

LUCRARE COORDONATĂ DE GABRIEL BOROI

# Fișe de drept civil

## 1. Partea generală. Persoanele. Familia. Drepturile reale principale

Ediția a 7-a, revizuită și adăugită



*Colectivul de autori: Gabriel Boroi,  
Carla Alexandra Anghelescu, Ioana Nicolae*

Editura  
**Stamangiu**  
2022

# Fișa nr. 21

## PUBLICITATEA IMOBILIARĂ. CARTEA FUNCIOARĂ

### I. CONSIDERAȚII GENERALE PRIVIND PUBLICITATEA IMOBILIARĂ ȘI CARTEA FUNCIOARĂ

#### Noțiuni introductive

– *publicitatea imobiliară*, ca instituție a dreptului civil, constă în ansamblul normelor juridice care au ca obiect de reglementare modul de aducere la cunoștința publicului a situației juridice a imobilelor, precum și a drepturilor reale imobiliare;

- publicitatea imobiliară întemeiată pe sistemul de evidență a cadastrului are ca obiect înscrierea în cartea funcioară a actelor și faptelor juridice referitoare la imobilele din aceeași unitate administrativ-teritorială, în scopul transmiterii sau constituirii de drepturi reale imobiliare ori, după caz, al opozabilității față de terți a acestor înscrieri [art. 21 alin. (1) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată];

- publicitatea imobiliară se efectuează de către birourile de cadastru și publicitate imobiliară pentru imobilele situate în raza de activitate a acestora [art. 21 alin. (2) din Legea nr. 7/1996];

– *sintagma „carte funcioară”* este susceptibilă de mai multe accepțiuni:

**1. în sens larg**, reprezintă sistemul de publicitate imobiliară bazat pe identitatea topografică a imobilelor, pe documentele tehnice cadastrale și pe evidența juridică integrală a drepturilor reale imobiliare;

**2. în sens restrâns**, reprezintă înscrisul care descrie imobilele și arată drepturile, actele sau faptele privitoare la imobile, precum și persoanele menționate ca titulare ale drepturilor respective;

- actualul Cod civil păstrează sistemul foilor (colilor) reale, prevăzând în art. 878 alin. (2) că aceeași carte funcioară nu poate cuprinde decât un singur imobil;

- mai mulți coproprietari nu pot fi înscriși în aceeași carte funcioară decât dacă se află în coproprietate pe cote-părți sau în devălmășie [art. 878 alin. (3) C.civ.].

#### Caracteristicile cărții funciare

– evidența se ține pe imobile, iar nu pe persoane (proprietari);

– în principiu, orice imobil, indiferent de forma dreptului de proprietate (privată sau publică), trebuie să fie cuprins într-o carte funcioară;

– cărțile funciare se întocmesc și se numerează pe teritoriul administrativ al fiecărei localități;

- cărțile funciare întocmite și numerotate pe teritoriul administrativ al fiecărei localități alcătuiesc, împreună, registrul cadastral de publicitate imobiliară al acestui teritoriu, ce se ține de către biroul teritorial din cadrul oficiului teritorial în a căruia rază teritorială de activitate este situat imobilul respectiv [art. 21 alin. (3) din Legea nr. 7/1996];

– cărțile funciare se țin într-un singur exemplar;

– cărțile funciare se întregesc cu anumite documente prevăzute de lege, anume planul cadastral de identificare a imobilelor și înscrisurile justificative referitoare la imobile;

- cartea funciară asigură transmiterea, constituirea, modificarea și stingerea drepturilor reale imobiliare, precum și opozabilitatea drepturilor de creanță, faptelor sau altor raporturi juridice privitoare la imobile;
- cartea funciară este accesibilă publicului;
  - orice persoană, fără a fi ținută să justifice vreun interes, poate cerceta orice carte funciară, precum și celelalte documente cu care aceasta se întregește, potrivit legii;
  - mapa cu înscrisurile care au stat la baza efectuării înscrierilor în cartea funciară poate fi consultată de orice persoană interesată, cu respectarea dispozițiilor legale cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date [art. 883 alin. (1) C.civ.];
  - la cerere, se vor elibera extrase sau copii certificate, conforme cu exemplarul original aflat în arhivă [art. 883 alin. (2) C.civ.];
  - nimeni nu va putea invoca faptul că nu a avut cunoștință de existența vreunei înscrieri efectuate în cartea funciară sau, după caz, a unei cereri de înscriere înregistrate la biroul de cadastru și publicitate imobiliară [art. 883 alin. (3) C.civ.].

### Structura cărții funciare

– cartea funciară cuprinde *un titlu* (în care se indică numărul cărții funciare și localitatea în care este situat imobilul) și *trei părți* (art. 23 din Legea nr. 7/1996):

**1. partea I** cuprinde descrierea imobilelor (numărul de ordine și cel cadastral ale fiecărui imobil, suprafața terenului, destinația, adresa administrativă, categoria de folosință și, după caz, construcțiile; planul imobilului cu descrierea acestuia constituie anexa la partea I) și are o valoare exclusiv tehnică;

- scoaterea definitivă și temporară din circuitul agricol a imobilelor situate în intravilanul aprobat potrivit legii se face prin autorizația de construire;

**2. partea a II-a** se referă la înscrierile privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale și cuprinde: numele sau denumirea proprietarului și ale titularului dreptului real asupra imobilului, după caz, actul sau faptul juridic care constituie titlul dreptului de proprietate, precum și menționarea înscrisului pe care se întemeiază acest drept, strămutările proprietății, dreptul de administrare, dreptul de concesiune și dreptul de folosință cu titlu gratuit, corespunzătoare proprietății publice, servituțile constituite în folosul imobilului, faptele juridice, drepturile personale sau alte raporturi juridice, precum și acțiunile privitoare la proprietate, recepția propunerii de dezmembrare ori de comasare și respingerea acesteia, respingerea cererii de recepție și/sau de înscriere, în cazul imobilelor cu carte funciară deschisă, obligații de a nu face, interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, comasare, construire, demolare, restructurare și amenajare, clauza de inalienabilitate a imobilului, potrivit art. 628 alin. (2) C.civ., și clauza de insesizabilitate, potrivit art. 2329 alin. (3) C.civ., comodatul constituit cu privire la imobil, orice modificări, îndreptări sau însemnări ce s-ar face în titlu, în partea I sau a II-a a cărții funciare, cu privire la înscrierile făcute;

**3. partea a III-a** se referă la înscrierile privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garanție și sarcini, ca: dreptul de superficie, uzufruct, uz, abitație, servituțile în sarcina fondului aservit, ipoteca și privilegiile imobiliare, precum și locațiunea și cesiunea de creanță, faptele juridice, drepturile personale sau alte raporturi juridice, precum și acțiunile privitoare la drepturile reale înscrise în această parte, sechestrul, urmărirea imobilului sau a veniturilor sale, orice modificări, îndreptări sau însemnări ce s-ar face cu privire la înscrierile făcute în această parte.

### Obiectul cărții funciare

– cartea funciară descrie imobilele și arată drepturile reale ce au ca obiect aceste bunuri [art. 876 alin. (1) C.civ.];

- în cazurile prevăzute de lege pot fi înscrise în cartea funciară și alte drepturi, fapte sau raporturi juridice, dacă au legătură cu imobilele cuprinse în cartea funciară [art. 876 alin. (2) C.civ.];
- din art. 876 alin. (1) și (2) C.civ. se desprinde concluzia potrivit căreia cartea funciară are:

**1. un obiect material:** imobilul;

- imobilul este definit de Codul civil ca fiind una sau mai multe parcele de teren alăturate, indiferent de categoria de folosință, cu sau fără construcții, aparținând aceleiași proprietar, situate pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale și care sunt identificate printr-un număr cadastral unic [art. 876 alin. (3) C.civ.];
- o definiție legală asemănătoare, dar mai exactă, deoarece elimină noțiunea de „parcelă”, este oferită de art. 1 alin. (5) din Legea nr. 7/1996, republicată, potrivit căreia imobilul este terenul, cu sau fără construcții, de pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale, aparținând unuia sau mai multor proprietari, care se identifică printr-un număr cadastral unic;

**2. un obiect juridic:** drepturile reale asupra imobilelor (ca obiect material al cărții funciare), precum și alte drepturi, fapte sau raporturi juridice, dacă au legătură cu imobilele cuprinse în cartea funciară;

- în ceea ce privește drepturile asupra imobilului, legea distinge între:

*a) drepturile reale;*

- drepturile reale imobiliare înscrise în cartea funciară sunt drepturi tabulare; ele se dobândesc, se modifică și se sting numai cu respectarea regulilor de carte funciară (art. 877 C.civ.);
- drepturile reale imobiliare sunt supuse *intabulării*, ca mod de înscriere în cartea funciară, intabulare care, ca regulă, va avea efect constitutiv de drepturi după finalizarea lucrărilor de cadastru la nivelul unității administrativ-teritoriale;
- în mod excepțional, există drepturi reale care nu pot fi tabulare, deoarece nu se înscriu în cartea funciară; *de exemplu*, dreptul de retenție, care este opozabil terților (mai puțin creditorilor debitorului, retentorul neputându-se opune urmării silite pornite de un alt creditor, ci doar să participe la distribuirea prețului) fără îndeplinirea vreunei formalități de publicitate (art. 2498 C.civ.);

*b) alte drepturi, adică drepturile de creanță (personale);*

- drepturile de creanță, precum și faptele sau raporturile juridice aflate în legătură cu imobilul se notează, *notarea* având, ca regulă, caracter de opozabilitate.

**Răspunderea pentru ținerea defectuoasă a cărții funciare**

– cel prejudiciat printr-o faptă săvârșită, chiar din culpă, în păstrarea și administrarea cărții funciare va putea cere obligarea, în solidar, la plata de despăgubiri a oficiului teritorial de cadastru și publicitate imobiliară de la locul situării imobilului și a persoanei răspunzătoare de prejudiciul astfel cauzat, dacă prejudiciul nu a putut fi înlăturat, în tot sau în parte, prin exercitarea acțiunilor și căilor de atac prevăzute de lege [art. 915 alin. (1) C.civ.];

– dreptul la acțiune se prescrie în termen de un an din ziua în care cel vătămat a cunoscut faptul păgubitor, însă nu mai târziu de 3 ani de la data când s-a săvârșit fapta prin care s-a cauzat prejudiciul [art. 915 alin. (2) teza I C.civ.];

- prescripția este suspendată prin exercitarea acțiunilor și căilor de atac prevăzute de lege pentru înlăturarea efectelor faptei păgubitoare [art. 915 alin. (2) teza a II-a C.civ.].

## II. PRINCIPIILE CĂRȚII FUNCİARE

**Enumerarea principiilor noilor cărți funciare**

**1. principiul efectului constitutiv de drepturi reale imobiliare al înscrierii;**

2. principiul publicității integrale;
3. principiul relativității înscrierii;
4. principiul priorității;
5. principiul forței probante și publicității materiale;
6. principiul neutralității;
7. principiul specialității;
8. principiul legalității.

#### **Principiul efectului constitutiv de drepturi reale imobiliare al înscrierii**

– *noțiune*: principiul potrivit căruia, atât între părți, cât și față de terți, drepturile reale imobiliare se dobândesc, se modifică ori se sting numai prin înscrierea în cartea funciară;

- deci înscrierea, efectuată în temeiul unui act juridic sau fapt juridic, are efect translativ, constitutiv, modificator sau extinctiv de drepturi reale imobiliare;

– *reglementare și conținut*:

1. în ceea ce privește *dobândirea drepturilor reale imobiliare*, acest principiu este consacrat de art. 885 alin. (1) C.civ., potrivit căruia, 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;

2. în ceea ce privește *stingerea drepturilor reale imobiliare*, acest principiu este consacrat de art. 885 alin. (2) C.civ., care prevede că 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;

- hotărârea judecătorească definitivă sau, în cazurile prevăzute de lege, actul autorității administrative va înlocui acordul de voințe sau, după caz, consimțământul titularului [art. 885 alin. (4) C.civ.];

3. în ceea ce privește *modificarea drepturilor reale imobiliare*, acest principiu este consacrat de art. 886 C.civ., potrivit căruia modificarea unui drept real imobiliar se face potrivit regulilor stabilite pentru dobândirea sau stingerea drepturilor reale, dacă prin lege nu se dispune altfel;

– *excepții* de la acest principiu:

1. drepturile reale se dobândesc fără înscriere în cartea funciară când provin din [art. 887 alin. (1) C.civ.]:

- a) moștenire;
- b) accesiune naturală;
- c) vânzare silită;
- d) expropriere pentru cauză de utilitate publică;
- e) alte cazuri expres prevăzute de lege;

- totuși, dacă titularul unui drept real imobiliar dobândit prin unul dintre aceste moduri dorește să dispună *inter vivos* de dreptul respectiv, atunci el va trebui să solicite înscrierea dreptului în cartea funciară [art. 887 alin. (3) C.civ.];

- în cazul vânzării silite, dacă urmărirea imobilului nu a fost în prealabil notată în cartea funciară, drepturile reale astfel dobândite nu vor putea fi opuse terților dobânditori de bună-credință [art. 887 alin. (2) C.civ.];

2. cazul art. 577 alin. (2) C.civ. în privința lucrărilor efectuate de proprietarul imobilului cu materialele sale sau cu materialele altuia;

**3. cazul art. 583 alin. (1) C.civ. referitor la dobândirea prin accesiune imobiliară artificială a lucrărilor adăugate necesare etc.;**

– *aplicare în timp:*

- a) acest principiu va fi aplicabil numai după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială (comuna, orașul sau municipiul) 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; până atunci, 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 (art. 56 din Legea nr. 71/2011);
- b) astfel, în funcție de momentul încheierii actului juridic sau, după caz, al producerii faptului juridic generator, modificator sau extinctiv de drepturi reale imobiliare și data înscrierii în cartea funciară, trebuie făcute următoarele distincții:
- i) înscrierea în cartea funciară a drepturilor reale imobiliare dobândite în temeiul unor acte și fapte juridice anterioare intrării în vigoare a Codului civil din 2009 are efect de opozabilitate, indiferent de data la care are loc înscrierea, deci chiar dacă înscrierea are loc după finalizarea lucrărilor de cadastru la nivelul unei unități administrativ-teritoriale și deschiderea, la cerere sau din oficiu, a cărților funciare pentru imobilele respective;
  - ii) înscrierea în cartea funciară a drepturilor reale imobiliare dobândite în baza unor acte sau fapte juridice ulterioare intrării în vigoare a Codului civil din 2009, dar anterioare finalizării lucrărilor de cadastru la nivelul unei unități administrativ-teritoriale și deschiderii, la cerere sau din oficiu, a cărților funciare pentru imobilele respective, are efect de opozabilitate, indiferent dacă înscrierea se face înainte sau după finalizarea lucrărilor de cadastru la nivelul unității administrativ-teritoriale;
  - iii) înscrierea în cartea funciară a drepturilor reale imobiliare dobândite în baza unor acte sau fapte juridice ulterioare finalizării lucrărilor de cadastru la nivelul unei unități administrativ-teritoriale și deschiderii, la cerere sau din oficiu, a cărților funciare pentru imobilele respective are efect constitutiv de drepturi;
    - efectul constitutiv de drepturi cu privire la un imobil operează de la data efectuării primei înscrieri subsecvente ce are la bază acte juridice constitutive sau translativ de drepturi reale încheiate ulterior deschiderii din oficiu a cărților funciare, pentru întreaga unitate administrativ-teritorială [art. 14 alin. (8) din Legea nr. 7/1996, modificat prin Legea nr. 264/2021].

#### **Principiul publicității integrale**

– *noțiune:* principiul care rezultă din dispozițiile art. 876 C.civ., potrivit căruia sunt supuse înscrierii în cartea funciară sau, după caz, pot fi înscrise în cartea funciară toate drepturile reale imobiliare și toate drepturile de creanță, faptele ori alte raporturi juridice referitoare la imobilele cuprinse în cartea funciară;

– acest principiu se află în strânsă corelație cu efectul constitutiv al înscrierii drepturilor reale imobiliare, cu obligativitatea înscrierii drepturilor reale imobiliare extratabulare, în cazul în care titularul dorește să își exercite dispoziția juridică, precum și cu efectul de opozabilitate absolută a unor notări;

- cu privire la obligativitatea înscrierii drepturilor reale imobiliare extratabulare în cazul în care titularul dorește să își exercite dispoziția juridică, art. 36 alin. (1) din Legea nr. 7/1996 prevede că actele notariale prin care se transmite, se modifică, se constituie sau se stinge un drept real imobiliar se încheie numai dacă bunurile imobile sunt înscrise în cartea funciară, cu excepția:

i) cazurilor prevăzute la art. 887 C.civ.;

- ii) actelor de partaj succesoral sau voluntar, cu excepția cazului în care imobilele din masa partajabilă se dezlipesc sau se alipesc;
- iii) altor cazuri prevăzute expres de reglementările în vigoare;
  - aceste dispoziții se aplică corespunzător și celorlalte categorii de acte autentice prin care se transferă, se constituie, se modifică sau se sting drepturi reale care se înscriu în cartea funciară [art. 36 alin. (2) din Legea nr. 7/1996].

### Principiul relativității înscrierii

– *noțiune*: principiul potrivit căruia, în esență, înscrierea se poate face numai împotriva persoanei care, la data înregistrării cererii, era înscrisă ori, după caz, urmează să fie înscrisă în cartea funciară ca titular al dreptului asupra căruia înscrierea urmează să fie făcută;

– persoana care este înscrisă în cartea funciară se numește *antecesor tabular*, iar cel care urmează să fie înscris se numește *succesor tabular*;

- întrucât în cartea funciară se înscriu și alte moduri de dobândire a drepturilor reale imobiliare, iar nu numai convenția translativă sau constitutivă, nu în toate cazurile există un raport juridic direct între antecesorul tabular și succesorul tabular;
- acest principiu nu privește situația imobilului care este înscris pentru prima oară într-o carte funciară, caz în care înscrierea se face pe numele proprietarului actual, în baza modului prin care acesta a dobândit dreptul de proprietate;

– *reglementare și conținut*:

**1.** în ceea ce privește *persoanele împotriva cărora se poate face înscrierea drepturilor tabulare*, înscrierea unui drept real se poate efectua numai (art. 893 C.civ.):

- a) împotriva aceluia care, la data înregistrării cererii, este înscris ca titular al dreptului asupra căruia înscrierea urmează să fie făcută, adică, pentru ipoteza transmiterii dreptului de proprietate, împotriva antecesorului tabular al celui care cere înscrierea dreptului dobândit de la acesta;
- b) împotriva aceluia care, înainte de a fi fost înscris, și-a grevat dreptul, dacă amândouă înscrierile se cer deodată;

- această din urmă ipoteză presupune că dobânditorul dreptului de proprietate sau al unui alt drept real imobiliar, înainte de înscrierea dreptului său, și-a grevat dreptul respectiv în folosul altuia, adică a constituit un dezmembrământ al dreptului de proprietate privată ori o ipotecă; titularul acestui din urmă drept va putea solicita, în același timp, atât înscrierea dreptului de proprietate (sau a altui drept real imobiliar) al constituitorului, cât și înscrierea propriului drept; în concret, dreptul de proprietate al noului dobânditor va fi înscris „împotriva” transmitătorului tabular, pe când dreptul de ipotecă sau, după caz, dezmembrământul va fi înscris împotriva dobânditorului, care a consimțit la constituirea ipotecii sau a dezmembrământului, dacă ambele înscrieri se cer deodată;

- totuși, pentru actele de grevare ulterioare intrării în vigoare a Codului civil din 2009, forma autentică este cerută *ad validitatem*, iar notarul public nu va autentifica un act de constituire a unui dezmembrământ al dreptului de proprietate privată imobiliară sau a unei ipotecii imobiliare, câtă vreme imobilul respectiv nu este înscris în cartea funciară; în schimb, ipoteza ar putea fi întâlnită în măsura în care se admite că prin „grevarea” dreptului se înțelege și constituirea unor drepturi de creanță ce pot fi notate în cartea funciară;

**2.** în ceea ce privește *înscrierea drepturilor reale în cazul actelor juridice succesive*, dacă un drept supus înscrierii în cartea funciară a făcut obiectul unor cesiuni succesive fără ca înscrierile să fi fost efectuate, cel din urmă îndreptățit nu va putea cere înscrierea dreptului în folosul său decât dacă

solicită, odată cu înscrierea acestuia, și înscrierea dobândirilor succesive anterioare pe care le va dovedi cu înscrieri originale sau copii legalizate, după caz (art. 894 C.civ.);

- și această dispoziție legală pare inutilă în privința actelor juridice de înstrăinare a unor drepturi reale imobiliare, ulterioare intrării în vigoare a Codului civil din 2009, fiind mai degrabă o normă de drept tranzitoriu sau care privește drepturi care pot fi înscrise cu efect de opozabilitate;

**3.** în cazul *înscrierilor întemeiate pe obligațiile defunctului*, asemenea înscrieri se vor putea săvârși și după ce dreptul a fost înscris pe numele moștenitorului, însă numai în măsura în care moștenitorul este ținut de aceste obligații (art. 895 C.civ.);

- *de exemplu*, dacă *de cuius* a consimțit la constituirea unui drept de ipotecă asupra unui imobil, care însă nu a fost înscris în cartea funciară, înscrierea va putea fi cerută chiar și după ce moștenitorul și-a înscris dreptul de proprietate asupra imobilului respectiv, întrucât el este ținut de obligațiile asumate de defunct cu privire la bunul pe care l-a dobândit prin moștenire.

### Principiul priorității

– *noțiune*: principiul potrivit căruia cel care și-a înregistrat primul cererea de înscriere în cartea funciară a unui drept tabular va fi socotit titularul acestuia, chiar dacă, la data dobândirii dreptului, același drept sau un alt drept concurent a fost atribuit de același autor și în folosul altei persoane, cu excepția cazurilor în care legea dispune altfel;

– *scop*: să determine persoana în folosul căreia operează beneficiul înscrierii unui drept în cartea funciară și să determine rangul înscrierii atunci când două sau mai multe drepturi aflate în concurs nu sunt incompatibile absolut;

– în temeiul principiului priorității, *conflictul dintre persoanele care au dobândit drepturi cu privire la același imobil înscris în cartea funciară și de la același autor se va rezolva în raport de data înregistrării cererilor de înscriere a drepturilor respective în cartea funciară, iar nu în funcție de data dobândirii acelor drepturi sau de momentul redactării încheierilor prin care s-au dispus înscrierile ori de momentul la care înscrierea este efectiv realizată;*

- conflictul poate exista între:

*i)* doi dobânditori ai aceluiași imobil;

*ii)* dobânditorul dreptului de proprietate asupra unui imobil și titularul altui drept real asupra imobilului respectiv;

*iii)* dobânditorul dreptului de proprietate asupra unui imobil și titularul unui drept de creanță (personal) privind același imobil;

*iv)* titularii unor drepturi reale (altele decât dreptul de proprietate) asupra aceluiași imobil;

*v)* titularul unui drept real și titularul unui drept de creanță cu privire la același imobil;

*vi)* titularii unor drepturi de creanță purtând asupra aceluiași imobil;

– *reglementare și conținut*: principiul rezultă din art. 890-892 și art. 902 alin. (1) C.civ., care stabilesc următoarele reguli:

**1.** în ceea ce privește *data producerii efectelor înscrierilor*:

*a)* dacă prin lege nu se prevede altfel, înscrierile în cartea funciară își vor produce efectele de la data înregistrării cererilor, ținându-se însă cont de data, ora și minutul înregistrării acestora în toate cazurile în care cererea a fost depusă personal, prin mandatar ori notar public sau, după caz, comunicată prin telefax, poștă electronică ori prin alte mijloace ce asigură transmiterea textului și confirmarea primirii cererii de înscriere cu toate documentele justificative [art. 890 alin. (1) C.civ.];

*b)* în cazul drepturilor de ipotecă, ordinea înregistrării cererilor va determina și rangul acestora [art. 890 alin. (2) C.civ.];



- c) dacă mai multe cereri s-au primit în aceeași zi prin poștă sau curier, drepturile de ipotecă vor avea același rang, iar celelalte drepturi vor dobândi numai provizoriu rang egal, urmând ca instanța să se pronunțe, la cererea oricărei persoane interesate, asupra rangului și, dacă va fi cazul, asupra radierii înscrierii nevalabile [art. 890 alin. (3) C.civ.];
- d) în cazul în care două sau mai multe drepturi au primit provizoriu rang egal, va fi preferat, indiferent de data certă a titlurilor aflate în concurs:
- i) cel care a fost pus în posesia bunului sau, după caz, cel față de care debitorul și-a executat cel dintâi obligațiile ce îi incumbă;
  - ii) dacă niciunul dintre dobânditori nu a fost pus în posesia bunului sau, după caz, debitorul nu și-a executat obligațiile față de niciunul dintre ei, va fi preferat cel care a sesizat cel dintâi instanța de judecată cu cererea prin care solicită stabilirea rangului drepturilor care provizoriu au primit rang egal [art. 890 alin. (4) C.civ.];
- e) dispozițiile art. 890 alin. (3) și (4) C.civ. se aplică și atunci când, în aceeași zi, o cerere de înscriere a fost depusă personal, prin mandatar ori notar public sau, după caz, comunicată prin telefax, poștă electronică ori prin alte mijloace ce asigură transmiterea textului și confirmarea primirii cererii de înscriere cu toate documentele justificative, iar alta primită prin poștă sau curier [art. 890 alin. (5) C.civ.];

**2.** în ceea ce privește *conflictul dintre terții care au dobândit de la un autor comun*: în cazul în care două sau mai multe persoane au fost îndreptățite să dobândească, prin acte încheiate cu același autor, drepturi asupra aceluiași imobil care se exclud reciproc, cel care și-a înscris primul dreptul va fi socotit titularul dreptului tabular, indiferent de data titlului în temeiul căruia s-a săvârșit înscrierea în cartea funciară (art. 891 C.civ.);

- *excepție*: situația terțului dobânditor de rea-credință care și-a înscris primul dreptul în cartea funciară (art. 892 C.civ.); astfel, cel care a fost îndreptățit, printr-un act juridic valabil încheiat, să înscrie un drept real în folosul său poate cere radierea din cartea funciară a unui drept concurent sau, după caz, acordarea de rang preferențial față de înscrierea efectuată de altă persoană, dacă sunt întrunite cumulativ următoarele condiții:

- a) actul juridic în temeiul căruia se solicită radierea sau acordarea rangului preferențial să fie anterior aceluia în baza căruia terțul și-a înscris dreptul;
- b) dreptul reclamantului și cel al terțului dobânditor să provină de la un autor comun;
- c) înscrierea dreptului în folosul reclamantului să fi fost împiedicată de terțul dobânditor prin violență sau viclenie, iar dacă violența sau viclenia a provenit de la o altă persoană, terțul dobânditor a cunoscut ori, după caz, trebuia să cunoască această împrejurare la data încheierii contractului în baza căruia a dobândit dreptul intabulat în folosul său;
  - acțiunea prin care se solicită radierea sau acordarea rangului preferențial se prescrie în termen de 3 ani de la data înscrierii de către terț a dreptului în folosul său;

– prevederile art. 890-892 C.civ. se aplică, în mod corespunzător, și drepturilor de creață, faptelor ori altor raporturi juridice referitoare la imobilele cuprinse în cartea funciară [art. 902 alin. (1) C.civ.].

#### **Principiul forței probante și al publicității materiale**

– *reglementare*: principiul publicității materiale este consacrat de art. 900 C.civ., referitor la forța probantă a înscrierilor în cartea funciară, de art. 901 C.civ., referitor la protecția terțului dobânditor de bună-credință și cu titlu oneros, precum și de art. 908 alin. (4) – art. 909 alin. (2)-(4) C.civ., referitor la acțiunea în rectificare exercitată împotriva terțului subdobânditor de bună-credință;

– în ceea ce privește *forța probantă a înscrierilor în cartea funciară privitoare la un drept tabular*, art. 900 C.civ. instituie două prezumții relative:

1. dacă în cartea funciară s-a înscris un drept real în folosul unei persoane, se prezumă că dreptul există în folosul ei (prezumția existenței unui drept tabular);

2. dacă un drept real s-a radiat din cartea funciară, se prezumă că acel drept nu există (prezumția inexistenței unui drept tabular);

▪ legea permite dovada contrară, care se poate face numai:

i) prin probarea existenței unui mod de dobândire a drepturilor reale fără înscriere în cartea funciară (moștenire, vânzare silită etc.);

ii) pe calea acțiunii în rectificare (ipoteza în care înscrierea făcută în cartea funciară nu corespunde cu situația juridică reală a imobilului înscris);

– art. 908 și art. 909 C.civ., reglementând *acțiunea în rectificare*, instituie o *protecție suplimentară în favoarea terțului subdobânditor de bună-credință*;

▪ astfel, în cazul în care cel înscris ca titular în cartea funciară (*Primus*) transmite dreptul în favoarea unei persoane (*Secundus*), printr-un act juridic afectat de una dintre cauzele de ineficacitate prevăzute de art. 908 alin. (1) pct. 1 și 2 C.civ., iar dobânditorul nemijlocit (*Secundus*), la rândul lui, transmite acest drept unei a treia persoane (*Tertius*) de bună-credință, deci care, la data la care și-a înregistrat cererea de înscriere, nu cunoștea și nici nu putea să cunoască viciile titlului antecesorului tabular (*Secundus*), subdobânditorul (*Tertius*) va fi apărat de cuprinsul cărții funciare, în sensul că, după împlinirea termenelor de decădere prevăzute de art. 909 alin. (2) C.civ. (pentru subdobânditorul de bună-credință și cu titlu gratuit) sau de art. 909 alin. (3) C.civ. (pentru subdobânditorul de bună-credință și cu titlu oneros), cuprinsul cărții funciare se consideră exact și complet față de el, împotriva subdobânditorului (*Tertius*) nemaiputându-se exercita acțiunea în rectificare de către primul transmitător (*Primus*);

– art. 901 C.civ. conferă, în anumite condiții (explicite sau implicite), o protecție cu totul deosebită *terțului dobânditor de bună-credință și cu titlu oneros*, stabilind următoarele:

a) sub rezerva unor dispoziții legale contrare, oricine a dobândit cu bună-credință vreun drept real înscris în cartea funciară, în temeiul unui act juridic cu titlu oneros, va fi socotit titularul dreptului înscris în folosul său, chiar dacă, la cererea adevăratului titular, dreptul autorului său este radiat din cartea funciară [alin. (1)];

b) terțul dobânditor este considerat de bună-credință numai dacă, la data înregistrării cererii de înscriere a dreptului în folosul său, sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții [alin. (2)]:

i) nu a fost înregistrată nicio acțiune prin care se contestă cuprinsul cărții funciare;

ii) din cuprinsul cărții funciare nu rezultă nicio cauză care să justifice rectificarea acesteia în favoarea altei persoane;

iii) nu a cunoscut, pe altă cale, inexactitatea cuprinsului cărții funciare;

c) aceste dispoziții sunt aplicabile și terțului care a dobândit cu bună-credință un drept de ipotecă în temeiul unui act juridic încheiat cu titularul de carte funciară ori cu succesorul său în drepturi, după caz [alin. (3)];

– în ceea ce privește *sfera de aplicare a art. 901 C.civ.*, trebuie avute în vedere următoarele:

a) din art. 79 alin. (1) din Legea nr. 71/2011 rezultă că, dacă un imobil a fost înscris pentru prima dată în cartea funciară (este deci vorba de prima înregistrare a imobilului în sistemul integrat de cadastru și carte funciară), fără cauză legitimă, atunci terțul dobânditor cu titlu oneros al unui drept real imobiliar, care s-a întemeiat cu bună-credință pe cuprinsul cărții funciare, nu se poate prevala contra adevăratului proprietar, străin de cartea funciară, de dispozițiile art. 901 C.civ., cât

timp nu s-a împlinit termenul de uzucapiune tabulară prevăzut de art. 931 C.civ. sau dacă în acest termen s-a înscris o acțiune prin care se contestă cuprinsul cărții funciare;

- b) pentru imobilele care erau deja înscrise în cartea funciară, trebuie avut în vedere art. 79 alin. (2) din Legea nr. 71/2011, potrivit căruia, în cazul înscrierilor efectuate înainte de intrarea în vigoare a Codului civil din 2009, sunt aplicabile dispozițiile de drept comun privitoare la uzucapiune, în vigoare la data intrării în posesia imobilului;
- c) chiar art. 901 alin. (4) C.civ. prevede că dispozițiile sale nu pot fi însă opuse de o parte contractantă celeilalte și nici de succesorii lor universali sau cu titlu universal, după caz;
- d) dispozițiile art. 901 C.civ. nu se aplică în cazurile care rezultă din art. 908-909 C.civ.;
- prin urmare, art. 901 C.civ. nu vizează transmisiunile succesive, deci nu reprezintă o excepție de la principiul *resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis; de exemplu*, dacă *Primus*, înscris în cartea funciară ca proprietar al unui imobil, vinde, prin act juridic nevalabil, acel imobil lui *Secundus*, iar acesta din urmă vinde imobilul lui *Tertius*, atunci *Tertius* nu va putea invoca împotriva lui *Primus* prevederile art. 901 C.civ., ci pe cele ale art. 909 alin. (3) C.civ.;
  - art. 908 alin. (4) teza finală C.civ. poate fi privit ca o aplicație a art. 901 C.civ., deoarece acțiunea în rectificarea întemeiată pe dispozițiile art. 908 alin. (1) pct. 3 și 4 C.civ. nu poate fi pornită împotriva terților 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;
- e) art. 901 C.civ. nu se suprapune peste principiul priorității, deci nu presupune un conflict de drepturi între persoane care au dobândit de la un autor comun, ci, dimpotrivă, vizează *un conflict de drepturi între persoane care nu au dobândit de la un autor comun*;
- f) protecția terțului dobânditor de bună-credință și cu titlu oneros nu poate să prevaleze atunci când a fost vorba de o „fraudă” împotriva adevăratului proprietar.

### Principiul neutralității

– *noțiune*: principiul potrivit căruia înscrierea în cartea funciară se efectuează, *ca regulă*, numai la cererea persoanei interesate, iar nu de registratorul de carte funciară din oficiu, iar în cazurile anume prevăzute de lege, la cererea organului autorității publice ori este dispusă, din oficiu, de către instanța judecătorească;

– de asemenea, notarul public care a întocmit un act prin care se transmite, se modifică, se constituie sau se stinge un drept real imobiliar este obligat să ceară, din oficiu, înscrierea în cartea funciară, iar în acest scop va trimite cererea de înscriere a actului respectiv, în ziua întocmirii lui sau cel mai târziu în următoarea zi lucrătoare, la biroul teritorial în a cărui rază de activitate se află imobilul [art. 35 alin. (1) tezele I și a II-a din Legea nr. 7/1996];

– *excepții*: cazuri expres și limitativ prevăzute de lege în care *înscrierea se efectuează din oficiu*:

**1.** întocmirea, completarea sau reconstituirea cărților funciare distruse, pierdute ori care au devenit nefolosibile, precum și actualizarea mențiunilor din cartea funciară ca urmare a îndreptării erorilor săvârșite cu ocazia recepțiilor cadastrale și a înscrierilor în cartea funciară (art. 34 din Legea nr. 7/1996);

- potrivit art. 34 alin. (1) și (2) din Legea nr. 7/1996, în cazul în care o carte funciară urmează a fi întocmită ori completată prin înscrierea unui imobil care nu a fost cuprins în nicio altă carte funciară, precum și în cazul în care o carte funciară a fost distrusă, pierdută ori a devenit nefolosibilă, în tot sau în parte, din diferite cauze, întocmirea, completarea și reconstituirea, după caz, se fac de către registratorul de la biroul teritorial, la cerere sau din oficiu, cu acordul celor interesați, pe baza unei încheieri, scop în care se folosesc toate înscrisurile și documentațiile tehnice existente, privitoare la imobilele în cauză, precum și situația dreptului de proprietate; încheierea registratorului de la biroul teritorial poate fi atacată, după caz, în condițiile art. 31 alin. (2) din lege;

▪ la nivelul oficiilor teritoriale se constituie comisii formate din personal de specialitate, abilitate să procedeze, la cererea persoanei interesate sau din oficiu, la îndreptarea erorilor săvârșite cu ocazia recepțiilor cadastrale și a înscrierilor în cartea funciară, prin efectuarea în acest scop de verificări în teren, și care își desfășoară activitatea conform unui regulament, aprobat prin ordin al directorului general al Agenției Naționale; ulterior efectuării acestor verificări, comisia astfel abilitată încheie un proces-verbal care stă la baza actualizării mențiunilor din partea I a cărții funciare, ce au făcut obiectul verificărilor [art. 34 alin. (3) și (4) din Legea nr. 7/1996]; încheierea de carte funciară prin care s-a dispus actualizarea mențiunilor din cartea funciară potrivit dispozițiilor alin. (3) și (4) se comunică părților interesate și este supusă căilor de atac și procedurii prevăzute de art. 31 din lege [art. 34 alin. (5) din Legea nr. 7/1996];

▪ constituie erori în înțelesul art. 34 alin. (3) din Legea nr. 7/1996 acele inexactități de date privitoare la imobil ce puteau sau pot fi sesizate și înlăturate cu ocazia recepției documentației cadastrale și a căror existență poate fi constatată prin verificări la teren; nu constituie erori în înțelesul art. 34 alin. (3) din lege acele situații care fac obiectul rectificării tabulare reglementate la art. 908 alin. (1) pct. 4 C.civ. [art. 113<sup>2</sup> alin. (7) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014];

2. intabularea dreptului de proprietate la împlinirea a 3 ani de la momentul notării posesiei în cartea funciară, dacă nu a fost notat niciun litigiu prin care se contestă înscrierea [art. 13 alin. (7) lit. a) din Legea nr. 7/1996];

3. notarea respingerii cererii de înscriere [art. 30 alin. (3) din Legea nr. 7/1996];

4. înscrierea privilegiului sau a ipotecii legale, dacă părțile nu renunță expres la acest beneficiu [art. 37 alin. (6) din Legea nr. 7/1996] etc.

#### **Principiul specialității**

– *noțiune*: principiul care se referă la modul de efectuare a înscrierilor în cartea funciară, potrivit căruia cuprinsul cărții funciare trebuie să fie exact, clar și complet, astfel încât să nu existe nicio îndoială în privința felului, obiectului sau înțelesului înscrierilor.

#### **Principiul legalității**

– *noțiune*: principiul potrivit căruia registratorul de carte funciară trebuie să verifice legalitatea actului a cărui înscriere se cere, urmând a respinge cererea, printr-o încheiere motivată, atunci când nu sunt întrunite toate condițiile prevăzute de lege pentru admiterea cererii de înscriere în cartea funciară;  
– pentru soluțiile pe care le poate pronunța registratorul de carte funciară și căile de atac împotriva încheierii pronunțate de acesta, a se vedea *procedura de înscriere în cartea funciară*.

### **III. ÎNSCRIERILE ÎN CARTEA FUNCİARĂ**

#### **1. Noțiune și clasificare**

##### **Noțiune. Clasificare**

– reprezintă acele mențiuni privitoare la cuprinsul cărții funciare;

– pot fi clasificate în:

1. înscrieri privind obiectul material al cărții funciare;

2. înscrieri privind obiectul juridic al cărții funciare.