Lorsque l'inscription au registre foncier a un effet constitutif pour l'acquisition de la propriété [...]”.

<sup>84</sup> Art. 963 alin. (1) C.civ. Elvețian: „Les inscriptions s'opèrent sur la **déclaration écrite** du propriétaire de l'immeuble auquel se rapporte leur objet” și art. 964 alin. (1): „Les radiations ou modifications ne peuvent être faites que sur la **déclaration écrite** de ceux auxquels l'inscription confère des droits”.

<sup>85</sup> M. Nicolae, *op. cit.*, Vol. I, p. 342.

<sup>86</sup> Art. 974 alin. (2) C.civ. Elvețian: „L'inscription est faite indûment, lorsqu'elle a été opérée sans droit ou en vertu d'un acte juridique non obligatoire”.

<sup>87</sup> M. Nicolae, *op. cit.*, Vol. I, p. 338.

<sup>88</sup> Art. 94 alin. (1) lit. c) ORF du 23 septembre 2011: „L'inscription de la propriété comprend: [...]c. la cause de l'acquisition”.

<sup>89</sup> M. Nicolae, *op. cit.*, Vol. I, p.345.

<sup>90</sup> A se vedea M. Nicolae, *op. cit.*, Vol. I, pp. 338- 339, unde autorul vorbește despre un principiu al legalității sau al controlului actelor.

<sup>91</sup> Publicat în M. Of., nr. 95 din 27 aprilie 1938.

<sup>92</sup> Art. 17 alin. (1) și (2) Decretul lege nr. 115/1938 prevede că: „Drepturile reale asupra imobilelor se vor dobândi numai dacă între cel care dă și cel care primește dreptul este acord de voință asupra constituirii sau strămutării, în temeiul unei cauze arătate, iar constituirea sau strămutarea a fost înscrisă în cartea funciară. Drepturile reale se vor stinge numai dacă radierea s-a înscris în cartea funciară cu consimțământul titularului; consimțământul nu va fi de trebuință dacă dreptul se stinge prin împlinirea termenului arătat în înscriere sau prin moartea titularului.”, iar art. 18: „Dispozițiunile privitoare la dobândirea sau stingerea drepturilor se vor aplica, de asemenea, în cazul modificărilor lor”.



- <sup>93</sup> D. Chirică, *Publicitatea transferurilor drepturilor de proprietate imobiliară*, în *Dreptul*, nr. 4/1992, p. 27.
- <sup>94</sup> S. A. Brădeanu, *Cătrea un regim ....*, p. 22.
- <sup>95</sup> M. Nicolae, *op. cit.*, Vol. I, p. 375.
- <sup>96</sup> Pentru obligativitatea existenței acesteia, a se vedea Dec. Nr. 915/1930 din 17 martie 1930, Curtea de Casație. Secț. I., în I.D. Chiș, *Cartea funciară: jurisprudență și doctrină din periodicele juridice românești 1886-2011*, Vol. II – Noul Cod civil, Ed. Universul Juridic, București, 2012, p. 133.
- <sup>97</sup> P. Demény, *Legea cărților funciare nr. 115/1938 comentată și adnotată*, Ed. Cordial Lex, Cluj-Napoca, 1995, p. 17.
- <sup>98</sup> *Ibidem.* p. 20 și hotărârile judecătorești rezumate acolo.
- <sup>99</sup> În acest sens: *Ibidem.*; Ș. Laday, *Cărțile funduare*, Ediția a II-a, Ed. Institut de arte grafice „Cultura”, Cluj, 1927, p. 151; I. Albu, *Curs de drept funciar*, Ed. Litografia și Tipografia Învățământului, București, 1957, p. 393.
- <sup>100</sup> Art. 24 Decretul lege nr 115/1938 prevede că: „Dacă cel obligat nu predă înscrisul trebuitor, partea va putea cere instanței judecătorești să dispună înscrierea”.
- <sup>101</sup> Dec. nr. 1002/1931 din 23 septembrie 1931, Curtea de Casație Secț. I. a. în I. D. Chiș, *op. cit.*, p.145-147; Dec. nr. 294/1981 din 10 martie 1981, Tribunalul județean Suceava în *Ibidem.* p. 305; Dec. nr. 277/1983 din 8 februarie 1983, Tribunalul Suprem, Secț. civilă, în *Ibidem.*, p. 307.
- <sup>102</sup> Ș. Laday, *Cărțile funduare*, p. 182.
- <sup>103</sup> Art. 26 Decretul lege nr 115/1938: „Drepturile reale se vor dobândi fără înscriere în cartea funciară din cauză de moarte, accesiune, vânzare silită, și expropriere; titularul nu va putea însă dispune de ele prin carte funciară, decât după ce s-a făcut înscrierea”.
- <sup>104</sup> I. Albu, *Curs de drept...*, p. 402.
- <sup>105</sup> Publicată în M. Of. nr. 61 din 26 martie 1996.
- <sup>106</sup> Publicată în Legislația Civilă Uzuală, vol. II, din 12 iulie 1947.
- <sup>107</sup> V. Stoica, *op.cit.*, p. 442.
- <sup>108</sup> E. Chelaru, *Circulația juridică a terenurilor*, Ed. All Beck, București, 1999, p. 402, V. Stoica, *op. cit.*, p. 442, I. Albu, *Noile cărți...*, p. 94.
- <sup>109</sup> *Ibidem.* p. 95.
- <sup>110</sup> Art. 20 Legea nr. 7/1996 varianta republicată în M. Of. nr. 201 din 3 martie 2006: „Drepturile reale se sting numai prin înscrierea radierii lor din cartea funciară, cu consimțământul titularului dreptului [...]”.
- <sup>111</sup> Art. 72 alin. (2) din Legea nr. 7/1996 (varianta inițială) și art. 69 din același act normativ publicat în 2006 prevedeau că: „La data finalizării lucrărilor cadastrale și a registrelor de publicitate imobiliară pentru întreg teritoriul administrativ al unui județ își încetează aplicabilitatea, pentru județul respectiv, următoarele dispoziții legale: [...] Decretul-lege nr. 115 din 27 aprilie 1938 pentru unificarea dispozițiilor referitoare la cărțile funciare, publicat în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 95 din 27 aprilie 1938, cu modificările ulterioare [...]”.
- <sup>112</sup> Publicată în M. Of., Partea I nr. 409 din 10 iunie 2011.
- <sup>113</sup> M. Nicolae, *op. cit.*, Vol. I, pp.374-375.
- <sup>114</sup> Se afirmă în doctrină că sistemul elvețian a reprezentat de fapt sursa de inspirație a legiuitorului de la 1938, *Ibidem.*, p. 350.
- <sup>115</sup> I. Albu, *Noile cărți...*, p. 40; *Idem.*, *Curs de drept...*, p. 393; S. A. Brădeanu, *Extinderea legislației...*, p. 146.
- <sup>116</sup> A se vedea A. -A. Chiș, *op. cit.*, pp. 177-178; M. Nicolae, *op. cit.*, Vol. II – Noile cărți funciare, p. 817.
- <sup>117</sup> Art. 1683 alin. (1) C.civ.: „Dacă, la data încheierii contractului asupra unui bun individual determinat, acesta se află în proprietatea unui terț, contractul este valabil, iar vânzătorul este obligat să asigure transmiterea dreptului de proprietate de la titularul său către cumpărător”.

- <sup>118</sup> Amintim aici vânzarea bunurilor de gen, vânzarea bunurilor viitoare, etc.. A se vedea D. Chirică, *Tratat de drept civil: Contracte speciale*, Vol. I – Vânzarea și schimbul, Ed. C.H. Beck, București, 2008, pp.313-319; G. Boroș, L. Stănculescu, *op. cit.*, p. 370.
- <sup>119</sup> Art. 1683 alin. (3) C.civ.: „Dacă din lege sau din voința părților nu rezultă contrariul, proprietatea se strămută de drept cumpărătorului din momentul dobândirii bunului de către vânzător sau al ratificării contractului de vânzare de către proprietar”.
- <sup>120</sup> Art. 1273 alin. (1) C.civ.: „Drepturile reale se constituie și se transmit prin acordul de voință al părților, chiar dacă bunurile nu au fost predate, dacă acest acord poartă asupra unor bunuri determinate, ori prin individualizarea bunurilor, dacă acordul poartă asupra unor bunuri de gen”.
- <sup>121</sup> Art. 28 alin. (1) și (2) prevede că: „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 teritorial. În cazul hotărârii judecătorești, se va prezenta o copie legalizată, cu mențiunea că este definitivă și irevocabilă.”
- <sup>122</sup> Art. 1755 alin. (1) C.civ.: „Atunci când, într-o vânzare cu plata prețului în rate, obligația de plată este garantată cu rezerva dreptului de proprietate, cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate la data achitării ultimei rate din preț[...]”.
- <sup>123</sup> L. Pop, *Tratat de drept civil. Obligațiile*, Vol. I. Regimul juridic general sau Ființa obligațiilor civile, Ed. C.H. Beck, București, 2006, pp. 57-59; Ș. Mircoiu, *Reflecții asupra ...*, pp. 101-111.
- <sup>124</sup> A. -A. Chiș, *op. cit.* , p. 245.
- <sup>125</sup> Aceeași discuție s-a purtat și în sistemul austriac. Astfel dacă înscrierea este considerată un fapt juridic, nu se poate vorbi de un principiu al separației. A se vedea Ș. Mircoiu, *Principiul abstracțiunii...*, p. 149 nota 16.
- <sup>126</sup> *Idem.*, *Reflecții asupra...*, p. 116.
- <sup>127</sup> Art. 56 din Legea nr. 71/2011 prevede că: „(1) Dispozițiile art. 557 alin. (4), art. 565, art. 885 alin. (1) și art. 886 din Codul civil se aplică numai după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială și deschiderea, la cerere sau din oficiu, a cărților funciare pentru imobilele respective, în conformitate cu dispozițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Până la data prevăzută la alin. (1), înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale, pe baza actelor prin care s-au transmis, constituit ori modificat în mod valabil, se face numai în scop de opozabilitate față de terți”.
- <sup>128</sup> Publicată în M. Of., Partea I, nr. 409 din 10 iunie 2011.
- <sup>129</sup> S. A. Brădeanu, *Extinderea legislației...*, p. 140.
- <sup>130</sup> M. Nicolae, *op. cit.*, Vol. I, p. 215.
- <sup>131</sup> Publicată în M. Of., Partea I, nr. 663/23 octombrie 2001.
- <sup>132</sup> Publicată în M. Of. nr. 309 din 6 mai 2015.
- <sup>133</sup> [http://www.ancpi.ro/images/Rezultate\\_inregistrare\\_sistematica\\_28\\_02\\_2015.pdf](http://www.ancpi.ro/images/Rezultate_inregistrare_sistematica_28_02_2015.pdf). accesat în 28.05.2015 ora 16:30.
- <sup>134</sup> <http://www.ancpi.ro/images/UAT-Caesar.pdf>. accesat 28.05.2015 ora 16:45.