

**PRINCIPALELE
CONTRACTE CIVILE
SPECIALE**

– curs universitar –

www.editurauniversitara.ro

Pentru elaborarea prezentei lucrări a fost avută în vedere
legislația în vigoare la data de 1 august 2011

www.editurauniversitara.ro

Dr. OANA ISPAS

**PRINCIPALELE
CONTRACTE CIVILE
SPECIALE**

– curs universitar –



**EDITURA UNIVERSITARĂ
București, 2011**

Tehnoredactor: Ameluța Vișan
Coperta: Angelica Mălăescu

Copyright © 2011
Editura Universitară
Director: Vasile Muscalu
B-dul. N. Bălcescu nr. 27-33, Sector 1, București
Tel.: 021 – 315.32.47 / 319.67.27
www.editurauniversitara.ro
e-mail: redactia@editurauniversitara.ro

Editură recunoscută de Consiliul Național al Cercetării Științifice (C.N.C.S.)

Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale a României
ISPAS, OANA

Principalele contracte civile speciale / Oana Ispas. –
București : Editura Universitară, 2011
Bibliogr.
ISBN 978-606-591-224-3

347.44(498)
347.74(498)

© Toate drepturile asupra prezentei ediții sunt rezervate editurii. Folosirea integrală sau parțială a conținutului fără trimiterea la sursă constituie contrafacere și este interzisă.

Distribuție: tel.: 021-315.32.47 / 319.67.27 / 0744 EDITOR / 07217 CARTE
comenzi@editurauniversitara.ro
O.P. 15, C.P. 35, București
www.editurauniversitara.ro

CUPRINS

CAPITOLUL I. CONTRACTUL DE VÂNZARE CUMPĂRARE	13
Secțiunea 1. Noțiunea, sediul materiei și caracterele juridice ale contractului de vânzare-cumpărare	13
§ 1. Noțiunea și sediul materiei	13
§ 2. Caracterele juridice	15
Secțiunea 2. Condiții de validitate a vânzării-cumpărării ...	20
§ 1. Capacitatea părților	20
A. Reguli generale	20
B. Incapacități speciale	21
§ 2. Consimțământul	25
A. Probleme specifice vânzării-cumpărării	26
B. Dreptul de preemțiune	27
§ 3. Obiectul contractului	31
A. Lucrul vândut	32
B. Prețul	37
§ 4. Cauza în contractul de vânzare-cumpărare	39
§ 5. Forma contractului de vânzare-cumpărare	40
Secțiunea 3. Efectele contractului de vânzare-cumpărare ..	40
§ 1. Obligațiile vânzătorului	40
A. Predarea lucrului vândut	41
B. Obligația de garanție	44
§ 2. Obligațiile cumpărătorului	52
A. Plata prețului	53
B. Luarea în primire a lucrului vândut	55
C. Suportarea cheltuielilor vânzării	55

Secțiunea 4. Varietăți de vânzare	56
§ 1. Vânzarea după greutate, număr sau măsură	56
§ 2. Vânzarea pe încercate	56
§ 3. Vânzarea cu pact de răscumpărare	57
§ 4. Vânzarea unei moșteniri (de drepturi succesoriale)	58
§ 5. Vânzarea de drepturi litigioase și retractul litigios	59
CAPITOLUL II. CONTRACTUL DE SCHIMB	61
Secțiunea 1. Noțiunea și caracterile juridice	61
Secțiunea 2. Aplicarea regulilor de la vânzare	62
Secțiunea 3. Reguli speciale	62
Secțiunea 4. Schimbul de imobile	63
CAPITOLUL III. CONTRACTUL DE DONAȚIE	64
Secțiunea 1. Noțiune, sediul materiei și caractere juridice .	64
§ 1. Noțiune	64
§ 2. Sediul materiei	64
§ 3. Caractere juridice	65
Secțiunea 2. Condiții de validitate a contractului de donație	66
§ 1. Capacitatea părților	66
A. Incapacități de a dispune	66
B. Incapacități de a primi	67
§ 2. Consimțământul	70
§ 3. Obiectul contractului	71
§ 4. Cauza contractului de donație	71
§ 5. Principiul irevocabilității donațiilor	72
A. Clauze incompatibile cu principiul irevocabilității	72
B. Clauze permise	73
C. Revocabilitatea donațiilor între soți	74
§ 6. Solemnitatea donației	75
A. Între persoanele prezente	75
B. Între absenți	76
§ 7. Statul estimativ	77

§ 8. Donația de imobile	78
Secțiunea 3. Donațiile simulate, indirecte și darurile manuale	78
§ 1. Donațiile simulate	78
§ 2. Donațiile indirecte	79
§ 3. Darurile manuale	81
§ 4. Darurile de nuntă	82
Secțiunea 4. Efectele contractului de donație	83
§ 1. Obligațiile donatorului	83
A. Obligația de predare	83
B. Obligația de garanție	83
§ 2. Obligațiile donatarului	84
§ 3. Opozabilitatea efectelor donației față de terți	85
Secțiunea 5. Cauzele legale de revocare a donațiilor	85
§ 1. Revocarea pentru neexecutarea sarcinii	85
§ 2. Revocarea pentru ingraturitudine	86
§ 3. Revocarea pentru surveniența de copil	87
CAPITOLUL IV. CONTRACTUL DE LOCAȚIUNE ..	90
Secțiunea 1. Noțiune, sediul materiei, varietăți ale contractului de locațiune	90
§ 1. Noțiune și sediul materiei	90
§ 2. Varietăți ale contractului de locațiune	90
Secțiunea 2. Caracterele juridice	91
Secțiunea 3. Natura juridică a drepturilor locatarului	92
Secțiunea 4. Condiții de validitate a contractului de locațiune	93
§ 1. Capacitatea părților	93
§ 2. Obiectul contractului și cauza locațiunii	93
A. Lucrul închiriat	93
B. Prețul locațiunii	94
C. Cauza locațiunii	95
Secțiunea 5. Efectele contractului de locațiune	95
§ 1. Obligațiile locatorului	95

A. Obligația de predare	95
B. Obligația efectuării reparațiilor	96
C. Obligația de garanție	96
§ 2. Obligațiile locatarului	99
A. Obligația de a folosi lucrul ca un bun proprietar și potrivit destinației lui	99
B. Plata chiriei	100
C. Restituirea lucrului	100
D. Răspunderea pentru incendiu	101
E. Apărarea contra uzurpărilor	101
Secțiunea 6. Contractul de sublocățiune și de cesiune a contractului	102
§ 1. Contractul de sublocățiune	102
§ 2. Cesiunea	103
Secțiunea 7. Încetarea contractului de locațiune	104
§ 1. Denunțarea unilaterală	104
§ 2. Expirarea termenului	105
§ 3. Rezilierea pentru neexecutare	106
§ 4. Pierrea lucrului	107
§ 5. Desființarea titlului locatarului	107
§ 6. Efectele înstrăinării lucrului prin acte între vii	108
CAPITOLUL V. CONTRACTUL DE ARENDARE	110
Secțiunea 1. Noțiune, sediul materiei, caractere juridice	110
§ 1. Noțiune	110
§ 2. Sediul materiei	110
§ 3. Caracterele juridice	111
Secțiunea 2. Condiții de validitate	113
§ 1. Părțile contractului	113
§ 2. Obiectul contractului	114
§ 3. Durata contractului	115
§ 4. Forma și conținutul contractului de arendare	115
Secțiunea 3. Efectele contractului de arendare	115

§ 1. Dreptul de preemțiune	115
§ 2. Suportarea riscurilor	116
§ 3. Obligațiile părților	117
A. Obligațiile arendatorului	118
B. Obligațiile arendașului	118
Secțiunea 4. Încetarea contractului	119

CAPITOLUL VI. CONTRACTUL DE MANDAT

Secțiunea 1. Mandatul cu reprezentare	121
§ 1. Noțiune și sediul materiei	121
§ 2. Caractere juridice	121
§ 3. Dovada mandatului	122
§ 4. Condiții de validitate a mandatului	123
A. Capacitatea părților	123
B. Obiectul și întinderea mandatului	124
C. Forma mandatului	125
D. Actul cu sine însuși și dubla reprezentare (autocontractul). Mandatul în interes comun	126
§ 5. Efectele contractului	127
A. Efecte între părți	127
A 1. Obligațiile mandatarului	127
A 2. Obligațiile mandantului	130
B. Efecte față de terți	131
§ 6. Încetarea efectelor contractului de mandat	133
A. Revocarea mandatului	133
B. Renunțarea mandatarului	135
C. Moartea unei părți	135
D. Alte cauze de încetare	136
E. Efectele încetării mandatului	136
Secțiunea 2. Mandatul fără reprezentare. Contractul de interpunere	137

CAPITOLUL VII. CONTRACTUL DE ÎMPRUMUT	139
Secțiunea 1. Contractul de împrumut de folosință (contractul de comodat)	139
§ 1. Noțiune și caractere juridice	139
§ 2. Condiții de validitate	141
A. Capacitatea părților	141
B. Obiectul contractului	141
§ 3. Efectele contractului	142
A. Obligațiile comodatatarului	142
B. Obligațiile comodantului	146
§ 4. Încetarea contractului de comodat	146
Secțiunea 2. Împrumutul de consumație (<i>mutuum</i>)	147
§ 1. Noțiune și caractere juridice	147
A. Noțiune	147
B. Caractere juridice	147
§ 2. Condiții de validitate	148
A. Capacitatea părților	148
B. Consimțământul	148
C. Dovada contractului	148
§ 3. Obiectul contractului	149
§ 4. Efectele împrumutului de consumație	149
A. Obligațiile împrumutatului	149
B. Obligațiile împrumutătorului	150
§ 5. Împrumutul cu dobândă	151
A. Noțiune și sediul materiei	151
B. Lucrul împrumutat	151
C. Dobânda	151
§ 6. Încetarea împrumutului de consumație	152
CAPITOLUL VIII. CONTRACTELE ALEATORII ...	154
Secțiunea 1. Contractul de asigurare	154
§ 1. Noțiune, sediul materiei, natură juridică și terminologie	154
A. Noțiune	154

B. Sediul materiei	154
C. Natură juridică și terminologie	155
§ 2. Caractere juridice, termenul special de prescripție	158
A. Caractere juridice	158
B. Termenul special de prescripție	158
§ 3. Încheierea contractului de asigurare	159
A. Forma contractului	159
B. Părțile contractante	160
C. Conținutul contractului	160
D. Clasificarea asigurărilor	161
§ 4. Încetarea contractului de asigurare	163
§ 5. Asigurarea obligatorie	164
A. Explicații preliminare	164
B. Domeniul de aplicare	166
Secțiunea 2. Contractul de rentă viageră	169
§ 1. Noțiunea și sediul materiei	169
§ 2. Caracterele juridice ale contractului de rentă viageră	170
§ 3. Condițiile de validitate a contractului de rentă viageră	174
§ 4. Efectele, încetarea și urmărirea rentei viagere	176
A. Considerații generale privind efectele contractului de rentă viageră	176
B. Obligațiile debentierului	177
C. Încetarea și urmărirea rentei viagere	179
D. Efectele stingerii rentei viagere	179
Secțiunea 3. Contractul de întreținere	180
§ 1. Noțiune și caractere juridice	180
§ 2. Condiții de validitate	183
§ 3. Efectele contractului de întreținere	184
§ 4. Încetarea contractului de întreținere	186
Secțiunea 4. Contractul de joc sau prinsoare	187
§ 1. Noțiune și sediul materiei	187
§ 2. Efectele contractului de joc sau prinsoare	188
Bibliografie selectivă	190

CAPITOLUL I

CONTRACTUL DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Secțiunea 1. Noțiunea, sediul materiei și caracterele juridice ale contractului de vânzare-cumpărare

§ 1. Noțiunea și sediul materiei

Vânzarea-cumpărarea este un contract prin care una dintre părți, numită vânzător, strămută proprietatea unui bun al său asupra celeilalte părți, numită cumpărător, care se obligă în schimb a plăti vânzătorului prețul lucrului vândut¹.

Textul legal (art. 1294 Cod civil) are în vedere doar transmiterea proprietății, însă prin contractul de vânzare-cumpărare se poate transmite și un drept real², un drept de creanță, un drept din domeniul proprietății intelectuale sau, excepțional, o moștenire, cu motivarea că transmiterea proprietății este de natura, iar nu de esența vânzării-cumpărării.

Drepturile de proprietate intelectuală³, datorită conținutului juridic complex, formează obiect de controversă⁴ în

¹ A se vedea, pentru detalii, Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, ediția a III-a, Editura Universul Juridic, București, 2001, p. 9-117; D. Chirică, *Drept civil, Contracte speciale*, Editura Lumina Lex, 1997, p. 5-114; R. Motica, Fl. Moțiu, *Contractul de vânzare-cumpărare. Teorie și practică judiciară*, Editura Lumina Lex, 1999.

² Cum ar fi dreptul de suprafață.

³ Dreptul proprietății intelectuale cuprinde dreptul proprietății industriale (având ca obiect, printre altele, invențiile, inovațiile, know-how-ul, secretul

doctrină, în privința calificării lor. Aceste drepturi cuprind în conținutul lor atât drepturi patrimoniale (neputându-se reduce la acestea)⁵, cât și drepturi personale nepatrimoniale⁶.

Contractul de vânzare-cumpărare nu poate avea ca obiect drepturile personale nepatrimoniale și cele patrimoniale care au un caracter strict personal⁷ sau care sunt prevăzute de lege ori sunt contractate *intuitu personae*⁸ (dreptul de întreținere, de pensie)⁹.

comercial, desenele și modelele industriale, topografia circuitelor integrate, noile soiuri de plante) și dreptul de autor (având ca obiect creațiile literare, artistice și științifice).

⁴ Unii autori consideră drepturile de creație intelectuală ca fiind categorii juridice intermediare între drepturile de reale și de creanță (a se vedea L. Pop, *Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale*, Editura Lumina Lex, București, 1996, p. 24); alți autori optează pentru termenul drepturi patrimoniale atipice, întrucât analiza lor nu a pus în evidență elemente specifice drepturilor de creanță (V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Editura C. H. Beck, București, 2009, p. 133).

⁵ În legătură cu marca se nasc numai drepturi patrimoniale, respectiv dreptul la exploatarea exclusivă a mărcii (a se vedea L. Mihai, *Invenția. Condițiile de fond ale brevetării. Drepturi*, Editura Universul Juridic, București, 2002, apud V. Stoica, *op. cit.*, nota 117).

⁶ A se vedea, pentru detalii, Oana Florentina Ispas, *Publicitatea drepturilor reale*, Institutul de Cercetări Juridice „Acad. Andrei Rădulescu” al Academiei Române, teză de doctorat, 2010, p. 310 și urm.

⁷ De pildă dreptul de uz, dreptul de abitație al soțului supraviețuitor.

⁸ Această expresie în limba latină semnifică „în considerația persoanei” și este utilizată pentru a caracteriza operațiile în care personalitatea uneia dintre părți este considerată esențială (a se vedea *Vocabulaire juridique*, sous la direction de Gérard Cornu, 8^e édition, Presses Universitaires de France, 2009, Paris, p. 513).

⁹ A se vedea, pentru detalii, Fr. Deak, *op. cit.*, ediția a III-a, p. 9-10; C. Stătescu, C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturi reale*, Universitatea din București, 1988, p. 248; C. Bîrsan, M. Gaiță, M. M. Pivniceru, *Drept civil. Drepturi reale*, Editura Institutului European, Iași, 1997, p. 154-155; I. P. Filipescu, *Dreptul civil. Dreptul de proprietate și alte drepturi reale*, Editura Actami, 1998, p. 295.

§ 2. Caracterele juridice

1. Vânzarea-cumpărarea este un contract sinalagmatic (bilateral), prin încheierea căruia iau naștere obligații reciproce și interdependente¹⁰ între părțile contractante (vânzătorul are obligația să predea lucrul vândut și să ofere cumpărătorului garanții contra evicțiunii, iar cumpărătorul are obligația să plătească prețul).

2. Vânzarea-cumpărarea este un contract cu titlu oneros, prin care părțile urmăresc anumite interese patrimoniale, adică primirea unui echivalent în schimbul prestației la care se obligă¹¹.

3. Vânzarea-cumpărarea este un contract comutativ. Întinderea obligațiilor reciproce este cunoscută de părți de la încheierea contractului, fără să depindă de un eveniment viitor și incert, care ar crea șanse de câștig ori pierdere pentru părțile contractante. Vânzarea-cumpărarea poate avea caracter aleatoriu¹² numai în mod excepțional¹³.

4. Vânzarea-cumpărarea este, de regulă, un contract consensual, care poate fi încheiat prin simplul acord de voință al părților fără îndeplinirea vreunei formalități, fără remiterea lucrului vândut și a prețului în momentul încheierii contractului. Prin urmare, vânzarea-cumpărarea nu este un contract solemn și nici real¹⁴.

Înțelegerea părților de a încheia contractul într-o anumită formă (de ex. act autentic) nu transformă vânzarea-cumpărarea în contract solemn.

¹⁰ A se vedea, *Vocabulaire juridique*, *op. cit.*, p. 905.

¹¹ Vânzătorul urmărește să primească prețul, iar cumpărătorul - bunul.

¹² De pildă, obiectul contractului este supus pieirii ori expropriării.

¹³ A se vedea Fr. Deak, *op. cit.*, ediția a III-a, p. 11.

¹⁴ *Ibidem.*

Cu titlu de excepție, în cazuri expres prevăzute în lege, vânzarea-cumpărarea devine un contract solemn (de pildă, vânzarea terenurilor se încheie în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute¹⁵). Forma autentică nu este cerută în cazul înstrăinării dreptului de proprietate asupra construcțiilor¹⁶.

5. Vânzarea-cumpărarea este un contract translativ de proprietate de la momentul încheierii sale. Prin simplul acord de voință a părților, independent de predarea lucrului vândut și de plata prețului, are loc încheierea contractului și se produce transferul dreptului de proprietate de la vânzător la cumpărător, cel care suportă riscul pierii lucrului fiind, de regulă, cumpărătorul. Vânzătorul suportă riscul pierii lucrului numai în condițiile în care a fost pus în întârziere cu privire la executarea obligației de a preda lucrul vândut.

Transmiterea imediată a dreptului de proprietate operează în cazul în care sunt îndeplinite următoarele condiții:

a. Vânzătorul este proprietarul lucrului vândut¹⁷, iar contractul este valabil încheiat;

b. Lucrurile trebuie să fie determinate individual

Transferul proprietății bunurilor determinate generic nu se poate produce de la momentul încheierii contractului, deoarece bunurile care urmează să fie efectiv dobândite de către cumpărător nu sunt cunoscute. Pe cale de consecință, lucrurile de gen neputând pieri, nu se pune problema transferării riscurilor.

¹⁵ A se vedea art. 2 alin. 1 din Titlul X „Circulația juridică a terenurilor” din Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente.

¹⁶ A se vedea Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, vol. I, ediția a IV-a, actualizată de L. Mihai, R. Popescu, Editura Universul Juridic, București, 2006, p. 18.

¹⁷ A se vedea L. Mihai, *Probleme privind suportarea taxei de timbru pentru autentificarea contractului de vânzare-cumpărare*, AUB, seria Drept, 1983, p. 63-66; TS, s. civ., dec. nr. 275/1988

Transferul proprietății lucrurilor de gen și, implicit, al riscurilor are loc din momentul individualizării. Individualizarea bunurilor se realizează, de regulă, prin predarea către cumpărător a lucrului vândut; poate fi dovedită cu orice mijloc de probă.

c. Lucrul vândut trebuie să existe

Transferul proprietății bunurilor viitoare poate opera numai din momentul în care bunurile au fost executate, terminate, în stare de a fi predate cumpărătorului (în cazul bunurilor individual determinate) sau după individualizare (în cazul bunurilor de gen).

Proprietatea asupra unei recolte viitoare se transmite din momentul în care aceasta este gata de recoltat, dacă lucrul vândut și prețul lui sunt determinate. Dacă vânzarea recoltei se face pe unitatea de măsură, proprietatea se transmite din momentul individualizării.

Riscul se transmite asupra cumpărătorului o dată cu dreptul de proprietate, dacă nu și-a asumat riscul nerealizării în tot sau în parte, a lucrului viitor din momentul încheierii contractului și independent de transferul proprietății.

d. Să nu existe o clauză specială prin care părțile să fi amânat transferul proprietății la un moment ulterior încheierii contractului.

Termenul suspensiv afectează transferul proprietății numai dacă părțile au prevăzut expres amânarea acestuia. Simpla stipulare a termenului nu afectează transferul proprietății, ci numai executarea obligației de predare a lucrului vândut. În ambele cazuri vânzătorul rămâne proprietar și continuă să suporte riscul pieirii fortuite.

Condiția suspensivă amână însă transferul proprietății până la realizarea evenimentului¹⁸.

¹⁸ A se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 351-356.

6. Contractul de vânzare-cumpărare a drepturilor reale imobiliare și publicitatea imobiliară¹⁹

Prin Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare²⁰, s-a dorit instituirea un singur sistem de publicitate imobiliară, și anume acela al cărții funciare, spre deosebire de trecut, când existau două sisteme de publicitate imobiliară principale (cel al cărții funciare, reglementat de Decretul-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor referitoare la cărțile funciare²¹, și cel de transcripțiuni-inscripțiuni, denumit sistemul publicității personale și prevăzut în Codul civil și Codul de procedură civilă) și sisteme intermediare de publicitate (sistemul intermediar al cărților de publicitate funciară, reglementat de Decretul nr. 242/1947 pentru transformarea cărților funciare provizorii în cărți de publicitate imobiliară și de unele dispoziții ale Decretului-lege nr. 115/1938; cărțile funciare centrale pentru căile ferate și canale²²).

Conform Legii nr. 7/1996, între părți contractul produce efecte translative de proprietate, indiferent dacă s-a procedat

¹⁹ A se vedea, pentru detalii, Oana Florentina Ispas, *Publicitatea drepturilor reale*, Institutul de Cercetări Juridice „Acad. Andrei Rădulescu” al Academiei Române, teză de doctorat, 2010, p. 72- 222.

²⁰ Republicată în Monitorul oficial al României nr. 201 din 3 martie 2006, modificată și completată prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 64/2010, publicată în Monitorul oficial al României nr. 451 din 7 iulie 2010.

²¹ Publicat în Monitorul oficial al României nr. 95 din 27 aprilie 1938, cu modificările ulterioare.

²² A se vedea Legea nr. I/1868 despre înregistrarea în cărțile funduare centrale a căilor ferate și a canalurilor, Legea LXI/1881 despre modificarea și completarea Legii nr. I/1868 asupra cărțile funduare centrale separate ale căilor ferate și ale canalurilor, Decretul-lege nr. 2142/1930 pentru promulgarea Legii nr. 148/1930 privind funcționarea cărțile funduare centrale pentru căile ferate și canale; C. Jora, *Sisteme de publicitate imobiliară folosite în România*, text disponibil spre consultare la adresa <http://www.juspedia.ro/publicitate-imobiliara/1263/sisteme-de-publicitate-imobiliara-folosite-in-romania/>.

sau nu la înscrierea imobilului în cartea funciară, în temeiul actului prin care s-a transmis dreptul de proprietate, dar față de terțe persoane transmisiunea imobiliară va fi opozabilă numai din momentul înregistrării cererii de înscriere în cartea funciară. În alte sisteme de drept, în speță cel german, simpla convenție a părților dă naștere doar la drepturi de creanță, perfectarea dreptului de proprietate făcându-se doar în momentul îndeplinirii formalităților de carte funciară.

În situațiile în care notarul public a întocmit un act prin care se transmite dreptul de proprietate asupra unui imobil, acesta are obligația să ceară, din oficiu, înscrierea în cartea funciară. Așa cum este ea conturată în actuală legislație românească, obligația legală de publicitate imobiliară se profilează ca o obligație atipică. Caracterul atipic al obligației decurge din faptul că ea nu incumbă titularilor drepturilor publicabile, ci agenților instrumentatori, adică notarii publici²³. Conținutul obligației constă în a transmite cererea de intabulare din oficiu. Această reglementare, deși este necesară, apreciem că riscă să devină inoperantă în lipsa unei sancțiuni²⁴.

²³ A se vedea art. 54 alin. 1 din Legea nr. 7/1996, unde se prevede: Notarul public care a întocmit actul privitor la un drept tabular este obligat să ceară din oficiu înscrierea în cartea funciară la biroul teritorial în a cărei rază de activitate se află imobilul. Despre exercitarea acestei obligații se va face mențiune expresă în cuprinsul actului sau, după caz, al certificatului de moștenitor. Mențiunea se va face în cazul în care pentru bunurile din masa succesorală s-a deschis carte funciară sau există documentație cadastrală. La autentificarea actelor prin care se constituie, se modifică sau se stinge un drept real imobiliar, notarul public va solicita un extras de carte funciară pentru autentificare sau, după caz, certificat de sarcini. Pe perioada valabilității extrasului de carte funciară pentru autentificare, registratorul nu va efectua nici un fel de înscriere în cartea funciară, cu excepția aceleia pentru care a fost eliberat extrasul.

²⁴ A se vedea Oana Florentina Ispas, *Publicitatea drepturilor reale*, teză de doctorat, 2010, p. 80.