

CUPRINS

TITLUL I. PARTEA GENERALĂ	1
Capitolul I. Publicitatea imobiliară	1
<i>Secțiunea 1. Securitatea raporturilor juridice. Statica și dinamica drepturilor patrimoniale</i>	<i>1</i>
<i>Secțiunea a 2-a. Rolul și funcțiile publicității imobiliare</i>	<i>3</i>
Capitolul al II-lea. Scurt istoric al sistemelor de publicitate imobiliară	6
<i>Secțiunea 1. Sisteme străine de publicitate imobiliară</i>	<i>6</i>
<i>Secțiunea a 2-a. Sisteme de publicitate imobiliară pe teritoriul actual al României</i>	<i>16</i>
§1. Sistemul personal de publicitate imobiliară al registrelor de transcriptiuni și inscripțiuni	18
§2. Sistemul real al publicității imobiliare prin cărțile funciare	21
<i>Secțiunea a 3-a. Decretul-lege nr. 115/1938</i>	<i>30</i>
§1. Cuprinsul cărții funciare	32
§2. Înscrierile în cartea funciară	34
2.1. Intabularea	35
2.2. Înscrierea provizorie	37
2.3. Notarea	37
2.4. Rectificarea înscrierilor	38
2.5. Soluționarea cererilor de înscriere	39
<i>Secțiunea a 4-a. Sisteme intermediare de publicitate imobiliară</i>	<i>40</i>
§1. Aspecte comune	40
1.1. Cărțile de publicitate funciară	41
1.2. Cărțile de evidență funciară	43
TITLUL II. ACTUALELE CĂRȚI FUNCiare	44
Capitolul I. Aspecte generale	44
<i>Secțiunea 1. Publicitatea imobiliară reglementată de noul Cod civil</i>	<i>44</i>
<i>Secțiunea a 2-a. Cartea funciară</i>	<i>47</i>
§1. Definiție. Trăsături. Structură. Obiect	47
1.1. Noțiune	47

§2. Aplicarea în timp a dispozițiilor legale privind efectul constitutiv de drepturi reale a înscrierii în cartea funciară _____	84
<i>Secțiunea a 4-a. Principiul legalității formale și materiale a înscrierilor _____</i>	86
§1. Exigențele legalității formale _____	88
1.2. Excepții de la principiul legalității formale _____	89
§2. Exigențele legalității materiale _____	89
2.1. Atribuții de verificare _____	90
2.2. Titularul cererii _____	91
2.3. Cuprinsul cărții funciare _____	93
2.4. Atribuții de soluționare a cererii _____	94
2.5. Atribuții de executare _____	94
<i>Secțiunea a 5-a. Principiul priorității sau a rangului serial al înscrierilor _____</i>	94
§1. Drepturi reale imobiliare susceptibile de înscriere în cartea funciară _____	97
§2. Ipoteza în care se solicită înscrierea mai multor drepturi de ipotecă în aceeași zi asupra aceluiași imobil _____	98
§3. Conflictul dintre terții dobânditori de la un autor comun _____	99
§4. Schimbarea rangului ipotecar _____	100
§5. Excepții de la principiul priorității sau al rangului serial al înscrierilor _____	100
5.1. Dobândirea unor drepturi reale fără înscriere _____	101
5.2. Situația terțului dobânditor de rea-credință _____	101
5.3. Situația cererilor primite în aceeași zi prin poștă sau curier _____	102
<i>Secțiunea a 6-a. Principiul specialității sau individualității înscrierilor _____</i>	103
§1. Solicitanții înscrierilor _____	105
1.1. Partea interesată _____	105
1.2. Instanța de judecată _____	106
1.3. Notarul public _____	106
1.4. Executorul judecătoresc _____	106
§2. Excepția de la principiul specialității sau individualității _____	109
§3. Sancțiunea _____	109
<i>Secțiunea a 7-a. Principiul neutralității și disponibilității înscrierilor în cartea funciară _____</i>	109
§1. Noțiuni _____	110

§2. Excepții de la principiul neutralității sau disponibilității _____	112
<i>Secțiunea a 8-a. Principiul relativității sau continuității înscrierilor în cartea funciară _____</i>	<i>114</i>
<i>Secțiunea a 9-a. Principiul publicității materiale și principiul forței probante absolute a înscrierii drepturilor reale în cartea funciară _____</i>	<i>121</i>
§1. Principiul forței probante a înscrierilor _____	125
§2. Principiul publicității materiale _____	127
2.1. Condițiile dobândirii de către terțul de bună-credință a unui drept tabular _____	129
2.2. Dezvoltarea condițiilor _____	130
2.2.1. Existența a trei înscrieri în cartea funciară cu privire la același drept asupra aceluiși imobil, în favoarea a trei persoane diferite ____	130
2.2.2. Actul juridic în temeiul căruia s-a înscris dreptul real în folosul terțului dobânditor a fost cu titlu oneros _____	131
2.2.3. Buna-credință a terțului dobânditor _____	132
2.3. Efectele principiului publicității materiale _____	134
Capitolul al III-lea. Înscrierile în cărțile funciare _____	136
<i>Secțiunea 1. Aspecte generale _____</i>	<i>136</i>
<i>Secțiunea a 2-a. Intabularea _____</i>	<i>137</i>
§1. Definiție _____	137
§2. Caractere _____	138
§3. Obiectul _____	138
§4. Condițiile pentru efectuarea intabulării sunt generale și speciale _____	139
4.1. Condiții generale _____	139
4.2. Condiții speciale _____	141
§5. Efectele intabulării _____	142
5.1. Efectul de opozabilitate față de terți _____	143
5.2. Efectul constitutiv _____	143
5.3. Efectul achizitiv _____	144
5.4. Efectul extinctiv _____	145
5.5. Efectul declarativ _____	145
5.6. Data de la care se produc efectele înscrierii ____	145
<i>Subsecțiunea 1. Acțiunea în stabilirea rangului înscrierii ____</i>	<i>146</i>
§1. Acțiunea în stabilirea rangului ipotecii _____	147
1.1. Caractere juridice _____	147
1.2. Condiții de admisibilitate _____	147

1.3. Subiectele acțiunii _____	148
1.4. Obiectul acțiunii _____	148
1.5. Instanța competentă _____	148
1.6. Timbrarea acțiunii _____	148
1.7. Căile de atac _____	149
1.8. Dispoziții tranzitorii _____	149
§2. Acțiunea în stabilirea rangului definitiv al înscrierii și radierea înscrierilor nevalabile _____	149
2.1. Condițiile de admisibilitate _____	149
2.2. Caractere juridice _____	150
2.3. Subiectele acțiunii _____	150
2.4. Obiectul acțiunii _____	150
2.5. Instanța competentă _____	151
2.6. Timbrarea acțiunii _____	151
2.7. Căile de atac _____	151
2.8. Dispoziții tranzitorii _____	152
<i>Subsecțiunea a 2-a. Acțiunea în radierea unui drept concurrent sau de acordare a rangului preferențial _____</i>	<i>152</i>
§1. Definiție _____	153
§2. Caractere juridice _____	153
§3. Condițiile de admisibilitate _____	154
3.1. Dezvoltarea condițiilor _____	155
3.1.1. Anterioritatea actului juridic exhibit de reclamant, în temeiul căruia solicită radierea sau acordarea rangului preferențial, față de actul în baza căruia și-a înscris terțul dreptul său real _____	155
3.1.2. Proveniența comună a ambelor drepturi (atât al reclamantului, cât și al pârâtului), de la același autor comun _____	156
3.1.3. Împiedicarea reclamantului să își înscrie dreptul real în folosul său, prin acte de violență sau viclenie săvârșite de terț personal sau de o altă persoană, dar în acest din urmă caz terțul să fi cunoscut la încheierea actului său că s-au săvârșit acte de violență sau viclenie, pentru a-l împiedica să își înscrie dreptul real în cartea funciară _____	156
§4. Subiectele acțiunii _____	158
§5. Obiectul acțiunii _____	159
§6. Termenul de înregistrare a acțiunii _____	159
§7. Instanța competentă _____	160

§8. Timbrarea acțiunii _____	161
§9. Notarea acțiunii _____	161
§10. Căile de atac _____	161
§11. Efectele admiterii acțiunii _____	162
§12. Dispoziții tranzitorii _____	162
<i>Subsecțiunea a 3-a. Acțiunea în prestație tabulară</i> _____	<i>162</i>
§1. Scurt istoric _____	162
1.1. Decretul-lege nr. 115/1938 _____	165
1.2. Legea nr. 7/1996 _____	172
1.3. Actuala acțiune în prestație tabulară _____	175
1.3.1. Acțiunea în prestație tabulară obișnuită _____	175
1.3.1.1. Sediul materiei _____	175
1.3.1.2. Definiție _____	176
1.3.1.3. Caractere juridice _____	176
1.3.1.3.1. Acțiune principală _____	176
1.3.1.3.2. Acțiune în realizare _____	177
1.3.1.3.3. Acțiune personală _____	177
1.3.1.3.4. Acțiune prescriptibilă _____	177
1.3.1.4. Delimitarea acțiunii în prestație tabulară obișnuită, de acțiunea în executarea silită a antecontractului de vânzare-cumpărare sau a promisiunii bilaterale de vânzare- cumpărare _____	178
1.3.1.5. Condițiile de admisibilitate pentru exercitarea acțiunii în prestație tabulară obișnuită _____	198
1.3.1.5.1. Dezvoltarea condițiilor _____	199
1.3.1.5.1.1. Existența unui contract încheiat în formă autentică, a unei hotărâri judecătorești definitive sau a unei hotărâri a autorității administrative, prin care s-a transmis, constituit ori modificat în folosul altuia, un drept real asupra unui imobil _____	199
1.3.1.5.1.2. Neexecutarea de către cel obligat să transmită, să constituie ori să modifice în folosul altuia dreptul real imobiliar, a obligațiilor ce îi reveneau pentru a se putea efectua înscrierea în cartea funciară _____	201

1.3.1.5.1.3. Cel obligat să transmită, să constituie ori să modifice în folosul altuia un drept real imobiliar, să fie înscris în cartea funciară (condiție facultativă) _____	204
1.3.1.6. Termenul de introducere a acțiunii _____	206
1.3.1.7. Elementele acțiunii în prestație tabulară obișnuită _____	209
1.3.1.7.1. Părțile _____	210
1.3.1.7.2. Obiectul _____	211
1.3.1.7.3. Cauza _____	211
1.3.1.8. Instanța competentă _____	212
1.3.1.9. Timbrarea acțiunii _____	212
1.3.1.10. Notarea _____	213
1.3.1.11. Judecarea acțiunii _____	214
1.3.1.12. Căile de atac _____	215
1.3.1.13. Efectuarea înscrierii _____	216
1.3.2. Acțiunea în prestație tabulară specială _____	217
1.3.2.1. Condițiile de admisibilitate a acțiunii în prestație tabulară specială _____	218
1.3.2.1.1. Dezvoltarea condițiilor _____	218
1.3.2.1.1.1. Actul juridic invocat de reclamant, adică cel prevăzut de art. 896 alin. (1), să fi fost încheiat cronologic la o dată anterioară aceleia la care s-a încheiat actul juridic în temeiul căruia și-a înscris terțul dreptul real imobiliar în cartea funciară _____	219
1.3.2.1.1.2. Terțul dobânditor să fi fost de rea-credință la data încheierii actului juridic în temeiul căruia s-a înscris în cartea funciară _____	219
1.3.2.1.1.3. Înregistrarea acțiunii în termen de 3 ani de la data înscrierii dreptului în folosul terțului, cu excepția cazului în care dreptul la acțiune al reclamantului în contra antecesorului tabular s-a prescris _____	221
1.3.2.2. Subiectele acțiunii în prestație tabulară specială _____	222

1.3.2.3. Obiectul acțiunii în prestație tabulară specială _____	222
1.3.2.4. Dispoziții tranzitorii _____	223
<i>Secțiunea a 3-a. Înscrierea provizorie</i> _____	223
§1. Definiția legală _____	223
§2. Scopul înscrierii provizorii _____	224
§3. Cazurile în care se poate cere înscrierea provizorie _____	225
§4. Efectele înscrierii provizorii _____	225
§5. Acțiunea în justificare tabulară _____	226
5.1. Acțiunea în justificare tabulară obișnuită _____	228
5.1.1. Condițiile de admisibilitate _____	228
5.1.2. Definiție _____	228
5.1.3. Termenul _____	230
5.1.4. Subiectele acțiunii în justificare tabulară obișnuită _____	230
5.1.5. Obiectul cererii _____	230
5.1.6. Timbrarea acțiunii _____	230
5.1.7. Notarea acțiunii în cartea funciară _____	231
5.1.8. Instanța competentă _____	231
5.1.9. Căile de atac _____	231
5.1.10. Efectuarea înscrierii _____	231
5.2. Acțiunea în justificare tabulară specială _____	231
5.2.1. Obiectul acțiunii _____	233
5.2.2. Subiectele acțiunii în justificare tabulară specială _____	233
5.2.3. Timbrarea acțiunii _____	233
5.2.4. Dispoziții tranzitorii _____	234
<i>Secțiunea a 4-a. Notarea</i> _____	234
§1. Definiție _____	234
§2. Caracterul obligatoriu sau facultativ al notărilor _____	235
§3. Obiectul notărilor _____	235
§4. Condițiile notării _____	238
§5. Efectele notării _____	238
5.1. Opozabilitatea față de terți _____	238
5.2. Informarea terților _____	238
5.3. Durata efectelor notării _____	238
§6. Sancțiunea neefectuării notării în cartea funciară _____	239
Capitolul al IV-lea. Rectificarea înscrierilor _____	240
<i>Secțiunea 1. Noțiune</i> _____	240
§1. Modurile de rectificare _____	241

§2. Obiectul rectificării _____	242
2.1. Radierea intabulării _____	242
2.2. Radierea înscrierii provizorii _____	242
2.3. Radierea notării _____	243
<i>Secțiunea a 2-a. Acțiunea în rectificare _____</i>	<i>243</i>
§1. Scurt istoric _____	244
1.1. Regulamentele de carte funduară din anii 1855 și 1870 _____	244
1.2. Decretul-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funduare _____	246
1.3. Legea nr. 7/1996 _____	251
<i>Secțiunea a 3-a. Actuala acțiune în rectificare tabulară _____</i>	<i>255</i>
§1. Definiție _____	256
§2. Caractere juridice _____	256
2.1. Acțiune reală _____	256
2.2. Acțiune personală _____	257
2.3. Acțiunea în rectificare tabulară este o acțiune în principiu accesorie sau principală, după caz _____	257
2.4. Acțiune în realizare _____	260
2.5. Acțiune imprescriptibilă _____	261
2.6. Sediul materiei _____	262
2.7. Cazurile de admisibilitate _____	262
2.7.1. Dezvoltarea cazurilor de admisibilitate _____	263
2.7.1.1. Înscrierea sau încheierea nu este valabilă ori actul în temeiul căruia s-a efectuat înscrierea a fost desființat, în condițiile legii, pentru cauze ori motive anterioare sau concomitente încheierii ori, după caz, emiterii lui _____	263
2.7.1.2. Dreptul înscris a fost greșit calificat, art. 908 alin. (1) pct. 2 _____	271
2.7.1.3. Nu mai sunt întrunite condițiile de existență a dreptului înscris sau au încetat efectele actului juridic în temeiul căruia s-a făcut înscrierea, art. 908 alin. (1) pct. 3 _____	273
2.7.1.3.1. Nu mai sunt întrunite condițiile de existență a dreptului înscris _____	274
2.7.1.3.2. Au încetat efectele actului juridic în temeiul căruia s-a făcut înscrierea _____	275
2.7.1.4. Înscrierea în cartea funciară nu mai este, din orice alte motive, în concordanță cu	

situația reală a imobilului, art. 908 alin. (1) pct. 4 _____	278
2.7.1.5. Rectificarea înscrierilor în cartea funciară efectuate în baza unor hotărâri judecătorești _____	282
2.7.1.5.1. Opozabilitatea contractului și a hotărârii judecătorești _____	284
2.8. Cazurile de rectificare a notării _____	289
2.9. Subiectele acțiunii în rectificare _____	290
2.10. Obiectul acțiunii în rectificare _____	292
2.11. Termenul de înregistrare a acțiunii _____	293
2.12. Timbrarea acțiunii _____	295
2.13. Instanța competentă _____	296
2.13.1. Competența materială <i>ratione materiae</i> _____	296
2.13.2. Competența teritorială <i>ratione loci</i> , în soluționarea acțiunii în rectificare _____	300
2.14. Notarea acțiunii în rectificare în cartea funciară _____	301
2.15. Căile de atac _____	302
2.16. Efectuarea rectificării în baza hotărârii judecătorești _____	302
2.17. Dispoziții tranzitorii _____	303
§3. Îndreptarea erorilor materiale _____	303
3.1. Cazurile de îndreptare _____	304
3.2. Modificarea descrierii imobilului _____	304
3.3. Obiectul modificării _____	305
3.3.1. Descrierea imobilului _____	305
3.3.2. Destinația imobilului _____	305
3.3.3. Suprafața imobilului _____	305

Capitolul al V-lea. Procedura de înscriere în cartea funciară _____ 307

<i>Secțiunea 1. Organizarea și funcționarea sistemului integrat de cadastru și publicitate imobiliară _____</i>	<i>307</i>
§1. Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară _____	307
§2. Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară _____	309
§3. Biroul teritorial de cadastru și publicitate imobiliară _____	309
3.1. Compartimentele biroului teritorial _____	311

<i>Secțiunea a 2-a. Procedura de lucru în materie de carte</i>	
<i>funciară</i>	314
§1. Cererea de înscriere	315
1.1. La cerere	315
1.2. Din oficiu	316
1.3. Forma și conținutul cererii de înscriere	317
1.3.1. Înscrierile doveditoare	318
1.3.2. Taxarea cererii de înscriere	318
1.3.3. Înregistrarea cererii de înscriere	318
1.3.4. Repartizarea cererii de înscriere și formarea dosarului	319
1.3.5. Efectele înregistrării cererii de înscriere	319
1.3.6. Soluționarea cererii de înscriere	319
1.3.7. Rezoluția registratorului	319
1.3.8. Încheierea de carte funciară	320
1.3.9. Soluțiile cu privire la cererea de înscriere	320
1.3.9.1. Admiterea cererii	320
1.3.9.2. Admiterea în parte a cererii	321
1.3.9.3. Respingerea cererii	321
1.3.10. Termenul de soluționare	322
1.3.11. Redactarea încheierii	322
1.3.12. Comunicarea încheierii	322
<i>Secțiunea a 3-a. Calea de atac împotriva încheierii</i>	324
§1. Scurt istoric	324
1.1. Regulamentele de carte funduară din anii 1855 și 1870	324
1.2. Decretul-lege nr. 115/1938	325
1.3. Legea nr. 7/1996	326
§2. Cererea de reexaminare	327
2.1. Inadmisibilitatea opțiunii între cererea de reexaminare și plângere	328
2.2. Calitatea de petiționar	329
2.2.1. Cel care a solicitat înscrierea sau radierea	329
2.2.2. Notarul public	329
2.2.3. Alte persoane	330
2.3. Termenul de formulare a cererii de reexaminare	332
2.4. Depunerea cererii de reexaminare	333

2.5. Competența soluționării cererii de reexaminare _____	333
2.6. Plângerea împotriva încheierii registratorului-șef al oficiului teritorial _____	335
2.7. Subiectele plângerii _____	336
2.8. Obiectul plângerii _____	336
2.9. Termenul de formulare a plângerii _____	336
2.10. Instanța competentă _____	336
2.11. Soluțiile pe care le poate pronunța judecătoria _____	338
2.12. Apelul _____	338
<i>Secțiunea a 4-a. Reguli speciale de înscriere în cartea funciară _____</i>	<i>340</i>
§1. Dreptul de proprietate _____	340
§2. Dreptul de suprafață _____	342
§3. Dreptul de uzufruct _____	343
§4. Drepturile reale de garanție _____	343
§5. Dreptul de proprietate publică _____	348
§6. Drepturile succesoriale _____	348
§7. Dreptul de accesiu imobiliară artificială _____	349
§8. Drepturile dobândite prin uzucapiune tabulară _____	349
§9. Dreptul de proprietate în baza posesiei de fapt _____	349
§10. Dreptul de proprietate asupra imobilelor reprezentând aport la capitalul social _____	352
§11. Executarea silită imobiliară _____	352
<i>Secțiunea a 5-a. Procedura de întocmire, completare și reconstituire a cărții funciare _____</i>	<i>353</i>
§1. Întocmirea cărții funciare _____	354
§2. Completarea cărții funciare _____	355
2.1. La cerere _____	355
2.2. Din oficiu _____	356
2.3. Documentația justificativă _____	356
2.4. Biroul teritorial competent _____	356
2.5. Încheierea registratorului _____	356
§3. Reconstituirea cărții funciare _____	357
3.1. Cazurile de reconstituire _____	357
3.2. Documentația justificativă _____	358
<i>Secțiunea a 6-a. Acțiunea pentru obligarea la despăgubiri în solidar a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară și a persoanei răspunzătoare de cauzarea prejudiciului, ca</i>	

<i>urmare a păstrării și administrării defectuoase a cărții funciare</i>	359
§1. Caractere juridice	360
§2. Condițiile de admisibilitate a acțiunii	361
§3. Subiectele acțiunii	363
§4. Obiectul acțiunii	365
§5. Timbrarea acțiunii	365
§6. Instanța competentă	365
§7. Căile de atac	366
§8. Dispoziții tranzitorii	366
Bibliografie selectivă	367
Index	375