

TITLUL I. PARTEA GENERALĂ

Capitolul I. Publicitatea imobiliară

Secțiunea 1. Securitatea raporturilor juridice. Statica și dinamica drepturilor patrimoniale

Cadastrul și registrul de publicitate sunt organic legate între ele: cadastrul reprezintă aspectul *static* al publicității, înfățișând situația de pe teren la executarea lucrărilor cadastrale, iar registrul de publicitate cel *dinamic*, seismograful care percepe mișcarea vieții juridice. Cu ajutorul acestor funcțiuni, publicitatea imobiliară asigură, prin autenticitatea înscrierilor făcute în aceste registre, actualizarea datelor din lucrările cadastrale, semnalând orice schimbare ivită în situația materială sau juridică a parcelelor^[1].

Necesitatea publicității imobiliare este dată de cunoașterea situației juridice exacte a bunurilor imobile, din punctul de vedere al elementelor de identificare și al aspectelor juridice interesând titularii dreptului de proprietate, transferurile de proprietate având ca obiect aceste bunuri, existența dezmembrămintelor dreptului de proprietate sau a sarcinilor ce le grevează^[2], pentru a da o cât mai mare siguranță transmisiunilor imobiliare, aducând la cunoștința terților situația juridică a bunurilor ce fac obiectul comerțului juridic, de a constitui o evidență cuprinzând datele necesare unei cât mai eficiente gospodării a întregului fond funciar din România^[3].

Principiul securității juridice este alcătuit din două elemente: 1) *securitatea juridică statică sau statica drepturilor patrimoniale* care tinde la stăvilirea acțiunii factorilor sociali, alcătuită din conținutul juridic al acestor drepturi și din mijloacele de apărare contra oricăror încălcări ale acestora, asigurând ocrotirea juridică a drepturilor civile valabil dobândite ca elemente active ale pa-

[1] *Tr. Ionașcu, S. Brădeanu*, Drepturile reale principale în Republica Socialistă România, Editura Academiei Republicii Socialiste România, București, 1978, p. 209.

[2] *E. Chelaru*, Drept civil. Drepturile reale principale, ed. 3, Ed. C.H. Beck, București, 2009, p. 377.

[3] *Tr. Ionașcu, S. Brădeanu*, op. cit., p. 206.

trimoniului unei persoane; 2) *securitatea juridică dinamică sau dinamica drepturilor patrimoniale*, care îi îndeamnă la acțiune pe factorii sociali, prevede modurile de dobândire, modificare și stingere a acestor drepturi, vizând devenirea, circulația acestor drepturi de la naștere și până la stingerea lor, asigurându-se siguranța operațiunilor juridice viitoare prin care se pot dobândi astfel de drepturi^[1].

Securitatea juridică statică asigură existența și păstrarea drepturilor patrimoniale dobândite în mod valabil, ca elemente ale patrimoniului unei persoane, iar securitatea dinamică vizează circulația acestor drepturi de la nașterea și până la stingerea lor, adică circuitul juridic patrimonial^[2].

„Lupta” dintre securitatea statică și securitatea dinamică a drepturilor subiective civile, trebuie menținută într-un permanent echilibru, printr-o dublă protecție legală, pentru asigurarea stabilității și păcii sociale. Un autor^[3] observa că sunt posibile trei soluții: ocrotirea exclusivă a securității statice, ocrotirea exclusivă a securității dinamice și prevalența în funcție de circumstanțe fie a securității statice, fie a securității dinamice. Fiecare persoană fizică sau juridică are nevoie de ocrotirea juridică a drepturilor sale patrimoniale dobândite, adică de securitate juridică statică, precum și de încredere în operațiunile juridice prin care poate dobândi drepturile patrimoniale, adică de securitate juridică dinamică.

Mijloacele juridice de realizare a securității drepturilor civile pot fi de natură *preventivă*: forma actelor juridice, notificarea, darea de dată certă înscrisurilor private și publicitatea operațiunilor juridice referitoare la drepturile civile patrimoniale sau extrapatrimoniale și de natură *represivă*: sancțiunile civile cum sunt nulitatea, inopozabilitatea, plata de daune-interese etc., penale, administrative etc. Mai pe scurt, mijloacele prin care se realizează securitatea operațiunilor juridice privitoare la imobile, sunt formalismul și publicitatea.

Publicitatea imobiliară este de natură să realizeze atât securitatea juridică statică prin aceea că atestă existența drepturilor imobiliare ale persoanelor fizice și juridice, cât și securitatea juridică dinamică, prin aceea că ea conferă celor interesați date

^[1] M. Nicolae, op. cit., vol. I, 2011, p. 111.

^[2] I. Albu, Noile cărți funciare, Ed. Lumina Lex, București, 1997, p. 3; E. Chelaru, op. cit., p. 377.

^[3] R. Corrado, La pubblicità nel diritto privato. Parte generale, Libreria Scientifica G. Giappichelli, Torino, 1947, p. 6-7.

certe cu privire la situația juridică a imobilelor^[1]. Aceasta nu se realizează în mod absolut, fiindcă publicitatea imobiliară nu poate fi integrală, întrucât există drepturi reale care pot fi dobândite fără înscriere în cartea funciară – art. 887. Ideal ar fi ca proprietarul unui imobil să nu-l piardă decât dacă dispune de el, iar cel care cumpără un imobil știind că a tratat cu adevăratul titular, în urma cercetării cu bună-credință a cuprinsului cărții funciare, ca singura aparență probantă, să aibă siguranța că nu va fi evins din dreptul său, numai că această liniște se obține prin introducerea factorului subiectiv în drept. Rolul unui stat de drept este să instituie acel regim de publicitate imobiliară, care să ocrotească atât interesele adevăratului titular al dreptului, cât și pe cele ale dobânditorului de bună-credință cu titlu oneros.

Secțiunea a 2-a. Rolul și funcțiile publicității imobiliare

Rolul publicității imobiliare în sistemele personale este doar de consolidare a drepturilor reale care se dobândesc din momentul perfectării actelor juridice translative sau constitutive de drepturi reale. În sistemele reale, rolul înscrierilor drepturilor este de a produce efecte translative sau constitutive de drepturi reale opozabile *erga omnes*, deoarece încheierea actelor juridice translative sau constitutive generează doar obligații în sarcina părților^[2].

Rostul înscrierilor în registrele de publicitate imobiliară diferă de la un sistem de publicitate la altul, astfel: în unele sisteme înscrierile au rostul limitat, ca drepturile dobândite între părți *inter partes* să devină opozabile tuturor *erga omnes*; în alte sisteme, la acest rost se adaugă și acela ca drepturile înscrise să poată fi transmise prin acte între vii *inter vivos*; iar în alte sisteme rostul înscrierilor este constitutiv de drepturi reale, atât între părți *inter partes*, cât și față de terți *erga omnes*.

Funcțiile publicității imobiliare. Principala funcție, esențială și generală a publicității imobiliare, este aceea de informare a terților cu privire la situația juridică a bunului imobil adusă la cunoștința publică.

În raport cu situația juridică concretă supusă publicității, mai pot exista și următoarele funcții secundare:

- a) funcția de opozabilitate față de terți;

[1] I. Albu, op. cit., 1997, p. 5.

[2] M. Nicolae, op. cit., vol. I, 2011, p. 179-180.

- b) funcția constitutivă sau translativă;
- c) funcția achizitivă;
- d) funcția de soluționare a conflictelor dintre dobânditorii succesivi ai aceluiași drept real imobiliar;
- e) funcția probatorie^[1].

Un alt autor^[2] vorbește de următoarele funcții ale publicității imobiliare:

- a) funcția de informare a terților (în sens larg);
- b) funcția de formare sau de constituire a unei situații juridice determinate;
- c) funcția de eficacitate (opozabilitate) față de terți (în sens restrâns);
- d) funcția de soluționare a conflictului de drepturi dintre diverse persoane;
- e) funcția de dobândire *ex lege* a unei situații juridice noi;
- f) funcția de dovadă a situației juridice devenite notorii.

În opinia noastră, putem vorbi de următoarele funcții ale publicității imobiliare:

a) *funcția de informare a terților* ca principala funcție prin care li se asigură posibilitatea oricăror persoane interesate de a cunoaște intervenirea oricăror modificări sau schimbări a realității juridice, constând în nașterea, modificarea sau stingerea unui raport juridic civil, de exemplu art. 903;

b) *funcția constitutivă sau translativă de drepturi reale* a publicității, conform căreia pentru a se produce situația determinată, *inter partes* și *erga omnes*, este necesară îndeplinirea formalității de publicitate, de exemplu art. 885;

c) *funcția de eficacitate sau de opozabilitate față de terți* a publicității, denumită și „publicitate confortativă”, prin care faptul sau situația juridică produce efecte depline, iar nu doar limitate la persoanele implicate, ceea ce generează cele două prezumții sau efecte: *efectul pozitiv* conform căruia îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară asigură opozabilitatea *erga omnes* a actului, faptului sau situației juridice, chiar dacă acei care sunt interesați nu au luat efectiv cunoștință de această formalitate prezumție absolută, și *efectul negativ*, potrivit căruia neîndeplinirea formalităților de publicitate instituie prezumția relativă că terții

[1] V. Stoica, Drept civil. Drepturile reale principale, Ed. C.H. Beck, București, 2009, p. 329 și p. 415-417.

[2] M. Nicolae, op. cit., vol. II, 2011, p. 153.

nu cunosc actul, faptul sau situația juridică ce nu a fost făcută publică – art. 900;

d) *funcția de soluționare a conflictelor de drepturi* ivite între persoanele interesate, determinate de lipsa îndeplinirii formalităților de publicitate, de efectuarea lor cu întârziere sau defectuoasă – art. 891;

e) *funcția de dobândire (achizitivă) a unei situații juridice noi*, conform căreia terțul dobânditor de bună-credință cu titlu oneros de la antecesorul tabular care, fără să știe, era doar în aparență titular al dreptului real, fiindcă s-a încrezut în cuprinsul cărții funciare – art. 901;

f) *funcția probatorie a publicității*, potrivit căreia publicitatea constituie mijloc de dovadă a actelor, faptelor sau situațiilor juridice asupra cărora persoana înscrisă în cartea funciară este prezumată ca fiind titularul lor, iar dacă un drept a fost radiat, din cartea funciară, se prezumă că acel drept nu există.

Capitolul al II-lea. Scurt istoric al sistemelor de publicitate imobiliară

Secțiunea 1. Sisteme străine de publicitate imobiliară

Publicitatea în sens larg, reprezintă faptul de a face cunoscut un lucru publicului.

Dacă datele necesare a fi aduse la cunoștința publicului se referă la un bun mobil, vorbim de *publicitate mobilă*, iar dacă datele respective privesc un bun imobil, este vorba de *publicitate imobiliară*. Atenția noastră urmează să fie focalizată în cele ce urmează, exclusiv asupra publicității drepturilor reale imobiliare.

Publicitatea imobiliară este ansamblul de tehnici juridice menite să asigure certitudinea, evidența și opozabilitatea față de terți a actelor juridice prin care se constituie, transmit sau sting drepturi reale imobiliare^[1]. Nevoia de siguranță a unor raporturi juridice deosebit de importante, a dus la publicitatea lor.

În sens tehnico-juridic, publicitatea imobiliară este ansamblul de tehnici juridice destinate să asigure certitudinea, evidența și opozabilitatea față de terți a actelor juridice prin care se constituie, se transmit sau se sting drepturile reale imobiliare.

Publicitatea drepturilor și a raporturilor juridice funciare a fost creată pentru siguranța circuitului imobiliar și a creditului. S-a simțit nevoia ca persoana care cumpără, să aibă certitudinea că încheie operațiunea juridică cu adevăratul proprietar *versus dominus*.

În **Babilon**, pe câmpia Eufratului, a apărut în lume cel mai vechi sistem cunoscut de publicitate imobiliară^[2], fiind atestat de

^[1] M. Miclea, Mic lexicon de cadastru și carte funciară, Ed. All Beck, București, 2000, p. 201.

^[2] Los orígenes de la publicidad inmobiliaria. Consideraciones generales: Los derechos orientales.-Babilonia: Período antiguo La plaza oval y la serie ana ittishu. Hammurabi. Períodos medio y nuevo.-Asiría. Período antiguo Tabletas de Assur. Períodos medio y nuevo Los Kudurrus. Los hititas El derecho hebreo El jubileo y el año sabático.-Egipto. Dominación persa griega y romana El Registro de la Propiedad en las dos últimas épocas.-Grecia- Atenas y Esparta Los oroi.-Conclusión. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario Nbr. 603, March-April 1991.

o scrisoare a regelui babilonian Hammurabi (1792-1749 î.e.n.), prin care acesta îi dădea instrucțiuni unui funcționar pentru a rezolva un conflict privitor la un teren, folosindu-se de registrul ținut la palat^[1]. Funcția de publicitate o îndeplineau pietrele numite „kudurru”, pe care se scria numele proprietarului, din care un exemplar era așezat la vedere pe terenul cumpărat, astfel încât să poată fi văzut de orice trecător, în timp ce al doilea exemplar era păstrat în templu, expus vederii publice^[2]. Spre exemplu, pe o piatră kudurru aflată în Brithis Museum din Londra, este gravată următoarea inscripție: „numele acestei pietre este indicarea limitelor pentru eternitate”^[3].

[1] I. Postulache, Noțiuni de carte funduară, București, 1938, p. 12.

[2] I. Postulache, op. cit., p. 13.

[3] The cuneiform inscription on this *kudurru* records the granting by Eanna-shum-iddina, the governor of the Sealand, of five *gur* of corn land in the district of Edina in south Babylonia to a man called Gula-eresh. The boundaries of the land are laid out; the surveyor is named as Amurru-bel-zeri and the transfer completed by two high officials who are also named. Nine gods are invoked to protect the monument, along with seventeen divine symbols. The symbols of the important Mesopotamian gods are most prominent: the solar disc of the sun-god Shamash, the crescent of the moon-god Sin and the eight-pointed star of Ishtar, goddess of fertility and war. The square boxes beneath these signs represent altars supporting the symbols of gods, including horned headdresses, the triangular spade of Marduk, and the wedge-shaped stylus of Nabu, the god of writing. A prominent snake is shown on many *kudurru* and may, like many of the symbols, be related to the constellations. The text ends with curses on anyone who removes, ignores or destroys the *kudurru*. The Sealand was one of the wealthiest regions of Babylonia. A dynasty called „Sealand” first appears in records dating to the middle of the second millennium BC. It controlled the coastline of the south of Iraq and thus the trade routes down the Gulf. The Sealand rulers were defeated by the Kassite kings of Babylon in the fifteenth century BC and governors like Eanna-shum-iddina were appointed to administer the region. L.W. King, *Babylonian boundary stones and* (London, Trustees of the British Museum, 1912). Babylonian kudurru of the late Kassite period found near Baghdad by the French botanist André Michaux (Cabinet des Médailles, Paris). **Kudurru** was a type of stone document used as boundary stones and as records of land grants to vassals by the Kassites in ancient Babylonia between the 16th and 12th centuries BCE. The word is Akkadian for „frontier” or „boundary” (cf. Hebrew גדר „gader”, fence, boundary). The kudurrus are the only surviving artworks for the period of Kassite rule in Babylonia with examples kept in the Louvre and the National Museum of Iraq. The kudurrus recorded the land granted by the king to his vassals as a record of his decision. The original kudurru would be stored in a temple while the person granted the land would be given a clay copy to use as a boundary stone to confirm legal ownership. The kudurrus would contain



Exemple de pietre kudurru

Pentru „**Poporul ales**” al lui Israel, respectiv pentru evrei și prin extrapolare, pentru toți cei ce cred în Dumnezeu, în Biblie este scris: „Apoi Dumnezeu a zis: să facem om după chipul Nostru, după asemănarea Noastră; el să *stăpânească* peste peștii mării, peste păsările cerului, peste vite, peste tot pământul și peste toate târâtoarele care se mișcă pe pământ”^[1], „I-ai dat *stăpânire* peste lucrurile mâinilor Tale, toate le-ai pus sub piciorul lui: oile și boii laolaltă, fiarele câmpului, păsările cerului și peștii mării, tot ce străbate cărările mărilor”^[2], „Iată, ale Domnului, Dumnezeului Tău sunt cerurile și cerurile cerurilor și pământul și tot ce cuprinde el”^[3]; „sub cer totul este al Meu”^[4] (adică al lui Dumnezeu); „al Domnului este pământul cu tot ce este pe el, lumea și cei ce o

symbolic images of the gods who were protecting the contract, the contract itself and the divine curse that would be placed on a person who broke the contract. Some kudurrus also contained an image of the king who granted the land. As they contained a great deal of images as well as a contract, kudurrus were engraved on large slabs of stone.

[1] *Geneza (Facerea)*, 1:26.

[2] *Psalmul 8*: 6-8.

[3] *Deuteronomul*, 10:14.

[4] *Iov*, 41:11.

locuiesc”^[1]; „cerurile sunt ale Domnului, dar pământul L-a dat fiilor oamenilor”^[2]; „căci tot pământul este al Meu”^[3].

Domnul i-a spus lui Abraham: „Eu sunt Domnul, care te-a scos din Urul Caldeii, ca să-ți dau pământul acesta de *moștenire*”, și lui Moise: „Te voi face să intri în țara pe care am jurat să i-o dăruiesc lui Abraham și ți-o voi da *moștenire*”. Să nu uităm nici conotația juridică a titlului întreg al cărții sacre a omenirii: „Biblia sau Sfânta Scriptură a Vechiului și Noului *Testament*”. Astfel, Dumnezeu, proprietarul originar prin dreptul creației, îi dă în stăpânire omului, proprietatea sa asupra unei părți a pământului.

Așadar, din perspectivă biblică, întreg pământul (ca de altfel întreg universul), împreună cu tot ce se află pe el, constituie proprietatea lui Dumnezeu pe care și-a păstrat-o pentru El, iar omului i-a dat doar un drept vremelnic de stăpânire și administrare asupra unor bunuri, „căci noi n-am adus nimic în lume și nici nu putem să luăm cu noi nimic din ea”^[4]. Omul a fost împuternicit prin dărnicia proprietarului, să folosească (stăpânească) lucrurile, nu să fie stăpânit de ele, având datoria să-l slăvească (înalțe) pe Dumnezeu și să-l înfrunte pe vrăjmașul Său.

Sub impactul ideologiei renaștentiste, teoriile teologice și-au reconsiderat hermeneutica, ajungând să recunoască proprietatea privată ca pe un drept natural, a cărei respectare constituie condiția instaurării binelui comun.

În **Egiptul antic**, terenurile cu valoare agricolă proprietate comună regală erau cele situate pe malurile Nilului, care erau inundate în fiecare an, motiv pentru care, cu aceeași regularitate anuală, era necesară reconstituirea loturilor individualizate din proprietatea comună regală, după măsurătorile inițiale înregistrate în registrele cadastrale și cărți de proprietate denumite „herite”, care cu timpul s-au transformat în adevărate cărți funciare întemeiate pe principiile publicității, autenticității și a forței probante absolute în litigiile pentru strămutare de hotare, posesiune și proprietate. La nivelul statului, exista un registru general de proprietate al Egiptului, care cuprindea descrierea întregului teren cultivat, așa cum aflăm de la Rekkmara, ministru în perioada faraonului Thutes al III-lea (1482-1450 î.e.n.).

[1] *Psalmul* 24:1.

[2] *Psalmul* 115:15.

[3] *Exodul*, 19:5.

[4] 1 *Timotei*, 6:7.

În perioada stăpânirii romane, în Egipt s-au dezvoltat registrele sau *Bibliotheken* ^[1], care constatau cine este proprietarul fiecărui imobil, iar pentru înstrăinare era necesar ca *Bibliofilakes* (registratorul) să elibereze un document *epistalma*, prin care să autorizeze actul de dispoziție, document prin care se confirma că acela care înstrăinează, figurează în registru ca proprietar, iar ulterior actul de dobândire s-a înscris la rândul său în registru^[2].

În **Grecia antică** „publicitatea rezulta din caracterul sacru al proprietății inalienabile”^[3], iar după apariția statului s-au ținut registre cuprinzând datele funciare ale bunurilor publice, descrierea și întinderea terenurilor, în scopul administrării lor. Odată cu înfăptuirea reformelor agrare ale lui Solon (594) și Pisistrate (560), s-au ținut evidențe pentru asigurarea întinderii loturilor atribuite în proprietate individuală și descrierea hotarelor^[4].

După alți autori^[5], în Grecia antică, exista un sistem rudimentar de publicitate imobiliară, reprezentat de niște pietre denumite „oroii”^[6], care erau amplasate pe imobile, indicând la început doar

[1] El Registro de la Propiedad en Egipto en la época romana La obra de Otto Eger sobre la materia.-II. Origen del Registro de la Propiedad egipcio: La Bibliotheken demosion logon y la Enktesen bibliotheken.-III. Material de papyrus.-IV. Distintas clases de suelo egipcio, hipotecas convencionales y legales.-V. Intervención de los bibliofilakes en procedimientos judiciales; documentos que la prueban.-VI. Técnica del Registro: prosangelia.-VII. Declaraciones de los interesados: apografe.-VIII. Anotación provisional -IX. Comunicaciones de los Agoranomen.-X. Notas de los bibliofilakes: denegaciones de inscripción.-XI. Qué eran los diastromata y papyrus que se conservan.-XII. Apografe general edicto de Metrius Rufus.-XIII. Registros fiscales.-XIV Significación de la enkteseon bibliotheken en el Derecho privado.-XV. Conclusión. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario Nbr. 602, January - February 1991.

[2] J.L. Lacruz Berdejo, F. Sancho Rebullida, A. Luna Serrano, J. Delgado Echeverría, F. Rivero Hernández, J. Rams Albesa, Elementos de Derecho Civil. Derecho Inmobiliario Registral (III bis), segunda edición, revisada y puesta al día por J. Delgado Echeverría, J. Rams Albesa, Editorial Dykinson, Madrid, 2003, p. 13.

[3] Al. Herlea, Cărțile de proprietate în Transilvania, Tipografia „Astra”, Brașov, 1945, p. 10.

[4] Al. Herlea, op. cit., p. 10.

[5] M. Miclea, op. cit., 2000, p. 283.

[6] La început, dreptul de proprietate a fost garantat de religie, și nu de lege. Fiecare proprietate trebuia să fie înconjurată, inclusiv casa, de o împrejmuire care să o despartă net de domeniile altor familii. Pe această linie de demarcație, din loc în loc, omul așeza câteva pietre mari, sau câteva trunchiuri de arbori, ce se numeau *termes*. Despre semnificația acestor pietre de

transferul proprietății, pentru ca ulterior pe ele să se greveze și ipotecile, cu arătarea numelui creditorului, creanța și scadența ei. Următoarea ipotecă se grava sub prima, a treia sub a doua și așa mai departe, asigurându-se astfel rangul ipotecii în funcție de data grevării ei pe „oroī”. „Horo” înseamnă în limba greacă „limită de hotar”.

De la Teofrast aflăm că în provincia Atica din sud-estul Greciei Mijlocii, pe lângă „oroī” mai existau și registre în care se înscriau proprietarii de imobile și ipotecile ce grevau proprietatea^[1]. Ridicarea arbitrară a acestor pietre sau table de la locurile unde erau așezate pe teren, era aspru sancționată. „Cadastru” ar putea proveni din termenii grecești „kata” care înseamnă „de sus în jos” și „stikon” care înseamnă „registru de impunere”, „carte de impunere”, sau „carte de comerț”.

hotar și despre credințele legate de ele ne putem da seama din modul plin de pietate în care oamenii le fixau în pământ. „Iată, spune Siculus Flaccus, cum procedau străbunii noștri: începeau prin a săpa o mică groapă, puneau terma pe marginea ei și o încununau cu ghirlande de ierburi și flori. După aceea aduceau o jertfă; victima odată ucisă, sângele trebuia să se scurgă în groapă; apoi, se aruncau înăuntru cărbuni aprinși (aprinși probabil la focul sacru din vatră), boabe de grâu, turte, fructe, puțin vin și puțină miere. După ce toate acestea arseseră în groapă, în cenușa caldă încă, se înfîgea piatra sau bucata de lemn.

După ce terma era pusă în pământ după rituri, nicio putere din lume n-o putea muta din loc. Trebuia să rămână în același loc în eternitate. Terma păzea hotarul domeniului și veghea asupra lui. Vecinul nu îndrăznește să se apropie prea mult de el. Nu posedăm textul legii ateniene ce se ocupă de acest lucru; nu ne-au rămas din el decât trei cuvinte ce înseamnă: „Nu depășii piatra de hotar”. Dar Platon (*Legile*, VIII, p. 842) pare a completa gândul legislatorului când spune: „Prima noastră lege trebuie să fie următoarea: Nimeni să nu se atingă de piatra de hotar ce desparte câmpul său de cel vecin, căci ea trebuie să rămână nemișcată. Nimeni nu trebuie să îndrăznească să mute piatra ce desparte prietenia de dușmănie, piatra pe care ne-am legat prin jurământ s-o lăsăm la locul ei”.

O lege a elenilor interzicea să se pună ipotecă pe pământ (Aristotel, *Politica*, VII, 2). Ceea ce se spune despre ipotecă în dreptul atenian înainte de Solon, se sprijinea pe o afirmație greșit înțeleasă a lui Plutarh. Termenul hōros care va însemna mai târziu un hotar ipotecar, în vremea lui Solon, însemna hotarul sfânt ce marca dreptul proprietății. Ipoteca nu apare decât mai târziu în dreptul atic și doar sub forma de vânzare cu condiția răscumpărării.

^[1] M. Miclea, *Cadastrul și publicitatea funciară*, Ed. ALL, București, 1995, p. 283.

În **Roma antică**, atunci când organizarea socială îmbrăca forma democrației militare, pământul constituia proprietatea colectivă a ginții, alături de care a apărut proprietatea familială.

După formarea statului roman, a apărut proprietatea colectivă a statului și proprietatea privată a cetățenilor care a fost deplin consacrată prin reforma lui Servius Tullius (578-535 î.e.n.) și ocrotită prin Legea celor XII table (449 î.e.n.), cu formele ei: quiritară, pretoriană, provincială și peregrină^[1].

Pământurile italice fiind *res Mancipi* nu puteau fi înstrăinate decât prin acte juridice solemne. Mancipațiunea *mancipatio* era un mod de dobândire a proprietății după dreptul civil, care potrivea lui Gaius^[2], avea loc în prezența părților, a cel puțin cinci martori și a unui cantaragiu, procedeu apărut în perioada în care nu exista monedă bătută, ci numai cântărită^[3] și *in iure cesio* care era un proces fictiv ce se desfășura înaintea magistratului la Roma, sau înaintea guvernatorului în provincie, unde se înfățișau proprietarul care intenționa să își înstrăineze lucrul și persoana care intenționa să îl dobândească, aceasta din urmă declarând că lucrul îi aparține, proprietarul nu se opunea acțiunii, iar magistratul luând act de poziția proprietarului, îi da câștig de cauză reclamantului^[4].

Tradiția *traditio* era cel mai important mijloc de dobândire a proprietății după dreptul ginților, lipsit de orice formă, prin care înstrăinătorul îi punea lucrul la dispoziția dobânditorului^[5].

Chiar dacă prin cele mai importante moduri de dobândire a proprietății se asigura o oarecare publicitate a actului de predare a lucrului, însoțit de voința părților de a transfera și dobândi proprietatea *animus transferendi et aquirendi dominii*, eliberându-se o dovadă a proprietății *noticia*, la romani publicitatea imobiliară nu a jucat un rol important.

Sistemul rudimentar roman de publicitate imobiliară s-a perpetuat și în perioada Evului Mediu.

[1] *Vi. Hanga*, Drept privat roman, Editura Didactică și Pedagogică, București, 1977, p. 243-251.

[2] *Gaius*, Instituțiunile (dreptului privat roman), Editura Academiei R.S.R., București, Comentariul I 119, p. 97.

[3] *I.C. Cătuneanu*, Curs elementar de drept roman, ed. a II-a, Ed. „Cartea Românească” S.A., București, 1924, p. 214-216; *Vi. Hanga*, op. cit., p. 279-281.

[4] *I.C. Cătuneanu*, op. cit., p. 216; *Vi. Hanga*, op. cit., p. 281-282.

[5] *I.C. Cătuneanu*, op. cit., p. 227-229; *Vi. Hanga*, op. cit., p. 271-274.

În opoziție cu sistemul roman, la nord de Alpi, dreptul germanic care avea la bază obiceiul vechi german ca transferul proprietății să se facă în fața adunării sătești prin trei strigări succesive, prevedea ca orice transmitere a proprietății imobiliare să se facă obligatoriu prin înscrierea într-un registru public în care se ținea evidența proprietății^[1].

În **epoca modernă**, putem vorbi de două sisteme principale de publicitate imobiliară: **sistemul german** care este un sistem real (de la *res* - lucru) și **sistemul francez** care este un sistem personal. Unii autori^[2] vorbesc și de un sistem slav, care în realitate este tot un sistem german.

Ulterior, actul de transmitere a proprietății era transcris într-un proces-verbal, care îndeplinea funcția probatorie de dovadă a dreptului de proprietate. În paralel și distinct, s-au înmulțit cererile de credit, situație în care s-a impus necesitatea garantării împrumuturilor prin ținerea unor *registre de evidență a ipotecilor*.

Principiul publicității, comun amândurora, a apropiat la început, iar mai târziu a unit procesele-verbale pentru transmiterea drepturilor de proprietate și registrele de evidență a ipotecilor, într-o singură instituție juridică, aceea a cărților funciare^[3].

În epoca modernă, timp de 100 de ani s-a reintrodus dreptul roman cu sistemul ipotecilor legale și oculte, desființându-se registrele funciare medievale germane în care erau înscrise ipotecile speciale. Constatând inconvenientele sistemului, s-a revenit la vechile forme de publicitate care au fost treptat perfecționate. Astfel, printr-un edict din anul 1693 al regelui prusac Frederic I, s-a ordonat ca toate bunurile orașelor Köln și Berlin, dimpreună cu ipotecile ce le grevau, să fie înscrise în registre sucesorale și cadastrale sub numere de ordine distincte, de către un magistrat. Prin ordonanța regelui Frederic Wilhelm I (1722-1723), prevederile edictului au fost extinse și asupra altor teritorii, creându-se totodată pe lângă curțile de justiție un registru funciar în care se înscriseră în mod obligatoriu toate bunurile imobiliare din raza lor de competență. Prin ordonanța din 1783, intrată în vigoare la 1 iunie 1874 în tot regatul Prusiei, având la bază principiul publicității absolute și principiul legalității, s-a stabilit modelul nou al cărților fun-

[1] *M. Miclea*, op. cit., 1995, p. 283.

[2] *C. Negrea*, op. cit., p. 59; *P. Demeny*, Cărțile funciare, Casa de Editură „Atlas – Clusium” SRL, Cluj-Napoca, 1993, p. 10-11.

[3] *Al. Herlea*, op. cit., p. 13.

ciare, fiecare imobil având o foaie în care se înscriau după verificarea exigentă a unui magistrat, actele și faptele referitoare la el.

Sistemul german pus de acord cu sistemul Torrens, organizat pe bază de măsurători precise și hărți cadastrale corecte, a fost legiferat prin Codul civil din anul 1896 și Legea din 1897, având la bază principiul forței probante, efectului constitutiv de drepturi al înscrierii, solemnității operațiunilor, legalității, specialității, publicității generale și absolute, neutralității, relativității, priorității, publicității integrale, publicității formale și materiale.

Acest sistem a fost preluat de dreptul austriac, elvețian, olandez, ungar, polonez etc. Sistemul german mai prevede posibilitatea dobândirii dreptului de proprietate prin prescripție achizitivă, care nu curge împotriva drepturilor înscrise în registrul funciar. Prin filieră ungară și austriacă, sistemul german a pătruns și s-a aplicat și în Transilvania.

La Congresul al XIX-lea al Federației Internaționale a Geodezilor ce a avut loc la Helsinki în anul 1990, s-a hotărât adoptarea sistemului german de publicitate imobiliară, de către toate țările participante.

Sistemul austriac derivă din sistemul german, dar spre deosebire de acesta, prezintă unele particularități, și anume: 1) efectul absolut al intabulării în cartea funciară nu se produce din momentul înscrierii, ci numai după expirarea termenului prevăzut de lege pentru introducerea acțiunilor în anulare sau revocare, înăuntrul căruia este suspendat principiul publicității materiale; 2) sistemul austriac prevede uzucapiunea ca mod de dobândire a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale, chiar împotriva titularilor acestor drepturi înscrise în cartea funciară; 3) sistemul austriac fiind un sistem real de publicitate imobiliară, nu admite decât sistemul foilor reale^[1].

Acest sistem s-a concretizat pentru Transilvania în Regulamentul cărților funduare din 15 decembrie 1855 pentru „ținuturile ungurene” și în Regulamentul cărților funduare din 5 februarie 1970 pentru Ardealul propriu-zis.

^[1] Șt. Laday, Codul civil austriac în vigoare în Ardeal completat cu legile și regulamentele modificatoare cuprinzând și jurisprudența, vol. I, Editura Ministerului Justiției Directoratul General Cluj, Tipografia Fondul Cărților Funduare, Cluj, 1924-25, p. 392 și urm.; V.L. Veniamin, Drept fonciar comparat, f.a; M. Nicolae, op. cit., vol. I, 2011, p. 333.

Sistemul elvețian^[1] derivă tot din sistemul german, dar nu este identic cu acesta, a fost consacrat în Codul civil elvețian și are la bază principiile caracterului absolut al inscripțiunii, al caracterului relativ al inscripțiunii, al legitimității, al legalității, al publicității materiale, al publicității formale, al consimțământului și al responsabilității funciare.

Spre deosebire de sistemul german, sistemul elvețian acordă valoare desăvârșită raportului obligațional și se interesează de relația causală dintre creditor și debitor, care stă la baza dreptului real; înscrierea se poate dispune numai cu consimțământul expres al proprietarului sau al titularului altui drept real ce urmează a fi transcris, modificat ori stins^[2].

La noi, sistemul elvețian și-a găsit reflectarea în dispozițiile Decretului-lege nr. 115/1938.

Sistemul Torrens, denumit astfel după numele autorului său Sir Robert Richard Torrens (1858), definitivat în anul 1878, constituie o adaptare a sistemului german la condițiile Australiei, potrivit căruia bunurile imobile se pot dobândi sau modifica la cererea părților, după grănițuirea, bornarea și măsurarea lor. Se măsoară numai imobilul cu privire la care s-a formulat solicitarea însoțită de actele justificative, iar nu întregul teritoriu al localității unde este situat, înregistrarea fiind facultativă, datele fiind înregistrate într-un registru păstrat la „conservator”, pe baza căruia se emite un certificat de proprietate însoțit de o schiță anexă care servește apoi tuturor operațiunilor privitoare la circulația imobiliară și garanțiile de credit.

Acest sistem a fost preluat de țări cu teritorii vaste, fiind implementat cu variante în unele provincii din vestul Canadei, Etiopia, Kenia, Tanzania, Uganda, Republica Arabă Unită, Nepal, India, Ceylon, Malaiezia, Thailanda, Ghana, Turcia, Iran, Tunisia, Madagascar, Maroc, Senegal, Sudan, Coasta de Fildeș, Siria, Algeria, Congo, în 22 de state ale SUA, dintre care unele au renunțat ulterior la el.

^[1] S-a spus că sistemul elvețian a reușit, fără a sacrifica niciunul din principiile fundamentale ale libertății contractuale și cele ale transmisiunii și constituirii drepturilor reale, să adune și să conjuge avantajele comune regimurilor juridice atât de distincte din țările germane și din cele latine, dând expresie atât nevoilor securității dinamice ale circuitului civil, cât și nevoilor securității statice ale drepturilor câștigate, care nu pot fi iremediabil pierdute dacă au făcut obiectul unor înscrieri, lipsite de o cauză legitimă (*M. Nicolae*, vol. I, 2011, p. 346).

^[2] *M. Nicolae*, vol. I, 2011, p. 337-345.