

Cuprins

Listă de abrevieri	XIX
--------------------------	-----

Capitolul I. Principiile cărților funciare.....	1
1. Coexistența în spațiu a unor sisteme de publicitate imobiliară diferite. Neîncălcarea principiului constituțional al caracterului unitar al statului român.....	1
2. Decizie similară	5
3. Principiul publicității materiale. Domeniu de aplicare. Admisibilitatea acțiunii pentru rectificarea întinderii suprafeței de teren înscrise în cartea funciară. Temei juridic	6
4. Principiul forței probante absolute a înscrierii în cartea funciară. Inaplicabilitate în privința întinderii suprafeței imobilului. Elemente pe baza cărora se stabilește granița între parcele învecinate. Persoană obligată prin hotărâre judecătorească irevocabilă să ridice construcțiile de pe terenul ocupat. Acțiune pentru stabilirea dreptului de suprafață. Inadmisibilitate.....	8
5. Principiul publicității materiale a cărților funciare. Acțiune în rectificare care nu a fost introdusă de cel interesat în termenul prevăzut de lege. Ocrotirea terțului dobânditor de bună-credință	11
6. Principiul publicității materiale a înscrierilor în cartea funciară. Mecanismul acestui principiu în cadrul acțiunii în rectificarea cărții funciare. Suspendarea acțiunii principiului publicității materiale. Eroare săvârșită cu prilejul înscrierii. Irelevantă sub aspectul valabilității titlului	15
7. Acțiune în prestație tabulară. Hotărâre judecătorească irevocabilă de admitere. Intabularea dreptului de proprietate. Anularea ulterioară a antecontractului de vânzare-cumpărare. Cerere de rectificare a cărții funciare. Respingere. Efectele intabulării între părțile raportului juridic obligațional. Incidența principiului efectului constitutiv de drepturi reale al înscrierii în cartea funciară.....	19
8. Dobândirea dreptului de proprietate. Înscriere în cartea funciară. Acte doveditoare. Principiul legalității formale. Înscrierea pe baza unor simple fapte materiale. Inadmisibilitate.....	25
9. Principiul legalității materiale. Drept de proprietate dobândit în baza unui contract autentic de vânzare-cumpărare. Cerere de intabulare. Verificarea înscrisului în temeiul căruia se solicită înscrierea. Extinderea verificării și asupra actelor care au stat la baza reconstituirii dreptului de proprietate în baza Legii nr. 18/1991 în favoarea autorului vânzătorului. Inadmisibilitate	28
10. Principiul relativității înscrierilor. Imobil dobândit prin vânzare-cumpărare în temeiul Legii nr. 112/1995. Lipsa înscrierii dreptului de proprietate pe numele vânzătorului. Consecințe	30
11. Principiul relativității înscrierilor. Înstrăinări succesive neînscrise în cartea funciară. Cerere de înscriere formulată de ultimul dobânditor. Dovada actelor de înstrăinare succesive	33
12. Principiul relativității înscrierilor în cartea funciară. Drept de proprietate stabilit prin hotărâre judecătorească. Inopozabilitatea hotărârii în raport cu titularul înscris în cartea funciară. Respingerea cererii de intabulare	36
13. Principiul efectului translativ sau constitutiv de drepturi al înscrierii în cartea funciară. Excepții. Drepturi reale extratabulare dobândite prin succesiune. Lipsa înscrierii drepturilor reale în cartea funciară. Admisibilitatea acțiunii în grănițuire	40
14. Principiul efectului translativ sau constitutiv de drepturi reale imobiliare al înscrierii în cartea funciară. Construcție edificată pe terenul altuia, sub imperiul Legilor nr. 58/1974 și nr. 59/1974. Constituirea dreptului de suprafață. Condiții	43
15. Acțiune în revendicare. Imobil înscris în cartea funciară. Întocmirea unei cărți funciare nedefinitive. Înscrierea dreptului real pe numele altui proprietar. Aplicarea principiului efectului constitutiv al înscrierii în cartea funciară după intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996. Titlu de proprietate înscris în cartea funciară nedefinitivă. Inopozabilitate față de proprietarul al cărui drept este înscris în cartea funciară existentă, conform Decretului-lege nr. 115/1938 ..	48
16. Revendicarea unui imobil cooperativizat. Incidența Legii nr. 18/1991. Răsturnarea prezumției existenței dreptului real înscris în cartea funciară. Neaplicarea regulii efectului translativ sau constitutiv de drepturi reale imobiliare al înscrierii în cartea funciară	51
17. Imobil expropriat, aparținând domeniului public. Excepție de la regula efectului translativ sau constitutiv de drepturi reale imobiliare al înscrierii în cartea funciară. Caracterul relativ al prezumției existenței dreptului real înscris în cartea funciară. Nulitatea actului de înstrăinare..	54
18. Drept de proprietate dobândit prin succesiune. Excepție de la principiul efectului translativ sau constitutiv de drepturi reale al înscrierii în cartea funciară. Hotărâre judecătorească prin care s-a	

stabilit masa succesorală și s-a constatat că există un singur moștenitor acceptant, față de ceilalți moștenitori care nu au fost parte în proces. Inopozabilitate.....	56
19. Principiul efectului translativ sau constitutiv de drepturi reale imobiliare al înscrierii în cartea funciară. Ipotecă convențională. Principiul specializării ipotecii. Neindicarea câtmii dobânzii în contractul de ipotecă și neînscierea în cartea funciară. Consecințe.....	58
20. Principiul priorității înscrierilor. Rangul ipotecii. Acțiune în constatare. Inadmisibilitate	60
Capitolul II. Înscrierile în cartea funciară.....	63
21. Intabulare. Principiul legalității materiale. Verificarea condițiilor de validitate a actului juridic. Înscriere sub semnătură privată încheiat anterior intrării în vigoare a Legii nr. 7/1996. Lipsa formei autentice. Consecințe.....	63
22. Intabulare. Contract de vânzare-cumpărare având ca obiect un teren supus dispozițiilor Legii nr. 18/1991. Lipsa titlului de proprietate al vânzătorului. Consecințe.....	65
23. Intabulare. Ipotecă având ca obiect garantarea unui împrumut bancar exprimat în valută, acordat unei societăți comerciale. Încălcarea art. 18 din Regulamentul Băncii Naționale a României privind efectuarea operațiunilor valutare. Consecințe	67
24. Intabulare. Contract de donație având ca obiect o cotă ideală dintr-un imobil aflat în proprietate devălmășă. Încălcarea regimului comunității de bunuri a soților. Nulitatea actului de donație. Competența judecătorului de carte funciară de a examina condițiile de validitate a actului	70
25. Intabulare. Hotărâre judecătorească de partaj. Admisibilitate. Elemente de individualizare a imobilului.....	72
26. Înscriere în cartea funciară. Drept de superficie. Acțiune în constatare. Inadmisibilitate.....	74
27. Modificarea fondului ipotecat prin demolarea construcției vechi și edificarea unei construcții noi. Neoperarea acestor modificări în evidențele de publicitate imobiliară. Consecințe cu privire la executarea garanției ipotecare	76
28. Ipotecă. Încetarea efectelor ca urmare a împlinirii termenului de 15 ani de la data înscrierii. Radierea din cartea funciară	78
29. Creanță bugetară. Caracterul legal al dreptului de ipotecă. Momentul constituirii ipotecii. Opozabilitatea față de terți a înscrierii dreptului de ipotecă în cartea funciară. Dreptul de urmărire al creditorului bugetar	79
30. Privilegiul vânzătorului pentru diferența de preț. Obligatorietatea înscrierii din oficiu în cartea funciară. Opozabilitate față de dobânditorul subsecvent	81
31. Hotărâre judecătorească pronunțată în cadrul unei acțiuni în constatare. Cerere de intabulare în cartea funciară. Inadmisibilitate	84
32. Evidența cadastral-juridică a imobilelor. Imobil situat în raza teritorială a altui birou de publicitate imobiliară decât cel în evidența căruia apare înscris. Cererea proprietarului de radiere a imobilului, în vederea înscrierii în evidența biroului în a cărui rază teritorială se află situat ..	85
33. Notare. Acțiune având ca obiect despăgubiri și instituirea dreptului de retenție. Renunțarea la capătul de cerere privind dreptul de retenție. Cerere de notare a procesului în cartea funciară. Inadmisibilitate	88
34. Promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare. Notare în cartea funciară. Imobil supus interdicției de înstrăinare prevăzute de art. 9 alin. (8) din Legea nr. 112/1995. Natura juridică a convenției. Admisibilitatea notării în cartea funciară.....	90
35. Notare. Contract de leasing privind utilizarea unui imobil. Diferența față de contractul de locațiune. Inaplicabilitatea cerinței prevăzute de art. 21 pct. C lit. a) din Legea nr. 7/1996, referitoare la termenul locațiunii mai mare de trei ani.....	92
36. Notare. Interdicție de înstrăinare. Imobil neînscris în cartea funciară. Imposibilitatea efectuării operațiunii de notare.....	94
37. Notare. Acțiune având ca obiect partajarea bunurilor dobândite în timpul căsătoriei. Invocarea dreptului de retenție. Neincluderea imobilului printre bunurile supuse partajului. Consecințe..	98
38. Notarea procesului având ca obiect constatarea nevalabilității titlului statului și revendicare. Opozabilitatea față de cumpărători. Înlăturarea bunei-credințe	100
39. Plângere formulată în temeiul Legii nr. 18/1991. Hotărâre judecătorească de admitere. Cerere de intabulare a dreptului de proprietate stabilit prin această hotărâre. Comasarea cu alte parcele și transcrierea terenului, în cursul procesului, în cartea funciară specială a unității administrativ-teritoriale. Lipsa notării litigiului. Consecințe	103
40. Imobil dobândit în temeiul unui contract de întreținere. Drept de ipotecă. Rezoluțiunea judiciară a contractului de întreținere. Restabilirea situației anterioare în cartea funciară. Consecințe cu privire la dreptul de ipotecă	106
Capitolul III. Acțiunile de carte funciară.....	108

A. Legea aplicabilă	108
41. Recurs în interesul legii. Acțiunile de carte funciară. Aplicabilitatea Decretului-lege nr. 115/1938.....	108
B. Acțiunea în prestație tabulară	116
42. Acțiune în prestație tabulară. Cerere care are ca obiect constatarea dobândirii de către autorul părților a dreptului de proprietate. Cereri privind constatarea calității de moștenitor și ieșire din indiviziune. Caracter accesoriu. Calificarea căii de atac. Competență.....	116
43. Rezoluțiunea contractului în temeiul căruia se solicită prestația tabulară. Lipsa acordului de voință asupra strămutării dreptului real. Buna-credință a terțului dobânditor. Consecințe.....	120
44. Acțiunea în prestație tabulară specială în sistemul Decretului-lege nr. 115/1938. Condiții de admisibilitate. Reaua-credință a terțului dobânditor.....	123
45. Acțiune în prestație tabulară. Teren pentru care s-a reconstituit dreptul de proprietate în favoarea moștenitorilor celui care s-a obligat să strămute dreptul real. Dovada înstrăinării. Admisibilitatea probei cu martori și cu înscrierea în registrul agricol.....	126
46. Acțiune în prestație tabulară. Promisiune sinalagmatică de vânzare-cumpărare cu privire la un teren. Valabilitate. Pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare- cumpărare.....	128
47. Acțiune în prestație tabulară. Decesul titularului dreptului de a cumpăra imobilul în condițiile Legii nr. 112/1995. Lipsa acordului de voință cu privire la elementele esențiale ale vânzării. Consecințe.....	132
48. Condiții generale de exercitare a acțiunii în prestație tabulară. Diferența față de acțiunea în constatare și acțiunea în executarea antecontractului de vânzare-cumpărare a unui imobil. Prescripție extinctivă.....	134
49. Acțiune în prestație tabulară. Executarea silită a antecontractului de vânzare-cumpărare în regim de carte funciară. Distingții.....	139
50. Acțiune în prestație tabulară. Prematuritate. Înstrăinarea de către unul dintre moștenitorii proprietarului tabular a cotei sale succesoriale din imobil. Lipsa dezbaterii succesiunii. Lipsa înscrierii dreptului în cartea funciară. Consecințe.....	141
51. Imobil ipotecat. Hotărâre judecătorească pronunțată în contradictoriu cu proprietarul tabular și creditorul ipotecar. Vânzarea silită a imobilului în cursul procesului de prestație tabulară. Consecințe.....	143
52. Acțiune în prestație tabulară. Prescripția dreptului la acțiune. Dovada convenției. Inadmisibilitatea dovedirii cu martori a convenției verbale de vânzare-cumpărare. Cerința existenței înscrisului doveditor al convenției.....	147
53. Caracterul personal al acțiunii în prestație tabulară. Prescripția dreptului la acțiune.....	149
54. Acțiune în prestație tabulară. Natură juridică. Prescripție extinctivă.....	152
55. Acțiune în prestație tabulară. Dovada convenției. Imposibilitatea preconstituirii înscrisului doveditor datorită gradului de rudenie dintre părți. Început de dovadă scrisă. Admisibilitatea probei cu martori.....	156
C. Acțiunea în rectificarea cărții funciare	164
56. Rectificarea cărții funciare. Principiul opozabilității față de terți a drepturilor reale înscrise în cartea funciară. Protecția dreptului de proprietate.....	164
57. Nulitatea actului juridic în temeiul căruia s-a efectuat înscrierea. Acțiune în rectificarea cărții funciare. Competența materială.....	166
58. Acțiune în rectificarea înscrierii în cartea funciară. Inexistența unei hotărâri prin care să se fi constatat că înscrierea în cartea funciară nu mai este în concordanță cu situația reală actuală a imobilului. Admisibilitatea acțiunii formulate pe cale principală.....	168
59. Rectificarea cărții funciare în sensul majorării suprafeței de teren. Procedură necontencioasă. Inadmisibilitate.....	171
60. Nevalabilitatea deciziei de preluare a imobilului de către stat în temeiul Decretului nr. 223/1974. Cerere de îndreptare a erorii materiale în cartea funciară. Inadmisibilitate. Nulitatea încheierii de rectificare.....	172
61. Rectificarea înscrierii în cartea funciară. Imobil expropriat. Acțiune promovată doar de către unii dintre copărtași. Efectele hotărârii prin care s-a dispus restabilirea situației anterioare de carte funciară și radierea dreptului de proprietate al statului, în raport cu ceilalți copărtași. Interesul acestora de a promova o nouă acțiune.....	176
62. Acțiune în rectificarea înscrierii în cartea funciară. Caracter subsecvent în raport cu acțiunea de fond privind constatarea nevalabilității actului în temeiul căruia s-a efectuat înscrierea.....	178
63. Rectificarea notării. Cazuri. Notare care a încetat să fie exactă. Imprescriptibilitate.....	182
64. Drepturi înscrise în baza unei hotărâri judecătorești de partaj. Rectificarea cărții funciare. Admisibilitate.....	184
65. Rectificarea cărții funciare. Lipsa încheierii judecătorești de carte funciară. Nulitatea înscrierii ...	187

66. Imobil care a aparținut cultelor religioase, preluat de stat în temeiul Decretului nr. 358/1948. Abrogarea actului normativ. Acțiune în rectificarea cărții funciare. Prematuritatea acțiunii ...	190
67. Rectificarea suprafeței parcelei asupra căreia este înscris dreptul. Înțelesul art. 34 pct. 2 din Decretul-legenr. 115/1938. Legea aplicabilă	192
68. Neconcordanță între înscrierea în cartea funciară și situația reală actuală a imobilului. Acțiune în rectificarea cărții funciare. Hotărâre judecătorească pronunțată în cadrul procesului de revendicare. Neîncadrarea în categoria hotărârilor în baza cărora se poate dispune rectificarea cărții funciare.....	195
69. Intabularea dreptului de proprietate în baza unei hotărâri judecătorești nedefinitive. Eroare materială. Restabilirea situației anterioare de carte funciară pe calea procedurii prevăzute pentru îndreptarea erorilor materiale. Admisibilitate	198
70. Acțiune în rectificarea cărții funciare. Imobil proprietatea publică a statului. Drept de administrare. Calitatea procesuală activă a titularului dreptului de administrare	201
71. Rectificarea cărții funciare. Invocarea neconcordanței între starea tabulară și situația reală a imobilului. Construcții evidențiate pe un număr topografic greșit. Admisibilitatea cererii în constatare. Calitatea de comerciant a reclamantului. Natura litigiului. Instanța competentă ...	203
72. Acțiune în rectificarea cărții funciare. Efecte în raport cu terții care au dobândit dreptul real cu bună-credință, prin act juridic cu titlu oneros, întemeindu-se pe cuprinsul cărții funciare. Lipsa acestora din proces. Consecințe	208
73. Acțiunea în rectificarea cărții funciare. Efecte față de terții care au dobândit dreptul real cu bună-credință și prin act juridic cu titlu oneros. Suspendarea publicității cărții funciare pe durata termenului de prescripție prevăzut de lege pentru promovarea acțiunii în rectificare	210
74. Acțiune având ca obiect anularea înscrierii sau a titlului în temeiul căruia s-a făcut înscrierea. Acțiune în rectificarea cărții funciare. Caracter accesoriu în raport cu acțiunea în anulare	215
Capitolul IV. Procedura de înscriere în cartea funciară.....	217
75. Caracterul necontencios al procedurii de înscriere în cartea funciară. Cale de atac exercitată împotriva încheierii de respingere a cererii de înscriere. Invocarea, în cadrul căii de atac, a unei situații ivite după darea încheierii. Inadmisibilitate...	217
76. Apel împotriva încheierii de carte funciară. Obligatorietatea notării căii de atac în cartea funciară. Irelevanța bunei sau relei-credințe a cumpărătorului, a valabilității titlului său ori a faptului că imobilul a fost cumpărat sau nu cu vreo sarcină	218
77. Limitele controlului de legalitate efectuat de judecătorul de carte funciară în temeiul art. 50 și art. 51 din Legea nr. 7/1996 și art. 49 din Regulamentul de organizare și funcționare a birourilor de carte funciară ale judecătoriilor. Interdicția de înstrăinare prevăzută de art. 9 alin. (8) din Legea nr. 112/1995. Limite	220
78. Imobil expropriat. Retrocedare. Dovada dreptului de proprietate în sistemul Decretului-lege nr. 115/1938. Contract de vânzare-cumpărare având ca obiect doar o parte din corpul funciar. Lipsa dezmembrării și a înscrierii noului corp funciar. Consecințe.....	228
79. Intabulare. Imobil proprietatea unității administrativ-teritoriale. Necomunicarea încheierii de carte funciară către proprietar. Calitatea de persoană îndreptățită. Exercițarea căii de atac.....	230
80. Decizie similară.....	232
81. Acțiune în revendicare. Imobil înscris în cartea de publicitate funciară. Dovada dreptului de proprietate.....	234
82. Interdicție de înstrăinare. Dreptul judecătorului delegat la biroul de carte funciară de a cenzura valabilitatea actului juridic în temeiul căruia se solicită înscrierea. Respingerea cererii de înscriere a actului notarial încheiat cu încălcarea interdicției de înstrăinare. Exercițarea căii de atac împotriva încheierii de respingere. Legitimare procesuală activă	237
83. Dezmembrarea unui imobil ipotecat. Indivizibilitatea ipotecii. Omisiunea de a înscrie ipoteca asupra tuturor parcelelor rezultate din dezmembrare. Lipsa consimțământului creditorului ipotecar. Consecințe.....	242
84. Intabularea dreptului de proprietate dobândit prin construire. Înscrieri doveditoare	243
85. Imobil situat în București. Acțiune în revendicare. Dovada dreptului de proprietate. Aplicabilitatea Decretului-lege nr. 115/1938. Puterea doveditoare a extrasului de pe cartea de publicitate funciară.....	246

86. Hotărâre judecătorească de partaj irevocabilă. Cerere de intabulare a dreptului de proprietate. Refuzul intabulării, pe considerentul că acțiunea de partaj nu a fost promovată în contradictoriu cu toate persoanele care trebuiau introduse în cauză. Limitele competenței judecătorului delegat la biroul de carte funciară. Inadmisibilitatea examinării legalității și temeiniciei hotărârii judecătorești. Nulitatea încheierii de respingere a cererii de intabulare	249
87. Decizie similară	253
Capitolul V. Uzucapiunea în sistemul de carte funciară	254
88. Uzucapiune în regim de carte funciară. Excepție de la principiul efectului constitutiv de drepturi al înscrierii în cartea funciară. Aplicarea exclusivă a cazurilor prevăzute de art. 27 și art. 28 din Decretul-lege nr. 115/1938. Inaplicabilitatea dispozițiilor Codului civil. Condițiile posesiei	254
89. Uzucapiune în regim de carte funciară. Posesie începută în perioada interbelică. Legea aplicabilă. Neîndeplinirea condițiilor prevăzute de art. 1460-1465 C. civ. austriac pentru dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune. Valabilitatea vânzării efectuate de proprietarul tabular	257
90. Uzucapiune în regim de carte funciară. Legea aplicabilă	263
91. Posesie începută după intrarea în vigoare a Decretului-lege nr. 115/1938. Acțiune în uzucapiune privitoare la imobile înscrise în cartea funciară. Legea aplicabilă. Condițiile uzucapiunii împotriva cărții funciare (extratabulară). Invocarea joncțiunii posesiei uzucapantului cu cea a proprietarului tabular. Inadmisibilitate	265
92. Uzucapiune. Imobil supus regimului juridic prevăzut de Decretul-lege nr. 115/1938. Inaplicabilitatea dispozițiilor Codului civil	270
93. Uzucapiune în sistem de carte funciară. Legea aplicabilă	271
94. Uzucapiune în sistem de carte funciară. Legea aplicabilă. Condiții	272
95. Uzucapiune. Imobil supus sistemului de carte funciară reglementat de Decretul-lege nr. 115/1938. Acțiune promovată după intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996. Neaplicabilitatea dispozițiilor art. 27 și art. 28 din Decretul-lege nr. 115/1938. Aplicabilitatea prevederilor Codului civil	273
96. Imobil înscris în cartea funciară înființată conform Decretului-lege nr. 115/1938. Uzucapiune. Condiții. Legea aplicabilă	277
97. Uzucapiune. Calitățile posesiei. Viciul violenței	278
Capitolul VI. Executarea silită imobiliară în sistem de carte funciară	281
98. Executare silită imobiliară în regim de carte funciară. Legea aplicabilă	281
99. Executare silită imobiliară. Legea aplicabilă. Principiul legalității materiale și principiul relativității înscrierilor în cartea funciară. Existența unor piedici la efectuarea înscrierii. Limitele competenței judecătorului de carte funciară. Procedura de soluționare a cererii de înscriere în cartea funciară. Caracter necontencios	284
100. Executare silită imobiliară. Înstrăinarea imobilului urmărit după transmiterea comandamentului. Nulitate. Excepții de la sancțiunea nulității. Refuzul nejustificat de intabulare a dreptului în favoarea cumpărătorului	288
Index alfabetic	291