

# Cuprins

<b>Abrevieri</b> .....	V
<b>Cuvânt-înainte</b> .....	VII
<b>Capitolul I. Publicitatea imobiliară</b> .....	1
<i>Secțiunea I. Publicitatea drepturilor reale patrimoniale</i> .....	1
§1. Preliminarii .....	1
§2. Publicitatea imobiliară - componentă a dreptului funciar .....	3
2.1. Publicitatea imobiliară – evidența dreptului funciar .....	3
2.2. Publicitatea juridică.....	4
2.3. Publicitatea drepturilor patrimoniale .....	5
2.4. Forme de publicitate a drepturilor patrimoniale .....	8
2.4.1. Publicitatea mobilă .....	9
2.4.2. Publicitatea imobiliară .....	9
§3. Sisteme de publicitate imobiliară în dreptul românesc .....	13
3.1. Sistemul registrelor de transcriptiuni și înscripțiuni.....	14
3.2. Sistemul cărților funciare.....	17
3.3. Sistemul cărților de publicitate funciară .....	18
3.4. Sistemul cărților de evidență funciară .....	19
3.5. Caractere comune.....	19
3.6. Configurarea doctrinară a sistemelor de publicitate imobiliară.....	20
3.7. Publicitatea imobiliară reglementată prin Legea nr. 7/1996.....	21
§4. Interferențe între formele de publicitate ale cărților funciare.....	24
4.1. Interferențe de evidență informațională. Numărătoarea cadastrală.....	25
4.2. Interferențe ale elementelor de evidență .....	27
4.3. Interferențe de structură.....	28
4.4. Interferențe ale operațiunilor de înscriere .....	31
<i>Secțiunea a II-a. Dinamica dreptului de proprietate         în cartea funciară</i> .....	34
§ 1. Preliminarii.....	34

§2. Evidența funciară în sistemul Legii nr. 7/1996.....	35
§3. Cadastrele excepționale.....	38
§4. Evidența cadastrală.....	39
4.1. Evidența cadastral - tehnică .....	40
4.2. Evidența cadastral - economică.....	43
4.3. Evidența cadastral - juridică.....	44
<b>Capitolul II. Cărțile funciare.....</b>	<b>46</b>
<i>Secțiunea I. Noțiunea și trăsăturile cărților funciare .....</i>	<i>46</i>
§1. Reglementarea cărții funciare .....	46
§2. Noțiunea de carte funciară .....	48
§3. Registrul cadastral de publicitate imobiliară.....	52
§4. Trăsăturile cărților funciare .....	54
<i>Secțiunea a II-a. Structura cărții funciare .....</i>	<i>55</i>
§1. Titlul cărții funciare.....	56
§2. Cuprinsul cărții funciare .....	57
2.1. Partea I. Descrierea imobilelor.....	57
2.1.1. Numărul de ordine și cel cadastral al imobilului ...	58
2.1.2. Suprafața imobilului, destinația, categoriile de folosință și, după caz, construcțiile.....	63
2.1.2.1. Suprafața imobilului.....	63
2.1.2.2. Destinația imobilului .....	64
2.1.2.3. Categoria de folosință.....	65
2.1.2.4. Construcțiile .....	69
2.1.3. Planul imobilului cu vecinătățile, descrierea imobilului și inventarul de coordonate al amplasamentului, pentru fiecare imobil în parte.....	69
2.1.4. Observații.....	71
2.2. Partea a II-a. Înscrisurile privind dreptul de proprietate.....	71
2.2.1. Numărul curent.....	71
2.2.2. Numele proprietarului.....	71
2.2.3. Înscrisurile privitoare la proprietate.....	72
2.2.4. Rubrica observațiilor.....	73
2.3. Partea a III-a. Înscrisurile dezmembrămintelor dreptului de proprietate și a sarcinilor .....	73
2.3.1. Numărul curent.....	74
2.3.2. Cuprinsul foii .....	74
2.3.3. Observații.....	75

---

<b>Capitolul III. Obiectul cărții funciare</b> .....	77
<i>Secțiunea I. Dreptul de proprietate</i> .....	78
§1. Reglementare, noțiune și conținut .....	78
1.1. Reglementare .....	78
1.2. Noțiune .....	79
1.3. Conținutul juridic al dreptului de proprietate .....	80
<i>Secțiunea a II-a. Formele dreptului de proprietate</i> .....	84
§1. Enumerare .....	84
§2. Dreptul de proprietate publică .....	85
2.1. Sediul materiei .....	85
2.2. Determinarea bunurilor obiect al dreptului de proprietate publică .....	91
2.3. Subiectele dreptului de proprietate publică .....	94
2.4. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate publică .....	95
2.4.1. Dreptul de proprietate publică este inalienabil .....	95
2.4.2. Dreptul de proprietate publică este imprescriptibil .....	97
2.4.3. Dreptul de proprietate publică este insesizabil .....	98
2.5. Dobândirea, exercitarea și încetarea dreptului de proprietate publică .....	99
2.5.1. Modurile de dobândire a dreptului de proprietate publică .....	99
2.5.2. Exercițarea dreptului de proprietate publică .....	101
2.5.3. Încetarea dreptului de proprietate publică .....	104
2.6. Importanța dreptului de proprietate publică pentru publicitatea imobiliară .....	104
§3. Dreptul de proprietate privată .....	105
3.1. Preliminarii .....	105
3.2. Sediul materiei .....	105
3.3. Subiectele dreptului de proprietate privată .....	105
3.3.1. Persoanele fizice .....	106
3.3.2. Persoanele juridice .....	111
3.3.3. Statul și unitățile administrativ-teritoriale .....	113
3.4. Caracterele dreptului de proprietate privată .....	114
3.4.1. Dreptul de proprietate privată este alienabil .....	114
3.4.2. Dreptul de proprietate privată este prescriptibil ...	115
3.4.3. Dreptul de proprietate privată este sesizabil .....	115
3.5. Considerații privind regimul juridic al circulației terenurilor .....	115

---

3.5.1. Cerința formei autentice a actului de înstrăinare și de constituire a unui drept real .....	116
3.5.2. Modalități de realizare a circulației juridice a terenurilor .....	118
3.5.2.1. Vânzarea-cumpărarea terenurilor .....	118
3.5.2.2. Schimbul de terenuri .....	120
3.5.2.3. Renta viageră agricolă .....	121
3.5.3. Inalienabilitatea terenurilor .....	123
3.5.3.1. Inalienabilitatea temporară .....	123
3.5.3.2. Inalienabilitatea permanentă .....	125
3.5.3.3. Alte interdicții și limitări ale dreptului de dispoziție .....	125
3.6. Considerații privind regimul juridic al circulației construcțiilor .....	127
3.7. Regimul juridic al imobilelor construcții și terenuri preluate de stat în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989 .....	128
§4. Modurile de dobândire a dreptului de proprietate privată asupra imobilelor .....	139
4.1. Preliminarii .....	139
4.2. Reglementarea modurilor de dobândire. Noțiuni .....	140
4.3. Clasificarea modurilor de dobândire .....	141
4.4. Succesiunea ca mod de dobândire a drepturilor reale imobiliare .....	142
4.5. Convenția ca mod de dobândire a drepturilor reale imobiliare .....	143
4.6. Accesiunea ca mod de dobândire a drepturilor reale imobiliare .....	145
4.6.1. Accesiunea imobiliară naturală .....	145
4.6.2. Accesiunea imobiliară artificială .....	147
4.7. Uzucapiunea ca mod de dobândire a drepturilor reale imobiliare .....	149
4.7.1. Uzucapiunea în sistemul Codului civil .....	150
4.7.1.1. Uzucapiunea de 30 de ani .....	150
4.7.1.2. Uzucapiunea de 10 – 20 de ani .....	151
4.7.2. Uzucapiunea în regim de carte funciară .....	152
4.7.2.1. Uzucapiunea în Decretul-lege nr. 115/1938 .....	152
4.7.2.2. Uzucapiunea în Legea nr. 7/1996 .....	154
4.8. Legea ca mod de dobândire a drepturilor reale imobiliare .....	158

4.9. Hotărârea judecătorească – mod de dobândire a drepturilor reale imobiliare.....	160
<i>Secțiunea a III-a. Noțiunea imobilului în sistemul Legii nr. 7/1996 .....</i>	161
§1. Considerații introductive .....	161
§2. Imobilul.....	162
2.1. Preliminarii .....	162
2.2. Noțiunea și alcătuirea imobilului.....	165
2.3. Modificarea imobilului .....	167
2.4. Alipirea.....	167
2.5. Dezlipirea.....	168
<b>Capitolul IV. Înscrierile în cartea funciară.....</b>	169
<i>Secțiunea I. Noțiunea și categoriile înscrierilor.....</i>	169
§1. Noțiunea de înscriere.....	169
1.1. Reglementare și terminologie .....	169
§2. Categoriile de înscrieri .....	170
2.1. Criterii de clasificare .....	170
2.2. Particularitățile generale ale categoriilor de înscrieri .....	170
2.2.1. Intabularea, înscrierea provizorie și notarea.....	170
2.2.2. Înscrierea provizorie și rectificarea.....	171
2.2.3. Înscrierea definitivă și înscrierea provizorie.....	171
2.2.4. Transcrieri și reînscrieri .....	171
2.2.5. Înscrieri principale și înscrieri subsecvente.....	172
<i>Secțiunea a II-a. Înscrierile principale .....</i>	172
§1. Intabularea.....	173
1.1. Noțiune .....	173
1.2. Temei juridic.....	173
1.3. Definiție.....	174
1.4. Obiectul intabulării.....	174
1.5. Condițiile intabulării.....	175
§2. Înscrierea provizorie.....	180
2.1. Noțiune .....	180
2.2. Temei juridic.....	180
2.3. Definiție.....	182
2.4. Situații care justifică înscrierea provizorie.....	182
2.5. Condițiile înscrierii provizorii.....	189
2.6. Justificarea înscrierii provizorii.....	190

2.6.1. Justificarea înscrierii provizorii pe cale necontencioasă.....	190
2.6.2. Justificarea înscrierii provizorii pe cale contencioasă.....	192
<i>Secțiunea a III-a. Înscrierile subsecvente</i> .....	194
§1. Notarea.....	195
1.1. Noțiune.....	195
1.2. Temei juridic.....	196
1.3. Definiție.....	198
1.4. Obiectul notării.....	198
1.5. Condițiile notării.....	204
§2. Radierea.....	206
2.1. Noțiune.....	206
2.2. Temei juridic.....	207
2.3. Definiție.....	209
2.4. Cazurile de radiere.....	209
2.4.1. Radierea intabulării.....	209
2.4.2. Radierea înscrierii provizorii.....	210
2.4.3. Radierea notării.....	212
§3. Rectificarea înscrierilor de carte funciară.....	213
3.1. Noțiune.....	213
3.2. Temei juridic.....	214
3.3. Definiție.....	216
3.4. Obiectul rectificării.....	216
3.5. Condițiile rectificării amiabile.....	218
§4. Transcrierea și reînscierea.....	219
§5. Îndreptarea erorilor materiale.....	220
5.1. Noțiune.....	220
5.2. Temei juridic.....	221
<i>Secțiunea a IV-a. Efectele înscrierilor de carte funciară</i> .....	221
§1. Preliminarii.....	221
§2. Reglementarea efectelor înscrierii de carte funciară în legea cadastrului și publicității imobiliare.....	224
2.1. Efectul de opozabilitate.....	224
2.2. Efectul de informare al notării.....	226
<b>Capitolul V. Procedura de înscriere în cartea funciară</b> .....	229
<i>Secțiunea I. Trăsăturile procedurii de carte funciară</i> .....	229
§1. Preliminarii.....	229
§2. Recunoașterea dreptului subiectiv în procedura necontencioasă.....	230

§3. Natura procedurii de carte funciară.....	233
§4. Sistematizarea procedurilor de carte funciară.....	235
<i>Secțiunea a II-a. Proceduri anterioare înscrierii în cartea funciară .....</i>	<i>236</i>
§ 1. Cererea de înscriere.....	236
1.1. Primirea cererii.....	236
1.2. Înregistrarea cererii.....	237
1.3. Persoanele îndreptățite să formuleze cererea de înscriere.....	243
1.3.1. Persoanele fizice.....	243
1.3.1.1. Titularul dreptului înscris în cartea funciară.....	243
1.3.1.2. Partea interesată .....	244
1.3.1.3. Mandatarul persoanei îndreptățite.....	244
1.3.1.4. Creditorul chirografar.....	244
1.3.1.5. Debitorul.....	246
1.3.2. Autorități abilitate să solicite înscrierea în cartea funciară .....	247
1.3.2.1. Notarul public.....	247
1.3.2.2. Persoana fizică/juridică care a întocmit documentația cadastrală.....	249
1.3.2.3. Instanța de judecată.....	250
1.3.2.4. Organul de urmărire penală.....	254
1.3.2.5. Organele de executare .....	255
1.4. Conținutul cererii de înscriere.....	260
1.4.1. Cuprinsul cererii.....	260
1.4.2. Înscrierile doveditoare.....	262
1.5. Repartizarea cererii și alcătuirea dosarului de carte funciară.....	263
1.6. Verificarea cererii de către asistentul-registrator.....	266
1.7. Rezoluția registratorului .....	267
<i>Secțiunea a III-a. Proceduri concomitente înscrierilor de carte funciară.....</i>	<i>269</i>
§1. Soluționarea cererii de înscriere.....	269
1.1. Cercetarea cererii de înscriere.....	269
1.2. Dispoziții de soluționare a cererii.....	274
1.3. Încheierea de carte funciară .....	275
1.3.1. Cuprinsul încheierii de carte funciară .....	275
1.3.2. Comunicarea încheierii .....	278
1.4. Călea de atac împotriva încheierii de carte funciară....	284

---

1.4.1. Plângerea. Noțiune și natură juridică .....	284
1.4.2. Termenul de exercitare a plângerii .....	286
1.4.3. Înregistrarea plângerii .....	287
1.4.4. Întocmirea dosarului .....	288
1.4.5. Înaintarea dosarului .....	290
§2. Efectuarea înscrierilor de către asistentul-registrator .....	294
2.1. Dispoziții generale.....	294
2.2. Procedura înscrierii drepturilor reale.....	299
2.2.1. Dreptul de proprietate exclusivă.....	299
2.2.2. Dreptul de proprietate comună .....	300
2.2.3. Dreptul de proprietate asupra unui imobil cu construcție – condominiu.....	311
2.2.4. Dreptul de proprietate periodică .....	319
2.2.5. Dreptul de suprafață și dreptul de concesiune .....	321
2.2.6. Dreptul de uzufruct, uz, abitație și servitute.....	332
2.2.7. Intabularea dreptului de ipotecă și a privilegiului imobiliar .....	341
2.2.7.1. Preliminarii.....	341
2.2.7.2. Dreptul de ipotecă .....	342
2.2.7.3. Privilegiile speciale imobiliare.....	355
2.2.8. Drepturile succesoriale.....	357
2.2.9. Imobilele aduse ca aport la capitalul social.....	362
2.2.10. Înscrierea executării silite imobiliare.....	366
2.2.10.1. Preliminarii .....	366
2.2.10.2. Procedura înscrierii executării silite imobiliare.....	367
2.2.11. Înscrierea imobilelor din domeniul public și privat al statului și unităților administrativ-teritoriale.....	375
§3. Deschiderea cărților funciare .....	378
3.1. Preliminarii .....	378
3.2. Reglementări tranzitorii în procesul de deschidere a cărților funciare .....	380
3.2.1. Situația imobilelor supuse regimului de transcripțiuni și inscripțiuni .....	380
3.2.2. Situația imobilelor supuse regimului de carte funciară în reglementarea dată de Decretul-lege nr. 115/1938 sau Legea nr. 242/1947, după caz.....	381
3.3. Procedura de deschidere a cărților funciare.....	382



3.4. Înscirerea imobilelor înstrăinate cu încălcarea dispozițiilor care le scot temporar din circuitul civil.....	391
<i>Secțiunea a IV-a. Proceduri ulterioare înscrierilor în cartea funciară.....</i>	<i>392</i>
§1. Eliberarea extraselor de carte funciară .....	393
1.1. Noțiunea extrasului de carte funciară .....	393
1.2. Procedura eliberării extrasului de carte funciară .....	397
§2. Procedura de modificare a imobilului .....	402
2.1. Preliminarii .....	402
2.2. Alipirea.....	402
2.3. Dezlipirea.....	403
2.4. Procedura de alipire și dezlipire .....	403
2.5. Aspecte comune procedurii de transcriere și reînscirere.....	405
2.6. Modificarea suprafeței imobilului .....	407
2.7. Trăsături comune ale formelor de modificare a imobilelor .....	409
§3. Îndreptarea erorilor materiale .....	412
3.1. Considerații generale .....	412
3.2. Obiectul îndreptării erorilor materiale .....	414
3.3. Procedura îndreptării erorilor materiale .....	418
§4. Rectificarea înscrierilor de carte funciară.....	419
4.1. Noțiune .....	419
4.2. Temei juridic.....	420
4.3. Definiție.....	422
4.4. Obiectul rectificării.....	422
4.5. Procedura rectificării amiabile .....	424
§5. Întocmirea, reactualizarea și reconstituirea cărților funciare.....	426
5.1. Definiția noțiunilor .....	426
5.2. Procedura de întocmire, reactualizare și reconstituire a cărților funciare .....	429
<b>Capitolul VI. Organizarea publicității imobiliare .....</b>	<b>432</b>
<i>Secțiunea I. Cadrul organizatoric general. Registratorul de carte funciară .....</i>	<i>432</i>
§1. Preliminarii.....	432
§2. Registratorul de carte funciară.....	435
<i>Secțiunea a II-a. Oficiul și biroul teritorial.....</i>	<i>439</i>

---

§1. Oficiul teritorial .....	439
§2. Biroul teritorial .....	444
2.1. Compartimentul de relații cu publicul .....	446
2.2. Compartimentul de cadastru și publicitate imobiliară.....	450
2.3. Compartimentul de arhivă.....	454
2.4. Documentarea juridică.....	456
<i>Secțiunea a III-a. Repere cadru ale publicității imobiliare     în dreptul internațional .....</i>	<i>457</i>
§1. Modelul austriac .....	457
§2. Modelul german.....	459
§3. Modelul britanic.....	461
§4. Modelul spaniol .....	462
§5. Modelul norvegian .....	463
§6. Modelul canadian.....	464
§7. Sisteme de publicitate imobiliară în Asia .....	466
<b>Index .....</b>	<b>475</b>