

Cuprins

Introducere	1
Capitolul I. Considerații generale despre noile norme	7
<i>Preambul</i>	7
<i>Secțiunea 1. Sursele noii reglementări</i>	7
<i>Secțiunea a 2-a. Norme de drept material versus norme de procedură</i>	9
<i>Secțiunea a 3-a. Locul și reglementarea publicității imobiliare în noul Cod civil</i>	11
<i>Secțiunea a 4-a. Aplicarea în timp a normelor</i>	13
§1. Prorogarea efectului constitutiv de drepturi al intabulării – ultraactivitatea legii cadastrului	13
§2. Neaplicarea principiului publicității materiale în ceea ce privește înscrierea în cartea funciară pe baza posesiei de fapt în sistemul legii cadastrului	17
§3. Privilegii imobiliare versus ipoteци legale	19
§4. Legea aplicabilă cererilor de înscriere în cartea funciară și acțiunilor în justiție privind înscrierile din cartea funciară	19
Capitolul al II-lea. Obiectul cărții funciare	21
<i>Noțiune</i>	21
<i>Secțiunea 1. Obiectul material</i>	21
§1. Definiție	21
§2. Deosebiri față de definiția generală a bunurilor imobile	24
<i>Secțiunea a 2-a. Obiectul juridic</i>	25
§1. Noțiune, clasificare	25
§2. Drepturile tabulare	27
2.1. Dreptul de proprietate	27
2.1.1. Definiție, forme – dreptul de proprietate publică și privată	27
2.1.2. Proprietatea domenală, drepturile reale corespunzătoare proprietății publice	28
2.1.3. Diviziunile patrimoniului – masele patrimoniale și (sau) patrimoniile de afectățiune	32

2.1.4. Proprietatea periodică _____	38
2.1.5. Proprietatea condițională din perspectiva cărții funciare _____	42
2.2. Dezmembrămintele dreptului de proprietate _____	46
2.2.1. Noțiune _____	46
2.2.2. Dreptul de suprafață _____	46
2.2.3. Dreptul de uzufruct, uz, abitație _____	52
2.2.4. Dreptul de servitute _____	54
2.3. Drepturile reale de garanție imobiliară _____	59
2.3.1. Ipoteca imobiliară _____	59
2.3.2. Dreptul de retenție _____	72
Capitolul al III-lea. Înscriserile în cartea funciară _____	74
<i>Secțiunea 1. Noțiune, clasificare _____</i>	<i>74</i>
<i>Secțiunea a 2-a. Înscriserile privind obiectul material _____</i>	<i>74</i>
§1. Clarificări terminologice _____	74
§2. Modificările privind obiectul material _____	75
§3. Înscriseri privind obiectul material al cărții funciare _____	78
§4. O situație specială de alipire _____	79
<i>Secțiunea a 3-a. Înscriseri privind obiectul juridic _____</i>	<i>81</i>
§1. Felul înscrierilor _____	81
§2. Intabularea _____	81
2.1. Definiție _____	81
2.2. Condiții de procedură _____	84
2.3. Efecte _____	85
2.3.1. Efectul constitutiv de drepturi _____	85
2.3.2. Efectul declarativ de drepturi _____	86
2.3.3. Efectul extinctiv de drepturi _____	86
2.3.4. Efectul achizitiv _____	88
§3. Înscriserea provizorie _____	88
3.1. Definiție _____	88
3.2. Cazurile de înscriere provizorie _____	89
3.2.1. Dreptul real dobândit sub condiție suspensivă sau rezolutorie _____	89
3.2.2. Înscriserea privind drepturi reale asupra unei construcții viitoare _____	102
3.2.3. Înscriserea în temeiul unei hotărâri nedefinitive _____	103
3.2.4. Obligarea celui care administrează bunurile altei persoane să dea o garanție ipotecară _____	104

3.2.5. Înscrierea provizorie a dreptului ca urmare a solicitării ambelor părți _____	105
3.3. Este posibilă transformarea intabulării în înscrisere provizorie? _____	109
3.4. Justificarea înscrierii provizorii _____	110
3.5. Radierea înscrierii provizorii _____	111
§4. Notarea _____	112
4.1. Noțiune, obiect, sediul materiei _____	112
4.2. Efectele notărilor _____	114
4.2.1. Notări cu efect de opozabilitate absolută și relativă, opozabilitatea drepturilor neînscrise _____	114
4.2.2. Notări cu efect de informare absolută și relativă _____	116
4.2.3. Efectul constitutiv de drepturi reale al notării intenției de a înstrăina sau de a ipoteca _____	117
4.3. Clasificarea notărilor după obiect _____	119
4.3.1. Punerea sub interdicție judecătorească și ridicarea acestei măsuri [art. 902 alin. (2) pct. 1 NCC] și incapacitatea sau restrângerea, prin efectul legii, a capacității de exercițiu ori de folosință (art. 903 pct. 1 NCC) _____	120
4.3.2. Calitatea de bun comun a unui imobil _____	123
4.3.3. Convenția matrimonială, modificarea sau, după caz, înlocuirea ei _____	125
4.3.4. Notarea hotărârii de încuviințare a măsurii ca dreptul de a dispune cu privire la anumite bunuri să fie exercitat de un soț doar cu consimțământul expres al celuilalt _____	128
4.3.5. Notarea destinației imobilului ca fiind locuința familiei _____	129
4.3.6. Notarea interdicției de înstrăinare și grevare, a substituției fideicomisare și a clauzelor de insesizabilitate _____	134
4.3.7. Notarea vânzării cu rezerva dreptului de proprietate _____	144
4.3.8. Notarea antecontractelor și a pactelor de opțiune _____	153
4.3.8.1. Pactul de opțiune _____	153

4.3.8.2. Antecontractul _____	154
4.3.9. Notarea dreptului de a revoca sau de a denunța unilateral contractul [art. 902 alin. (2) pct. 10 NCC] _____	163
4.3.10. Notarea pactului comisoriu și a declarației de rezoluțiune sau de reziliere unilaterală a contractului [art. 902 alin. (2) pct. 11 NCC] _____	167
4.3.11. Notarea dreptului de preempțiune născut din convenții [art. 902 alin. (2) pct. 13] _____	168
4.3.12. Notarea locațiunii _____	169
4.3.13. Alte notări _____	170

Capitolul al IV-lea. Principiile cărilor funciare

rezultând din dispozițiile noului Cod _____ 172

Secțiunea 1. Considerații generale _____ 172

Secțiunea a 2-a. Principiul efectului constitutiv de drepturi al intabulării, drepturile extratabulare _____ 173

§1. Sediul materiei _____ 173

§2. Analiză comparativă cu reglementarea cuprinsă în vechea lege a cărilor funciare _____ 175

2.1. Act obligațional versus act real _____ 176

2.2. Față de cine are efect constitutiv intabularea? _____ 185

2.3. Suplinirea unor lipsuri ale vechii reglementări _____ 187

§3. Modurile de dobândire fără înscriere _____ 187

3.1. Enumerare _____ 187

3.2. Moștenirea _____ 189

3.3. Accesiunea imobiliară _____ 190

3.3.1. Accesiunea imobiliară naturală _____ 190

3.3.2. Accesiunea imobiliară artificială _____ 191

3.3.2.1. Lucrările edificate de proprietarul terenului din materialele proprii sau ale altuia – mod de dobândire extratabular _____ 191

3.3.2.2. Lucrările autonome cu caracter durabil efectuate de un terț – mod de dobândire tabular, atât pentru proprietar, cât și pentru terț _____ 193

3.3.2.3. Lucrările adăugate cu caracter durabil efectuate de un terț _____ 194

3.3.2.4. Lucrările realizate parțial asupra imobilului autorului _____	196
3.4. Vânzarea silită _____	196
3.5. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică ___	197
3.6. Uzucapiunea extratabulară – mod de dobândire tabular _____	198
3.7. Alte cazuri expres prevăzute de lege _____	201
§4. Aplicarea în timp a normei _____	202
<i>Secțiunea a 3-a. Principiul publicității integrale</i> _____	202
§1. Sediul materiei _____	202
§2. Conținut _____	203
§3. Raportare la alte principii _____	203
<i>Secțiunea a 4-a. Principiul publicității formale</i> _____	204
§1. Sediul materiei _____	204
§2. Conținut _____	205
§3. Raportare la alte principii _____	207
<i>Secțiunea a 5-a. Principiul relativității înscrierilor</i> _____	208
§1. Sediul materiei _____	208
§2. Conținut _____	209
2.1. Aspectul material și aspectul formal _____	209
2.2. Vânzarea bunului altuia versus înscrierea drepturilor reale în cazul actelor juridice succesive _____	211
2.3. Înscrierea drepturilor de creanță în cazul actelor juridice succesive – publicitatea cesiunii contractului _____	212
<i>Secțiunea a 6-a. Principiul priorității</i> _____	213
§1. Sediul materiei _____	213
§2. Data producerii efectelor înscrierilor – conflictul între terții care formulează concomitent cereri de înscriere _____	214
§3. Conflictul dintre terții dobânditori de la autor comun – există preferință în afara înscrierii în cazul imobilelor ce sunt înscrise în cartea funciară? ___	220
§4. Cine sunt terții în cazul principiului priorității? _____	222
§5. Situația terțului dobânditor de rea-credință – reava-credință calificată _____	223
<i>Secțiunea a 7-a. Principiul publicității materiale</i> _____	226
§1. Sediul materiei _____	226
§2. Conținut _____	226

§3. Noțiunea de bună-credință – raportul dintre principiul publicității materiale și cel al publicității formale _____	227
§4. Prezumția cuprinsului exact și complet al cărții funciare față de terțul subdobânditor este sau nu una absolută? _____	229
§5. Domeniul de aplicare, efecte, o posibilă critică a noii reglementări raportat la alte principii ale cărții funciare _____	230
§6. Dispoziții tranzitorii _____	231
Capitolul al V-lea. Acțiunile de carte funciară _____	232
<i>Secțiunea 1. Noțiunea de bună-credință _____</i>	<i>232</i>
§1. Regula _____	232
1.1. Sediul materiei _____	232
1.2. Conținutul noțiunii _____	232
1.3. Momentul la care se raportează _____	234
1.4. Este vorba despre o regulă? _____	234
§2. Excepții _____	235
2.1. Momentul la care se raportează buna-credință – acțiunea în prestație tabulară împotriva terțului și acțiunea în radiere sau de acordare a rangului preferențial _____	236
2.2. Reaua-credință calificată – acțiunea în radiere sau de acordare a rangului preferențial _____	237
§3. Când se aplică regula? _____	238
§4. Terții în a căror persoană trebuie verificată buna-credință _____	239
<i>Secțiunea a 2-a. Considerații generale despre acțiunile de carte funciară _____</i>	<i>240</i>
<i>Secțiunea a 3-a. Acțiunea în prestație tabulară _____</i>	<i>242</i>
§1. Prestația pozitivă _____	242
§2. Prestația negativă _____	249
§3. Acțiunea în prestație tabulară împotriva terțului _____	249
§4. Prescripția dreptului la acțiune _____	250
§5. Natura juridică a acțiunii _____	252
<i>Secțiunea a 4-a. Acțiunea în radiere sau de acordare a rangului preferențial _____</i>	<i>253</i>
§1. Sediul materiei _____	253
§2. Natura juridică a acțiunii _____	254
§3. Prescripția dreptului la acțiune _____	256

§4. Condiții de exercitare _____	256
§6. Cadrul procesual _____	259
§7. Soluțiile pe care le poate pronunța instanța _____	259
<i>Secțiunea a 5-a. Acțiunea în stabilirea rangului definitiv</i> _____	260
§1. Sediul materiei _____	260
§2. Terminologie _____	261
§3. Criteriile privind stabilirea rangului _____	261
§4. Natura juridică a acțiunii, termenul de prescripție extinctivă _____	261
§5. Cadrul procesual _____	263
§6. Soluțiile pe care le poate pronunța instanța _____	263
<i>Secțiunea a 6-a. Acțiunea în rectificare</i> _____	264
§1. Noțiune _____	264
§2. Cazurile de rectificare a intabulării sau înscrierii provizorii _____	265
§3. Căile pe care se poate realiza rectificarea – definiția acțiunii în rectificare _____	265
§4. Termenele în care poate fi exercitată acțiunea în rectificare, natura juridică a acestora – prescripție <i>versus</i> decădere, decădere de ordine publică <i>versus</i> decădere de ordine privată, efecte _____	267
§5. Acțiunea în rectificarea intabulării exercitată împotriva terțului (sub)dobânditor cu titlu gratuit, de bună-credință <i>versus</i> uzucapiunea tabulară _____	270
§6. Reaua-credință a terțului în acțiunea în rectificare pentru că nu mai sunt întrunite condițiile de existență ale dreptului înscris <i>versus</i> acțiunea în radiere sau de acordare a rangului preferențial, prorogarea efectului constitutiv al intabulării _____	271
§7. Natura juridică a acțiunii _____	273
§8. Acțiunea în rectificare <i>versus</i> acțiunea în prestație tabulară _____	273
Concluzii _____	276
Bibliografie selectivă _____	281
Index _____	291