

Cuvânt-înainte

Domeniul publicității imobiliare a depășit de mult stadiul în care semnificațiile sale teoretice și practice alcătuiau substanța considerațiilor finale din cursurile de drept civil dedicate drepturilor reale principale. Dinamica schimbărilor instituționale și a modificărilor legislative intervenite în ultimele două decenii explică răspunsul adecvat al doctrinei juridice care, din rațiuni privind respectarea principiului securității juridice și protecția circulației juridice a imobilelor, a înțeles să confere materiei un spațiu de analiză mai generos și chiar beneficului de a i se recunoaște statutul mai consolidat al unei discipline juridice.

Lucrarea reprezintă o abordare sistematizată și cuprinzătoare a instituțiilor publicității imobiliare – obiectul, principiile și înscrierile în cartea funciară, procedura de înscriere și acțiunile clasice de carte funciară – valorificând reglementările în vigoare, orientările doctrinare și soluțiile jurisprudențiale relevante. Investigând ceea ce azi tinde a fi numit *dreptul material și formal al cărții funciare*, am procedat la o analiză detaliată a normelor de drept substanțial în materie, codificate în prezent în art. 876-915 NCC și, nu mai puțin, a normelor de procedură cuprinse în Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, dispozițiile legii speciale întregindu-se cu cele cuprinse în noile Regulamente aprobate prin Ordinele directorului general al A.N.CP.I. nr. 208/2014, respectiv nr. 700/2014.

Discursul lucrării nu face economie de un examen comparativ al reglementărilor succesive în materie, de exprimarea unor aprecieri proprii (critice ori favorabile) în chestiuni mai controversate, lărgind cititorului viziunea asupra a ceea ce se înscrie în tradiția juridică a regimului cărții funciare și, desigur, asupra elementelor de noutate introduse sub imperiul dispozițiilor noului Cod civil. Și, dacă am lua în considerare doar faptul că (re)introducerea efectului constitutiv de drepturi al înscrierii în cartea funciară a făcut să curgă (în continuare) multă cerneală, inclusiv cu privire la dispozițiile tranzitorii incidente (aplicarea acestuia fiind prorogată de legiuitor până la finalizarea lucrărilor cadastrale pentru fiecare unitate administrativ-teritorială și deschiderea, la cerere sau din oficiu, a cărților funciare pentru imobilele respective), interesul pentru actuala formulă de reglementare și dezbaterile pe care le prilejuiește, chiar și acum la patru ani de la intrarea în vigoare a noului Cod civil, nu ar trebui să ne surprindă.

Reinstaurarea principiului efectului constitutiv de drepturi al înscrierii în cartea funciară sau criteriile utilizate pentru funcționarea principiului priorității înscrierilor, înscrierea provizorie a drepturilor condiționale sau notarea

vânzării cu rezerva dreptului de proprietate și, nu în ultimul rând, natura juridică a acțiunilor de carte funciară sunt doar câteva subiecte, suficient de provocatoare, sperăm, spre a câștiga interesul profesioniștilor dreptului pentru un domeniu care, deși tributar unei dimensiuni tehnice, este doar în mod aparent lipsit de subtilități juridice. Raționamentele rafinate atât de obișnuite dreptului civil găsesc pe terenul publicității imobiliare forme originale de manifestare. Modificarea dreptului de proprietate exclusivă în proprietate comună pe cote-părți ca efect al alipirii a două imobile învecinate aparținând unor proprietari diferiți sau aplicațiile particulare ale acțiunii pauliene – acțiunea în prestație tabulară împotriva terțului de rea-credință și acțiunea în radierea dreptului concurrent sau în acordarea rangului preferențial reprezintă exemple revelatoare.

Sunt doar câteva premise ce anticipează conținutul lucrării care se doarește a fi nu doar un material didactic adresat studenților sau masteranzilor din învățământul juridic, ci și un instrument de lucru util tuturor profesioniștilor dreptului, practicieni – avocați, notari, magistrați, consilieri juridici, registratori de carte funciară și alți funcționari cu atribuții în domeniu și teoreticieni – cadre didactice, cercetători și, de ce nu, oricărui cititor preocupat de informația juridică, în general și de aspectele practice privind situația juridică a imobilelor, în particular.

Cum demersul nostru științific își revendică substanța juridică din operele doctrinare clasice și moderne – sub semnătura consacrată, fără ca enumerarea să fie una închisă, a profesorilor Camil Negrea, Salvator Brăteanu, Ioan Albu sau Marian Nicolae, ale căror valoroase contribuții ne-au facilitat sedimentarea liniilor de gândire ale prezentului curs, nu încheiem fără a le adresa un cuvânt de mulțumire și întreaga noastră prețuire.

Nu mai puțin, curiozitatea necenzurată a studenților exprimată în timpul seminarilor, profesionalismul funcționarilor de carte funciară – de la care ne-am însușit, încă din primii ani de avocatură, unele aspecte mai tehnice legate de evidența cărții funciare, și, uneori, chiar interpretările rigide formulate cu prilejul pronunțării unor încheieri de carte funciară (atacate ulterior în instanță cu plângere, respectiv cerere de reexaminare și plângere sau constituind obiectul unor acțiuni în rectificarea tabulară) ne-au adâncit pasiunea și au asigurat cercetării noastre experiența practică necesară. Desigur, valorificarea preocupărilor noastre în materie nu s-ar fi materializat și sub lumina tiparului fără sprijinul Editurii Hamangiu, căreia îi mulțumim pentru receptivitatea și cooperarea sa.

Sibiu, iunie 2015

Autoarea

TITLUL I

NOȚIUNI INTRODUCATIVE PRIVIND PUBLICITATEA IMOBILIARĂ

Capitolul I. Aspecte generale

§1. Principiul securității drepturilor subiective civile

1. Securitatea statică vs. securitatea dinamică a drepturilor subiective civile. Cum orice persoană fizică sau juridică este îndreptățită să se bucure nu doar de protecția juridică a drepturilor sale actuale, ci și a celor pe care le-ar putea dobândi în viitor, normele juridice reglementează drepturile subiective civile patrimoniale (reale și de creanță) sub un dublu aspect: prevăd i) conținutul lor juridic și mijloacele de apărare împotriva încălcărilor acestora, adică *statica drepturilor patrimoniale*, precum și ii) modurile de dobândire, modificare și stingere a acestor drepturi, adică *dinamica drepturilor patrimoniale*.

În timp ce statica vizează existența și conservarea drepturilor patrimoniale valabil dobândite, ca elemente active ale patrimoniului unei persoane, dinamica vizează circulația acestor drepturi, de la naștere și până la stingerea lor^[1]. Dacă *securitatea juridică statică* asigură protecția juridică a drepturilor civile actuale, *securitatea juridică dinamică* asigură ocrotirea operațiunilor juridice viitoare prin care se pot dobândi drepturi subiective civile^[2].

^[1] A se vedea M. Nicolae, *Publicitatea imobiliară și noile cărți funciare*, Edit Press Mihaela S.R.L., București, 2000, p. 75-76.

^[2] În sensul că în dreptul nostru, se poate vorbi despre o preeminență a securității statice a drepturilor subiective civile, patrimoniale și extrapatrimoniale, în detrimentul securității dinamice care cunoaște, totuși, din ce în ce mai multe aplicații, mai ales în cazul drepturilor civile patrimoniale, a se vedea M. Nicolae, *Tratat de publicitate imobiliară, vol. I. Introducere în publicitatea imobiliară*, Ed. Universul Juridic, București, 2006, p. 117-118. Autorul procedează la inventarierea regulilor pe care se sprijină securitatea statică în dreptul nostru, dintre care, cu titlu exemplificativ, reținem: în dreptul tranzitoriu, principiul neretroactivității legii civile noi; în dreptul persoanelor, drepturile personal nepatrimoniale sunt imprescriptibile extinctiv și achizitiv; în dreptul bunurilor, dispozițiile în materia dreptului de proprietate care dispun că nimeni nu poate pierde bunurile sale decât în cazurile și limitele special prevăzute de lege; în dreptul obligațiilor, consimțământul dat

2. Mijloace juridice de realizare a securității drepturilor subiective civile. În funcție de caracterul lor, mijloacele de realizare a securității juridice a drepturilor civile sunt clasificate la nivel doctrinar^[1] în mijloace preventive și mijloace represive.

Mijloacele preventive sunt forma actelor juridice, notificarea, darea de dată certă înscrisurilor private și publicitatea operațiunilor juridice referitoare la drepturile subiective civile.

Mijloacele represive cuprind sancțiunile juridice civile (precum nulitatea, inopozabilitatea, obligarea la plata de daune-interese), penale, administrative prevăzute de lege pentru încălcarea drepturilor subiective civile sau, după caz, pentru nerespectarea atribuțiilor de serviciu de către funcționarii și salariații care efectuează operațiunile de publicitate imobiliară sau mobilă^[2].

§2. Publicitatea – mijloc de realizare a securității juridice a drepturilor subiective civile

3. Noțiune. *Lato sensu*, publicitatea reprezintă ansamblul mijloacelor prin care anumite acte, fapte sau operațiuni juridice sunt aduse la cunoștința publicului ori, ca o cerință impusă de lege, sunt săvârșite în locuri publice.

Diversitatea formelor de publicitate este o realitate care nu mai surprinde pe nimeni. Cu titlu exemplificativ, putem reține următoarele situații în care, pentru rațiuni diferite, publicitatea apare ca fiind necesară:

- publicarea actelor normative în Monitorul Oficial pentru intrarea în vigoare a acestora și aducerea lor la cunoștința destinatarilor legii;
- desfășurarea proceselor în ședințe de judecată publice, cu excepția cazurilor prevăzute de lege pentru a asigura accesul publicului la dezbateri;

din eroare, smuls prin violență ori surprins prin dol atrage nulitatea actului, convențiile legal făcute nu au efect decât între părțile contractante; în dreptul succesoral, legatul lucrului altuia este nul când testatorul este în necunoștința de cauză.

^[1] A se vedea M. Nicolae, *op. cit.*, 120, M. Mîneran, *Comentariile Codului civil. Publicitatea drepturilor, a actelor și a faptelor juridice. Cartea funciară*, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 2; T. Dârjan, *Cartea funciară – cartea de identitate a imobilului*, Ed. Hamangiu, București, 2013, p. 2.

^[2] Potrivit dispozițiilor art. 915 NCC privind răspunderea pentru ținerea defectuoasă a cărții funciare: „*Cel prejudiciat printr-o faptă săvârșită, chiar din culpă, în păstrarea și administrarea cărții funciare va putea cere obligarea, în solidar, la plata de despăgubiri a oficiului teritorial de cadastru și publicitate imobiliară de la locul situării imobilului și a persoanei răspunzătoare de prejudiciul astfel cauzat, dacă prejudiciul nu a putut fi înlăturat, în tot sau în parte, prin exercitarea acțiunilor și căilor de atac prevăzute de lege*”.

– încheierea anumitor acte juridice în locuri publice pentru a permite accesul oricărei persoane interesate și pentru a se asigura transparența procedurii; este cazul celebrării căsătoriei în fața ofițerului de stare civilă și în prezența unor martori sau al vânzării unui bun la licitație publică;

– înscrierea în diferite registre publice a unor drepturi, acte, fapte sau operațiuni juridice care privesc drepturi patrimoniale sau alte situații juridice, în scop de ocrotire a drepturilor sau intereselor terților sau chiar în scopul de a produce efecte juridice față de autorii acestora;

– mărcile de fabrică, de comerț și de servicii, denumirile de origine, indicațiile de proveniență și alte semne distinctive utilizate de comercianți servesc nu numai pentru individualizarea acestora, ci și în scop de atragere a clientelei.

Publicitatea juridică a cărei finalitate este aducerea la cunoștință a unor acte, fapte, operațiuni sau situații juridice în scopul de a produce efecte juridice urmează a fi diferențiată de *publicitatea comercială* de care se servesc comercianții pentru promovarea bunurilor sau serviciilor pe care le oferă publicului. Desigur, considerațiile noastre generale interesează publicitatea juridică și, ulterior, într-o abordare mai detaliată, publicitatea imobiliară.

4. Delimitarea formalităților de publicitate de alte formalități legale.

Formalitățile de publicitate îndeplinite pentru aducerea la cunoștință terților a unor acte, fapte sau situații juridice nu se confundă cu unele formalități legale cerute pentru valabila încheiere a unor acte juridice sau pentru exercitarea anumitor competențe prevăzute de lege, respectiv efectuarea unor acte procedurale.

Forma cerută ad validitatem pentru încheierea unui act juridic. În timp ce forma *ad validitatem* este cerută pentru valabila încheiere a unui act juridic, fiind o condiție de validitate a acestuia [forma autentică în cazul anumitor acte juridice cerută sub sancțiunea nulității absolute, forma scrisă a contractului individual de muncă potrivit art. 16 alin. (1) C.muncii], formalitățile de publicitate asigură opozabilitatea actului supus publicității și, atunci când legea prevede în mod expres, condiționează constituirea sau efectele lor juridice.

Actele de stare civilă. Înregistrările efectuate în registrele de stare civilă a actelor și faptelor de stare civilă (nașterea, căsătoria, adopția, recunoașterea filiației, decesul) de către organele de stare civilă sunt făcute nu în scop de publicitate, ci pentru a atesta elementele de stare civilă ale persoanei fizice și evidența administrativă a populației.

Actele de procedură. Definit în literatura juridică de specialitate drept orice manifestare de voință făcută în cursul și în cadrul procesului civil, de

către instanța de judecată, părți sau alți participanți la activitatea judiciară, în vederea producerii unor efecte juridice determinate^[1], actul de procedură civil semnifică nu doar operațiunea juridică (de exemplu, introducerea cererii de chemare în judecată) ci și înscrisul care constată îndeplinirea acestuia (cererea de chemare în judecată propriu-zisă)^[2]. În timp ce comunicarea actelor de procedură este făcută unor persoane determinate sau cel puțin determinabile, măsurile de publicitate urmăresc aducerea la cunoștința unor persoane nedeterminate a anumitor acte, fapte sau operațiuni juridice.

§3. Clasificarea formelor de publicitate în dreptul civil român

5. Enumerarea criteriilor. O perspectivă sistematizată asupra publicității imobiliare este utilă pentru înțelegerea rolului și a funcțiilor sale. Formele de publicitate se diferențiază în funcție de varii criterii, și anume obiectul (sau conținutul) formalității de publicitate, mijlocul de realizare a publicității, efectele juridice pe care le produce publicitatea sau sancțiunea aplicabilă în caz de neîndeplinire a formalităților de publicitate.

6. Criteriul obiectului: publicitatea de drepturi sau situații juridice și publicitatea unor acte sau fapte juridice. Fac parte din prima categorie publicitatea societăților în Registrul comerțului, publicitatea asociațiilor și a fundațiilor în Registrul național al persoanelor juridice fără scop patrimonial, publicitatea drepturilor reale imobiliare prin cartea funciară. Fac parte din a doua categorie publicitatea legilor, ordonanțelor și a hotărârilor Guvernului, precum și a altor acte normative prin publicarea în Monitorul Oficial, publicitatea somației de executare silită asupra unui imobil prin notarea în cartea funciară, publicitatea cesiunii de creanță prin înscrierea în Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare. Clasificarea prezintă importanță pentru o consultare mai facilă a registrelor de publicitate.

7. Criteriul mijlocului de realizare a publicității: publicitatea de fapt și publicitatea legală. Publicitatea de fapt se realizează direct de către cei interesați să aducă la cunoștința terților o anumită situație juridică (este publicitatea făcută de particulari sau publicitatea voluntară). Publicitatea legală (sau formală) este efectuată de către autorități publice însărcinate să aducă la cunoștința publicului, la cerere sau din oficiu, prin formele sau mijloacele

^[1] A se vedea I. Leș, *Tratat de drept procesual civil. Volumul I. Principii și instituții generale. Judecata în fața primei instanțe*, Ed. Universul Juridic, București, 2014, p. 433.

^[2] În mod tradițional, în teoria actului juridic civil se face distincția dintre operațiunea juridică (*negotium iuris*) prin care se constituie, se transmite sau se stinge un drept subiectiv civil și înscrisul constatator al acesteia (*instrumentum probationis*).

prevăzute de lege, situațiile juridice care trebuie să fie cunoscute. Interesul clasificării se manifestă în plan probator. În timp ce în cazul publicității legale este necesară și suficientă dovada realizării acesteia prin mijlocul prevăzut de lege (publicare, înmatriculare, înscriere) pentru ca publicitatea să poată fi considerată îndeplinită, în cazul publicității de fapt instanța va verifica nu doar regularitatea publicității în sine ci și dacă mijlocul utilizat a fost apt pentru a asigura informarea terților.

8. Criteriul efectelor juridice produse: publicitatea informativă, confortativă și constitutivă. Publicitatea *informativă* (sau declarativă) este cea prin care actul, faptul, dreptul sau situația juridică este făcut (ă) public (ă), divulgată publicului cu scop de informare a terților. Publicitatea *confortativă* este cea prin care actul, faptul, dreptul sau situația juridică este făcut(ă) public(ă) în scop de opozabilitate față de terți. Publicitatea *constitutivă* este cea prin care actul, faptul, dreptul sau situația juridică este făcut(ă) public(ă) pentru a produce efectele juridice în vederea cărora a fost încheiat atât între părți, cât și față de terți; în alți termeni, publicitatea constitutivă are ca efect nașterea, modificarea sau stingerea unei situații juridice. Interesul clasificării este dat de efectele produse în caz de neîndeplinire a formalităților de publicitate (lipsa informării terților, lipsa opozabilității actului, faptului, dreptului sau situației juridice față de terți sau lipsa efectelor constitutive, modificatoare sau extinctive ale actului, faptului, dreptului sau situației juridice nesupuse publicității).

9. Criteriul sancțiunii aplicabile: publicitatea facultativă și publicitatea obligatorie. Publicitatea facultativă este cea de care nu depinde eficacitatea actului, faptului sau situației juridice ce trebuie făcută public(ă), acesta producându-și efectele independent de orice formalitate de publicitate prealabilă sau subsecventă cum este cazul publicității informative. Publicitatea obligatorie (sau necesară) este cea de care depinde eficacitatea actului, faptului sau situației juridice care trebuia făcut(ă) public(ă) cum este cazul publicității confortative (realizată în scop de opozabilitate față de terți) și al publicității constitutive (realizată în scopul producerii de efecte juridice atât între părți cât și față de terți). Importanța clasificării este dată de sancțiunea care intervine în caz de neîndeplinire a formalității de publicitate a actului, faptului, dreptului sau situației juridice respective.

§4. Funcțiile publicității

10. Caracterizare generală. În funcție de obiectul și efectele juridice produse de îndeplinirea formalităților de publicitate se configurează funcții-

ile publicității. Principalele funcții ale publicității sunt: de informare a terților, de formare sau constituire a unei situații juridice determinate; de eficacitate (opozabilitate) față de terți; de soluționare a conflictului de drepturi dintre diversele persoane; de dobândire *ex lege* a unei situații juridice noi; de dovadă a situației juridice devenite notorie^[1]. Desigur, aceste funcții nu se întâlnesc în mod cumulativ în cazul fiecărei forme de publicitate, ci diferă de la caz la caz, în funcție de obiectul supus publicității.

11. Funcția de informare a terților. Informarea terților cu privire la un act, fapt sau o situație juridică determinată reprezintă funcția esențială a oricărei forme de publicitate, ceea ce înseamnă că actul, faptul sau situația juridică își produce efectele independent de formalitatea de publicitate întocmită, care are doar o valoare informativă. Cu titlu exemplificativ, dispozițiile art. 903 NCC privind actele sau faptele care pot fi notate în cartea funciară arată că „se vor putea nota în cartea funciară, *fără însă ca opozabilitatea față de terți să depindă de această înscriere*: 1. Incapacitatea sau restrângerea, prin efectul legii, a capacității de exercițiu ori de folosință; 2. declarația de utilitate publică în vederea exproprierii unui imobil; 3. orice alte fapte sau raporturi juridice care au legătură cu imobilul și care sunt prevăzute în acest scop de lege” (s.n.).

12. Funcția constitutivă sau translativă de drepturi a publicității sau de formare a unei situații juridice. Publicitatea poate avea rolul de a constitui sau de a transmite drepturi subiective civile, respectiv de a naște o situație juridică nouă; este cazul prevăzut de art. 885 NCC privind dobândirea și stingerea drepturilor reale asupra imobilelor în dreptul bunurilor sau cel reglementat de art. 8 și art. 17 din O.G. nr. 26/2000 privind înființarea asociațiilor și a fundațiilor în dreptul persoanelor (dobândirea personalității juridice fiind condiționată de înscrierea în registrul persoanelor juridice fără scop patrimonial).

13. Funcția de opozabilitate față de terți. A asigura deplina eficacitate față de terți a unei situații juridice este una dintre cele mai exploatate funcții ale publicității. În alți termeni, actul, faptul sau situația juridică nu produce efecte doar între părți, ci și față de terți. Lipsa publicității permite terților să ignore existența situației juridice născute în mod valabil între părți; practic, în lipsa publicității, situația juridică respectivă nu există față de terți.

Funcția de opozabilitate față de terți a publicității implică funcționarea a două prezumții:

[1] A se vedea M. Nicolae, *op. cit.*, p. 157.

i) o *prezumție pozitivă* în sensul că actul, faptul sau situația juridică făcut(ă) public(ă) se prezumă a fi cunoscut de toată lumea chiar dacă cei interesați nu au luat efectiv la cunoștință de actul, faptul sau situația juridică supus(ă) publicității;

ii) o *prezumție negativă*, în sensul că actul, faptul sau situația juridică nefăcut (ă) public(ă) se prezumă a fi necunoscut de către terți, acesta (aceasta) producând efecte juridice doar între părți.

În timp ce prezumția pozitivă are un caracter absolut, în sensul că nu se poate proba lipsa de cunoaștere a situației juridice supuse publicității, cea negativă este relativă în sensul că este posibil să se administreze dovada că terțul a avut cunoștință pe altă cale de situația juridică neadusă la cunoștința publicului. În sensul arătat, dispozițiile art. 22 NCC privitor la sancțiunile lipsei publicității, mai exact alin. (1), prevăd că: „*Dacă formalitatea de publicitate nu a fost realizată, iar aceasta nu era prevăzută de lege cu caracter constitutiv, drepturile, actele, faptele sau alte raporturi juridice supuse publicității sunt inopozabile terților, afară de cazul în care se dovedește că aceștia le-au cunoscut pe altă cale*” (s.n.).

Funcția de opozabilitate față de terți a publicității beneficiază de o largă aplicabilitate, utilizări ale acesteia fiind întâlnite în dreptul civil (în materia bunurilor, a persoanelor sau a contractelor) și în dreptul comercial (în materie societară). Cu titlu exemplificativ, prin dispozițiile art. 902 NCC privind actele sau faptele supuse notării sunt enumerate drepturile, faptele sau situațiile juridice care, pentru a fi opozabile terților, sunt supuse formalităților de publicitate imobiliară.

14. Funcția de soluționare a conflictelor de drepturi. Rolul publicității nu se rezumă doar la a asigura eficacitatea absolută (între părți și față de terți) sau relativă (adică doar opozabilitatea față de terți), ci poate chiar soluționa eventuale conflicte de drepturi între persoanele interesate atunci când formalitățile de publicitate fie nu au fost îndeplinite, fie au fost îndeplinite cu întârziere sau în mod defectuos. Cu titlu ilustrativ, potrivit dispozițiilor art. 891 din NCC privind conflictul dintre terții dobânditori de la un autor comun „*În cazul în care două sau mai multe persoane au fost îndreptățite să dobândească, prin acte încheiate cu același autor, drepturi asupra aceleiași imobil care se exclud reciproc, cel care și-a înscris primul dreptul va fi socotit titularul dreptului tabular, indiferent de data titlului în temeiul căruia s-a săvârșit înscrierea în cartea funciară*” (s.n.).

15. Funcția achizitivă (sau creatoare) de drepturi a publicității. În mod excepțional, publicitatea poate servi la dobândirea directă a unui drept sau a unei situații juridice de către un terț care cu bună-credință s-a încre-

zut în însăși situația aparentă creată de publicitate. În mod obișnuit, situația juridică făcută publică este în deplină concordanță cu situația juridică reală. Există însă cazuri în care situația juridică făcută publică nu dă expresie situației juridice reale, cum este cazul în care cel care a transmis sau a constituit un drept în folosul altuia nu avea această calitate sau o pierduse iar terțul dobânditor a fost de bună-credință, necunoscând cauza de nevalabilitate a dreptului dobândit. În sensul arătat, dispozițiile art. 901 NCC privind dobândirea cu bună-credință a unui drept tabular prevăd condițiile în care cel care a dobândit cu bună-credință un drept tabular în temeiul unui act juridic cu titlu oneros va putea fi considerat titularul dreptului înscris în folosul său chiar dacă, la cererea adevăratului titular, dreptul autorului său era radiat din cartea funciară.

16. Funcția probatorie a publicității. În fine, publicitatea poate servi drept mijloc de probă a unor acte, fapte sau situații juridice determinate, fiind avute, de regulă, în vedere cazurile în care publicitatea are și funcție constitutivă sau translativă de drepturi. Astfel, cel înscris în registrele de publicitate este prezumat ca titular al dreptului sau al calității juridice menționate în registre.

De principiu, dispozițiile art. 21 NCC instituie două prezumții relative în sensul existenței dreptului, actului sau faptului înscris într-un registru public, respectiv a inexistenței dreptului, actului sau faptului radiat dintr-un registru public. O aplicație particulară a acestei reguli o regăsim în materia drepturilor reale imobiliare înscrise în cartea funciară, mai exact în art. 900 NCC privind prezumția existenței sau inexistenței unui drept tabular după cum dreptul real este înscris sau radiat din cartea funciară.

Potrivit dispozițiilor art. 565 NCC privind proba dreptului de proprietate asupra imobilelor înscrise în cartea funciară, dovada dreptului de proprietate se face cu extrasul de carte funciară.