

Capitolul I. Considerații generale despre noile norme

Preambul

1. În acest capitol introductiv, ne-am propus identificarea surselor noii reglementări, prezentarea generală a dispozițiilor noului Cod civil^[1] și ale Legii nr. 71/2011 pentru punerea sa în aplicare și analiza aplicării legii civile în timp în ceea ce privește publicitatea imobiliară prin cărțile funciare.

Secțiunea 1. Sursele noii reglementări

2. Lectura noului cod reflectă concepția cosmopolită a autorilor asupra instituțiilor dreptului civil, fiind preluate soluții legislative din mai multe sisteme de drept. Bunăoară, dacă, în ceea ce privește transferul drepturilor reale asupra bunurilor mobile, noul cod menține principiul consensualismului, preluat din dreptul francez, în materia constituirii, modificării, transmiterii, stingerii drepturilor reale asupra imobilelor, consacră **efectul constitutiv** de drepturi al **intabulării**, pe care îl preia în forma existentă în dreptul austriac, caracterizat prin legătura causală dintre titlul ce stă la baza înscrierii și înscrierea însăși, în timp ce, în cazul dreptului de ipotecă imobiliară, consacră (indirect) principiul abstracțiunii, specific dreptului german, ipoteca putând fi cesionată separat de creanța pe care o garantează, având o existență de sine stătă-

[1] Aprobat prin Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, lege ce a fost republicată în temeiul art. 218 din Legea nr. 71/2011 de punere în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, publicată în M. Of. nr. 409 din 10 iunie 2011.

Legea nr. 287/2009 a fost publicată în M. Of. nr. 511 din 24 iulie 2009, a fost modificată prin Legea nr. 71/2011 și rectificată în M. Of. nr. 427 din 17 iunie 2011 și M. Of. nr. 489 din 8 iulie 2011.

Legea nr. 71/2011 a fost modificată prin O.U.G. nr. 79/2011 pentru reglementarea unor măsuri necesare intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, publicată în M. Of. nr. 696 din 30 septembrie 2011 și Legea nr. 60/2012 privind aprobarea O.U.G. nr. 79/2011 pentru reglementarea unor măsuri necesare intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, publicată în M. Of. nr. 255 din 17 aprilie 2012.

toare, dreptul material la acțiune privind executarea ipotecii nefiind supus prescripției extinctive odată cu creanța.

3. Sursele noii reglementări le găsim în Tezele prealabile ale Proiectului Codului civil și Expunerea de motive a aceluiași proiect de lege^[1], dar acestea se referă la dispozițiile noului cod în general.

Pentru a identifica materialul ce a stat la baza elaborării normelor referitoare la publicitatea imobiliară, am recurs la singura sursă bibliografică apărută până în prezent aparținând unuia dintre redactorii codului^[2], rămânând ca pe parcursul lucrării să punem cap la cap informațiile obținute din lectura surselor cu cele rezultând din parcurgerea dispozițiilor noului cod.

Așadar, principalele surse interne sunt, în ordine cronologică, următoarele:

– Codul civil anterior: art. 818-819, art. 1295 alin. (2), art. 1394, art. 1738-1745, art. 1754-1768, art. 1776, art. 1778, art. 1801-1803, art. 1816-1823;

– Codul de procedură civilă (1864): art. 710-720^[3];

– Decretul-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare^[4];

– Codul civil al lui Carol al II-lea (1940^[5]): art. 575, art. 577 alin. (2), art. 711 alin. (2), art. 710 alin. (2), art. 720 alin. (1), art. 735 alin. (1), art. 743, art. 747-773, art. 800-802, art. 806, art. 887

^[1]http://www.just.ro/Sections/PrimaPagina_MeniuDreapta/Proiectulnoului-codcivil/tabid/985/language/ro-RO/Default.aspx, accesat la 20.06.2012, 21:50h.

^[2] A se vedea *M. Nicolae*, *Tratat de publicitate imobiliară*, ed. a II-a, revăzută și adăugită, Ed. Universul Juridic, București, 2011, vol. II, Noile cărți funciare, p. 767-768. Pentru o prezentare succintă a sistemelor de drept la care se face referire, a se vedea vol. I al aceluiași tratat, *Introducere în publicitatea imobiliară*, p. 233-346.

^[3] Codul a fost decretat la 9 septembrie 1865 și promulgat la 11 septembrie 1865 și pus în aplicare începând cu 1 decembrie 1865. Pentru modificările, completările și republicările ulterioare, a se vedea *Codul de procedură civilă și 12 legi uzuale* (actualizat până la 1 septembrie 2011), Ed. Hamangiu, București, 2011.

^[4] Publicat în M. Of. nr. 95 din 27 aprilie 1938, îl vom numi în continuare vechea lege a cărților funciare. Menționăm că a fost abrogat expres prin dispozițiile art. 230 lit. g) din Legea nr. 71/2011.

^[5] Codul civil Carol al II-lea a fost publicat în M. Of. nr. 259 din 8 noiembrie 1939, fiind modificat ulterior prin Decretul-lege pentru modificarea Codului civil Carol al II-lea, publicat în M. Of. nr. 200 din 30 august 1940 și textul integral publicat în M. Of. nr. 206 din 6 septembrie 1940.

alin. (2), art. 949 alin. (1), art. 978 alin. (3), art. 990, art. 1016 alin. (3), art. 1199, art. 1330 alin. (2), art. 1460, art. 1509 alin. (1), art. 1521, art. 1543 pct. 3, art. 1547, art. 1808-1818, art. 1817-1818, art. 1824-1827, art. 1834-1835, art. 1837 pct. 1, art. 1842;

– Proiectul Codului civil al Republicii Socialiste România (1971): art. 257;

– Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările ulterioare^[1];

– Proiectul de Lege al Ministerului Justiției de modificare și completare a Codului civil, a Codului de procedură, a Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, precum și a altor acte normative (2000): art. I pct. 4, 10, 13, 21, art. IV, XV-XX;

– Proiectul noului Cod civil (2004): art. 641-673.

În ceea ce privește sursele externe principale, acestea sunt:

– Codul civil elvețian (1907): art. 942-977;

– Codul civil german (BGB): par. 873-902;

– Codul civil italian (1942): art. 2643-2696;

– Codul civil olandez (1992): art. 3.1.2.1-3.1.2.12, art. 3.4.2.4, 3.9.4.2;

– Codul civil al provinciei Quebec (1992): art. 2934-3075.1.

Secțiunea a 2-a. Norme de drept material versus norme de procedură

4. Lecturând cuprinsul art. 884 al NCC^[2] și al art. 20 din legea cadastrului^[3], ajungem la concluzia că noul cod cuprinde *norme*

^[1] Republicată în M. Of. nr. 201 din 3 martie 2006. A fost modificată prin art. 87 din Legea nr. 71/2011. O vom numi în continuare legea cadastrului și, atunci când vom utiliza această denumire, ne vom referi la forma republicată, actualizată după modificările intervenite prin legea de punere în aplicare a NCC, precum și O.U.G. nr. 81/2011, Decizia nr. 1.514 din 15 noiembrie 2011, Legea nr. 60/2012, O.U.G. nr. 16/2012 și Legea nr. 133/2012. Atunci când vom face referire la forma anterioară Legii nr. 71/2011, vom preciza aceasta, împreună cu norma abrogatoare sau modificatoare, după caz.

^[2] Art. 884 NCC are următorul cuprins: „Procedura de înscriere în cartea funciară se va reglementa prin lege specială”.

^[3] Art. 20 din legea cadastrului a fost modificat prin art. 87 pct. 3 al Legii nr. 71/2011, iar, ulterior, alin. 2 a fost din nou modificat și au fost introduse alin. 3 și 4 prin art. I pct. 25 al Legii nr. 133/2012. Are următorul cuprins: „(1) Înscrierile în carte funciară sunt: intabularea, înscrierea provizorie și notarea. (2) *Cazurile, condițiile și regimul juridic al acestor înscrieri sunt stabilite de Codul civil, iar procedura de înscriere în cartea funciară, de prezenta lege și*

de drept substanțial, normele privind procedura înscrierilor în cartea funciară fiind cuprinse în continuare în legea cadastrului. În realitate, cu titlu de excepție, codul cuprinde și dispoziții de procedură, însă nu vom încerca o identificare exactă a acestora, nu doar pentru că au făcut-o deja alții înaintea noastră^[1], ci, mai ales, pentru că nu credem că ar prezenta utilitate practică^[2].

Prin aceasta, codul rupe tradiția vechii legi a cărților funciare, precum și a legii cadastrului, ce încorporau atât normele de drept substanțial, cât și cele de procedură^[3].

Nu este, însă, mai puțin adevărat că se revine la sistemul anterior vechii legi a cărților funciare, când normele de procedură erau cuprinse în Regulamentul cărților funduare (numit și Regulamentul de procedură al cărților funduare) aprobat prin Ordonanța Ministerului Justiției austriac din 15 decembrie 1855, extins asupra Ardealului prin Ordonanța aceluiași minister cu data de 5

de regulamentul aprobat prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale. (3) Dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale asupra unui imobil se vor înscrie în cartea funciară pe baza înscrisului autentic notarial sau a certificatului de moștenitor, încheiate de un notar public în funcție în România, a hotărârii judecătorești rămasă definitivă și irevocabilă sau pe baza unui act emis de autoritățile administrative, în cazurile în care legea prevede aceasta, prin care s-au constituit ori transmis în mod valabil. (4) Drepturile reale înscrise în baza unor acte juridice în care părțile au stipulat rezilierea sau rezoluțiunea în baza unor pacte comisorii se radiază în baza unei: a) declarații în formă autentică a părților; b) încheieri întocmite în formă autentică prin care notarul public constată îndeplinirea pactului comisorii; c) hotărâri judecătorești irevocabile” (s.n.).

^[1] A se vedea *M. Nicolae, op. cit.*, vol. II, 2011, p. 781.

^[2] Pentru opinia potrivit căreia o diferențiere netă între „dreptul funciar material” și „dreptul funciar formal (procedural)” nu pare necesară și nici nu este indicată, întrucât diversele reguli ale celor două categorii se îmbină, a se vedea *C. Negrea*, Legiuirile civile locale rămase în vigoare după extinderea legislației civile a Vechiului Regat, Cartea I, Introducere. Partea I. Cărțile funciare, Curs ținut la Facultatea de Drept din Cluj-Sibiu, în anul școlar 1943/1944, Librăria „Cartea românească din Cluj” – Sibiu 1944, p. 65-66.

^[3] Despre o posibilă concepție monistă asupra dispozițiilor de carte funciară din NCC, anterior adoptării legii de punere în aplicare a acestuia, a se vedea *M. Tăbăraș, M. Constantin*, Scurt expozeu asupra legii privind Codul civil cu referire la concepția monistă statuată de Cartea a II-a. Despre bunuri, Titlul VII. Cartea funciară, în *Curierul Judiciar* nr. 11/2009, p. 634 și urm. În prezent, există sisteme, cum sunt cel spaniol și cel basarabean, de exemplu, care lasă în continuare pe seama unei legi speciale reglementarea publicității imobiliare. A se vedea, în acest sens, *M. Nicolae, op. cit.*, 2011, vol. II, p. 772.

februarie 1870^[1], normele de drept material regăsindu-se în dreptul cutumiar maghiar (în zona Partium, adică Crișana, Satu Mare, Maramureș, precum și o parte a Banatului, încorporate Ungariei pe atunci, dar cu aplicarea dispozițiilor Codului civil austriac în ceea ce privește achiziționarea sau înstrăinarea drepturilor referitoare la imobile) și Codul civil austriac (pentru restul Ardealului)^[2].

De altfel, această soluție este specifică și altor legislații ce au constituit sursa de inspirație a noii reglementări, cum ar fi Codul civil austriac^[3], Codul civil german^[4] sau Codul civil elvețian, fiind o soluție propusă și prin Codul civil Carol al II-lea (art. 759), vorbindu-se chiar de un *drept material* și un *drept formal al cărții funciare*^[5].

Secțiunea a 3-a. Locul și reglementarea publicității imobiliare în noul Cod civil

5. Dispoziții privind *publicitatea în general* sunt cuprinse în *Titlul preliminar, Capitolul IV „Publicitatea drepturilor, a actelor și a faptelor juridice”* (art. 18-24)^[6]. În ceea ce privește concursul dintre mai multe forme de publicitate, art. 23 prevede că „dacă un drept, act, fapt sau orice raport juridic este supus în același timp unor formalități de publicitate diferite, neefectuarea unei cerințe de publicitate nu este acoperită de îndeplinirea alteia”.

^[1] Îl vom numi în continuare Regulamentul cărților funduare.

^[2] A se vedea C. Negrea, 1944, p. 64-65, Ș. Laday, Cărțile funduare, ed. a II-a, 1927, Radio Reclame România S.A., Institut de Arte Grafice „Cultura”, Cluj, p. 257; I. Papp, P. Balașiu, Cartea funduară, colecție de legi, regulamente, ordonanțe și formulare, referitoare la cărțile funduare din Ardeal, vol. I, Cluj, Tipografia „Carmen”, 1922, p. 8 și urm.

^[3] *Ibidem*. Pentru sisteme ce au adoptat aceeași soluție, a se vedea M. Nicolae, *op. cit.*, 2011, vol. II, p. 772.

^[4] A se vedea, în acest sens, de exemplu, E.J. Cohn, W. Zdziebło, Manual of German Law, vol. I, General Introduction Civil Law, London, The British Institute of International and Comparative Law, Dobbs Ferry, N.Y., Oceana Publications, Inc., 1968, p. 189 și urm.

^[5] A se vedea, în acest sens, P.-H. Steinauer, Lesdroitsréels, Tome premier, Quatrième édition, Stämpfli Editions, SA Berne, 2007, p. 198.

^[6] Pentru un comentariu sintetic al acestor texte, a se vedea, D. Chirică, O privire asupra noului Cod civil – Titlul preliminar (III), în P.R. nr. 5/2011, p. 138 și urm.

Publicitatea imobiliară este reglementată în *Titlul VII „Cartea funciară”* (art. 876-915) a Cărții a III-a *Despre bunuri*, în patru capitole.

Capitolul I *„Dispoziții generale”* (art. 876-884) conține reglementări referitoare la scopul și obiectul cărții funciare, înscrierile privind obiectul material și obiectul juridic al cărții funciare, cercetarea cărții funciare și o normă de trimitere la dispozițiile de procedură din legea specială.

Capitolul II *„Înscrierea drepturilor tabulare”* (art. 885-901) cuprinde prevederi privind cele două înscrieri având ca obiect drepturile reale asupra imobilelor, respectiv intabularea și înscrierea provizorie, diferențele dintre acestea, precum și efectele acestor înscrieri, actele ce stau la baza înscrierii, posibilitatea renunțării la dreptul de proprietate înscris în cartea funciară; consacră o serie de principii ale cărților funciare: cel al efectului constitutiv de drepturi al intabulării și excepțiile de la această regulă, principiul priorității înscrierilor, principiul publicității integrale, principiul relativității înscrierilor în cartea funciară; definește buna și reaua credință a terțului dobânditor; reglementează patru din cele cinci acțiuni de carte funciară, respectiv: acțiunea în prestație tabulară, acțiunea în stabilirea rangului, acțiunea în radiere sau de acordare a rangului preferențial și acțiunea în justificare tabulară.

Capitolul III *„Notarea unor drepturi, fapte și raporturi juridice”* (art. 902-906) reglementează drepturile, altele decât cele reale, actele, faptele și alte raporturi juridice supuse notării, precum și efectele acestei înscrieri, extinzând aplicarea acțiunilor de cartea funciară din capitolul anterior și cu privire la drepturile supuse notării, pentru caz de conflict între drepturi ce provin de la același autor.

Capitolul IV *„Rectificarea înscrierilor în cartea funciară”* (art. 907-915) include dispoziții privind acțiunea în rectificare (a intabulării, înscrierii provizorii și notării), radierea drepturilor condiționale, îndreptarea erorilor materiale și modificarea descrierii imobilului, precum și răspunderea pentru ținerea defectuoasă a cărții funciare.

Norme vizând publicitatea imobiliară sunt cuprinse și în alte texte ale codului, însă nu le vom indica în această parte a lucrării, urmând să le amintim în cadrul tratării diverselor instituții.

Secțiunea a 4-a. Aplicarea în timp a normelor

§1. Prorogarea efectului constitutiv de drepturi al intabulării – ultraactivitatea legii cadastrului

6. Legea nr. 71/2011 cuprinde dispoziții tranzitorii susceptibile de a da naștere unor discuții similare celor ce au avut loc în doctrină și jurisprudență în legătură cu dispozițiile tranzitorii din legea cadastrului^[1], deoarece raportează condițiile și efectele înscrierilor, atât la data intrării în vigoare a legii, cât și la data finalizării lucrărilor de cadastru.

Astfel, pe de o parte, există dispozițiile cuprinse în art. 76 și art. 78 din lege, ce au următorul conținut:

Art. 76. – „Dispozițiile art. 876-915 din Codul civil privitoare la cazurile, condițiile, efectele și regimul înscrierilor în cartea funciară se aplică numai actelor și faptelor juridice încheiate sau, după caz, săvârșite ori produse după *intrarea în vigoare* a Codului civil” (s.n.).

Art. 77. – „Înscrierile în cartea funciară efectuate în temeiul unor acte ori fapte juridice încheiate sau, după caz, săvârșite ori produse anterior *intrării în vigoare* a Codului civil vor produce efectele prevăzute de *legea în vigoare* la data încheierii acestor acte ori, după caz, la data săvârșirii sau producerii acestor fapte, chiar dacă aceste înscrieri sunt efectuate după data *intrării în vigoare* a Codului civil” (s.n.).

Din aceste dispoziții, ce se referă și la art. 885 și art. 886 privind efectul constitutiv de drepturi al intabulării, ar rezulta, logic, că, în ceea ce privește drepturile reale imobiliare născute din acte juridice încheiate sau fapte juridice săvârșite sau produse *înainte de intrarea în vigoare a noului cod*, intabularea acestora va avea efectul de *opozabilitate* prevăzut de legea cadastrului, chiar dacă are loc sub imperiul noului Cod civil, în timp ce, în cazul înscrierii drepturilor reale imobiliare născute din acte juridice încheiate și fapte juridice săvârșite sau produse *după intrarea în vigoare a noului cod*, această înscriere va avea efectul prevăzut în noul cod, adică cel *constitutiv de drepturi* (conform principiului *tempus regit actum*).

[1] Pentru o sinteză a opiniilor exprimate în doctrină și o argumentare fundamentată a punctului de vedere privind aplicarea dispozițiilor legii noi, a se vedea *M. Nicolae, op. cit.*, 2011, vol. II, p. 19 și urm.

Numai că, potrivit art. 56 alin. (1) din Legea nr. 71/2011, „dispozițiile (...) art. 885 alin. (1) și art. 886 din Codul civil se aplică numai după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială și deschiderea, la cerere sau din oficiu, a cărților funciare pentru imobilele respective, în conformitate cu dispozițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu completările și modificările ulterioare”.

Acest alineat a fost modificat prin Legea nr. 60/2012, observându-se că omite dobândiri cu efect constitutiv din alte dispoziții ale codului, cum ar fi art. 557 alin. (4) NCC privind dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilelor prin înscrierea în cartea funciară, o aplicație particulară a acestui text în materia vânzării, respectiv art. 1.676 NCC privind strămutarea proprietății asupra imobilului vândut prin înscriere, art. 680 alin. (2) NCC, în materie de partaj, ce prevede că actul de partaj imobiliar produce efecte doar după înscrierea în cartea funciară etc.^[1], noul text fiind următorul:

„Dispozițiile Codului civil privitoare la dobândirea drepturilor reale imobiliare prin efectul înscrierii acestora în cartea funciară se aplică numai după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială și deschiderea, la cerere sau din oficiu, a cărților funciare pentru imobilele respective, în conformitate cu dispozițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare” (s.n.).

Conform alin. (2) al aceluiași articol, „până la data prevăzută în alin. (1), înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale, pe baza actelor prin care s-au transmis, constituit ori modificat în mod valabil, se face numai în scop de opozabilitate față de terți” (s.n.).

Textul acestui articol se raportează, de fapt, așa cum rezultă din modul de formulare, la dispozițiile cuprinse în art. 20 alin. (1) și (2) din legea cadastrului, care, coroborate cu art. 25 alin. (1) (ambele în forma anterioară Legii nr. 71/2011^[2]), consacrau efec-

^[1] Menționăm că, în materia altor drepturi reale, codul se mulțumește să dispună că regulile de carte funciară rămân aplicabile [art. 693 alin. (2), pentru suprafață, art. 704 alin. (1) pentru uzufruct, aplicabil, conform art. 754 și dreptului de uz și celui de abitație, art. 756 în materie de servitute].

^[2] Textul art. 20 din legea cadastrului a fost modificat prin art. 87 pct. 3 al Legii nr. 71/2011, fiind modificat și completat ulterior prin introducerea alin. (3)

tul de opozabilitate al intabulării. Această precizare se impune, pentru că, altminteri, am fi înclinați să credem că, în ceea ce privește dobândirea și modificarea prin *acte juridice*, efectul constitutiv de drepturi al înscrierii în cartea funciară ar fi amânat până la finalizarea lucrărilor de cadastru la nivelul unei unități administrativ-teritoriale, în timp ce, în cazul dobândirii unor drepturi reale imobiliare din *fapte juridice* (cum ar fi uzucapiunea extratabulară, care, în lumina noului cod, așa cum vom vedea, este un mod de dobândire tabular), înscrierea își produce efectul constitutiv de drepturi pentru faptele juridice săvârșite sau produse după intrarea în vigoare a noului Cod civil, ceea ce nu este cazul.

De remarcat că dispoziția tranzitorie nu se referă și la amânarea prevederilor referitoare la efectul extinctiv al înscrierii radierii drepturilor tabulare, prevăzut de art. 885 alin. (2), împrejurare care se explică prin aceea că fosta reglementare din legea cadastrului^[1] este identică cu cea din noul cod^[2].

Este clar că legiuitorul a dorit să amâne momentul în care să confere consecințe atât de drastice lipsei înscrierii dobândirii dreptului real imobiliar, pentru că efectul constitutiv de drepturi al înscrierii înseamnă că, în lipsa ei, dreptul nu există.

7. Coroborând, așadar, cele trei texte amintite, trebuie să distingem între mai multe situații posibile, pentru a stabili efectul

și (4) prin art. 1 pct. 25 al Legii nr. 133/2012, iar cel al art. 25 a fost abrogat prin art. 87 pct. 4 din Legea nr. 71/2011.

^[1] Este vorba despre art. 20 alin. (2) din legea cadastrului, abrogat prin art. 87 pct. 4 din Legea nr. 71/2011, ce prevedea că: „drepturile reale se sting numai prin înscrierea radierii lor în cartea funciară”. Pentru dezvoltarea acestei opinii, a se vedea *M. Nicolae, op. cit.*, vol. II, p. 234 și urm.

^[2] Pentru opinia potrivit căreia dispozițiile noului cod sunt de imediată aplicare nu doar în ceea ce privește stingerea drepturilor reale, ci și modificarea lor, a se vedea *M. Mîneran, Comentariile Noului Cod civil. Publicitatea drepturilor, a actelor și a faptelor juridice. Cartea funciară*, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 216. Credem că opinia este greșită, fundamentându-se pe o interpretare literală rigidă a textului art. 56 alin. (1) din Legea nr. 71/2011. Aplicând și criteriul teleologic, concluzia care se impune este aceea că legiuitorul a dorit să amâne efectul constitutiv de drepturi, atât în ceea ce privește transferul și constituirea drepturilor reale, cât și privind modificarea lor, urmărind să mențină doar efectul constitutiv al înscrierilor din reglementarea cuprinsă în legea cadastrului, or aceasta se referă doar la stingerea drepturilor reale. De altfel, în alin. (2) al aceluiași articol, vorbește expres despre efectul de opozabilitate al înscrierii transiterii, constituirii sau *modificării* drepturilor reale.

înscrierilor, în funcție de momentul încheierii actului juridic, respectiv săvârșirii sau producerii faptului juridic generator sau modificator de drepturi reale imobiliare și data înscrierii în cartea funciară.

a) O primă situație privește drepturile reale imobiliare dobândite în temeiul unor acte și fapte juridice *anterioare intrării în vigoare a noului cod*. Acestea se vor înscrie cu efect de opozabilitate în cartea funciară, chiar dacă înscrierea are loc după intrarea în vigoare a noului cod și chiar finalizarea lucrărilor de cadastru la nivelul unei unități administrativ-teritoriale.

b) O a doua situație vizează drepturile reale imobiliare dobândite în baza unor acte sau fapte juridice *ulterioare intrării în vigoare a noului cod și înscrise în cartea funciară până la data finalizării lucrărilor de cadastru* la nivelul unei unități administrativ-teritoriale. În cazul lor, înscrierea va avea efect de opozabilitate.

c) O a treia situație se referă la drepturile dobândite în baza unor acte sau fapte juridice *ulterioare finalizării lucrărilor de cadastru la nivelul unei unități administrativ-teritoriale*. În cazul lor, înscrierea nu poate avea decât efect constitutiv de drepturi.

d) Este, însă, interesant de lămurit situația drepturilor dobândite din acte sau fapte juridice *ulterioare intrării în vigoare a noului cod, anterioare finalizării lucrărilor de cadastru* la nivelul unei unități administrativ-teritoriale și *înscrise ulterior* acestui moment. Această înscriere are efect de opozabilitate sau constitutiv? În condițiile în care drepturile s-au dobândit fără înscriere, în această situație, întrucât, dacă ar fi fost înscrise până la finalizarea lucrărilor de cadastru, înscrierea ar fi avut doar efect de opozabilitate, ele nu se pot pierde prin simpla finalizare a acestor lucrări, situația fiind similară celei de la punctul a). Așadar, și în cazul acestora, înscrierea va avea doar efect de opozabilitate, neputându-se invoca lipsa înscrierii ca echivalând cu inexistența dreptului.

Întrucât textele vorbesc și de acte juridice încheiate anterior intrării în vigoare a noului cod, care pot fi și acte sub semnătură privată, neînscrise în cartea funciară, acestea trebuie să aibă dată certă, în sensul de a respecta cerințele impuse de art. 1182 din vechiul Cod civil.

O ultimă mențiune se mai impune. Prin art. 87 pct. 4 din Legea nr. 71/2011, textele art. 21-41 din legea cadastrului au fost abrogate, astfel că cele care reglementează efectul de opozabilitate al înscrierii transferului, dobândirii și modificării drepturilor reale

ultraactivează până la definitivarea lucrărilor de cadastru la nivelul unei unități administrativ-teritoriale^[1].

Printr-o modificare ulterioară, mai exact prin dispozițiile art. 1 pct. 6 din Legea nr. 133/2012, legiutorul a introdus lit. d) în alin. (2) al art. 2 din legea cadastrului, prevăzând printre funcțiile sistemului integrat de cadastru și carte funciară faptul că prin acesta se realizează „publicitatea imobiliară, care asigură *opozabilitatea* drepturilor reale imobiliare (...)” (s.n.).

§2. Neaplicarea principiului publicității materiale în ceea ce privește înscrierea în cartea funciară pe baza posesiei de fapt în sistemul legii cadastrului

8. Legea de punere în aplicare rezolvă problema celor înscriși în noile cărți funciare deschise în temeiul art. 58¹, art. 10-12 din legea cadastrului, semnalată anterior de doctrină^[2], reglementând, în art. 79, că:

„În cazul în care, pentru prima dată, s-au înscris în cartea funciară, fără cauză legitimă, drepturi reale potrivit art. 58¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, terții dobânditori cu titlu oneros ai vreunui drept real imobiliar, întemeindu-se, cu bună-credință, pe cuprinsul cărții funciare, nu se pot prevala contra adevăraților proprietari, străini de cartea funciară, de dispozițiile art. 901 din Codul civil sau ale art. 31 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, după caz, cât timp nu s-a împlinit termenul de *uzucapiune tabulară* prevăzut de Codul civil sau dacă în acest termen s-a înscris o acțiune prin care se contestă cuprinsul cărții funciare.

Dispozițiile prezentului articol nu sunt aplicabile și înscrierilor efectuate înainte de intrarea în vigoare a Codului civil. În acest

[1] Pentru o analiză recentă aprofundată a aplicării legii civile în timp din perspectiva noului cod, a se vedea *P. Perju*, Conflictul de legi în timp în reglementarea noului Cod civil și a proiectului legii pentru punerea în aplicare a acestuia, în *Dreptul* nr. 2/2011, p. 11-19, Conflictul de legi în timp în reglementarea noului Cod civil și a legii pentru punerea în aplicare a acestuia, în *Dreptul* nr. 9/2011, p. 11-20, Considerații referitoare la Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a noului Cod civil, în *Dreptul* nr. 11/2011, p. 11-17; *M.S. Croitoru*, Aplicarea legii civile în timp din perspectiva noului Cod civil, în *R.R.D.P.* nr. 6/2011, p. 21-84.

[2] A se vedea, în acest sens, *M. Nicolae*, *op. cit.*, 2011, vol. II, p. 748-750.

caz, sunt aplicabile *dispozițiile de drept comun privitoare la uzucapiune, în vigoare la data intrării în posesia imobilului*" (s.n.).

Așadar, cel care și-a înscris dreptul pentru prima dată în cartea funciară, nu se poate prevala de dobândirea cu bună-credință a acestuia, iar terții dobânditori de la acesta, prin contract cu titlu oneros, nu se pot prevala de principiul publicității materiale rezultând din dispozițiile art. 909 alin. (3) NCC, pentru a nu fi evinși.

Legea de punere în aplicare a rezolvat și problema **aplicării retroactive** a dispozițiilor privind **uzucapiunea tabulară** unor înscriseri și posesii începute anterior intrării în vigoare a noului cod, propusă prin proiectul legii de punere în aplicare^[1].

Astfel, în alin. (2), se prevede că, în cazul acestora, vor fi aplicabile dispozițiile privitoare la uzucapiune de la data intrării în posesie^[2].

Faptul că alin. (1) al art. 76 vorbește de împlinirea termenului de uzucapiune tabulară *sau* lipsa notării unei acțiuni care să conțină cuprinsul cărții funciare în același răstimp, denotă că legiuitorul a dorit să facă aplicabile dispozițiile art. 909 alin. (2) NCC, în sensul că cei care au dobândit un drept real cu bună-credință, de la cel care s-a înscris într-o carte funciară nou deschisă pentru un imobil, în condițiile art. 58¹ din legea cadastrului, prin act juridic cu titlu gratuit, donație sau legat, vor deveni definitiv titularii ai acestuia, chiar dacă nu se află în posesia imobilului pentru a fi îndeplinite condițiile uzucapiunii tabulare, dacă, timp de 5 ani, dreptul lor nu a fost contestat printr-o acțiune notată în cartea funciară.

[1] Articolul avea nr. 76 și textul alin. (2) era: „Dispozițiile prezentului articol sunt aplicabile și înscriserilor efectuate înainte de intrarea în vigoare a Codului civil. În acest caz, însă, termenul de uzucapiune tabulară prevăzut de alin. (1) se calculează de la data intrării în vigoare a Codului civil”. Problema a fost semnalată de doctrină în *M. Nicolae, op. cit.*, 2011, vol. II, p. 775-776.

[2] Reamintim că, în cazul uzucapiunii tabulare, condiția înscrierii și a aflării în posesie în termenul prevăzut de lege sunt cumulative, fiind irelevantă posesia fără înscriere și invers, buna-credință a posesorului raportându-se la momentul înscrierii dreptului. A se vedea, în acest sens, de exemplu, *T. Dârjan, Uzucapiunea sau prescripția achizitivă*, Ed. Monitorul Oficial, București, 2010, p. 193-197, 213-217. Prin Legea nr. 133/2012, a fost introdus alin. (7) al art. 58¹ din legea cadastrului, potrivit căruia „drepturile reale care pot fi dobândite în temeiul uzucapiunii vor rămâne valabile dobândite, dacă titularul dreptului le-a posedat cu bună-credință, potrivit legii, timp de 5 ani de la înscrierea posesiei în cartea funciară” (s.n.). Acest text, însă, trebuie interpretat, în ceea ce privește aplicarea sa în timp, prin prisma dispozițiilor art. 76 din Legea nr. 71/2011.

§3. Privilegiile imobiliare *versus* ipoteci legale

9. Prin art. 78, legea de punere în aplicare reglementează situațiile tranzitorii privind înscrierea privilegiilor și a ipotecilor legale, prevăzând că: „Privilegiile speciale imobiliare și ipotecile legale născute *până la intrarea în vigoare a Codului civil* pot fi înscrise și după această dată, fie în vechile registre de publicitate imobiliară, dacă pentru imobilele grevate nu sunt deschise cărți funciare noi în condițiile art. 58¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, fie în noile cărți funciare, potrivit dispozițiilor acestei din urmă legi.

Privilegiile speciale imobiliare, înscrise fie în vechile registre de publicitate imobiliară, fie în noile cărți funciare până la intrarea în vigoare a Codului civil sau, după caz, în condițiile prevăzute la alin. (1), *se convertesc de plin drept în ipoteci legale după expirarea unui termen de un an de la intrarea în vigoare a Codului civil sau, după caz, de la data înscrierii și se vor supune dispozițiilor Codului civil.*

De la data intrării în vigoare a Codului civil, *privilegiile speciale imobiliare prevăzute în legi speciale devin ipoteci legale și vor fi supuse regimului prevăzut de Codul civil pentru ipoteci legale.*” (s.n.).

De menționat că, așa cum rezultă din dispozițiile coroborate ale art. 2338-2342 și ale art. 2386 NCC, noul cod nu mai cunoaște instituția privilegiilor speciale imobiliare, reglementând ipoteci legale, după modelul vechii legi a cărților funciare (art. 67-71).

Mărturisim că ne scapă rațiunea reglementării diferite a transformării privilegiilor speciale imobiliare în ipoteci legale după cum sursa acestora o constituie vechiul Cod civil sau legile speciale.

§4. Legea aplicabilă cererilor de înscriere în cartea funciară și acțiunilor în justiție privind înscrierile din cartea funciară

10. Venind în întâmpinarea unor probleme semnalate în urmă cu ceva timp de doctrină, raportat la aplicarea în timp a dispozițiilor din legea cadastrului, în care se arată că se impunea a se face distincție între dispozițiile de drept material privind efectele înscrierii și cele de drept procedural privind efectuarea ei^[1], legea

[1] A se vedea, în acest sens, G. Vidican, Discuții în legătură cu interpretarea dispozițiilor art. 17 din Decretul-lege nr. 115/1938, în Dreptul nr. 8/2007, p. 116 și urm.

de punere în aplicare, în art. 80, prevede că: „Cererile de înscriere, precum și acțiunile în justiție întemeiate pe dispozițiile Legii nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, indiferent de data introducerii lor, vor fi soluționate potrivit *normelor materiale* în vigoare la data încheierii actului sau, după caz, la data săvârșirii ori producerii faptului juridic generator, modificator sau extinctiv al dreptului supus înscrierii ori rectificării, cu respectarea *normelor procedurale* în vigoare în momentul introducerii lor^[1].” (s.n.).

Acest text trebuie coroborat cu o serie de alte texte din Legea nr. 71/2011, cum ar fi, în ceea ce privește normele materiale, art. 102, privind legea aplicabilă contractului, care se referă și la chestiuni ce țin de publicitatea imobiliară, de exemplu, forma actului care stă la baza înscrierii (art. 888, art. 1244 NCC), efectele înscrierii [clauza de inalienabilitate subînțeleasă din antecontractele de vânzare-cumpărare, art. 627 alin. (4) NCC, art. 60¹ din Legea nr. 71/2011^[2]], posibilitatea înscrierii unor efecte ale convențiilor [rezoluțiunea unilaterală - art. 1550 alin. (1), art. 902 alin. (2) pct. 11 NCC] etc.

În legătură cu normele procedurale aplicabile cererii de înscriere, art. 119 prevede că formele de publicitate necesare pentru opozabilitatea rezervei proprietății potrivit art. 1648 NCC se aplică și contractelor cu rezerva proprietății încheiate anterior, dacă acestea nu au fost înscrise [art. 902 alin. (2) pct. 9 NCC], art. 125 din legea de punere în aplicare arată că art. 1734 din Codul civil se aplică și drepturilor de preempțiune izvorâte din contracte încheiate înainte de intrarea în vigoare a Codului civil, dacă legea nu prevede altfel etc.

^[1] Art. 80 din Legea nr. 71/2011 a fost modificat prin art. III pct. 9 din Legea nr. 60/2012, întrucât textul inițial omisese să se refere și la faptele modificatoare sau extinctive ale dreptului supus înscrierii, referindu-se doar la cele generatoare de drepturi.

^[2] Art. 60¹ a fost introdus în Legea nr. 71/2011 prin art. I pct. 22 din Legea nr. 60/2012 de aprobare a O.U.G. nr. 79/2011, lege ce completează art. III din ordonanța de urgență, introducând pct. 8 având următorul cuprins: După articolul 60 se introduce un nou articol, articolul 60¹, cu următorul cuprins: „Art. 60¹. - În categoria convențiilor prevăzute de art. 627 alin. (4) din Codul civil, din care se naște obligația de a transmite în viitor proprietatea către o persoană determinată ori determinabilă, intră și antecontractele având ca obiect transmiterea în viitor, prin încheierea de contracte, a dreptului de proprietate asupra unui bun mobil sau imobil, după caz, dacă prin lege nu se prevede altfel”.

Capitolul al II-lea. Obiectul cărții funciare^[1]

Noțiune

11. Conform dispozițiilor art. 876 NCC, cartea funciară are un obiect material, care este imobilul și un obiect juridic, constând în drepturile ce poartă asupra acestuia, faptele sau raporturile juridice ce au legătură cu acesta.

Secțiunea 1. Obiectul material

§1. Definiție

12. Obiectul *material* al cărții funciare este *imobilul*, definit în alin. (3) al art. 876 NCC ca fiind „una sau mai multe *parcele de teren* alăturate, indiferent de categoria de folosință, cu sau fără construcții, *aparținând aceluiași proprietar*, situate pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale și care sunt identificate printr-un număr cadastral unic” (s.n.).

Art. 1 alin. (5) din legea cadastrului, în forma în vigoare la data intrării în vigoare a noului Cod civil prevedea că „prin imobil, în sensul prezentei legi, se înțelege una sau mai multe *parcele* alăturate, cu sau fără construcții, de pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale, indiferent de categoria de folosință, *aparținând unui proprietar sau mai multor proprietari, în cazul coproprietății*, care se identifică printr-un număr cadastral unic și se înscrie într-o carte funciară” (s.n.).

Iată că noțiunea de **imobil**, cu același înțeles de obiect al cărții funciare, era definită legal în două acte normative cu aceeași forță juridică, fiind vorba de legi organice. Credem că o astfel de tehnică legislativă este nu numai inutilă, dar și greșită raportat la textul art. 16 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică

[1] Menționăm că acest capitol a fost publicat în R.R.D.P. nr. 3/2012, denumirea studiului fiind *Obiectul cărții funciare în lumina noului Cod civil - dispoziții speciale privind înscrierea drepturilor tabulare*, p. 58-98.

legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, actualizată^[1], reprezentând un paralelism legislativ.

Din analiza celor două texte, constatăm că, deși există deosebiri de formă, în realitate, definițiile nu cuprind diferențe de substanță, prin imobil, în sens de obiect material al cărții funciare, înțelegându-se, în opinia noastră, terenul compus din una sau mai multe parcele alăturate, indiferent de categoria de folosință, cu sau fără construcții, proprietatea exclusivă sau comună a aceuiași sau a acelorași proprietari, situat pe teritoriul unei singure unități administrativ-teritoriale, care se identifică printr-un număr cadastral unic și este înscris într-o carte funciară^[2].

13. Așa cum am semnalat într-un studiu anterior^[3], noțiunea de **parcelă** nu era definită în Codul civil, dar avea o definiție în legea cadastrului, care, în art. 1 alin. (7), arată că „prin parcelă se înțelege suprafața de teren cu o singură categorie de folosință”^[4].

[1] Textul Legii nr. 24/2000 a fost republicat în M. Of. nr. 260 din 21 aprilie 2010. Art. 16 are următorul cuprins: „**Evitarea paralelismelor.** (1) În procesul de legiferare este interzisă *instituirea acelorași reglementări* în mai multe articole sau alineate din același act normativ ori *în două sau mai multe acte normative*. Pentru sublinierea unor conexiuni legislative se utilizează norma de trimitere. (2) *În cazul existenței unor paralelisme acestea vor fi înlăturate fie prin abrogare, fie prin concentrarea materiei în reglementări unice.* (3) Se supun procesului de concentrare în reglementări unice și reglementările din aceeași materie dispersate în legislația în vigoare. (4) Într-un act normativ emis pe baza și în executarea altui act normativ de nivel superior nu se utilizează reproducerea unor dispoziții din actul superior, fiind recomandabilă numai indicarea textelor de referință. În asemenea cazuri preluarea unor norme în actul inferior poate fi făcută numai pentru dezvoltarea ori detalierea soluțiilor din actul de bază” (s.n.).

[2] Pentru o definiție ușor diferită („*una sau mai multe parcele alăturate, cu sau fără construcții, de pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale, indiferent de categoria de folosință, aparținând unui proprietar sau mai multor proprietari, în cazul coproprietății, care se identifică printr-un număr cadastral unic*”), a se vedea *M. Nicolae*, 2011, vol. II, p. 135, p. 779.

[3] A se vedea, în acest sens, *A.A. Chiș*, Obiectul cărții funciare în lumina noului Cod civil - dispoziții speciale privind înscrierea drepturilor tabulare, în R.R.D.P. nr. 3/2012 (data predării studiului în vederea publicării a fost anterioară modificării legii cadastrului prin Legea nr. 133/2012).

[4] Alin. (7) al art. 1 din legea cadastrului a fost abrogat ulterior prin art. I pct. 5 al Legii nr. 133/2012 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 60/2010 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996. Legea nr. 133/2012 a fost publicată în M. Of nr. 506 din 24 iulie 2012.

Așadar, imobilul era o suprafață de teren ce poate avea mai multe categorii de folosință, dar care avea un număr cadastral unic.

În reglementarea cuprinsă în art. 51 din Regulamentul cărților funduare^[1], ca și în cea din art. 144 alin. (2) și (3)^[2] și art. 146 din vechea lege a cărților funciare^[3], parcelele, chiar unite într-un singur corp de avere sau corp funciar, își păstrau numărul, pe care puteau să-l redobândească în caz de dezlipire. De altfel, numărul topografic inițial al parcelei se păstra și în caz de dezlipire, la acesta adăugându-se indicii de plan pe măsura dezlipirilor efectuate.

În reglementarea din noul cod și legea cadastrului, în forma în vigoare la data intrării în vigoare a codului, parcelele își pierd individualitatea atunci când se unesc într-un singur imobil, dobândind un număr cadastral unic, ceea ce pune sub semnul întrebării utilitatea includerii în definiția legală a imobilului, ca obiect al cărții funciare, faptul că este un teren compus dintr-o parcelă sau mai multe. Simplul fapt că parcela avea o singură categorie de folosință, iar imobilul cu mai multe parcele putea avea mai multe ca-

^[1] Art. 51 din Regulamentul cărților funduare avea următorul cuprins: „Pe foaia stării de posesie se expune, în forma unui tablou, corpul de avere f. după semnele sale obiective, indicându-i pe scurt caracterul special juridic. În forma aceasta va fi condusă foaia stărei de posesie și mai departe. Dacă întinderea obiectivă a vr-unui corp de avere f. se schimbă, parcela – ce urmează a se abnota – va fi subliniată, iar parcela ce i-se va adnota, va fi înscrisă sub numărul de ordine curent cu semnele obiective. În ambele cazuri numărul de ordine, sub care ordonanța judecătorească de abnotațiune sau adnotațiune este înscrisă pe foaia de proprietate, va fi citată la rubrica „Notă” (...)”. Pentru textul regulamentului, a se vedea, *I. Papp, P. Balașiu, op. cit.*, p. 51.

^[2] Art. 144 din vechea lege a cărților funciare avea următorul cuprins: „Parcela care s-a împărțit, se va sublinia, iar partea rămasă se va înscrie ca ultimă parcelă în partea I, cu numărul de ordine ce urmează, *numărul parcelei fiind vechiul ei număr*, urmat de indicele de plan. Parcelele care se unesc se vor sublinia, reînscriindu-se unite, ca ultima parcelă în partea I, cu numărul de ordine ce urmează, *numărul nou de parcelă fiind format din alăturarea vechilor numere.*” (s.n.).

^[3] Art. 146 din vechea lege a cărților funciare avea următorul cuprins: „Unirea mai multor parcele într-un singur corp funciar, se va arăta printr-un număr roman, după care va urma *arătarea parcelelor*. În cazul când se înscrie fără să se alipească la un corp funciar o nouă parcelă, în aceeași carte funciară, se va pune semnul crucii după ultimul corp funciar înscris; fiecare parcelă după semnul crucii va fi socotită ca un corp funciar independent.” (s.n.).