

**UNIVERSITATEA „NICOLAE TITULESCU”
FACULTATEA DE DREPT**

TEZA DE DOCTORAT

**STUDIU COMPARATIV
PRIVIND INSTITUȚIA PUBLICITĂȚII IMOBILIARE**

REZUMAT

*Coordonator științific,
Prof. univ. dr. Gabriel BOROI*

*Doctorand,
Cristina Marilena GHEORGHE*

**BUCUREȘTI
2011**

I. IMPORTANȚA ABORDĂRII TEMEI SUB ASPECT TEORETIC ȘI PRACTIC

Necesitatea creării cadastrului general și a organizării publicității imobiliare a devenit o prioritate deoarece reconstituirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor a intensificat și totodată diversificat raporturile civile, punând în seama legiuitorului noi sarcini în ceea ce privește corelarea cadrului normativ cu realitatea relațiilor sociale. Pentru a contribui la perfecționarea cadrului normativ privind cadastrul și publicitatea imobiliară, prezenta lucrare dorește să efectueze o investigație pe baza unui studiu comparat atât la nivelul reglementărilor naționale cât și la nivelul altor state.

Astfel, **la baza studiului** se vor afla reglementările cadastrului și publicității imobiliare din România, Austria, Australia, Belgia, Bulgaria, Canada, Cehia, Franța, Elveția, Germania, Italia, Norvegia, Olanda, Serbia, Suedia și Ungaria. Acest studiu se dorește a fi efectuat de la premisa conform căreia ampla analiză a reglementărilor regimului juridic al imobilelor în sisteme de drept diferite poate contribui la relevarea minusurilor din propria legislație și la propunerea celor mai bune soluții în vederea eliminării acestora, pe măsura creării unui cadastru al imobilelor la nivel național. În lipsa unor cercetări aprofundate în domeniul cadastrului și al publicității imobiliare în literatura națională de specialitate, investigațiile în acest domeniu vor facilita atât înțelegerea esenței cadastrului cât și înțelegerea esenței publicității imobiliare, instituții ce îndeplinesc funcții diferite. Studiul va clarifica și anumite noțiuni mai puțin înțelese sau interpretate controversat, precum criteriile de includere a bunurilor în clasa celor imobile, rangul dreptului înscris, efectele juridice ale înscrierii drepturilor asupra imobilelor.

Un factor important al dezvoltării pieței imobiliare îl constituie protejarea proprietarilor de bunuri imobile și a investitorilor prin măsuri legislative competitive în domeniu. Evoluția proprietății imobiliare a impus, în timp, crearea unui mecanism de securizare a raporturilor juridice al căror obiect este imobilul, mecanism care, în diferite state, a funcționat și a fost denumit diferit. Astfel, grecii antici îl numeau „katasticon” iar latinii „capitum registrum”. Cu sensul actual – cadastru – cuvântul, în forma „catastico” a fost atestat într-un document din anul 1185 găsit la Veneția și a fost preluat de alte state

italiene sub forma „il cotastro”, de Franța sub forma „le cadastre” iar de Germania ca „der (das) Kataster”. Publicitatea imobiliară întemeiată pe sistemul de evidență al cadastrului general are ca obiect înscrierea în cartea funciară a actelor și faptelor juridice referitoare la imobilele din același teritoriu administrativ și se realizează de către oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, pentru imobilele situate în raza de activitate a acestora.

Scopul și obiectivul lucrării rezidă în cercetarea aprofundată a esenței și conținutului reglementărilor legislative ale creării cadastrului general și publicității imobiliare, a regimului juridic al bunurilor imobile, cercetarea și analiza efectelor juridice ale înregistrării drepturilor imobiliare, determinarea rolului și importanței cadastrului și publicității imobiliare, stabilirea modalităților și procedurii de înscriere în cărțile funciare, analiza problemelor teoretice și practice întâlnite în procesul de înregistrare a imobilelor și a drepturilor asupra lor. Din analiza sistematică a legislației în vigoare, din studiul literaturii de specialitate națională și străină, din urmărirea diferitelor aspecte teoretice și practice, în elaborarea prezentei teme se vor avea în vedere următoarele obiective:

- *efectuarea unei analize științifice a conceptului de bun imobil în contextul creării cadastrului general;*
- *analiza comparativă și demonstrarea priorităților sistemelor de publicitate;*
- *analiza esenței, principiilor și funcțiilor cadastrului general;*
- *analiza esenței, principiilor și funcțiilor publicității imobiliare;*
- *cercetarea importanței, cuprinsului și principiilor noilor cărți funciare;*
- *analiza obiectului noilor cărți funciare, înscrierile în cărțile funciare, modalitățile și procedura de înscriere;*
- *determinarea și analiza efectelor juridice ale înscrierilor;*
- *analiza acțiunilor de carte funciară;*
- *uzucapiunea în sistem de carte funciară;*
- *executarea silită în sistem de carte funciară;*
- *elaborarea și înaintarea, în baza studiului efectuat, a propunerilor de legeferenda.*

Prezenta lucrare se dorește a fi o primă încercare în literatura de specialitate națională de a cerceta, în mod sistemic, evaluarea bunurilor imobile în circuitul civil, importanța evidenței lor în sistemul cadastral național și efectele publicității imobiliare, prin raportare la cadrul internațional. Lucrarea va îngloba rezultatele obținute prin sistematizarea legislației, din practica aplicării ei, din cercetarea specificului regimului juridic al bunurilor imobile, al creării cadastrului, al înregistrării drepturilor imobiliare.

Semnificația teoretică și valoarea aplicativă a lucrării poate fi estimată sub următoarele aspecte:

- *se va realiza pentru prima dată un comentariu sistemic al legislației cadastrului și publicității imobiliare pentru a înlesni soluționarea mai multor probleme condiționate de ambiguitatea și lacunele întâlnite în reglementările naționale în domeniu;*
- *se va fundamenta teoretic și practic necesitatea sistematizării legislației naționale vizavi de crearea în România a cadastrului și al căror scop este protejarea drepturilor reale imobiliare;*
- *se va face o analiză comparativă a sistemelor de cadastru și publicitate imobiliară existente în lume pentru a elucida gradul de eficacitate a sistemului adoptat de către România;*
- *se vor înainta propuneri de lege ferenda ce vor contribui la perfecționarea legislației în domeniul cadastrului și publicității imobiliare;*
- *cercetarea va fi axată pe un areal de metode științifice cum ar fi metoda istorică, logică, sistemică, comparativă, cantitativă și calitativă. Prin metoda istorică se va reconstitui dezvoltarea instituțiilor cadastrului și publicității imobiliare din perioada cea mai veche până în prezent. Metoda logică va sta la baza studiului și a sintezei care va rezulta cu argumentarea concluziilor și a propunerilor de lege ferenda. Evidențierea caracterelor și particularităților diferitelor sisteme de cadastru și publicitate imobiliară va fi posibilă prin aplicarea metodei comparative a diferitelor sisteme de drept. Una dintre metodele aplicate va fi și metoda cantitativă care prezumă studierea și sistematizarea bazei normative și*

doctrinare, naționale și internaționale privind crearea cadastrului și a publicității imobiliare, care se va solda cu concluzii și inițiative de lege ferenda de perfectare a cadrului normativ existent;

- *rezultatele cercetării vor putea fi utilizate atât la dezvoltarea conceptului de cadastru, publicitate imobiliară, rang, cât și la determinarea momentului apariției drepturilor reale imobiliare, la stabilirea efectelor juridice ale înscrierii dreptului de proprietate și ale altor drepturi reale.*

II. STRUCTURA LUCRĂRII

Structural, lucrarea este compusă din: introducere cu inițiere în studiu, cinci capitole ce se succed logic și organic, urmate de concluzii, propuneri de lege ferenda și bibliografie, cuprinde 237 de pagini și 333 de referințe.

Lucrarea se remarcă printr-o analiză a instituției publicității imobiliare atât din punctul de vedere al importanței sale teoretice dar și practice și are la bază o bibliografie bogată care cuprinde literatură juridică națională sub formă de studii, articole, monografii dar și literatură juridică străină, jurisprudență națională, jurisprudența Înaltei Curți de Casație și Justiție.

Capitolul I intitulat **Noțiuni generale privind necesitatea publicității imobiliare și istoricul sistemelor de publicitate imobiliară** va fi dedicat aspectului teoretic al subiectelor abordate.

În *primul subcapitol* se va analiza necesitatea publicității imobiliare pornind de la noțiunea și efectele acesteia. Astfel, publicitatea imobiliară poate fi definită ca reprezentând totalitatea mijloacelor juridice prevăzute de lege prin care se determină situația materială și juridică a bunurilor imobiliare, în mod public, prin registre special ținute de autoritățile statale, în vederea ocrotirii intereselor titularilor de drepturi reale imobiliare și cele legate de asigurarea circulației lor juridice, în condițiile legii. Operațiunile juridice care au ca efect transmisiuni imobiliare sau constituirea unor drepturi reale imobiliare au nevoie de certitudine juridică. Într-adevăr, în materia actelor juridice, deci și a actelor juridice translative de proprietate imobiliară, constitutive sau translative de alte drepturi reale imobiliare, operează principiul relativității efectelor actelor juridice, cu semnificația producerii acestora între părți și succesorii lor. Toate celelalte persoane au calitatea de terți cărora actul respectiv li se impune ca realitate juridică. Dar, din diferite motive, este posibil ca anumite categorii de persoane să aibă interes să desfășoare un anumit act juridic sau, pur și simplu, să îi ignore efectele. Tocmai pentru a se preveni astfel de situații au fost organizate sistemele de publicitate imobiliară a transmisiunilor imobiliare și a constituirii de drepturi reale imobiliare, efectul principal al publicității imobiliare constând în a face

opozabil terților actul juridic intervenit între părți. Această opozabilitate *erga omnes* – trăsătură caracteristică determinantă a drepturilor reale se manifestă prin obligația negativă a tuturor persoanelor de a nu aduce atingere în niciun fel dreptului real. Încălcarea acestei obligații naște raportul de responsabilitate. Pentru a se impune tuturor persoanelor drepturile reale ale titularului, acestea trebuie să se nască și să se manifeste în mod public, neclandestin. În istoria dreptului, după realitățile fiecărei epoci, publicitatea a fost făcută în mod diferit: prin registre speciale de evidență (*tabulae terrarum*), prin sistemul publicității personale, etc.

Un alt efect al publicității imobiliare constă în satisfacerea interesului statului și a autorităților sale competente de a cunoaște situația circulației imobilelor nu numai pentru perceperea taxelor și a impozitelor corespunzătoare, dar și pentru faptul că indicele tranzacțiilor imobiliare în sens larg, reflectă forța și dinamismul unei adevărate economii de tip concurențial.

În *al doilea subcapitol*, se vor analiza pe de o parte sistemele de publicitate imobiliară în dreptul comparat, iar pe de altă parte sistemele de publicitate imobiliară în dreptul românesc.

În ceea ce privește analiza din punctul de vedere al dreptului comparat, se poate afirma, în ciuda particularităților pe care le prezintă legislațiile adoptate în materie de diferite state, că în lume există două mari sisteme de publicitate imobiliară.

Astfel, sub influența principiilor Revoluției franceze, Codul civil francez a impus în materie contractuală, principiul consensualismului, cu consecința realizării transferului drepturilor reale între părți prin simplul lor consimțământ, fără a fi necesară o altă formalitate. Incident fiind însă principiul relativității efectelor contractului, pentru a deveni opozabile *erga omnes*, aceste drepturi trebuie publicate. Este ceea ce s-a realizat prin sistemul de transcripțiuni-inscripțiuni adoptat și de Codul civil român. Cu această inovație s-a renunțat astfel, la tradiția dreptului roman conform căruia, transferul drepturilor reale se realiza prin două operațiuni juridice: crearea obligației contractuale de a transmite dreptul real și îndeplinirea formalităților solemne (*mancipio, in jure cessio, traditio*), care îndeplineau rol de publicitate și marcau momentul realizării transferului de proprietate.

În dreptul germanic, care nu s-a îndepărtat de tradiția amintită, a fost adoptat sistemul publicității reale, cu efect constitutiv de drepturi, chiar și între părțile contractante, realizabil prin înscriere în cărțile funciare. Prin filieră austriacă, sistemul cărților funciare a pătruns și în acele ținuturi românești care au aparținut vremelnic fostului Imperiu Austriac.

Apropiat acestui sistem este cel al publicității reale, adoptat în Australia sub numele de Actul Torrens, conform căruia un funcționar al administrației fiscale procedează la înmatricularea drepturilor imobiliare după exercitarea unui control și efectuarea unei publicități menite să declanșeze eventualele opoziții ale celor interesați. Înmatricularea dă naștere unei prezumții irefragabile de existență a dreptului înmatriculat. De asemenea, se vor urmări și analiza și reglementările analogice din țările sistemului de drept comun, cum sunt Statele Unite ale Americii și Marea Britanie.

În ceea ce privește dreptul român, în țara noastră au fost cunoscute următoarele sisteme de publicitate imobiliară:

1. sistemul publicității personale sau altfel spus al registrelor de transcripțiuni – inscripțiuni reglementat de codul de procedură, aplicat în Muntenia, Moldova, Oltenia și Dobrogea;
2. sistemul publicității reale sau sistemul cărții funciare, reglementat prin Decretul-Lege nr. 115/27.04.1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, aplicat în Transilvania, Banat și nordul Moldovei;
3. sistemul intermediar al cărților de publicitate funciară reglementat prin Legea nr. 242/12.07.1947 pentru transformarea cărților funciare provizorii în cărți de publicitate funciară, aplicabil într-un număr de localități din fostul județ Ilfov;
4. sistemul intermediar al cărților de evidență funciară care în temeiul Legii nr. 163/14.03.1946 s-au înființat la cererea persoanelor interesate în localitățile din Transilvania, unde cărțile funciare au fost distruse, sustrate sau pierdute din cauza războiului.

Capitolul al II-lea intitulat „Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară” urmărește să surprindă printr-o analiză minuțioasă, originea apariției acestei

instituții, evoluția sa de-a lungul timpului, modalitatea de organizare și funcționare, precum și principalele atribuții.

Astfel, începând cu anul 1990, în subordinea Ministerului Agriculturii s-a înființat și a funcționat Oficiul de Cadastru și Organizarea Teritoriului Agricol (O.C.O.T.A.). În anul 1997, în conformitate cu prevederile Legii nr. 7/1996 a luat ființă Oficiul Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie, poziționat în subordinea Guvernului, sub directa coordonare a Primului Ministru. Totodată, acest Oficiu avea în subordine Institutul de Geodezie, Fotogrammetrie, Cartografie și Cadastru precum și 42 de Oficii de Cadastru, Geodezie și Cartografie județene și cel al municipiului București. O.U.G. nr. 70/2001 a generat o nouă situație instituțională și organizatorică prin preluarea de la Ministerul Agriculturii a responsabilității cadastrului și organizării teritoriului agricol de către Oficiul Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie. În urma acestei modificări, s-a reușit aducerea în responsabilitatea aceleiași instituții atât a cadastrului general cât și a cadastrului agricol. Începând cu anul 2002, Oficiul Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie trece în subordinea Ministerului Administrației și Internelor. Ulterior, printr O.U.G. nr. 41/2004, conținutul art. 3 din Legea nr. 7/1996 este modificat, în sensul că se dispune înființarea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, denumită în continuare Agenția Națională.

Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară numită în continuare A.N.C.P.I. sau Agenția Națională, a luat ființă conform art. 3 din Legea nr. 7/1996 republicată (modificată prin O.U.G. nr. 41/2004), prin reorganizarea Oficiului Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie și preluarea activității publicității imobiliare din atribuțiile Ministerului Justiției, devenind singura autoritate în domeniu, cu statut de instituție publică cu personalitate juridică, aflată în subordinea Ministerului Administrației și Internelor. Această nouă formulă de organizare a avut în vedere și respectarea măsurilor Recomandării nr. (86) 12 din 16.09.1986 a Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei prin care se prescriau tuturor statelor membre prevenirea și reducerea supraîncărcării activității instanțelor judecătorești prin „descărcarea graduală a judecătorilor în ceea ce privește sarcinile de natură extrajudiciară și încredințarea acestora altor persoane sau

instituții”. Având în vedere acest fapt, putem afirma că, pe termen scurt și mediu, Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară urmărește realizarea și perfecționarea unui sistem eficient de înregistrare a proprietăților la nivelul întregii țări, în conformitate cu standardele europene în domeniul cadastrului și publicității imobiliare, iar pe termen lung, își propune să construiască o bază de date complet informatizată, unitară din punctul de vedere al informațiilor cadastrale și al publicității imobiliare, ușor accesibilă și facil de întreținut. Scopul în sine este acela de a se putea furniza informații de calitate, în mod eficient și transparent pentru toți cetățenii, sprijinind totodată firmele de specialitate, persoanele fizice autorizate sau instituțiile de profil în desfășurarea activității într-un cadru legal corespunzător, adaptat permanent tendințelor existente pe plan european și internațional.

Capitolul al III-lea intitulat „Publicitatea imobiliară în sistemul Legii nr. 7/1996” tratează într-o succesiune logică noul sistem de publicitate imobiliară.

Astfel, în *primul subcapitol*, ca o scurtă introducere, se face vorbire despre faptul că noua lege are menirea de a introduce un sistem real de publicitate, unic pentru întreaga țară, înlocuind astfel sistemele de publicitate existente la momentul intrării sale în vigoare, și care aveau aplicabilitate limitată.

Al doilea subcapitol instituția cadastrului din punct de vedere al noțiunii, scopului și funcțiilor sale. Astfel, va fi analizat conceptul de bun imobil din punct de vedere cadastral și al publicității imobiliare, reprezentat în principal, de parcela de teren. Orice evidență cadastrală-tehnică și juridică se întocmește pornind de la parcela de teren care este entitatea principală, independent de edificarea pe aceasta a unei construcții. Această concluzie rezultă din interpretarea art. 1 alin. (3) din Lege care, în definiția legală a imobilului, stabilește că parcela de teren poate fi cu sau fără construcții. Evident că, în ipoteza în care pe parcela de teren unde este edificată o construcție, imobilul, în înțelesul special al acestei legi, va fi compus atât din teren cât și din construcție, privite ca un tot unitar. Nu în toate situațiile imobilul este alcătuit dintr-o singură parcelă. Astfel, imobilul poate fi constituit și din două sau mai multe parcele, dar doar dacă sunt îndeplinite două condiții cumulative: parcelele să fie alăturate și, de asemenea, acestea să aparțină aceluiași proprietar.

Definiția imobilului este detaliată în art. 1 alin. (3) din Regulament care definește imobilul ca o parcelă de teren cu sau fără construcții ori vegetație, precis delimitată, a cărei identificare se face, în localitatea unde este situată, printr-un număr cadastral și un număr al cărții funciare în care a fost înscris. Definiția din Regulament subliniază necesitatea identificării imobilului din punct de vedere cadastral-juridic pentru a se asigura unicitatea individualizării acestuia: atribuirea unui singur număr cadastral fiecărui imobil. Urmare a modificărilor legislative care au intervenit, această individualizare se va face prin „identificatorul unic”. Potrivit art. 71 alin. (1) din Regulament, parcela de teren care constituie imobilul va avea înscrisă și categoria de folosință conform normelor cadastrale, unul din atributele esențiale ale parcelei.

În ceea ce privește analiza conceptului de cadastru general, din art. 1 alin. (1) și (2) din Lege rezultă ca acesta reprezintă sistemul unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică a tuturor imobilelor de pe întreg teritoriul țării, entitățile de bază ale acestui sistem fiind parcela, construcția și proprietarul.

Scopurile cadastrului general, la nivelul fiecărei unități administrativ-teritoriale – comună, oraș, municipiu, județ – și la nivelul fiecărei țări, sunt următoarele:

1. identificarea, înregistrarea și descrierea, în documente cadastrale, a terenurilor și a celorlalte bunuri imobile prin natura lor, măsurarea și reprezentarea acestora pe hărți și planuri cadastrale, precum și stocarea datelor pe suporturi informatice;
2. asamblarea și integrarea datelor furnizate de cadastralele de specialitate;
3. identificarea și înregistrarea tuturor proprietarilor și a altor deținători legali de teren și de alte bunuri imobile, în vederea asigurării publicității și a opozabilității drepturilor acestora față de terți;
4. furnizarea datelor necesare sistemului de impozite și taxe, pentru stabilirea corectă a obligațiilor fiscale ale contribuabililor.

Activitatea de cadastru este organizată și condusă de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară – instituție publică cu personalitate juridică, unică în domeniu, aflată în subordinea Ministerului Administrației și Internelor, prin reorganizarea Oficiului Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie și preluarea activității privind publicitatea

imobiliară de la Ministerul Justiției. Cadastrul general îndeplinește trei funcții: tehnică, economică și juridică.

Funcția tehnică este realizată prin determinarea, pe baza de măsurători, a poziției, a configurației și a mărimii suprafeței terenurilor, pe destinații, pe categorii de folosință și pe proprietari, precum și ale construcțiilor.

Funcția economică urmărește evidențierea destinației, a categoriilor de folosință a parcelelor de teren, precum și stabilirea elementelor necesare pe baza cărora poate fi stabilită valoarea economică a bunurilor imobile.

Funcția juridică se realizează prin identificarea proprietăților, pe baza actelor de proprietate și prin publicitatea imobiliară.

Documentele tehnice ale cadastrului general care se vor întocmi la nivelul comunelor, orașelor și municipiilor sunt:

- registrul cadastral al imobilelor;
- indexul alfabetic al proprietarilor;
- registrul cadastral al proprietarilor;
- planul cadastral și anexele la partea I a cărții funciare.

Subcapitolul al treilea tratează la rândul său cuprinsul cărților funciare și principiile acestora.

Nici Legea nr. 7/1996 și nici Regulamentul nu cuprind o definiție legală a noțiunii de carte funciară. Cu toate acestea putem desprinde noțiunea cărții funciare și anume faptul că reprezintă un registru public în care sunt evidențiate situația materială și juridică a imobilelor prin înscrierea tuturor actelor și a faptelor juridice referitoare la aceste bunuri. Aspectul interesant introdus prin legea nr. 7/1996 este faptul că evidența cadastral-juridică instituită de această lege se ține atât pe imobile cât și pe persoane. Cartea funciară propriu-zisă are un conținut foarte asemănător cu cel reglementat prin Decretul-Lege nr. 115/1938, fiind alcătuită dintr-un titlu și trei cărți.

Titlul cuprinde numărul cărții funciare și denumirea localității în care este situat imobilul.

Partea I este cea referitoare la descrierea imobilului și conține: numărul de ordine și cel cadastral al imobilului, suprafața imobilului, destinația, categoriile de folosință și, după caz, construcțiile. Planul imobilului cu vecinătățile, descrierea imobilului și inventarul de coordonate al amplasamentului pentru fiecare imobil în parte, constituie anexa la partea I, întocmită conform Regulamentului aprobat prin Ordin al Directorului General al Agenției Naționale pentru Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Partea a II-a este referitoare la înscrisurile privind dreptul de proprietate și cuprinde: numele proprietarului, actul sau faptul juridic care constituie titlul dreptului de proprietate, precum și menționarea înscrisului pe care se întemeiază acest drept, strămutările proprietății, servituțile constituite în folosul imobilului, faptele juridice, precum și acțiunile privitoare la proprietate, orice modificări, îndreptări sau însemnări ce s-ar face în titlu, în partea I sau a II-a a cărții funciare, cu privire la înscrisurile făcute.

Partea a III-a se referă la înscrisurile privind dezmembrămintele dreptului de proprietate și sarcini și va cuprinde: dreptul de suprafață, uzufruct, uz, abitație, suprafață, folosință, servituțile în favoarea fondului aservit, ipoteca și privilegiile imobiliare, precum și locațiunea și cesiunea de venituri pe timp mai mare de 3 ani, faptele juridice, drepturile personale sau alte raporturi juridice, precum și acțiunile privitoare la drepturile reale înscrise în această parte, sechestrul, urmărirea imobilului sau a veniturilor sale, orice modificări, îndreptări sau însemnări făcute în această parte.

În ceea ce privește *principiile noilor cărți funciare* acestea sunt:

1. Principiul publicității integrale a drepturilor reale – rezultă din cerința legii de a fi înscrise în cartea funciară toate operațiunile juridice prin care se constituie, se transmite, se modifică sau se stinge un drept real imobiliar sau acțiuni în justiție privitoare la imobile dar numai pentru ca actul respectiv să devină opozabil terților. Între părți actul juridic își va produce efectele fără a fi înscris. Mai mult, art. 26 din Lege atenuază principiul analizat deoarece prevede că dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale sunt opozabile față de terți fără înscris în cartea funciară, când provin din succesiune, accesiune, vânzare silită și uzucapiune. Totuși, dacă titularul dorește să dispună de aceste drepturi astfel dobândite, urmează a le înscrie în cartea funciară.

2. Principiul relativității înscrierii – art. 22 din Lege dispune că înscrierea unui drept se poate face numai împotriva celui care, la înregistrarea cererii sale era înscris ca titular al dreptului asupra căruia înscrierea urmează să fie făcută și împotriva aceluia care, înainte de a fi înscris, și-a grevat dreptul, dacă amândouă înscrierile se cer deodată.

3. Principiul legalității – decurge din obligația instituită de lege pentru judecătorul delegat de carte funciară de a verifica dacă sunt întrunite condițiile prevăzute de lege pentru a putea dispune înscrierea unui drept real și de a respinge cererea dacă aceste condiții nu sunt întrunite.

4. Principiul oficialității înscrierii – semnifică obligația notarului ce a întocmit un act prin care se transmite, se modifică, se constituie sau se stinge un drept real imobiliar de a cere, din oficiu, înscrierea lui în cartea funciară.

5. Principiul priorității înscrierii – înscrierile în cartea funciară devin opozabile față de terți la data înregistrării cererilor de înscriere, care este și data înscrierii.

Există două excepții de la acest principiu:

a). sunt opozabile terților, fără a fi înscrise, drepturile reale dobândite prin succesiune, accesiune, vânzare silită și uzucapiune;

b). dobânditorul anterior poate cere instanței de judecată să acorde înscrierii sale rang preferențial față de înscrierea efectuată la cererea unui terț care a dobândit ulterior imobilul cu titlul gratuit sau care a fost de rea-credință la data încheierii actului.

6. Principiul forței probante a înscrierilor de drepturi reale – dacă în cartea funciară s-a înscris un drept real în folosul unei persoane, se prezumă că dreptul există, dacă a fost constituit sau dobândit cu bună-credință, cât timp nu se dovedește contrariul; dacă un drept a fost radiat din cartea funciară se prezumă că acel drept nu există.

Prin *obiectul cărții funciare* se înțelege obiectul înscrierilor efectuate în cartea funciară, adică drepturile reale imobiliare și, după caz, drepturile de creanță, actele, faptele sau raporturile juridice în legătură cu imobilele cuprinse în cartea funciară. Drepturile reale imobiliare înscrise în cartea funciară se numesc *drepturi tabulare*. Prezintă interes deosebit ca obiect al cărților funciare următoarele drepturi ce se pot înscrie: dreptul de suprafață, dreptul de concesiune, dreptul de uzufruct, uz, abitație și servitute, ipoteca și privilegiile

imobiliare, precum și locațiunea și cesiunea de venituri pe timp mai mare de 3 ani, faptele juridice, drepturile personale sau alte raporturi juridice, precum și acțiunile privitoare la drepturile reale înscrise, sechestrul, urmărirea imobilului sau a veniturilor sale, orice modificări, îndreptări sau însemnări făcute în această parte.

Subcapitolele al patrulea, al cincilea și al șaselea tratează pe larg obiectul noilor cărți funciare, înscrierile în cartea funciară, procedura înscrierii și modalitățile de înscriere. În sistemul de carte funciară reglementat prin Decretul-Lege nr. 115/1938 existau trei categorii de înscrieri: intabularea, înscrierea provizorie și notarea. Legea nr. 7/1996 nu a preluat această terminologie, folosind noțiunea generică de înscriere atât pentru înscrierea drepturilor reale imobiliare, cât și pentru înscrierea actelor și a faptelor juridice referitoare la drepturile personale, starea și capacitatea persoanelor titulare de drepturi tabulare. Având în vedere inconvenientele practice ce ar putea rezulta din folosirea generică a noțiunii de înscriere, art. 44 din Regulamentul de aplicare a legii, păstrând spiritul ei dispune că înscrierile în cartea funciară sunt de trei feluri:

A. Intabularea – operațiune prin care transmiterea, constituirea, modificarea sau stingerea unui drept real imobiliar devine opozabilă față de terți. Art. 89 din Regulament dispune că sunt supuse intabulării drepturile reale imobiliare ce fac obiectul actelor juridice cu titlu definitiv, iar, dacă necesită o justificare ulterioară, aceste drepturi se înscriu provizoriu. Cererea de intabulare se adresează biroului de carte funciară, adăugându-i-se obligatoriu înscrisul original sau copia legalizată în temeiul cărora se cere efectuarea ei. Este vorba despre înscrisul constatator al actului sau faptului juridic a cărui intabulare se cere. Activitatea judecătorului de carte funciară este o activitate jurisdicțională care se concretizează în încheierea motivată de admitere sau de respingere a cererii de intabulare, supusă, la rândul ei, căilor de atac. Intabularea stingerii unui drept real este denumită radiere, iar scopul ei este exact cel contrar intabulării, adică ștergerea mențiunii existenței dreptului din cartea funciară.

B. Înscrierea provizorie – reprezintă operațiunea prin care transmiterea, constituirea, modificarea sau stingerea unui drept real imobiliar devine opozabilă față de

terți, sub condiția și în măsura justificării ei. Conform art. 29 din Lege, înscrierea provizorie poate fi cerută în următoarele situații:

- a. dreptul real ce se cere a fi înscris este afectat de o condiție suspensivă;
- b. se solicită intabularea unui drept real în temeiul unei hotărâri judecătorești ce nu a rămas irevocabilă;
- c. se dobândește un drept tabular care anterior a fost înscris provizoriu;
- d. debitorul a consemnat sumele pentru care a fost înscrisă ipoteca ori privilegiul imobiliar;
- e. pentru soluționarea cererii sunt necesare înscrisuri suplimentare care nu aduc însă atingere fondului dreptului ce se cere a fi înscris și nu fundamentează noi capete de cerere.

Nejustificarea unei înscrieri provizorii atrage, la cererea celui interesat, radierea ei și a tuturor înscrierilor care s-au făcut condiționat de justificarea acesteia.

C. Notarea – reprezintă acea înscriere în cartea funciară care are ca obiect menționarea unor drepturi personale, fapte sau raporturi juridice strâns legate de drepturile intabulate și de titularii lor, pentru a le face opozabile terților sau a le aduce la cunoștința acestora în scop de informare. Sunt supuse notării: minoritatea sau punerea sub interdicție a titularului dreptului real, instituirea curatelei în privința lui, acțiuni în justiție privitoare la dreptul înscris în cartea funciară, promisiunea de înstrăinare a imobilului, sechestrul asigurător sau judiciar instituit asupra imobilului înscris în cartea funciară, schimbarea rangului unei ipoteci, precum și orice alte acte și fapte juridice sau drepturi personale care interesează situația juridică a titularului de carte funciară și a imobilului înscris.

Prezenta lucrare va analiza pe larg următoarele situații speciale de înscriere, reglementate de art. 56¹ din Lege, articol introdus prin Titlul XII art. I pct 61 din Legea nr. 247/2005:

1. Înscrierea dreptului de proprietate dobândit prin construire;
2. Înscrierea dreptului de ipotecă;
3. Înscrierea privilegiilor imobiliare;

Legea cuprinde puține dispoziții de procedură, insuficiente pentru ținerea cărților funciare, dezvoltate în cuprinsul regulamentului de aplicare. Conform art. 70 din Regulament, activitatea de carte funciară este o procedură necontencioasă, căreia i se aplică principiile și regulile specifice acestei proceduri speciale, respectiv cele cuprinse în art. 331-339 din Codul de procedură civilă. Conform art. 47 din Lege, cererea de înscriere în cartea funciară se va depune la birourile teritoriale ale oficiului teritorial și va fi însoțită de înscrisul original sau de copia legalizată a acestuia, prin care se constată actul sau faptul juridic a cărui înscriere se cere. Copia legalizată se va păstra în mapa biroului de cadastru și publicitate imobiliară. În cazul unei hotărâri judecătorești se va prezenta o copie legalizată cu mențiunea că este definitivă și irevocabilă. Cererile de înscriere se vor înregistra de îndată în registrul de intrare, cu menționarea datei și a numărului care rezultă din ordinea cronologică a depunerii lor. Judecătorul dispune asupra cererii de înscriere printr-o încheiere motivată de înscriere sau de respingere, încheiere care se comunică solicitantului în termen de 15 zile de la pronunțarea încheierii, dar nu mai târziu de 30 de zile de la data înregistrării cererii. Încheierea de înscriere sau de respingere poate fi atacată cu plângere, în termen de 15 zile de la comunicare, la biroul teritorial. Oficiul teritorial este obligat să înainteze plângerea judecătorei în a cărei rază de competență teritorială se află imobilul, însoțită de dosarul încheierii și copia cărții funciare. Hotărârea pronunțată de judecătorie poate fi atacată, fiind supusă căilor ordinare de atac, iar hotărârea judecătorească definitivă și irevocabilă se comunică, din oficiu, biroului teritorial de către instanța care s-a pronunțat ultima asupra fondului. Înscrierea făcută în temeiul acestei hotărâri judecătorești își produce efectele de la înregistrarea cererii de înscriere la biroul teritorial. În cazul respingerii plângerii prin hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă, notările făcute se radiază din oficiu.

Subcapitolul al șaptelea își propune să trateze problema acțiunilor de carte funciară: *acțiunea în prestație tabulară, acțiunea în justificare tabulară și acțiunea în rectificare tabulară* a înscrierilor în cartea funciară.

Acțiunea în prestație tabulară obișnuită sau ordinară reprezintă acea acțiune prin care dobânditorul unui drept real imobiliar solicită instanței obligarea pârâtului de a preda

înscrisurile necesare pentru înscrierea dreptului dobândit în cartea funciară, iar, în caz contrar, să dispună înscrierea în cartea funciară. În ipoteza refuzului îndeplinirii obligației de predare, persoana interesată este îndreptățită să formuleze o acțiune în prestație tabulară, solicitând instanței să dispună înscrierea în cartea funciară a dreptului transmis sau constituit ori radierea dreptului real în cauză, hotărârea instanței suplinind consimțământul la înscriere al părții care avea obligația de a preda înscrisurile doveditoare. În ceea ce privește instanța competentă apreciem că din punct de vedere material competentă este judecătoria, față de plenitudinea de competențe conferită acesteia prin disp. art. 1 Cod proc. civ., iar din punct de vedere teritorial, competența de soluționare revine judecătoriei în a cărei circumscripție teritorială se află domiciliul pârâtului sau imobilul în cauză, concluzie desprinsă din disp. art. 5 și 10 pct. 2 Cod proc. civ. Potrivit art. 27 alin. (4) din Lege, dreptul de la acțiunea în prestație tabulară este imprescriptibil, actuala reglementare punând capăt controverselor din doctrină privind termenul înăuntrul căruia putea fi promovată această acțiune. Textul analizat reglementează și posibilitatea introducerii acțiunii în prestație tabulară împotriva unui terț dobânditor, care și-a înscris dreptul în cartea funciară. Într-o atare situație se poate intenta cu succes o acțiune în prestație tabulară dacă sunt îndeplinite următoarele condiții cumulativ: a) actul juridic în baza căruia se solicită prestația tabulară să fie încheiat anterior celui exhibat de terț și b) terțul dobânditor să fi dobândit imobilul cu titlu gratuit sau, dacă l-a dobândit cu titlu oneros să fie de rea-credință.

Acțiunea în prestație tabulară specială, reglementată de art. 28 din Lege, stabilește posibilitatea ca dobânditorul anterior să solicite instanței să acorde înscrierii sale un rang preferențial față de cel al terțului dobânditor. Pentru admisibilitatea acțiunii în prestație tabulară specială este necesară întrunirea următoarelor condiții de admisibilitate, în mod cumulativ: a) cel care solicită prestația tabulară să fi dobândit un drept real imobiliar prin act juridic cu titlu particular; b) actul juridic în temeiul căruia se solicită prestația tabulară să fie anterior celui în temeiul căruia dreptul terțului a fost înscris; c) terțul să fi dobândit dreptul real cu titlu gratuit, prin donație sau legat cu titlu particular sau, dacă a dobândit prin act cu titlu oneros, să fi fost de rea-credință, ceea ce, evident, trebuie demonstrat. Coroborând dispozițiile legale în materie, s-a concluzionat că acțiunea în prestație tabulară

specială introdusă împotriva terțului de rea-credință care și-a înscris ulterior dreptul, este imprescriptibilă, sub rezerva prescripției dreptului la acțiune în fond, iar față de terțul dobânditor de bună-credință cu titlu gratuit, este prescriptibilă în termen de 10 ani, socotiți din ziua în care s-a înregistrat cererea sa de înscriere, cu excepția cazului în care dreptul material la acțiune s-a prescis mai înainte.

Acțiunea în rectificare tabulară a înscrierilor în cartea funciară are ca obiect înlăturarea neconcordanțelor care pot exista între înscrierile în cartea funciară și situația juridică pretins reală a imobilului, neconcordanțe ce pot rezulta din mai multe împrejurări: înscrierea sau actul în temeiul căruia s-a efectuat înscrierea nu a fost valabil; dreptul înscris a fost greșit calificat; nu mai sunt întrunite condițiile de existență a dreptului înscris sau au încetat efectele actului juridic în temeiul căruia s-a făcut înscrierea; înscrierea din cartea funciară nu mai este în concordanță cu situația reală actuală a imobilului. Titularul acestei acțiuni este cel vătămat, iar pârât va fi beneficiarul acelei înscrieri inexacte. Acțiunea în rectificare, sub rezerva prescripției dreptului material la acțiunea în fond, va fi imprescriptibilă. Acțiunea în rectificare este prescriptibilă în termen de 10 ani atunci când este introdusă împotriva terțelor persoane care au dobândit cu bună-credință un drept real cu titlu gratuit, cu excepția cazului când dreptul material la acțiunea pe fond s-a prescis mai înainte. Acest termen începe să curgă din ziua când s-a înregistrat cererea terților privitoare la înscrierea dreptului lor. Acțiunea în rectificare se va prescrie în termen de 3 ani față de terțele persoane care și-au înscris dreptul real, dobândit prin act juridic cu titlu oneros și cu bună-credință, întemeindu-se pe cuprinsul cărții funciare. Acest termen începe să curgă de la înregistrarea cererii pentru înscrierea dreptului a cărui rectificare se cere. Acțiunea în rectificarea notărilor din cartea funciară este imprescriptibilă.

Ultimul subcapitol, denumit „Uzucapiunea în sistem de carte funciară” încearcă să facă o analiză a instituției uzucapiunii și executării silite pe teritoriul României ținând cont de aplicabilitatea legilor privind publicitatea imobiliară. Astfel, în unele provincii ale țării – Transilvania, Banat și Bucovina de Nord – unde s-au aplicat dispozițiile Decretului – Lege nr. 115/1938 privitoare la publicitatea imobiliară bazată pe cartea funciară, uzucapiunea avea o reglementare specială, pe când în celelalte regiuni, în care era aplicabil sistemul

publicității imobiliare personale, uzucapiunea era reglementată exclusiv de dispozițiile Codului civil privitoare la această instituție. Decretul – Lege nr. 115/1938 reglementează două cazuri excepționale de dobândire a dreptului de proprietate prin uzucapiune în art. 27 și 28: a) primul caz vizează acele situații în care s-au înscris, fără titlu valabil, drepturi reale ce pot fi dobândite prin uzucapiune. Acestea vor rămâne valabil dobândite dacă titularul astfel înscris le-a posedat cu bună-credință, potrivit legii, timp de 10 ani. Acest caz este cunoscut sub denumirea de uzucapiune tabulară, pentru că, prin buna-credință și stăpânirea pe timpul prevăzut de lege, posesorul deja înscris dar fără un titlu valabil își consolidează dreptul; b) al doilea caz este acela în care posesorul unui imobil pe care l-a posedat în condițiile legii timp de 20 de ani de la moartea titularului dreptului de proprietate înscris în cartea funciară, poate cere intabularea dreptului în favoarea sa, în temeiul uzucapiunii, aceasta fiind uzucapiunea extratabulară.

Cu privire la uzucapiunea în regim de carte funciară este de reținut că noua Lege nr. 7/1996 nu a mai preluat cazurile speciale de uzucapiune din sistemul cărților funciare reglementat de Decretul – Lege nr. 115/1938. De aici rezultă faptul că, de la intrarea în vigoare a noii legi, uzucapiunea va fi reglementată pe întreg teritoriul țării de dispozițiile Codului Civil. Pe de altă parte, norma în vigoare nu conține nici dispoziții tranzitorii cu privire la acest aspect, ceea ce duce la consecința luării în considerare a principiilor generale ale aplicării legii civile în timp. Ca atare, dacă este vorba de *uzucapiuni începute și împlinite* în acele teritorii în care se aplicau dispozițiile Decretului – Lege nr. 115/1938, înainte de intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996, acestea și-au produs efectele potrivit acelor dispoziții. *Uzucapiunile începute și neîmplinite* încă urmează să-și producă efectele numai în condițiile și în termenele prevăzute de Codul Civil, deoarece legea veche nu supraviețuiește decât dacă există dispoziții exprese în acest sens în legea nouă, or, nu este cazul pentru materia uzucapiunii. În ceea ce privește uzucapiunile care au început după intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996, ele vor fi guvernate, fără dubiu, de dispozițiile Codului Civil.

Al IV-lea capitol intitulat „Publicitatea imobiliară în lumina dispozițiilor Noului Cod Civil” va încerca surprinderea principalelor modificări aduse acestei instituții de către noile reglementări legislative. Astfel, în afara elementului de noutate adus de Noul

Cod Civil prin revenirea la efectul constitutiv al înscrierilor, o altă modificare benefică în materia înscrierilor, adusă de noul act normativ, constă în cerința introdusă prin art. 888 referitor la condițiile de înscriere, conform căreia hotărârea judecătorească ce este temei al înscrierii este suficient să fie definitivă nu și irevocabilă așa cum se prevedea în Legea nr. 7/1996.

Așa cum făceam referire în primul capitol al lucrării, până în prezent, pe teritoriul României s-au conturat 6 sisteme de publicitate imobiliară:

1. Sistemul de publicitate cu *caracter personal* întemeiat pe Registrele de transcripțiuni și inscripțiuni, reglementat în Codul civil și în Codul de procedură civilă, sistem ce și-a găsit aplicabilitatea în Vechiul Regat;
2. Sistemul de publicitate cu *caracter real*, întemeiat pe cărțile funciare în care înscrierile au ca regulă efect constitutiv sau translativ de drepturi reale imobiliare, sistem reglementat prin D.-L. Nr. 115/1938 și care și-a găsit aplicabilitatea în Transilvania, Banat, Crișana, Maramureș și Bucovina de Sud;
3. Sistemul de publicitate cu caracter intermediar, întemeiat pe cărțile de publicitate imobiliară, reglementat prin Legea nr. 242/1947, cu aplicabilitate în câteva localități din fostul județ Ilfov;
4. Sistemul de publicitate cu caracter intermediar și provizoriu, întemeiat pe cărțile de evidență funciară, reglementat prin Legea nr. 963/1946, cu aplicabilitate în acele localități din Transilvania unde cărțile funciare au fost distruse, sustrase sau pierdute din cauza răboiului;
5. Sistemul de publicitate cu *caracter real* bazat de cărțile funciare dar în care înscrierile au ca regulă *efect de opozabilitate față de terți*, sistem reglementat prin Legea nr. 7/1996 și care are aplicabilitate la nivelul întregii țări;
6. Sistemul de publicitate cu *caracter real* bazat pe cărțile funciare, sistem în care înscrierile au ca regulă *efect constitutiv sau translativ* de drepturi reale imobiliare.

Acest ultim sistem este reglementat de Noul Cod Civil și are aplicabilitate la nivelul întregului stat;

În momentul de față, deși actul normativ în vigoare este Legea nr. 7/1996, Decizia Secțiilor Unite ale Înaltei Curți de Casație și Justiție nr. XXI din data de 12 decembrie 2005 prevede că „acțiunile de carte funciară (în prestație tabulară și în rectificare tabulară), având ca obiect înscrierea în cartea funciară a unor drepturi reale imobiliare prevăzute prin acte juridice valabil încheiate anterior intrării în vigoare a Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, sunt guvernate de dispozițiile legii vechi, respectiv de D.-L. nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare”.

De asemenea, prin Decizia Secțiilor Unite ale Înaltei Curți de Casație și Justiție nr. LXXXVI (86) din 10 decembrie 2007 s-a statuat că în situația prescripțiilor achizitive începute sub imperiul Decretului-lege nr. 115/1938 și împlinite după intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996, acțiunile în constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune în regim de carte funciară sunt guvernate de dispozițiile legii vechi, respectiv ale D.-L. nr. 115/1938.

Necesitatea adoptării unei soluții unitare în ceea ce privește câmpul de aplicare a Legii nr. 7/1996 decurge din scopul acestei legi, și anume acela de a crea baza juridică pentru întocmirea cadastrului general și înființarea cărților funciare pe teritoriul întregii țări, în vederea organizării unui sistem unitar de publicitate a drepturilor reale imobiliare. Disputa doctrinară a vizat câmpul de aplicare a Legii nr. 7/1996 în întregul său, însă în practică, soluțiile neunitare s-au pronunțat îndeosebi în materia acțiunilor de carte funciară.

Dincolo de această divergență de opinii, cert este că legea nouă are în vedere unificarea legislației românești în materie de publicitate imobiliară, astfel încât, în procesul de interpretare și de aplicare a normelor tranzitorii nu trebuie pierdut din vedere scopul reglementării. Or, nerecunoașterea aplicabilității legii noi în zonele de carte funciară supuse Decretului-lege 115/1938 și soluționarea, în continuare, a cauzelor dispozițiilor acestui decret, nu fac decât să întârzie fructificarea demersului legislativ.

Aceași situație se prefigurează și în cazul Noului Cod Civil despre care se precizează în art. 2664 că va intra în vigoare la data care va fi stabilită în legea pentru punerea în aplicare a acestuia. În alin. (2) al aceluiași articol se prevede că în termen de 12 luni de la data publicării Noului Cod Civil Guvernul va supune Parlamentului spre adoptare

proiectul de lege pentru punerea în aplicare a acestuia. Cu toate acestea, deși Noul Cod Civil a fost publicat în iulie 2009, termenul de 12 luni a fost deja depășit. Având în vedere complexitatea modificărilor aduse prin Noul Cod civil, este foarte posibil ca legiuitorul să prevadă date diferite pentru intrarea în vigoare a noilor norme juridice, dar, cel puțin în ceea ce privește reglementările aduse instituției cărții funciare considerăm că legea de aplicare va trebui să cuprindă dispoziții clare, neinterpretabile pentru a se evita de această dată confuzia și suprapunerile de ordin legislativ create la momentul punerii în aplicare a Legii nr. 7/1996.

Al V-lea capitol intitulat „Aspecte de drept comparat privind publicitatea imobiliară” dorește să analizeze pe larg tipologia acestor sisteme prin evidențierea punctelor forte și a celor slabe caracteristice fiecărui sistem în parte. Vor fi trecute în revistă principalele aspecte legate de publicitatea imobiliară din următoarele state: Austria, Australia, Belgia, Bulgaria, Canada, Cehia, Elveția, Franța, Germania, Italia, Norvegia, Olanda, Serbia, Suedia, și Ungaria. Astfel, utilizând informații specifice acestor 15 state, vor fi trecute în revistă aspectele cele mai relevante cu privire la legislația specifică, dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale, sistemul de înregistrare și registrele specifice acestui sistem, pentru fiecare stat în parte.

III. CONCLUZII ȘI PROPUNERI DE LEGE FERENDA

În contextul realităților politico-sociale în care dreptul de proprietate reprezintă un drept fundamental consacrat, apărat și garantat prin Constituție, prezentul studiu a încercat să realizeze pe de o parte o analiză amănunțită a sistemului de publicitate imobiliară la nivel național, trecând în revistă toate instituțiile fundamentale în acest sens, iar pe de altă parte o analiză comparativă a mai multor sisteme de publicitate imobiliară, corespunzătoare mai multor sisteme de drept, urmărindu-se nivelul de armonizare a legislației la nivel european.

În vederea îmbunătățirii legislației deja în vigoare, prezentul studiu a contribuit și prin aducerea câtorva *propuneri de lege ferenda*:

1. Deoarece, în comparație cu vechea reglementare, în prezent s-a instaurat necesitatea înscrierii în cartea funciară a informațiilor cu privire la valoarea impozabilă a imobilului ca urmare a valorii fluctuante a acesteia și a lipsei de utilitate a acesteia, în mod corect apreciem ca *propunere de lege ferenda* inserarea unor mențiuni referitoare la *valoarea de circulație* a imobilului în cauză, venind astfel și în întâmpinarea realizării funcției economice a cadastrului.

2. Comparativ cu D-L nr. 115/1938 care prevedea în art. 2 alin. (3) că în situația în care o comună era alcătuită din două sau mai multe sate, cărțile funciare se numerotau pe sate, alcătuind registrele funciare ale acestora, în sistemul Legii nr. 7/1996 în această situație nu se mai întocmesc și nici nu se mai numerotează distinct pentru fiecare sat în parte, fapt care face dificilă organizarea acelor cărți funciare. Drept consecință, propunem *de lege ferenda* introducerea satului ca diviziune alături de comună, oraș și municipiu pentru a ușura sistemul de întocmire și de evidență al cărților funciare inclusiv la nivelul satelor.

3. În ceea ce privește dispozițiile art. 22 alin. (1) din Legea nr. 7/1996 republicată, cu toate modificările și completările ulterioare, considerăm ca *propunere de lege ferenda*, modificarea textului legal inițial prin înlocuirea expresiei „la înregistrarea cererii sale” cu expresia „la înregistrarea cererii formulată de succesorul tabular”, deoarece, după înregistrarea oricărei cereri de înscriere în cartea funciară, unul dintre primele aspecte care

trebuie verificate pentru a putea fi admisă cererea este cercetarea identității dintre posesorul tabular și cel ce figurează în actul juridic prezentat ca fiind persoana care a transmis, a constituit sau a modificat dreptul intabulat în cartea funciară respectivă. În mod corect apreciem felul în care în literatura de specialitate s-a surprins inadvertența de redactare legislativă cu privire la momentul la care se apreciază calitatea de antecesor tabular și achiesăm pe deplin la această opinie. Astfel, din redactarea textului de lege ar rezulta că se are în vedere momentul „înregistrării cererii sale”, adică chiar a cererii antecesorului tabular. În esență, este evident că nu poate fi vorba despre un asemenea moment deoarece în mod normal antecesorul tabular pentru a putea înstrăina se presupune că și-a intabulat deja dreptul său de proprietate, astfel încât la acest moment menționat de textul legal ne aflăm în situația în care se formulează o cerere de către o nouă persoană și nu de antecesorul nostru tabular, această nouă persoană fiind de fapt persoana care, ca regulă generală, a dobândit dreptul a cărui intabulare o solicită chiar de la antecesorul tabular.

4. O altă propunere *de lege ferenda* vizează a doua situație prevăzută de art. 22 din Lege și anume situația grevării dreptului de proprietate, problema apare în condițiile în care un proprietar își grevează imobilul fără ca anterior să își fi înscris dreptul de proprietate asupra aceluși imobil în cartea funciară. În această situație problema care apare este de a se stabili cum se va putea înscrie ipoteca în cartea funciară. Legea solicită într-o atare situație, în vederea asigurării circuitului juridic și pentru protejarea intereselor creditorilor, formularea simultană a două cereri de înscriere, respectiv cererea proprietarului privind înscrierea dreptului său de proprietate asupra imobilului în cartea funciară și cererea creditorului privind înscrierea dreptului său de ipotecă, ambele cereri urmând a fi prezentate simultan biroului de carte funciară. În prezent, aceeași modificare a vechiului art. 56 din Lege despre care aminteam puțin mai sus, face inaplicabilă dispoziția legii deoarece, introducându-se obligativitatea solicitării extrasului de carte funciară sau a certificatului de sarcini, practic, în condițiile încheierii unui contract de ipotecă despre care se știe că trebuie să îmbrace forma autentică, proprietarul imobilului ce va fi grevat se va vedea în situația de a fi obligat ca, anterior încheierii contractului de ipotecă să solicite înscrierea dreptului său de proprietate în cartea funciară, în caz contrar neputându-se elibera niciun extras de carte

funciară care să-i ateste acest drept, și, pe cale de consecință, neputându-se încheia contractul de ipotecă. Ca atare, cerința legii ca cele două cereri să fie formulate și depuse simultan la biroul de carte funciară este desuetă, încheierea contractului de ipotecă fiind ținută de efectuarea în prealabil, de către proprietar, a înscrierii dreptului de proprietate asupra imobilului ce se urmărește a se ipoteca. Așadar, înțelegem să facem această *propunere de lege ferenda* în sensul modificării textului de lege care cere ca amândouă înscrierile să se facă deodată.

5. Cu privire la dispozițiile art. 29 alin. (2) lit. a din Legea nr. 7/1996 care prevede că înscrierea provizorie se justifică atunci când dreptul real ce se cere a fi înscris este afectat de o condiție suspensivă, literatura de specialitate consideră folosirea noțiunii de înscriere provizorie ca fiind eronată deoarece avem de a face cu o înscriere sub condiție suspensivă iar dreptul afectat de o condiție suspensivă care nu se realizează încetează cu efect retroactiv. Practic, în cartea funciară dreptul real imobiliar va fi înscris provizoriu, sub condiția suspensivă a realizării unui eveniment viitor, indicându-se însă, în mod expres, în fiecare caz în parte, care va fi acest eveniment. Condiția suspensivă este aceea de a cărei îndeplinire depinde nașterea drepturilor subiective civile și a obligațiilor corelative (art. 1017 C. Civ.). Cu titlu de exemplu, în cazul transmiterii dreptului de proprietate printr-un act juridic sub condiție suspensivă, proprietatea se va considera transmisă doar dacă se va realiza evenimentul menționat expres: „*îți voi vinde apartamentul, dacă mă voi muta din localitate*”. În consecință, *pendente conditione*, înscrierea dreptului real este incertă, provizorie, urmând ca *eveniente conditione*, dreptul transmis sub condiție să se consolideze retroactiv. Urmarea consolidării retroactive a dreptului real imobiliar este transformarea înscrierii provizorii a acestuia într-o veritabilă intabulare. În condițiile în care dreptul ar fi transmis sub condiție rezolutorie, Legea nu prevede posibilitatea unei înscrieri provizorii, pornind de la ideea că însăși îndeplinirea condiției rezolutorii este aceea care determină desființarea drepturilor subiective civile și a obligațiilor corelative, adică în esență a actului juridic încheiat sub acea condiție: „*îți vînd apartamentul, dar, dacă mă voi muta din localitate pînă la sfârșitul anului, vânzarea se desființează*”. Practic, în această situație, dreptul afectat de condiție se desființează retroactiv, ca și când nu ar fi existat niciodată,

astfel încât nu se justifică înscrierea. La această opinie achiesează fără comentarii anumiți autori. Considerăm atât textul de lege, cât și achiesarea sus-menționată ca fiind nejustificate și *propunem de lege ferenda* modificarea textului de lege în sensul înscrierii provizorii a drepturilor reale imobiliare afectate atât de o condiție suspensivă cât și de una rezolutorie, din următoarele considerente:

A. încheierea unui act juridic sub condiție rezolutorie trebuie analizată din punct de vedere al efectelor produse sub două aspecte:

a. *pendente conditione*, actul juridic se comportă ca pur și simplu: debitorul este ținut să își execute obligația asumată, iar creditorul poate solicita executarea acesteia;

b. *eveniente conditione*, situația se modifică după cum condiția rezolutorie s-a realizat sau nu:

❖ condiția rezolutorie s-a realizat – actul juridic se desființează cu efect retroactiv, astfel încât părțile sunt în situația de a-și restitui prestațiile efectuate. Considerăm că în această situație, va interveni instituția radierii acelei înscrieri provizorii;

❖ condiția rezolutorie nu s-a realizat – actul juridic se consolidează retroactiv, ca în cazul actului afectat de o condiție suspensivă ce s-a realizat, în acest caz, înscrierea provizorie transformându-se ca și în cazul amintit într-o adevărată intabulare.

B. Ordinul Ministrului Justiției nr. 2371/C/ 22.12.1997 în vigoare încă, prevede în art. 95 alin. (2) faptul că „pot constitui temeieri ale unor cereri de înscriere provizorie (...) actele juridice referitoare la drepturi reale imobiliare, a căror transmitere, constituire sau grevare este afectată de o modalitate: condiție rezolutorie, termen extinctiv, sarcina liberalității, care se va putea arata în cuprinsul înscrierii provizorii”.

C. În realitate, activitatea desfășurată de birourile de carte funciară se confruntă frecvent cu situații generate de neconcordanța survenită între aceste două texte de lege (art. 29 alin. (2) lit. a și art. 95 alin. (2)), astfel încât se impune aducerea legislației la un numitor comun, în vederea surmontării cu efecte pozitive a unor situații de acest gen, pentru a se putea lucra într-un sistem de practică unitară, toată activitatea având la bază un sistem legislativ unitar și coerent.

6. În ceea ce privește acțiunea în prestație tabulară îndreptată împotriva unui terț achizitor, se impune îndeplinirea mai multor condiții, printre care:

a. actul prin care a fost dobândit dreptul de către reclamant să fie anterior celui prin care a dobândit terțul achizitor același drept, condiție bazată pe regula *nemo dat quod non habet*.

b. terțul dobânditor să fi dobândit dreptul cu titlu gratuit sau, la momentul încheierii actului juridic prin care a dobândit dreptul să fi fost de rea-credință;

Cu privire la această ultimă condiție este necesară o discuție sub două aspecte, după cum legiuitorul a înțeles să facă distincția între două situații: situația terțului dobânditor cu titlu gratuit și situația terțului dobânditor de rea-credință. În situația terțului dobânditor de rea-credință această „calitate” a lui reprezintă premisa admisibilității acțiunii în prestație tabulară. Importanța acestei așa-zise calități a terțului dobânditor rezultă din atitudinea legiuitorului care nu a mai înțeles să distingă între un terț dobânditor de rea-credință cu titlu oneros și unul cu titlu gratuit. Practic, modalitatea de dobândire a imobilului sau a dreptului tabular nu mai contează câtă vreme reaua-credință există, un asemenea terț dobânditor neputând fi protejat prin efectul legii, nici măcar în condițiile în care dobânditorul anterior este unul cu titlu gratuit. În cazul terțului dobânditor cu titlu gratuit buna-credință nu va avea nicio valoare, opinia anumitor autori fiind aceea conform căreia primul dobânditor, cu titlu oneros caută să evite o pierdere iar terțul achizitor caută să-și păstreze un câștig în care nu a investit, achiziția respectivă reprezentând un beneficiu net. Este un alt fel de teză a îmbogățirii nedrepte în dauna altuia. Situația se complică în cazul în care și primul și al doilea dobânditor sunt dobânditori cu titlu gratuit. În acest caz achiesăm la opinia formulată în literatura de specialitate deoarece ambii dobânditori trebuie să se bucure de același tratament juridic nemaiputându-se discuta în acest caz de un dobânditor care încearcă să evite o pierdere. Ca atare, pentru a se aplica o egalitate de tratament juridic unei egalități a unei stări de fapt, ar trebui protejat cel care a depus diligențe și și-a înscris dreptul în cartea funciară, nimic neputând justifica tratamentul preferențial acordat de Lege primului dobânditor prin aplicarea principiului *prior tempore, prior iure*. Ca atare, suntem în asentimentul celor care propun *de lege ferenda* modificarea textului de lege în vederea

protejării terțului achizitor cu titlu gratuit de buna-credință care și-a înscris dreptul în cartea funciară, în condițiile în care primul dobânditor este tot un dobânditor cu titlu gratuit.

Din analiza sistematică a legislației în vigoare, din studiul literaturii de specialitate națională și străină, din urmărirea diferitelor aspecte teoretice și practice, în elaborarea prezentei teme s-au avut în vedere ca principale obiective urmărite: efectuarea unei analize științifice a conceptului de bun imobil în contextul creării cadastrului general, realizarea unei analize comparative și demonstrarea priorităților sistemelor de publicitate, analizarea esenței, principiilor și funcțiilor cadastrului general, analizarea esenței, principiilor și funcțiilor publicității imobiliare, cercetarea importanței, cuprinsului și principiilor noilor cărți funciare, analizarea obiectului noilor cărți funciare, înscrierile în cărțile funciare, modalitățile și procedura de înscriere, determinarea și analiza efectelor juridice ale înscrierilor, analiza acțiunilor de carte funciară, uzucapiunea în sistem de carte funciară, elaborarea și înaintarea, în baza studiului efectuat, a propunerilor de lege-ferenda.

IV. BIBLIOGRAFIE

I. TRATATE, CURSURI, MONOGRAFII

1. **ADAM Ioan**, *Regimul juridic al dobândirii și înstrăinărilor imobilelor – terenuri și construcții*, Ed. Europa Nova, București, 1996;
2. **ADAM Ioan**, *Proprietatea publică și privată asupra imobilelor în România*, Ed. All Beck, București, 2000;
3. **ALBU Ioan**, *Noile cărți funciare*, Ed. Lumina Lex, București, 1997 ;
4. **AYNES L., CROCQ P.**, *Les sûretés; La publicité foncière*, Editions juridiques associées – Defrénois, Paris, 2003;
5. **AUBERT J.-L.**, *Introduction au droit, Que sais-je?*, P.U.F., Paris 1981;
6. **AUBRY C., RAU C.**, *Cours de droit civil français, vol. I*, L'Imprimerie et Librairie Générale de Jurisprudence Marchal et Billard, Paris, 1875;
7. **BELEIU Gheorghe**, *Drept civil român*, ed. a 8-a, revizuită și adăugită de M. Nicolae și P. Trușcă, Ed. Universul Juridic, București, 2003
8. **BENGEL M., SIMMERDING F.**, *Grundbuch, Grundstück, Grenze*, 5. Auflage, 2000;
9. **BERGEL Jean Louis**, *Méthode du droit. Théorie générale du droit*, Ed. Dalloz, Paris, 1985;
10. **BIRSAN Corneliu**, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. Hamangiu, București 2007;
11. **BIRSAN Corneliu, GAITA Maria, PIVNICERU Mona Maria**, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. All Beck, București 2001;
12. **BOROI Gabriel**, *Drept civil. Parte generală. Persoanele* – Editia a III-a revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București 2008;
13. **BOROI Gabriel, PIVNICERU Mona Maria, VLAD-RADULESCU Tudor, ANGHELESCU Carla – Alexandra**, *Drept civil. Drepturile reale principale. Note de curs. Jurisprudenta relevant. Spete. Teste grila*, Ed. Hamangiu, București 2010;

14. **BOROI Gabriel, SPINEANU – MATEI Octavia**, *Codul de procedura civila. Editie ingrijita si adnotata*. Ed. All Beck, Bucuresti 2005;
15. **BOȘ Nicolae, IACOBESCU Ovidiu**, *Cadastru si Cartea funciara*, Ed. C. H. Beck, București 2009;
16. **CARBONNIER J.**, *Droit civil. Introduction*, ed. a 22-a, Presses Universitaires de France, 2002;
17. **CETERCHI Ioan, CRAIOVEAN Ion**, *Introducere în teoria generală a dreptului*, Ed. All, București, 1993;
18. **CETERCHI Ioan, LUBURICI Momcilo**, *Teoria generală a statului și dreptului*, București, 1983;
19. **CHAMACHO A.**, *Manual de derecho procesual civil. Teoria del proceso*, vol. I, ed. a 5-a, Santa Fe de Bogota, 1995;
20. **CHELARU Eugen**, *Drept civil. Partea generală*, Ed. C.H. Beck, București, 2007;
21. **CIOBANU Viorel Mihai**, *Tratat teoretic și practic de procedură civilă*, Ed. Național, București, 1996;
22. **COLIN A., CAPITANT H.**, *Cours élémentaires de droit civil français*, t. II, Ed. Dalloz, Paris, 1928;
23. **CONSTANTINESCO Leontin –Jean**, *Tratat de drept comparat. Introducere in dreptul comparat*, vol. I, Restitutio, Ed. All, București, 1997
24. **CORRADO Renato**, *La pubblicita nell diritto private. Parte generale* Libreria Scientifica G. Giappichelli, Torino 1947;
25. **COSMA Daniel – Marius**, *Cartea funiara*, Ed. Hamangiu, Bucuresti 2007;
26. **CRAIG Paul, DE BURCA Gráinne**, *Dreptul Uniunii Europene. Comentarii, jurisprudență și doctrină*, Ed. Hamangiu, București, 2009
27. **CUCU Cristina**, *Legislatia cadastrului si a publicitatii imobiliare. Comentarii si explicatii*. Ed. All Beck, Bucuresti 2005;
28. **DAICOVICIU Hadrian**, *Dacia de la Burebista la cucerirea romana*, Ed. Dacia, Cluj-Napoca 1972;

29. **DAVID Réne**, *Les grands systèmes de droit contemporains*, Ed. Dalloz, Paris, 1992;
30. **DELEANU Ion**, *Părțile și terții. Relativitatea și opozabilitatea efectelor juridice*, Ed. Rosetti, București, 2001;
31. **DEMENY Paul**, *Legea cartilor funciare nr. 115/1938 comentata si adnotata*, Ed. Cordial Lex, Cluj – Napoca 1995;
32. **DEROY L., GERARD M.**, *Le cadastre mycenien de Pylos*, Ed. Dell Ateneo, Roma 1965;
33. **EREMIA Mihai Constantin**, *Interpretarea juridică*, Ed. All Beck, București, 1998;
34. **FILIPESCU Ion P.**, *Drept civil. Dreptul de proprietate si alte drepturi reale*, Ed. Actami, Bucuresti 1998;
35. **GÉNY François**, *Méthode d'interprétation et sources en droit privé positif*, T. I, Librairie Générale de Droit et Jurisprudence., Paris, 1919 ;
36. **GEORGESCU V., MARCU L.**, *Istoria dreptului românesc, vol. II, partea a II-a*, Ed. Academiei Române, București, 1987;
37. **GHESTIN J., GOURBEAUX G.**, *Traité de droit civil. Introduction générale*, ed. a 3-a, Librairie Générale de Droit et Jurisprudence, Paris, 1990;
38. **GICQUEL Jean**, *Droit constitutionnel et institutions politiques*, Ediția a 19-a, Montchrestien, Paris, 2003;
39. **GIRARD Paul Frédéric**, *Manuel élémentaire de droit romain*, Paris, Rousseau, 1924;
40. **HAMANGIU C, ROSETTI – BALANESCU I, BAICOIANU Al.**, *Drept civil român*, Ed. All Beck, Bucuresti, 2002;
41. **HART H.L.A.**, *Conceptul de drept*, Ed. Sigma, Chișinău, 1999;
42. **HAUSMANINGER H.**, *The Austrian Legal System*, 3rd edition Wien, 2003;
43. **HÉRON J.**, *Droit judiciaire privé*, Domat droit privé, Montchrestien, 1991;
44. **IONASCU Traian, BRADEANU Salvator**, *Drepturile reale principale*, Ed. Academiei, Bucuresti 1979;

45. **IONESCU Steluța**, *Justiție și jurisprudență în statul de drept*, Ed. Universul Juridic, București, 2009;
46. **JOBARD – BACHELLIER Marie – Noelle, BREMOND Vincent**, *Droit civil. Suretes, publicite fonciere*, Ed. Dalloz, Paris 2009;
47. **KRAMER Samuel Noah**, *Istoria incepe la Sumer*, Ed. Științifică, București 1962;
48. **LAMBERT Edouard**, *La fonction du droit civil comparé*, Paris, 1903;
49. **LEȘ Ioan**, *Organizarea sistemului judiciar în dreptul comparat*, Ed. All Beck, București, 2005;
50. **LOSANO Mario**, *Marile sisteme juridice. Introducere în dreptul european și extraeuropean*, Ed. All Beck, București, 2005;
51. **MALAURIE Ph., AYNES L.**, *Les suretes. La Publicite Fonciere*, Ed. Defrenois, Paris 2009;
52. **MARTY Gabriel, RAYNAUD Pierre**, *Droit civil: introduction générale à l'étude du droit*, ed. a 2-a, Ed. Sirey, Paris, 1972;
53. **MAZEAUD Henri, CHABAS François**, *Leçons de droit civil*, Ed. Montchrestien, 2000;
54. **MAZILU Dumitru**, *Teoria generală a dreptului*, Ed. All Beck, București, 2000;
55. **MICLEA Mircea**, *Cadastrul și cartea funciara*, Ed. All Beck, Bucuresti 1995;
56. **MIHAI Gheorghe C., MOTICA Radu I.**, *Fundamentele dreptului. Teoria și filozofia dreptului*, Ed. All Beck, București, 1997;
57. **MOLCUT Emil, CIUTACU Ionuț**, *Natura juridică a dreptului de superficie*, Ed. All Beck, Bucuresti 2005;
58. **MOTICA R. I., TRAILESCU A., IUSAN L.**, *Publicitatea imobiliara prin cartile funciare – Suport de curs pentru judecatorii de carte funciara*, Ed. Universitatea de Vest, Timisoara 2001;
59. **MOTICA R. I., TRAILESCU A.**, *Drept funciar și publicitate imobiliară. Noile carti funciare*, Editura ALL Beck, București 2001;

60. **MOTICA Radu, MIHAI Gheorghe**, *Introducere în studiul dreptului, vol. II*, Ed. Alma Mater, Timișoara, 1995;
61. **NĂȘĂUDEAN P.**, *Publicitatea imobiliară. Cartea funciară. Analiză comparativă a Legii nr. 7/1996 și a Decretului-lege nr. 115/1938*, Ed. Hamangiu, București, 2009;
62. **NICOLAE Marian**, *Tratat de publicitate imobiliară, vol I si II*, Ed. Universul juridic, Bucuresti 2006;
63. **OPREA Luciana**, *Optimizarea evidenței juridico-cadastrale a Cartii funciare și crearea bazei de date specifice*, teza de doctorat sub coordonarea prof. univ. ing. Nicolae Dima, Alba Iulia 2009;
64. **OSMONCHESCU Eugeniu**, *Efectul juridic și supremația dreptului Uniunii Europene*, teză de doctorat, Chișinău, 2004;
65. **PASQUIER Cl.**, *Introduction à la théorie générale et à la philosophie du droit*, Paris, Sirey, 1937 ;
66. **PELLET A.**, *Les fondements juridiques internationaux du droit communautaires, Collected Courses of the Academy of European law*, 1994;
67. **PLANIOL Marcel**, *Traité élémentaire de droit civil*, ed. a 11-a, Librairie Générale de Droit et Jurisprudence, Paris, 1899;
68. **POP Liviu**, *Dreptul de proprietate și dezmembramintele sale*, Ed. Lumina Lex, Bucuresti 1996;
69. **POP Liviu, HAROSA Liviu – Marius**, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. Universul Juridic, Bucuresti 2006;
70. **POPA Nicolae**, *Teoria generală a dreptului*, Ed. C.H. Beck, București, 2008;
71. **POPESCU Corneliu Liviu**, *Jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului - ca sursă a dreptului pozitiv român*, Editura All Beck, București, 2003;
72. **POSTULACHE I.**, *Notiuni de carte funduara*, Bucuresti 1938;
73. **Di RAGO D.**, *La pubblica nell diritto pubblico. I Profili generali*, Edizione Scientifiche Italiene, Napoli 1983;

74. **RUSU Aurelia**, *Actiunile de carte funciara. Studiu de doctrina si jurisprudenta*, Ed. Hamangiu, Bucuresti 2008;
75. **SCRIECIU Florin**, *Drept agrar si funciar*, Ed. Lumina Lex, Bucuresti 2001;
76. **SIMLER Ph., DELEBECQUE Ph.**, *Droit civil. Les suretes. La Publicite Fonciere*, Ed. Dalloz, Paris 2009;
77. **STARCK B., H. ROLAND, L. BOYER**, *Introduction au droit*, Ed. Litec, Paris, 1996;
78. **STOICA V.**, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. C.H. Beck, București, 2009;
79. **TABBAH B.**, *Propriete privee et register foncier*, Paris 1950;
80. **TAORMINA Giles**, *Introduction au droit*, Ed. Hachette, Paris, 2006;
81. **TĂNĂSESCU Elena Simina**, *Constituția europeană și drepturile omului (note de curs)*, Universitatea București, 2005;
82. **TERRÈ François**, *Introduction générale au droit*, Ed. Dalloz, Paris, 1993;
83. **TERRÈ François, LEQUETTE Y.**, *Grands arrêts de la jurisprudence civile*, ed. a 11-a, 2000;
84. **The International Comparative Legal Guide to Real Estate**, *A practical cross-border insight into real estate law*, 2010;
85. **UNGUREANU Ovidiu**, *Drept civil. Introducere*, ed. a 8-a, Ed. C.H. Beck, București, 2005;

II. STUDII ȘI ARTICOLE DE SPECIALIATE

86. **ALUNARU Cr.**, *Noi aspect teoretice si practice ale dreptului de superficie*, Revista Dreptul nr. 5-6/1993;
87. **BARNES Grenville, STANFIELD David, BARTHEL Kevin**, *Land Registration modernization in developing economies: A Discussion of the main problems in central/eastern Europe, Latin America and Caribbean*, URISA Annual Conference, Chicago Illinois 1999;
88. **BACH L.**, *Jurisprudence*, în Repertoire de droit civil, Dalloz, Paris, 2000;

89. **BÂRSAN Corneliu**, *Uniunea Europeană și Convenția Europeană a Drepturilor Omului: unitate sau dualitate în protecția europeană a drepturilor Omului?*, Revista Română de Drept Comunitar, nr. 1/2003
90. **BOAR Ana**, *Efectul creator al posesiunii în sistemul de publicitate imobiliară prin cartile funciare*, Revista Dreptul nr. 1/1996;
91. **BRADEANU Salvator**, *Probleme de drept cu privire specială asupra dreptului de suprafață*, J. N., nr. 1/1957;
92. **BRADEANU Salvator**, *Inscrierea la cartea funciară a dreptului dobândit pe cale de uzucapiune*, Revista Romana de Drept nr. 3/1968;
93. **BRADEANU Salvator**, *Problema dobândirii dreptului de proprietate și a altor drepturi reale prin uzucapiune în lumina dreptului socialist*, în *Legalitatea Populară* nr. 12/1956;
94. **BRADEANU Salvator**, *În legătură cu dobândirea drepturilor reale imobiliare prin uzucapiune în regim de carte funciară*, Revista Romana de Drept nr. 3/1968;
95. **BRADEANU Salvator**, *În legătură cu dobândirea, apărarea și stingerea dreptului de proprietate cu privire la construcții*, J. N. nr. 1/1996;
96. **CHIRICA D.**, *Uzucapiunea în practica instanțelor de drept*, Studii și cercetări juridice nr. 1/1986;
97. **CHIRICA D.**, *Publicitatea transferurilor dreptului de proprietate imobiliară*, Revista Dreptul nr. 4/1992;
98. **CLC Series**, *Land registration and cadastre in selected European Countries*, Volume 29;
99. **CLC Series**, *Review and Analysis of (seven selected) Real Property Registration and Cadastre Systems in Europe prepared for the World Bank*, November 2004;
100. **COMAN-KUND Florin**, *Supremația Constituției și prioritatea dreptului comunitar*, în *Caietul științific* nr. 8/2006;

- 101. CSIHO T.,** *In legatura cu dobandirea drepturilor reale imobiliare prin uzucapiune in regimul de carte funciara (II)*, Revista Romana de Drept nr. 3/1968;
- 102. DOBRICAN Gheorghe,** *Intabularea dreptului de proprietate dobândit printr-un act notarial întocmit în baza unui certificat de moștenitor*, Revista Dreptul nr. 2/2001;
- 103. DOBRICAN Gheorghe,** *Probleme teoretice și practice privind publicitatea imobiliară*, Revista Dreptul nr. 10/2000;
- 104. ENDRE Szabó Pál,** *Caracterul juridic al Deciziilor de Îndrumare ale Plenului Tribunalului Suprem*, în *Studia Universitatis „Babeș - Bolyai”*, Tomus III, nr. 2, Cluj, 1958;
- 105. ERNST J.,** *Cadaster in Austria*, UN-ECE/ WPLA Workshop Vienna, 13 September 2002;
- 106. FILIPESCU I. P.,** *Domeniul public și privat al statului și al unitatilor administrative-teritoriale*, Revista Dreptul nr. 5-6/1994;
- 107. IONESCU M.,** *Probleme de drept rezultate din aplicarea principiului legalității înscrierilor în cartea funciara în temeiul art. 50 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996*, Revista Dreptul nr. 12/2000;
- 108. KOPEVA D.,** *Aspects of land consolidation in Bulgaria executive summary. Comparative Study on Land Fragmentation in Four CEECs: Bulgaria, Czech Republic, Hungary and Romania*, FAO, November 2000;
- 109. KOPEVA D.,** *Case Study – Land Markets in Bulgaria*, Sofia 2002;
- 110. MIGA – BEȘTELIU Raluca, CIOBANU DORDEA A.,** *Tendințe noi în ceea ce privește raporturile dreptului internațional și dreptul intern*, în *Revista de drept public* 1995;
- 111. MITRACHE Ancuta, NICOLAE Marian,** *Discuții în legătură cu înțelesul și sfera de aplicare a art. 28 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare*, Revista Dreptul nr. 10/2000;
- 112. NICOLAE Marian,** *Nota la decizia nr. 1899/2000 a CSJ Secția contencios administrativ*, Revista Dreptul nr. 6/2001;

113. **SEIFERT M.**, *On the Use of ISO Standards in Cadastral Information Systems in Germany*, FIG XXII International Congress, Washington, D.C. USA, April 19-26 2002;

114. **STANGU A.**, *Înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate dobândit pe cale de uzucapiune*, Revista Romana de Drept nr. 3/1968;

115. **TĂBĂRAȘ M.**, **CONSTANTIN M.**, *Considerații generale asupra înscrierilor în cartea funciară din perspectiva Noului Cod Civil*, în *Analele Universității Titu Maiorescu, Seria Drept*, 2007;

116. **TULADHAR Arbind Man**, *Reengineering Cadastre and Land Registration Systems and Business Opportunities*;

117. **TULUȘ A. A.**, *Acțiunile de carte funciară în lumina actualei reglementări*, Revista Dreptul nr. 11/1999;

118. **TULUȘ A. A.**, *În legătură cu uzucapiunea extratabulară*, Revista Dreptul nr. 7/1995;

119. **UNECE Working Party on Land Administration by Her Majesty's Land Registry London**, *Study on Key Aspects of Land Registration and Cadastral Legislation*, May 2000;

120. **YAVUZ A.**, *A Comparative Analysis of Cadastral Systems in the EU Countries According to Basic Selected Criteria*, FIG Working Week 2005 and GSDI-8 in Cairo, Egypt, 16-21 April 2005;

121. **ZVENBERGEN Jaap**, *A System Approach to Land Registration and Cadastre*, Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research, Vol. I, 2004;

122. **ZVENBERGEN Jaap**, *Systems of Land Registration Aspects and Effects*, Publications on Geodesy 51 (ISBN 90 6132 277 4), Delft: NCG, Netherlands Geodetic Commission.;

123. **ZENATTI Frédéric**, *La jurisprudence. Nature et rôle de la jurisprudence dans le système juridique*, R.R.J., 1993

III. LEGISLAȚIE ȘI WEBSITE-URI

124. Constituția României;

125. Codul civil roman;
126. Noul Cod civil român;
127. Codul civil austriac;
128. Codul civil belgian;
129. Codul civil ceh;
130. Codul civil elvețian;
131. Codul obligațiilor elvețian;
132. Codul civil francez;
133. Codul comercial francez;
134. Codul civil german;
135. Codul civil Italian;
136. Codul civil olandez;
137. Codul funciar suedez;
138. Codul civil ungar;
139. Declarația Universală a Drepturilor Omului;
140. Decretul-Lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, publicat în M. Of. Nr. 95 din 27.04.1938;
141. Legea 163/1946 pentru înlocuirea provizorie cu cărți de evidență funciară, a cărților funciare distruse, sustrate sau pierdute (scoasă din evidență);
142. Legea nr. 242/1947 pentru transformarea cărților funciare în cărți de publicitate funciară, abrogată prin Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
143. Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în M. Of. nr. 1 din 05.01.1998, cu toate modificările și completările ulterioare;
144. Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată în M. Of. Nr. 201 din 03.03.2006, cu toate modificările și completările ulterioare;
145. Legea 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, publicată în M. Of. nr. 653/22.07.2005, cu toate modificările și completările ulterioare;

146. H.G. nr. 1210/2004 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, republicată în M. Of. nr. 368/2006, cu toate modificările și completările ulterioare;

147. Ordinul 946/2000 al Președintelui Oficiului Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie pentru aprobarea Instrucțiunilor privind întocmirea documentației cadastrale tehnice necesare la înscrierea cu caracter nedefinitiv în Cartea funciară a actelor și faptelor juridice referitoare la terenuri și construcții, publicat în M. Of. nr. 90/2001 și abrogat prin Ordinul nr. 634/2006

148. Ordinul 534/2001 al ministrului administrației publice privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în M. Of. nr. 744/2001, cu toate modificările ulterioare;

149. Ordinul nr. 1019/2005 al Directorului General al ANCPI privind Regulamentul de Ordine Interioară al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, cu toate modificările și completările ulterioare;

150. Ordin nr. 634/2006 *din 13/10/2006* pentru aprobarea Regulamentului privind conținutul și modul de întocmire a documentațiilor cadastrale în vederea înscrierii în cartea funciară *Publicat in Monitorul Oficial, Partea I nr. 1048 din 29/12/2006;*

151. Ordinul 633/2006 pentru aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a birourilor de cadastru și publicitate imobiliară, publicat în M. Of. Partea I, nr. 1049/2006, cu toate modificările ulterioare;

152. Ordinul 634/2006 al directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru aprobarea Regulamentului privind conținutul și modul de întocmire a documentațiilor cadastrale în vederea înscrierii în cartea funciară, publicat în M. Of. 1048/2006, cu toate modificările ulterioare;

153. Ordinul 174/2010 al ministrului administrației și internelor pentru aprobarea organigramei și a Regulamentului de organizare și funcționare ale Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, publicat în M. Of. nr. 574/2010;

154. Ordinul nr. 309/2010 al directorului general al Agenției Naționale de

Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru aprobarea Protocolului de colaborare încheiat între Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și Uniunea Națională a Notarilor Publici din România privind modul de efectuare a operațiunilor de publicitate imobiliară, în aplicarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, publicat în M. Of. nr. 475/2010;

155. Protocolul de colaborare încheiat între Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și Compania Națională de Căi Ferate C.F.R S.A. privind modul de înscriere în cărțile funciare centrale;

156. www.ancpi.ro;

157. www.bev.gv.at;

158. <http://www.clc.or.at>;

159. www.dexonline.ro;

160. <http://www.eurocadastre.org>

161. <http://www.eulis.eu>

162. <http://www.fao.org/publications/en/>;

163. www.fig.net;

164. www.iclg.co.uk;

165. <http://www.lantmateriet.se/>

166. http://en.wikipedia.org/wiki/Torrens_title;