

Cuprins

Capitolul I. Principiile cărților funciare	1
1. Obiectul înscrierii în cartea funciară. Lipsa legăturii cu imobilul înscris în cartea funciară. Consecințe. Limitele principiului publicității integrale	1
2. Nevalabilitatea actului juridic în baza căruia se realizează înscrierea în cartea funciară. Limitele principiului legalității. Verificările impuse registratorului de carte funciară cu ocazia soluționării cererii de înscriere în cartea funciară	5
3. Lipsa formei autentice a înscrisului doveditor în baza căruia se solicită intabularea dreptului de proprietate asupra unui imobil. Limitele principiului legalității. Obligația registratorului de a verifica cerințele de formă prevăzute de lege pentru valabilitatea actului juridic în temeiul căruia este justificată cererea de înscriere. Prezentarea unui înscris autentic întocmit de un alt funcționar public decât notarul public	9
4. Felul înscrierilor în cartea funciară în funcție de obiectul acestora. Inadmisibilitatea notării unui drept tabular. Respectarea specialității înscrierilor în cartea funciară. Modul de funcționare al principiului disponibilității înscrierilor în cartea funciară în reglementarea actuală	15
5. Principiul relativității înscrierilor în cartea funciară. Persoanele împotriva cărora se poate face înscrierea drepturilor tabulare. Soluția în cazul încălcării acestei reguli esențiale a sistemului de publicitate imobiliară	22
6. Principiul relativității înscrierilor în cartea funciară. Necesitatea respectării acestuia cu prilejul soluționării cererii de radiere a dreptului de proprietate din cartea funciară. Imposibilitatea efectuării radierii prin hotărâre judecătorească inopozabilă beneficiarului înscrierii	26

7. Principiul relativității înscrierilor în cartea funciară. Momentul în raport de care se verifică respectarea acestei reguli. Sancțiunea încălcării principiului. Îndeplinirea procedurii exproprierii pentru cauză de utilitate publică față de o altă persoană decât proprietarul tabular _____ 30
8. Principiul relativității înscrierilor în cartea funciară. Modul de aplicare a acestuia în privința notărilor în cartea funciară. Distincția între relativitatea înscrierilor în cartea funciară și relativitatea efectelor unei hotărâri judecătorești _____ 37
9. Data producerii efectelor înscrierilor. Principiul priorității. Raportarea la data înregistrării cererii la oficiul teritorial de cadastru competent. Cazul cererilor de înscriere concurente _____ 40
10. Efectul constitutiv al înscrierilor în cartea funciară. Prezumția existenței dreptului tabular în favoarea proprietarului tabular. Condițiile răsturnării acestei prezumții _____ 43
11. Principiul forței probate a înscrierilor în cartea funciară. Prezumția existenței dreptului tabular. Caracterul relativ al prezumției. Condițiile în care poate fi administrată dovada contrară _____ 48
12. Principiul publicității materiale. Condițiile de aplicare ale acestuia. Dobândirea cu bună-credință a unui drept real imobiliar. Funcția achizitivă de drepturi a publicității imobiliare _____ 50
13. Principiul publicității materiale. Situația în care terțul dobânditor este de rea-credință. Cunoașterea pe altă cale a inexactității cuprinsului cărții funciare. Momentul în raport de care se analizează atitudinea subiectivă a terțului _____ 54

Capitolul II. Înscrierile în cartea funciară _____ 61

14. Efectuarea înscrierilor în cartea funciară în funcție de obiectul acestora. Consecințele notării în cartea funciară a unui drept real imobiliar. Încălcarea principiului relativității. Remedii _____ 61
15. Intabularea dreptului de proprietate în baza contractului de donație, încheiat cu unul dintre soți.

- Înscrierea proprietății devălmașe în aceeași carte funciară. Deschiderea unei cărți funciare pentru un singur imobil _____ 67
16. Condițiile de admisibilitate a cererii de intabulare a dreptului de proprietate dobândit prin moștenire. Lipsa actului doveditor al dreptului de proprietate în patrimoniul defunctului, neînscris în cartea funciară. Lipsa documentației cadastrale. Consecințe _____ 69
17. Condițiile înscrierii dreptului de suprafață în cartea funciară a unui imobil. Consecințele lipsei formei autentice a actului invocat pentru înscrierea dreptului de suprafață. Posibilitatea schimbării motivării soluției de respingere a cererii de înscriere în calea de atac a plângerii. Lipsa pârâtului în plângerea împotriva încheierii de carte funciară. Consecințe _____ 72
18. Tipul înscrierii în cartea funciară a dreptului de servitute. Inadmisibilitatea notării unui drept real imobiliar. Lipsa efectelor hotărârii judecătorești de respingere a notării cu privire la cererea de intabulare având ca obiect același drept. Condițiile necesare pentru radierea unei înscrieri din cartea funciară _____ 80
19. Înscrierea provizorie. Situația înscrierii dreptului tabular în baza unei hotărâri judecătorești nedefinitive. Modul de realizare a justificării. Efectul justificării. Imposibilitatea rectificării unei înscrieri definitive în temeiul unei hotărâri judecătorești nedefinitive _____ 84
20. Notarea în cartea funciară. Admisibilitatea cererii de notare a unui litigiu în cartea funciară, formulată de către proprietarul tabular. Admisibilitatea notării unui litigiu având ca obiect un drept de creanță în legătură cu un imobil înscris în cartea funciară _____ 87
21. Notarea unui litigiu în cartea funciară, în baza unei încheieri de carte funciară care cuprinde un număr eronat de dosar. Admisibilitatea notării litigiului în raport de obiectul acestuia. Lipsa oricărei legături între litigiu și imobil. Consecințe _____ 91
22. Notarea în cartea funciară a soluției de suspendare a judecării într-un litigiu notat deja în cartea funciară. Admisibilitatea notării. Legătura cu imobilul înscris în cartea funciară. Principiul publicității integrale _____ 95

23. Momentul până la care subzistă notarea unui litigiu în cartea funciară. Calea procesuală de radiere a notării litigiului. Irelevanța existenței pe rolul instanțelor judecătorești a altor litigii în legătură cu imobilul cu privire la care se solicită radierea litigiului _____ 98
24. Notarea somației de executare silită. Admisibilitatea plângerii împotriva încheierii de carte funciară prin care s-a dispus notarea în temeiul unei hotărâri judecătorești de admitere a plângerii împotriva unei încheieri anterioare. Căi procesuale opționale pentru partea interesată. Notarea somației de executare silită imobiliară în situația în care debitorul este o altă persoană decât proprietarul tabular _____ 102
25. Notarea în cartea funciară a somației de plată, în cazul executării silite imobiliare. Obligația stabilită în sarcina executorului judecătoresc. Lipsa indicării în somație a numărului cadastral al imobilului ce formează obiectul executării silite. Lipsa intabulării imobilului pe numele noului proprietar, debitor în executarea silită imobiliară. Efecte _____ 110
26. Calea procesuală pentru radierea notării din cartea funciară a somației de executare silită. Acordul executorului judecătoresc pentru radiere exprimat prin cererea de radiere a notării. Lipsa acordului creditorului urmăritor pentru radierea notării somației _____ 114
27. Notarea contractului de vânzare-cumpărare a unui drept litigios. Efectuarea mențiunii în partea a II-a a cărții funciare _____ 118
28. Notarea antecontractului de vânzare-cumpărare, în ipoteza intervenirii sancțiunii de drept civil a rezoluțiunii. Soluția respingerii. Proba intervenirii rezoluțiunii. Limitele verificărilor efectuate de registratorul de carte funciară. Expirarea termenului stipulat pentru perfectarea contractului. Sancțiune _____ 123
29. Notarea litigiului având ca obiect acțiunea în rezoluțiune. Imposibilitatea radierii acestei notări prin invocarea pactului comisoriu de ultimul grad.

- Renunțarea părții la exercițiul dreptului de îndeplinire a publicității imobiliare. Consecințe ___ 131
30. Admisibilitatea notării în cartea funciară a suprapunerii titlurilor de proprietate cu privire la același imobil. Preferabilitatea unuia dintre cele două titluri se analizează pe calea acțiunii în revendicare, iar nu pe calea plângerii împotriva încheierii de carte funciară _____ 135
31. Notarea în cartea funciară a interdicției de înstrăinare a unui imobil ipotecat. Lipsa efectelor cu privire la cursul prescripției extinctive a dreptului material la acțiune privind pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de act de vânzare-cumpărare _____ 139

Capitolul III. Acțiunile de carte funciară și rectificarea

înscrierilor în cartea funciară _____ 145

32. Acțiunea în prestație tabulară. Condiții de admisibilitate. Termenul de prescripție _____ 145
33. Acțiunea în acordarea rangului preferențial. Acțiunea în prestație tabulară specială. Condiții de admisibilitate. Cerința dobândirii dreptului de la un autor comun _____ 152
34. Acțiunea în rectificarea cărții funciare. Inadmisibilitate. Caracterul subsidiar al acțiunii ___ 156
35. Rectificarea cărții funciare, solicitată pe cale principală. Necesitatea obținerii unei hotărâri judecătorești pentru rectificare, care să completeze hotărârea pronunțată în acțiunea de fond _____ 159
36. Acțiunea în rectificarea cărții funciare. Caracterul subsidiar al acțiunii. Necesitatea obținerii unei hotărâri judecătorești prealabile în baza căreia se ajunge la neconcordanța cărții funciare cu situația juridică reală a imobilului _____ 162
37. Condițiile de admisibilitate a acțiunii în rectificarea unei notări în cartea funciară. Competența teritorială a instanței sesizate cu acțiunea în rectificarea cărții funciare. Notarea soluției de începere a urmăririi penale _____ 171
38. Acțiunea în rectificarea cărții funciare, promovată pe cale principală. Lipsa unei acțiuni de fond.

- Admisibilitate. Intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului adus ca aport într-o societate comercială _____ 178
39. Limitele verificărilor permise în cadrul plângerii împotriva încheierii de carte funciară. Calea procesuală pentru remedierea neconcordanțelor existente între starea tabulară și situația juridică reală a unui imobil. Consecințele obținerii ulterioare a acordului autentic pentru radierea unei înscrieri inexacte din cartea funciară _____ 188
40. Inadmisibilitatea invocării motivelor de rectificare a cărții funciare pe calea plângerii împotriva încheierii de carte funciară. Clarificarea obiectului cererii deduse judecării. Continuarea cererii de înscriere de către moștenitorul solicitantului, decedat după data formulării cererii și mai înainte de soluționarea acesteia _____ 193
41. Inadmisibilitatea căii de atac a plângerii împotriva încheierii de carte funciară în cazul solicitării având ca obiect constatarea prescripției dreptului material la acțiune privind plata sultei _____ 201
42. Radierea notării privind dreptul la sultă. Efectuarea plății sultei în cadrul executării silite. Acordul executorului judecătoresc pentru radiere. Necesitatea formei autentice notariale pentru consimțământul titularului înscrierii pentru efectuarea rectificării acelei înscrieri _____ 204
43. Indicarea eronată a întinderii terenului înscris în cartea funciară. Calea procesuală pentru remedierea erorii. Inaplicabilitatea principiului publicității materiale _____ 209
44. Îndreptarea erorii materiale din cuprinsul înscrierii în cartea funciară. Limitele verificărilor efectuate de registratorul de carte funciară. Omisiunea menționării cotei din dreptul de proprietate asupra terenului situat sub construcție. Admisibilitatea îndreptării erorii prin omisiune. Condiții _____ 216
45. Îndreptarea erorii materiale a înscrierilor din cartea funciară. Distincție față de rectificarea cărții funciare. Eroarea cu privire la cota indiviză din dreptul de

proprietate. Inadmisibilitatea corectării erorii
pe calea procedurii îndreptării erorii materiale ____ 220

Capitolul IV. Procedura de înscriere și căile de atac

împotriva încheierilor de carte funciară _____ 223

46. Unicitatea cărții funciare. Imposibilitatea deschiderii unor cărți funciare paralele pentru același imobil. Calea procesuală în caz de suprapunere totală sau parțială, lăsată la dispoziția proprietarului care a solicitat ulterior înscrierea în cartea funciară. Consecințele menționării eronate în citativ ca parte a oficiului teritorial de cadastru și publicitate imobiliară după admiterea excepției lipsei calității procesuale pasive _____ 223
47. Condițiile modificării imobilului grevat de sarcini. Necesitatea acordului cumulat al tuturor titularilor acestor sarcini. Imposibilitatea realizării operațiunii de modificare în lipsa acestui consimțământ _____ 226
48. Cererea de alipire a imobilelor învecinate, aparținând aceluiași proprietar. Existența unei suprapuneri parțiale cu imobilul aparținând unui alt proprietar tabular. Efectuarea expertizei topografice în litigiul având ca obiect plângerea împotriva încheierii de carte funciară _____ 232
49. Individualizarea imobilului în înscrisul invocat pentru înscrierea în cartea funciară. Indicarea numărului de carte funciară și a numărului cadastral sau topografic. Situația în care este posibilă acoperirea nemenționării acestor date de identificare prin prezentarea altor înscrisuri _____ 234
50. Indicarea greșită a numărului cadastral al imobilului în actul de proprietate în baza căruia se solicită înscrierea. Sancțiuni _____ 238
51. Lipsa numărului cadastral. Respingerea cererii de intabulare. Calea de atac pentru contestarea documentației cadastrale. Competența instanțelor de contencios administrativ _____ 245
52. Forma actului de renunțare la cererea de înscriere în cartea funciară, formulată în fața registratorului de carte funciară. Efectele actului de dispoziție al unuia dintre petenți cu privire la cererea de înscriere însușită de mai

- multe persoane interesate. Nesoluționarea cererii de înscriere de către registratorul de carte funciară ____ 249
53. Cerința atașării înscrisului original sau a unei copii legalizate de pe acesta, în vederea soluționării cererii de înscriere. Sancțiunea neprezentării înscrisului în forma solicitată _____ 255
54. Neîndeplinirea de către înstrăinător a obligației de plată a impozitului pe imobil. Consecințe cu privire la intabularea dreptului de proprietate pe numele noului proprietar _____ 261
55. Condițiile angajării răspunderii civile delictuale a oficiului teritorial de cadastru și publicitate imobiliară. Verificarea îndeplinirii cerințelor generale în materia răspunderii civile delictuale _____ 266
56. Legitimitatea procesuală activă a notarului public în litigiile având ca obiect plângerea împotriva încheierii de carte funciară _____ 270
57. Piedici la înscrierea dreptului de proprietate asupra construcției edificate pe un teren înscris în cartea funciară. Inadvertențe între planul parcelar și documentația cadastrală. Călea procesuală pentru remedierea neconcordanței. Inadmisibilitatea plângerii. Principiul priorității înscrierilor în cartea funciară _____ 274
58. Inadmisibilitatea probei cu înscrisuri noi în calea de atac împotriva încheierii de carte funciară, conform art. 50 din Legea nr. 7/1996. Soluționarea cererii de reexaminare, a plângerii împotriva încheierii de carte funciară, precum și a apelului și a recursului împotriva sentinței pronunțate în primă instanță exclusiv pe baza înscrisurilor aflate în dosarul format la autoritatea de cadastru. Cerința impusă de principiul priorității înscrierilor în cartea funciară _____ 278
59. Caracterul contencios sau necontencios al căii de atac a plângerii împotriva încheierii de carte funciară. Inadmisibilitatea cererii de intervenție în interes propriu într-un astfel de litigiu. Lipsa pârâtului în plângerea împotriva încheierii de carte funciară. Consecințe _ 282
60. Admisibilitatea rectificării cărții funciare ca o consecință a admiterii căii de atac promovate în

- condițiile art. 50 din Legea nr. 7/1997. Inadmisibilitatea formulării unei cereri noi de înscriere în cartea funciară pe calea plângerii împotriva încheierii de carte funciară. Modalitatea de realizare a înscrierii dreptului de suprafață invocat de fostul proprietar tabular împotriva actualului proprietar tabular _____ 292
61. Lipsa comunicării încheierii de carte funciară către persoanele interesate, în termenul stipulat de art. 50 alin. (1) din Legea nr. 7/1996. Natura acestui termen legal. Consecințele nerespectării acestuia _____ 296
62. Recursul promovat împotriva hotărârilor judecătorești prin care s-a respins plângerea împotriva încheierii de carte funciară. Verificarea interesului în promovarea căii de atac. Consecințele admiterii ulterioare a cererii de înscriere, care a fost respinsă inițial și cu privire la care sunt în derulare căile de atac instituite de art. 50 din Legea nr. 7/1996 _____ 298