

Capitolul I

Publicitatea imobiliară

Secțiunea I. Publicitatea drepturilor reale patrimoniale

§1. Preliminarii

1. Evoluția istorică a civilizației umane este indispensabilă stabilimentului fizic, în afara căruia existența însăși ar fi de neconceput. Cu o origine situată la temelia operei Creatorului, care l-a oferit omului spre stăpânire, sau – pentru teoriile științifice – produs al big bang-ului universal, pământul, în înțelesul de spațiu teritorial, a urmat în timp și a conservat drept mărturie pentru viitor istoria omnirii. Adăpost și sursă de supraviețuire pentru individul primitiv, încă din formele incipiente de organizare socială, pământul a devenit, treptat, simbioză a puterii grupurilor tribale, neamurilor și popoarelor. Obiect de cuceriri, anexări sau noi descoperiri, valoarea lui economică a creat o ierarhie a supremațiilor determinată de criterii ce țin de întinderea suprafeței stăpânite, varietate, fertilitate sau alte valori. Odată apărut și consolidat, statul i-a sesizat domeniile de profit, care să-i asigure autoritatea asupra supușilor deținători. Pentru aceasta se impunea inventarierea, în aceeași măsură cu evidențierea acestor terenuri, modalitate obiectivă de impunere a dărilor și birurilor – impozitele din accepțiunea curentă. Concomitent, s-a întrevăzut necesitatea legiferării domeniului, prin norme juridice în cadrul sistemului de drept statal.

Multă vreme, relația *om – pământ* a fost privită ca o legătură mistică, de natură divină, pământul fiind perceput ca un lucru sacru, un dar al divinității cerești, care nu poate fi apropiat de om sub forma unei stăpâniri personale, private. Teoriile ecleziastice fundamentale ale bisericii creștine au sesizat echivalența dintre pământ și instinctul de apropiere, mai înainte ca acest sentiment să fie încartiruit în vreo

normă juridică, care să-i prefigureze structura, cunoscută astăzi sub denumirea de proprietate sau drept de proprietate¹.

2. În planul gândirii filozofice, tezele avansate încă din antichitate militează fie pentru punerea în comun a bunurilor, așa cum propune Platon în *Republica*, fie pentru promovarea și apărarea proprietății private, idee susținută de Aristotel ca singura cale prin care se poate asigura exploatarea rentabilă a pământului².

3. Semnificația juridică a ceea ce reprezintă dreptul de proprietate este atribuită de **dreptul roman clasic**, căruia îi revine meritul de a desemna atributele dreptului de proprietate: *usus* – dreptul de a întrebuința bunul; *fructus* – dreptul de a-l folosi și a-i culege fructele; *abusus* – dreptul de a dispune de bun fie material, fie juridic. Tot romanii au fost preocupați de mijloacele juridice de apărare a dreptului de proprietate, găsind în *reivindicatio* termenul propriu de apărare directă și specifică a acestui drept³. Proprietatea asupra pământului a evoluat de la o formă de proprietate colectivă, caracterizată printr-un partaj temporar de folosință, în vechea Romă, la așa-numitele *latifundia* și *ager publicus* constituite din teritoriile ocupate de romani. Pământurile popoarelor supuse imperiului deveneau proprietatea statului roman, care le exploata prin darea lor în posesie în schimbul unei redevențe⁴.

4. În perioada Evului Mediu, conceptele asupra proprietății devin confuze, sub influența ideilor barbare asupra lucrurilor, astfel

¹ La o analiză sumară, Biblia exprimă ideea că Dumnezeu este unicul stăpânitor al pământului și a toate câte sunt, de unde concluzia inițială a teologiei că omul nu poate avea proprietatea lucrurilor create, proprietate care aparține doar lui Dumnezeu. Privite în evoluția lor, determinate desigur de momentele istorice care le-au marcat, teoriile teologice și-au reconsiderat tezele de interpretare, recunoscând proprietatea privată ca un drept natural – orientare care condamnă colectivismul funciar și naționalizarea pământurilor – manifestând în momentul de față largi idei sociale, considerând că promovarea binei comune este o condiție a respectării proprietății private. A se vedea, pentru o analiză dezvoltată a considerațiilor teologice care au stat de-a lungul timpului la fundamentul proprietății private, *O. Ungureanu, C. Munteanu, I.C. Rujan*, Evoluția istorică și fundamentele filozofice, juridice, sociologice, economice și teologice ale proprietății asupra pământului, P.R. nr. 5/2005, p. 128 – 129.

² *Idem*, p. 121 – 122.

³ A se vedea *C. Munteanu*, Evoluția istorică a noțiunii juridice de drept de proprietate, A.U.L.B., supliment 2005, p. 62 – 63.

⁴ *Idem*, p. 110 – 111.

încât proprietatea romană este redusă la ceea ce se numește *sezină*. Proprietatea în această perioadă nu aparține unui singur individ iar proprietatea funciară era cunoscută sub forma unor colectivități; existau astfel *pământuri ale nimănui*, considerate comune și asupra cărora locuitorii aveau un drept comun, *pământuri care aparțin cuiva*, dar asupra cărora toți au un drept de folosință și, ca o ultimă categorie, *pământuri ale particularilor* asupra cărora vecinii pot să exercite anumite drepturi. Exercițiul acestor drepturi, care limitează dreptul de proprietate al titularului, stă la originea servituților legale¹.

5. Sub impactul **ideologiei renaștentiste** este abandonată teoria că bunurile aparțin lui Dumnezeu iar omul are numai folosința lor, dreptul de apropiere a lucrurilor fiind definit ca un *drept natural*. Noua concepție constituie premisa recunoașterii juridice a dreptului de proprietate ca un drept exclusiv și absolut.

6. **Revoluția franceză de la 1789**, prin recunoașterea libertății individuale, a făcut din dreptul de proprietate un drept individual și absolut, inerent naturii umane. Pe fondul noii orientări sunt adoptate până la sfârșitul sec. al XIX-lea codurile civile², reglementările consacrate dreptului de proprietate servind ca principii ale viitoarelor legi fundamentale din sistemele de drept europene³.

§2. Publicitatea imobiliară - componentă a dreptului funciar

2.1. Publicitatea imobiliară – evidența dreptului funciar

7. Instituția dreptului funciar, privită ca ramură autonomă, nu este însă rezultatul cercetărilor doctrinare recente.

¹ Idem, p. 112 – 113.

² Codul civil francez de la 1804 a fost preluat, cu unele adaptări și modificări, de Italia, Spania, Portugalia, Luxemburg, Belgia România, America de Sud, provincia canadiană Quebec etc.

³ Asupra modului de reglementare a dreptului de proprietate în constituțiile române, a se vedea C. Munteanu, Evoluția istorică a noțiunii juridice de drept de proprietate, A.U.L.B., supliment 2005, p. 70 – 73.

Studii de referință în materia cărților funciare, purtând semnătura unor autori de prestigiu din perioada interbelică, cuprind expuneri de conținut ale reglementărilor „*dreptului fonciar*”, consacrat încă în acea perioadă¹.

Normele de drept substanțial ce au însuflețit ramura dreptului fonciar în această perioadă au fost trecute demult în domeniul istoriei dreptului, generațiilor actuale rămânându-le întipărite fragmente ale legilor de reformă agrară, care au urmat celor două conflagrații mondiale, codului civil austriac și desuetelor legi maghiare aplicabile în Transilvania.

8. Ceea ce s-a transmis însă rezidă în reglementările referitoare la publicitatea imobiliară din acest teritoriu.

Cercetări amănunțite în domeniu evidențiază o înșiruire de dispoziții împărătești și ordonanțe ministeriale pentru înființarea, organizarea și conducerea publicității imobiliare prin cărțile funciare, culminând cu Legea nr. 23/1933 pentru organizarea cadastrului fonciar în Vechiul Regat și Basarabia.

În schimb, Decretul-lege nr. 115/1938², pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, reprezintă cartea de căpătâi a publicității imobiliare din Ardeal, pentru orice practician al dreptului și nu numai.

Pentru teritoriile românești situate pe celălalt versant carpatic, publicitatea imobiliară a însemnat încartiruirea în câteva dispoziții ale Codului civil și Codului de procedură civilă, aplicabile sub forma registrelor de transcriptiuni și inscripțiuni, până la apariția Legii nr. 7/1996, definită a cadastrului și publicității imobiliare, precursor al unui sistem unic de evidență imobiliară.

2.2. Publicitatea juridică

9. Privită în termeni generali, publicitatea este prevăzută ca o cerință a reglementărilor legale pentru ca anumite acte sau operațiuni

¹ A se vedea *Șt. Landay*, Cartea fonduară, 1923; *C. Gheorghian*, Istrele fonciare din Bucovina, 1931; *S. Brădeanu*, Către o nouă legislație fonciară, 1938.

² M. Of. nr. 65 din 27 aprilie 1938; în terminologia corectă actul normativ poartă denumirea de Decret-lege și nu lege sau decret, la data adoptării România fiind monarhie, iar statul era condus prin Decrete-legi.

juridice să fie aduse la cunoștința publicului ori chiar să fie săvârșite în public.¹

Din diversitatea acestora, **necesitatea publicității** se impune în următoarele ipostaze generice:

– momentul intrării în vigoare a legilor și a celorlalte acte normative este determinat, în majoritatea cazurilor, de publicarea acestora în Monitorul Oficial al României, partea I, sau în alte publicații oficiale, înfăptuindu-se astfel procesul de aducere a lor la cunoștință publică și realizarea în felul acesta a caracterului lor obligatoriu;

– în alte situații, publicitatea îmbracă forma solemnității pentru a consfinți validitatea unor acte juridice, în exemplul oficerii căsătoriei civile, după cum, alteori, este înscrisă cu rang de principiu între regulile ce guvernează desfășurarea dezbaterilor judiciare, procesele desfășurându-se în ședințe publice (ședințele secrete sau nepublice cunosc o reglementare strictă, cu caracter de excepție);

– nu în ultimul rând, nevoia apărării drepturilor patrimoniale impune cerința înscrierii operațiunilor juridice în registre publice, menite a le conserva apariția, dar și a le menționa evoluția.

10. Pentru rațiunile expuse, **definirea publicității** ca reprezentând modalitățile prin care anumite acte sau operațiuni juridice sunt aduse la cunoștința publicului ori, după caz, sunt săvârșite în locuri publice, cu sau fără participarea acestuia², tinde să contureze esența noțiunii.

2.3. Publicitatea drepturilor patrimoniale

11. Desprinsă din cadrul larg al publicității juridice, a cărei parte componentă este, publicitatea astfel intitulată – a drepturilor patrimoniale – constituie baza instituțională a studiului propus.

O sinteză a definițiilor noțiunii de patrimoniu conduce la desprinderea elementelor comune, cuprinsul instituției fiind dat de latura activă și de latura sa pasivă.³

¹ A se vedea *I. Albu*, Noile cărți funciare, Ed. Lumina Lex, București, 1997, p. 4.

² A se vedea *M. Nicolae*, Publicitatea imobiliară și noile cărți funciare, Ed. Press Mihaela, București, 2000, p. 78.

³ A se vedea *C-tin Stătescu, C. Birsan*, Teoria generală a drepturilor reale, E.D.P., București, 1977, p. 4.

12. Analizând **activul patrimonial**, acesta este format din drepturile subiective cu conținut economic, ce aparțin subiectelor unui raport juridic, drepturi divizibile la rândul lor în două mari categorii: drepturi reale și drepturi de creanță.

13. Dreptul real, *ius in re*, este acel drept subiectiv civil patrimonial în temeiul căruia titularul său își poate exercita prerogativele asupra unui lucru în mod direct și nemijlocit, fără concursul unei alte persoane. Dreptul de creanță, *ius ad personam*, îl reprezintă natura aceluiași drept, în temeiul căruia subiectul activ, numit creditor, poate pretinde subiectului pasiv, numit debitor, să dea, să facă ori să nu facă ceva.¹

Interesul distincției se regăsește și în opozabilitatea acestor drepturi.

14. Apreciat ca fiind un drept civil absolut, dreptul real se particularizează prin următoarele **caracteristici**, ce-l deosebesc de dreptul relativ de creanță:

a) în cadrul dreptului real, subiectul activ este întotdeauna concret determinat, subiectul pasiv constituindu-l toate celelalte persoane, câtă vreme raportul juridic al dreptului de creanță cunoaște nu numai subiectul activ ci și subiectul pasiv;

b) față de obligația generală și negativă a subiectului pasiv de a nu aduce atingere dreptului real recunoscut titularului subiectului activ, obligația corelativă dreptului de creanță nu se întemeiază întotdeauna pe același conținut, aceasta putând consta fie într-o acțiune (a da sau a face), fie într-o inacțiune (a nu face);

c) în fine, dreptul real este opozabil *erga omnes*, toate celelalte subiecte fiind obligate a nu îl încălca, față de dreptul de creanță, care este opozabil numai subiectului pasiv, *inter partes*, căruia îi revine obligația corelativă dreptului.²

15. Criteriile distinctive ale drepturilor civile patrimoniale, enunțate de doctrină, produc consecințe în planul constituirii și transmiterii acestora.

Aceasta întrucât codul nostru civil a consacrat **principiul consensualismului și al autonomiei de voință**, astfel încât în materia con-

¹ A se vedea *G. Boroș*, Drept civil – Teoria generală, Ed. All Educational S.A., București, 1997, p. 59.

² *Idem*, p. 58.