

# Cuprins

<b>Titlul I. Noțiuni introductive privind publicitatea imobiliară</b>	<b>1</b>
<b>Capitolul I. Aspecte generale</b>	<b>1</b>
§1. Principiul securității drepturilor subiective civile	1
§2. Publicitatea – mijloc de realizare a securității juridice a drepturilor subiective civile	2
§3. Clasificarea formelor de publicitate în dreptul civil român	4
§4. Funcțiile publicității	5
<b>Capitolul al II-lea. Publicitatea imobiliară în dreptul român</b>	<b>9</b>
<i>Secțiunea 1. Considerații generale</i>	<i>9</i>
<i>Secțiunea a 2-a. Evoluție istorică</i>	<i>9</i>
<i>Secțiunea a 3-a. Publicitatea imobiliară în dreptul român</i>	<i>14</i>
<i>Secțiunea a 4-a. Sisteme de publicitate imobiliară în dreptul român</i>	<i>15</i>
§1. Considerații generale	15
§2. Sistemul personal de publicitate imobiliară prin registrele de transcripțiuni și inscripțiuni	16
2.1. Context istoric	16
2.2. Registrele de transcripțiuni și inscripțiuni – sediu juridic, categorii de înregistrări, efecte	16
§3. Sistemul real de publicitate imobiliară prin cărțile funciare	23
3.1. Repere istorice privind apariția sistemului real de publicitate imobiliară. Sistemul Torrens	23
3.2. Sistemul de carte funciară în dreptul român. Regimul instituit prin Decretul-lege nr. 115/1938 – caracterizare generală	26
3.3. Trăsăturile proprii sistemului de carte funciară în condițiile statornicite de Decretul-lege nr. 115/1938	28
§4. Sistemul de publicitate imobiliară prin cărțile de publicitate funciară	36

§5. Sistemul provizoriu de publicitate imobiliară prin cărțile de evidență funciară _____	38
§6. Sistemul real de publicitate imobiliară reglementat de Legea nr. 7/1996 _____	39
6.1. Plan de studiu _____	39
6.2. Contextul istoric și legislativ al adoptării Legii nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară _____	40
6.3. Punerea în aplicare a Legii nr. 7/1996 sau fila unei zbuciumate experiențe _____	41
6.4. Principiul opozabilității înscrierilor _____	49

## **Titlul II. Publicitatea imobiliară în reglementarea noului Cod civil. Actualele cărți funciare \_\_\_\_\_ 55**

### **Capitolul I. Reguli de drept comun privind publicitatea în noul Cod civil \_\_\_\_\_ 56**

<i>Secțiunea 1. Obiectul publicității și modalitățile sale de realizare _____</i>	56
<i>Secțiunea a 2-a. Condițiile de publicitate _____</i>	57
<i>Secțiunea a 3-a. Efectele publicității _____</i>	58
<i>Secțiunea a 4-a. Prezumția exactității înscrierii unui drept, act sau fapt juridic într-un registru public _____</i>	59
<i>Secțiunea a 5-a. Lipsa publicității. Sancțiuni _____</i>	60
<i>Secțiunea a 6-a. Concursul dintre formele de publicitate _____</i>	61
<i>Secțiunea a 7-a. Consultarea registrelor publice _____</i>	61

### **Capitolul al II-lea. Noțiunea, structura și obiectul cărții funciare \_\_\_\_\_ 62**

<i>Secțiunea 1. Noțiunea și trăsăturile cărții funciare _____</i>	62
§1. Accepțiunile conceptuale ale termenului „carte funciară” _____	62
§2. Trăsăturile cărții funciare _____	63
<i>Secțiunea a 2-a. Structura cărții funciare _____</i>	64
<i>Secțiunea a 3-a. Obiectul cărții funciare _____</i>	66
<i>Secțiunea a 4-a. Modificarea imobilului înscris în cartea funciară _____</i>	68
§1. Operațiuni de modificare a imobilului înscris în cartea funciară: alipiri și dezlipiri _____	68

§2. Modificarea imobilului grevat de o sarcină _____	69
§3. Alipirea sau dezlipirea imobilului grevat de o ipotecă urmată de alipirea la un alt imobil grevat de o altă ipotecă _____	71
<b>Capitolul al III-lea. Principiile înscrierilor în cartea funciară _____</b>	<b>73</b>
<i>Secțiunea 1. Apreciere generală _____</i>	<i>73</i>
<i>Secțiunea a 2-a. Principiul publicității integrale _____</i>	<i>74</i>
§1. Definiție și reglementare _____	74
§2. Conținut _____	74
<i>Secțiunea a 3-a. Principiul relativității (continuității)     înscrierilor în cartea funciară _____</i>	<i>75</i>
§1. Definiție și reglementare _____	75
§2. Conținut _____	76
<i>Secțiunea a 4-a. Principiul neutralității (disponibilității)     înscrierilor în cartea funciară _____</i>	<i>80</i>
§1. Definiție și reglementare _____	80
§2. Conținut _____	80
§3. Excepții de la principiul neutralității _____	82
<i>Secțiunea a 5-a. Principiul legalității înscrierilor în cartea     funciară _____</i>	<i>83</i>
§1. Definiție și reglementare _____	83
§2. Conținut _____	84
<i>Secțiunea a 6-a. Principiul specialității înscrierilor în cartea     funciară _____</i>	<i>88</i>
§1. Definiție și reglementare _____	88
§2. Conținut _____	89
<i>Secțiunea a 7-a. Principiul efectului constitutiv de drepturi     reale al înscrierii _____</i>	<i>90</i>
§1. Definiție și reglementare _____	90
§2. Conținut _____	91
§3. Excepții de la principiul efectului constitutiv de drepturi al înscrierii _____	94
<i>Secțiunea a 8-a. Principiul priorității înscrierilor în cartea     funciară _____</i>	<i>96</i>
§1. Definiție și reglementare _____	96

§2. Conținut	96
§3. Excepții de la principiul priorității înscrierilor în cartea funciară	100
§4. Acțiunea în radierea dreptului concurent sau în acordarea rangului preferențial	101
<i>Secțiunea a 9-a. Principiul publicității materiale</i>	<i>106</i>
§1. Definiție și reglementare	106
§2. Prezumția existenței sau inexistenței unui drept tabular	106
§3. Natura juridică și delimitarea principiului publicității materiale față de alte principii	108
§4. Conținutul principiului publicității materiale	110
§5. Condițiile de aplicare a principiului publicității materiale	112
§6. Efectele principiului publicității materiale	115
<i>Secțiunea a 10-a. Jurisprudență</i>	<i>116</i>
<b>Capitolul al IV-lea. Înscrierile de carte funciară</b>	<b>129</b>
<i>Secțiunea 1. Noțiunea și felul înscrierilor de carte funciară</i>	<i>129</i>
§1. Aspecte generale. Concept. Reglementare	129
§2. Clasificarea înscrierilor de carte funciară	130
<i>Secțiunea a 2-a. Intabularea în cartea funciară</i>	<i>133</i>
§1. Noțiune, reglementare și obiect	133
§2. Condițiile de intabulare	134
§3. Efectele intabulării	139
<i>Secțiunea a 3-a. Înscrierea provizorie în cartea funciară</i>	<i>140</i>
§1. Noțiune și reglementare	140
§2. Cazurile de înscriere provizorie a drepturilor reale imobiliare	142
§3. Condițiile și efectele înscrierii provizorii	153
§4. Justificarea înscrierii provizorii	155
§5. Termenul de justificare a înscrierii provizorii	159
<i>Secțiunea a 4-a. Notarea în cartea funciară</i>	<i>164</i>
§1. Noțiune și reglementare	164
§2. Cazurile de notare prevăzute de lege. Obiectul notărilor	165
2.1. Criterii de clasificare	165

2.2. Notări referitoare la persoana titularului de drepturi tabulare _____	169
2.3. Notări referitoare la drepturile personale și alte raporturi juridice în legătură cu imobilul înscris în cartea funciară _____	171
2.3.1. Notări în materia raporturilor de familie _____	171
2.3.2. Notări în materia raporturilor juridice izvorâte din contracte _____	172
2.3.3. Alte notări _____	181
2.4. Notări având ca obiect acțiuni în justiție referitoare la imobilul înscris în cartea funciară _____	181
2.5. Alte cazuri de notare prevăzute de lege _____	184
§3. Efectele notării _____	185
<i>Secțiunea a 5-a. Jurisprudență</i> _____	186

## **Capitolul al V-lea. Procedura de înscriere în cartea**

<b>funciară</b> _____	<b>194</b>
<i>Secțiunea 1. Considerații introductive</i> _____	194
§1. Reglementare _____	194
§2. Caracterul necontencios al procedurii de înscriere în cartea funciară _____	194
<i>Secțiunea a 2-a. Cererea de înscriere</i> _____	196
§1. Persoanele îndreptățite să solicite înscrierea _____	196
§2. Forma, conținutul și termenul de introducere a cererii de înscriere _____	198
§3. Înregistrarea cererii de înscriere _____	199
<i>Secțiunea a 3-a. Încheierea de carte funciară</i> _____	200
§1. Soluționarea cererii de înscriere prin încheiere _____	200
§2. Cuprinsul încheierii de carte funciară _____	201
§3. Comunicarea încheierii de carte funciară _____	202
<i>Secțiunea a 4-a. Căile de atac împotriva încheierilor de carte funciară</i> _____	203
§1. Aspecte preliminare _____	203
§2. Cererea de reexaminare _____	205
§3. Plângerea împotriva încheierii pronunțate de registratorul-șef în soluționarea cererii de reexaminare _____	212

---

<i>Secțiunea a 5-a. Jurisprudență</i>	219
<b>Capitolul al VI-lea. Acțiunile de carte funciară</b>	<b>253</b>
<i>Secțiunea 1. Considerații generale</i>	253
§1. Noțiunea și reglementarea acțiunilor de carte funciară	253
§2. Clasificarea acțiunilor de carte funciară	254
<i>Secțiunea a 2-a. Acțiunea în prestație tabulară</i>	256
§1. Noțiune, reglementare și natură juridică	256
§2. Exercițarea acțiunii în prestație tabulară. Condiții de admisibilitate	265
§3. Aspecte procedurale	271
<i>Secțiunea a 3-a. Acțiunea în justificare tabulară</i>	274
§1. Noțiune, reglementare și natură juridică	274
§2. Condițiile de admisibilitate ale acțiunii în justificare tabulară	275
§3. Aspecte procedurale	278
<i>Secțiunea a 4-a. Acțiunea în rectificare de carte funciară</i>	280
§1. Noțiune, reglementare și natură juridică	280
§2. Condiții de admisibilitate	286
2.1. Rectificarea intabulării sau înscrierii provizorii	286
2.2. Rectificarea notării în cartea funciară	295
§3. Aspecte procedurale	297
<i>Secțiunea a 5-a. Jurisprudență</i>	302
<b>Bibliografie</b>	<b>321</b>