

**EFFECTUAREA ÎNSCRIERILOR ÎN CARTEA FUNCİARĂ  
ÎN TEMEIUL HOTĂRĂRILOR JUDECĂTOREȘTI**

DAN CONSTANTIN TUDURACHE

**1.** 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<sup>1</sup>.

Cărțile funciare întocmite și numerotate pe teritoriul administrativ al fiecărei localități alcătuiesc, împreună, registrul cadastral de publicitate imobiliară al acestui teritoriu, ce se ține de către biroul teritorial din cadrul oficiului teritorial în a cărui rază teritorială de activitate este situat imobilul respectiv.

Acest registru se întrecește cu registrul de intrare, cu planul cadastral, cu registrul cadastral al imobilelor, indicând numărul cadastral al imobilelor și numărul de ordine al cărților funciare în care sunt înscrise, cu un index alfabetic al proprietarilor și cu o mapă în care se păstrează cererile de înscriere, împreună cu un exemplar al înscrisurilor constatatoare ale actelor sau faptelor juridice supuse înscrierii.

**2.** Înscrierile în cartea funciară produc efectele de opozabilitate față de terți de la data înregistrării cererilor; altfel spus, ordinea înregistrării cererilor determină rangul înscrierilor.

Dacă mai multe cereri de înscriere a drepturilor reale au fost depuse deodată la biroul teritorial, ele vor primi provizoriu același rang, urmând ca instanța să hotărască asupra rangului fiecăreia.

---

<sup>1</sup> Pentru detalii, cu privire la sistemul de publicitate al cărților funciare, a se vedea Ion Albu, *Curs de drept funciar*, Litografia și Tipografia Învățământului, București, 1957, p. 342 și urm.; Mircea N. Costin, *Marile instituții ale dreptului civil român*, vol I., Editura Dacia, Cluj-Napoca, 1984, p. 406 și urm.; Ion P. Filipescu, *Dreptul civil. Dreptul de proprietate și alte drepturi reale*, Ediție revizuită, Editura ACTAMI, București, 1996, p. 281 și urm.; Marian Nicolae, *Publicitatea imobiliară și noile cărți funciare*, Edit Press Mihaela S.R.L., București, 2000, p. 128 și urm.; Radu I. Motica, Anton Trăilescu, *Manual de Drept funciar și publicitate imobiliară*, Editura ALL Beck, București, 2001, p. 61 și urm.; Corneliu Bârsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Editura ALL Beck, București, 2001, p. 343 și urm.

Dacă au fost depuse deodată mai multe cereri având ca obiect înscrierea mai multor drepturi de ipotecă asupra aceluiași imobil, ele vor primi același rang.

Dobânditorul anterior poate cere instanței judecătorești să acorde înscrierii sale rang preferențial față de înscrierea efectuată la cererea unui terț, care a dobândit ulterior imobilul cu titlu gratuit sau care a fost de rea-credință la data încheierii actului.

Dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale sunt opozabile față de terți, fără înscrierea în cartea funciară, când provin din succesiune, accesiune, vânzare silită și uzucapiune. Aceste drepturi se vor înscrie, în prealabil, dacă titularul înțelege să dispună de ele.

Potrivit articolului 26 alineatul (3) din Legea nr. 7/1996, republicată<sup>2</sup>, care nu constituie decât o repetare a frazei finale a alineatului (1) al aceluiași articol, titularul drepturilor dobândite prin modurile enumerate, nu poate însă dispune de ele, decât după ce acestea au fost înscrise în prealabil în cartea funciară.

În aceleași condiții sunt opozabile față de terți și drepturile reale dobândite de stat și de orice persoană, prin efectul legii, prin expropriere sau prin hotărâri judecătorești.

În conformitate cu prevederile art. 32 din lege, efectul de opozabilitate al înscrierilor este inoperant cu referire la:

- a) suprafața terenurilor, destinația, categoria de folosință, valoarea sau alte asemenea aspecte;
- b) restricții aduse dreptului de proprietate prin raporturile de vecinătate, expropriere sau prin prevederi legale privind protecția ecologică, sistematizarea localităților și alte asemenea aspecte.

**3.** În cartea funciară se pot face mai multe feluri de înscrieri: întabularea drepturilor reale, înscrierea provizorie a drepturilor reale sub condiția justificării ulterioare, notarea și înscrierea intenției de a înstrăina sau ipoteca.

*Intabularea* are ca obiect înscrierea definitivă a drepturilor reale. Este înscrierea prin care se realizează opozabilitatea față de terți a dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale.

Potrivit dispozițiilor articolului 20 alin. (1) dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale asupra unui imobil se vor înscrie în cartea funciară pe baza actului prin care s-au constituit ori s-au transmis în mod valabil.

Drepturile reale se sting numai prin înscrierea radierii lor din cartea funciară, cu consimțământul titularului dreptului; acest consimțământ nu este necesar dacă dreptul se stinge prin moartea titularului dreptului sau prin

---

<sup>2</sup> M.Of. nr. 201 din 3 martie 2006. Ori de câte ori, în cuprinsul prezentului articol, se va indica un număr de articol fără arătarea numărului și felului actului normativ, se va înțelege că referirea este făcută la Legea nr. 7/1996, republicată

împlinirea termenului arătat în înscriere; dacă dreptul ce urmează să fie radiat este grevat în folosul unei persoane, radierea se va face cu păstrarea dreptului acestei persoane.

Hotărârea judecătorească definitivă și irevocabilă sau, în cazurile prevăzute de lege, actul autorității administrative, vor înlocui acordul de voință cerut în vederea înscrierii drepturilor reale, dacă sunt opozabile titularilor.

Modificarea conținutului unui drept ce grevează un drept real imobiliar se înscrie, dacă legea nu dispune altfel, potrivit regulilor stabilite pentru dobândirea și stingerea drepturilor reale (de exemplu, reducțiunea înscripcției ipotecare).

*Înscrierea provizorie a drepturilor reale sub condiția justificării ulterioare*, poate fi cerută în următoarele situații:

a) când dreptul real ce se cere a fi înscris este afectat de o condiție suspensivă;

b) când se solicită intabularea unui drept real în temeiul unei hotărâri judecătorești ce nu a rămas irevocabilă;

c) dacă se dobândește un drept tabular care, anterior, a fost înscris provizoriu;

d) dacă debitorul a consemnat sumele pentru care a fost înscrisă ipoteca ori privilegiul imobiliar;

e) dacă 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. În acest din urmă caz, solicitantul va fi înștiințat pentru a depune într-un termen stabilit, după caz, de registrator, înscrisurile necesare, sub sancțiunea radierii înscrierii provizorii. Dacă înscrisurile vor fi depuse în termenul fixat, se va proceda la justificarea înscrierii provizorii, printr-o încheiere dată de registratorul de carte funciară.

Înscrierea provizorie devine opozabilă terților cu rangul determinat de cererea de înscriere, sub condiție și în măsura justificării ei.

Justificarea înscrierii provizorii se va face în temeiul consimțământului celui în contra căruia s-a efectuat înscrierea provizorie, a unei hotărâri judecătorești irevocabile ori a încheierii registratorului de carte funciară, în situația ultimului caz de înscriere provizorie menționat.

Justificarea radierii dreptului de ipotecă se va face în baza consimțământului dat în formă autentică al titularului dreptului de ipotecă ori în temeiul unei hotărâri judecătorești definitivă și irevocabilă.

Justificarea unei înscrieri provizorii își întinde efectul asupra tuturor înscrierilor care s-au făcut condiționat de justificarea ei; nejustificarea unei înscrieri provizorii atrage, la cererea celui interesat, radierea ei și a tuturor înscrierilor care s-au făcut condiționat de justificarea acesteia.

*Notarea* are ca obiect înscrierea drepturilor personale, a actelor și faptelor juridice referitoare la starea și capacitatea persoanelor, acțiunilor și căilor de atac în justiție, precum și a măsurilor de indisponibilizare, în legătură cu imobilele din cartea funciară. Prevederile articolului 38 din lege arată: „Actele și faptele juridice, privitoare la drepturile personale, la starea și capacitatea persoanelor în legătură cu imobilele cuprinse în cartea funciară, vor putea fi înscrise la cerere, cu efect de opozabilitate pentru terțe persoane.”

*Înscrierea intenției de a înstrăina sau ipoteca* are rolul de a pune pe dobânditor la adăpost de eventuala fraudă pe care înstrăinătorul ar putea să o comită prin efectuarea de înstrăinări multiple într-o perioadă scurtă de timp. Potrivit articolului 39 din lege, proprietarul unui imobil poate cere ca intenția sa de a înstrăina sau de a ipoteca să fie înscrisă, arătând, în acest din urmă caz, suma ce urmează să se garanteze prin ipotecă. Dacă se săvârșește înstrăinarea sau ipotecarea, dreptul înscris va avea rangul înscrierii intenției.

Înscrierea intenției de a înstrăina sau de a ipoteca își pierde efectul prin trecerea unui termen de două luni de la data înregistrării cererii. Data la care această înscriere își pierde efectul se menționează atât în înscriere, cât și în încheierea care a ordonat-o.

Nu trebuie pierdut din vedere faptul că acest fel de înscriere nu este solicitat de către participanții la circuitul civil. Explicația fenomenului este dată de modificarea Legii cadastrului și publicității imobiliare, prin care s-a creat instrumentul *sui generis* al extrasului de carte funciară pentru autentificare. Pentru că acesta are drept urmare blocarea cărții funciare, cu consecința înscrierii numai a operațiunii în vederea căreia a fost eliberat, produce un efect asemănător notării intenției de a înstrăina sau ipoteca.

Se poate ajunge să se recurgă la notarea intenției de a înstrăina sau ipoteca numai atunci când părțile ar prevedea sau ar fi nevoite să realizeze operațiunea de înstrăinare ori de ipotecare după un interval de timp mai mare decât acela pentru care se obține blocarea cărții funciare prin eliberarea extrasului de carte funciară pentru autentificare.

**4.** Înscrierile în cartea funciară se efectuează la cererea părților interesate, cu excepția cazurilor în care legea prevede înscrierea din oficiu; cererea de înscriere se îndreaptă la biroul unde se află cartea funciară în care urmează să se facă înscrierea.

Înscrierea în cartea funciară se face în următoarele cazuri:

- dacă este cerută de cel îndreptățit în legătură cu un drept real sau personal, un fapt sau un raport juridic referitor la un drept;
- dacă notarul public a cerut din oficiu efectuarea înscrierii;

- dacă instanța a transmis din oficiu o hotărâre rămasă definitivă și irevocabilă, constitutivă sau declarativă asupra unui drept real.

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 de pe acesta, 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 hotărârii 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.

Dacă mai multe cereri au fost depuse deodată la același birou teritorial, drepturile de ipotecă și privilegiile vor avea același rang, iar celelalte drepturi vor primi numai provizoriu rang egal, urmând ca prin judecată să se hotărască asupra rangului și asupra radierii înscrierii nevalabile.

Întabularea sau înscrierea provizorie poate fi cerută de orice persoană care, potrivit înscrisului original, hotărârii judecătorești sau hotărârii autorității administrative, urmează să strămute, să constituie, să modifice, să dobândească sau să stingă un drept tabular.

Înscrierea unui drept sau radierea unei sarcini pot fi cerute:

- a) de mandatarul general al celui îndrituit;
- b) de oricare dintre titularii aceluiasi drept.

Creditorul a cărui creanță certă și exigibilă este dovedită printr-un înscris sau printr-o hotărâre judecătorească, ori în cazurile anume prevăzute de lege printr-o decizie a autorității administrative, va putea cere instanței, în numele și în folosul debitorului său, înscrierea unui drept tabular sau radierea unei sarcini.

Debitorul care a plătit valabil creanța ipotecară a unui cesionar neînscris în cartea funciară poate cere radierea ipotecii, dacă înfățișează înscrisul original al cesiunii și chitanța doveditoare a plății.

Cererea se rezolvă prin pronunțarea unei încheieri fără citarea părților.

În cazul în care registratorul admite cererea, dispune întabularea sau înscrierea provizorie prin încheiere.

Cererea de înscriere în cartea funciară poate fi admisă dacă înscrisul pe care se întemeiază îndeplinește următoarele condiții:

- a) este încheiat cu respectarea formelor prescrise de lege;
- b) indică numele părților;
- c) individualizează imobilul printr-un identificator unic;

d) este însoțit de o traducere legalizată, dacă actul nu este întocmit în limba română;

e) este însoțit, după caz, de o copie a extrasului de carte funciară pentru autentificare sau a certificatului de sarcini ce a stat la baza întocmirii actului. În conformitate cu prevederile art. 54 alineatul (1) fraza finală din Legea nr. 7/1996, republicată, pe perioada de valabilitate a extrasului de carte funciară pentru autentificare, registratorul nu va efectua nici un fel de înscriere în cartea funciară, cu excepția aceleia pentru care a fost eliberat extrasul. Potrivit articolului 58 alineatul (3) din Regulamentul de organizare și funcționare a birourilor de cadastru și publicitate imobiliară, aprobat prin Ordinul nr. 633 din 13 octombrie 2006 al Directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară<sup>3</sup>, perioada de valabilitate a extrasului de carte funciară pentru autentificare, perioadă în care cartea funciară este blocată, este de 5 zile lucrătoare (în care se include și ziua depunerii cererii de eliberare a menționatului extras).

Încheierea va cuprinde determinarea dreptului sau a faptului, indicarea numărului cadastral al imobilului și al cărții funciare, precum și a părții cărții funciare în care urmează a se face înscrierea. De asemenea, se vor indica pozițiile ce au fost radiate și numele celui în favoarea sau împotriva căruia s-au făcut înscrierile, indiferent de felul lor.

În cazul în care identificarea cadastrală a imobilului nu este posibilă, pe baza datelor existente, vor fi folosite documentații cadastrale întocmite și recepționate conform prevederilor Legii cadastrului și publicității imobiliare.

Dacă se constată că cererea de înscriere în cartea funciară nu întrunește condițiile legale, se va respinge printr-o încheiere motivată. Despre respingerea cererii se face mențiune în registrul de intrare, în dreptul înregistrării acesteia, precum și în cartea funciară (astfel cum se arată în articolul 64 alineatul 3 și articolul 68 alineatul 1 din regulament).

În articolul 68 alineatul (2) din regulament se dispune că *„Notarea respingerii nu va fi evidențiată în extrasul de carte funciară pentru autentificare sau informare, cu excepția situației în care a fost notată plângere împotriva încheierii de respingere”*. Considerăm deosebit de periculoasă o asemenea reglementare, pentru că este posibilă eliberarea unui extras de carte funciară de autentificare în intervalul dintre data pronunțării încheierii de respingere a cererii de înscriere și data notării plângerii, extras de carte funciară ce nu ar reflecta situația reală, dat fiind că există o cerere cu privire la a cărei soluție poate interveni o modificare, ca urmare a aditerii unei plângeri care ar fi promovată ulterior emiterii unui astfel de extras de carte funciară.

---

<sup>3</sup> M. Of. nr. 1049 din 29 decembrie 2006. Indicat în continuare „regulament”.

Soluția din textul pe care îl discutăm este valabilă și nu prezintă riscuri pentru securitatea circuitului civil, numai după expirarea termenului de promovare a plângerii, pentru că numai după un astfel de moment, s-ar putea ști că soluția de respingere nu mai are cum să fie schimbată și nu mai există rostul înscrierii acesteia în extrasele de carte funciară.

Încheierea se comunică celui care a cerut înscrierea sau radierea unui act sau fapt juridic, precum și celorlalte persoane interesate potrivit mențiunilor din cartea funciară, cu privire la imobilul în cauză, 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. Plângerea împotriva încheierii se depune la biroul teritorial și se va înscrie din oficiu în cartea funciară. Oficiul teritorial este obligat să înainteze plângerea judecătoriei 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 cu apel. În conformitate cu prevederile art. 299 C. pr. civ., decizia pronunțată în apel este supusă recursului.

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.

**5.** Din prezentarea aspectelor generale privitoare la înscrierea în cartea funciară, se poate observa că există mai multe cazuri în care operațiunile de carte funciară se realizează în temeiul hotărârii judecătorești.

Fără pretenția de a epuiza lista situațiilor în care hotărârea judecătorească reprezintă temeiul pe care se sprijină operațiunea de înscriere în cartea funciară, în paragrafele următoare, vom trata aspectele specifice unor astfel de înscrieri.

**6. Întabularea unui drept real.** Hotărârea judecătorească definitivă și irevocabilă înlocuiește acordul de voință cerut în vederea înscrierii drepturilor reale, dacă este opozabilă titularului dreptului înscris în cartea funciară, astfel cum se arată în articolul 20 alineatul (3) din Legea nr. 7/1996, republicată. Pot exista mai multe feluri de hotărâri care au rolul de a suplini acordul de voință al titularului unui drept tabular la efectuarea unor operațiuni de carte funciară. Aceste hotărâri fie au efect constitutiv ori translativ de drepturi reale, fie au un efect declarativ cu privire la moduri extratabulare de dobândire a dreptului real.

**a) Hotărârea ce ține loc de act autentic de înstrăinare.** După mai bine de 14 ani, prin adoptarea Legii nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente<sup>4</sup>, în legislația țării noastre, a fost introdusă din nou, o reglementare expresă a sancțiunii antecontractului de vânzare-cumpărare.

Dispozițiile articolului 5 alineatul (2) din Titlul X al Legii nr. 247/2005, arată că „în situația în care după încheierea unui antecontract cu privire la teren, cu sau fără construcții, una dintre părți refuză ulterior să încheie contractul, partea care și-a îndeplinit obligațiile poate sesiza instanța competentă care poate pronunța o hotărâre care să țină loc de contract”.

Existența acestei prevederi legale este de natură să înlăture discuțiile cu privire la admisibilitatea acțiunii în justiție pentru pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare. Se observă, pe de altă parte, că textul este mult mai precis și mai puțin exigent decât reglementarea articolului 12 al Decretului nr. 144/1958<sup>5</sup>.

Dat fiind că hotărârea ce ține loc de act autentic de înstrăinare realizează transferul dreptului de proprietate, fiind pronunțată în contradictoriu cu proprietarul tabular, respectiv cu un succesor al proprietarului tabular, succesor în drepturi care mai înainte de a-și fi întabulat dreptul, a procedat la încheierea antecontractului, justifică întabularea dreptului pe numele reclamantului, în conformitate cu prevederile articolului 20 alineatul (3) din Legea nr. 7/1996, republicată.

**b) Ordonanța de adjudecare.** În reglementarea Codului de procedură civilă, anterior modificării și completării acestuia prin O.U.G. nr. 138/2000, procedura executării silite imobiliare indirecte era finalizată prin emiterea ordonanței de adjudecare.

În conformitate cu prevederile art. 558 din Codul de procedură civilă, în redactarea anterioară modificării și completării acestuia prin O.U.G. nr. 138/2000, ordonanța de adjudecare definitivă și executată, trecea asupra

<sup>4</sup> Publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 653 din 22 iulie 2005.

<sup>5</sup> Cu privire la aplicarea prevederilor articolului 12 din Decretul nr. 144/1958, a se vedea Corneliu Bârsan, *Regimul juridic al bunurilor imobile*, Editura Științifică, București, 1983; Valeriu Stoica, Flavius Baias, *Executarea silită a antecontractelor de înstrăinare a imobilelor în condițiile abrogării art. 12 din Decretul nr. 144/1958*, în *Dreptul*, nr. 3/1992, p. 14 și urm.; Eugeniu Safta-Romano, *Regimul juridic al antecontractelor privind înstrăinările imobiliare subsecvent abrogării Decretului nr. 144/1958*, în *Dreptul*, nr. 9/1993, p. 27 și urm.; Vasile Pătulea, *Regimul juridic al circulației terenurilor situate în intravilanul localităților*, Editura Calistrat Hogaș, București, 1995, p. 9 și urm.; Eugen Chelaru, op. cit., p. 95.



adjudecatarului dreptul pe care cel urmărit îl avea asupra imobilului, liber de orice privilegiu sau ipotecă la care era supus<sup>6</sup>.

Fiind o hotărâre judecătorească dotată cu efect translativ de proprietate, pronunțată în contra debitorului (titularul dreptului de proprietate), în conformitate cu prevederile articolului 20 alineatul (3) din Legea nr. 7/1996, republicată, stă la baza întabulării dreptului de proprietate în favoarea adjudecatarului.

**c) Hotărârea pronunțată în acțiunea în prestație tabulară generală.**

Cel care s-a obligat la constituirea, transmiterea sau modificarea unui drept real imobiliar este obligat să predea înscrierile necesare pentru întabularea dreptului în cartea funciară, iar dacă este vorba de stingerea unui asemenea drept, să predea actele necesare pentru radierea lui din cartea funciară.

În cazul în care se refuză îndeplinirea acestei obligații, persoana îndreptățită se putea adresa instanței de judecată, pentru ca aceasta să dispună, prin hotărâre, întabularea sau, după caz, radierea dreptului real<sup>7</sup>. Hotărârea judecătorească rămasă definitivă și irevocabilă înlocuiește înscrierile necesare pentru întabularea sau radierea dreptului.

Acțiunea în prestație tabulară poate fi intentată împotriva celui care a consimțit la constituirea, transmiterea sau stingerea dreptului real

Acțiunea în prestație tabulară nu se confundă cu acțiunea în executarea unui antecontract de vânzare-cumpărare.

De multe ori, în aceeași cerere de chemare în judecată, reclamantul formulează două capete de acțiune: unul prin care cere să se pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract autentic de înstrăinare și altul prin care solicită ca instanța să dispună, pe cale de consecință, și înscrierea dreptului dobândit în cartea funciară, împotriva refuzului pârâtului de a consimți la întabulare.

**d) Hotărârea pronunțată în acțiunea în rectificarea înscrierilor din cartea funciară.** În cazul în care cuprinsul cărții funciare nu corespunde, în privința înscrierii, cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea sau, după caz, modificarea acesteia.

Erorile materiale săvârșite cu prilejul înscrierilor în cartea funciară pot fi îndreptate la cerere sau din oficiu.

---

<sup>6</sup> Pentru detalii cu privire la procedura executării silite imobiliare indirecte, a se vedea Ilie Stoenescu, Grațian Porumb, *Drept procesual civil român*, Editura Didactică și Pedagogică, București, 1966, p. 425-426; Gabriel Boroș, *Executarea silită asupra bunurilor nemiscătoare*, în Gabriel Boroș, Dumitru Rădescu, *Codul de procedură civilă comentat și adnotat*, Ediția a II-a revizuită și adăugită, Editura ALL, București, 1996, p. 756 și urm.

<sup>7</sup> Cu privire la criticile, pertinente în opinia noastră, aduse actualei reglementări a acțiunii în prestație tabulară, a se vedea Marian Nicolae, *Tratat de publicitate imobiliară*, Vol. II Noile cărți funciare, Editura Universul Juridic, București, 2006, p. 611 și urm.

Prin *modificare* se înțelege orice schimbare privitoare la aspecte tehnice ale imobilului, schimbare care nu afectează esența dreptului care poartă asupra acelui imobil. Modificarea nu se poate face decât la cererea titularului dreptului de proprietate.

Prin *rectificare* se înțelege radierea, îndreptarea sau menționarea înscrierii oricărei operațiuni, susceptibilă a face obiectul unei înscrieri în cartea funciară.

Rectificarea înscrierilor în cartea funciară se poate face fie pe cale amiabilă prin declarație autentică, fie în caz de litigiu prin hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă.

În lege se arată că procedura de rectificare a înscrierilor în cartea funciară, a modificărilor și cea de îndreptare a erorilor materiale se va stabili prin regulament aprobat de directorul general al Agenției Naționale. Evident, acest regulament se referă la operațiunile juridice și tehnice pe care le realizează birourile teritoriale și nu la aspectele ce țin de rezolvarea de către instanțe a acțiunii în rectificare. Procedurile derulate de către birourile teritoriale pentru îndreptarea erorilor materiale, modificarea ori rectificarea înscrierilor de carte funciară, sunt reglementate de dispozițiile articolelor 88 și 89 din Regulamentul de organizare și funcționare a birourilor de cadastru și publicitate imobiliară, aprobat prin Ordinul nr. 633 din 13 octombrie 2006 al Directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară<sup>8</sup>.

Potrivit art. 34 din lege, orice persoană interesată poate cere rectificarea înscrierilor din cartea funciară, dacă printr-o hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă s-a constatat că:

1. înscrierea sau actul în temeiul căruia s-a efectuat înscrierea nu a fost valabil;
2. dreptul înscris a fost greșit calificat;
3. nu mai sunt întrunite condițiile de existență a dreptului înscris sau au încetat efectele actului juridic în temeiul căruia s-a făcut înscrierea;
4. înscrierea din cartea funciară nu mai este în concordanță cu situația reală actuală a imobilului.

Acestea sunt, deci, cazurile în care se poate promova acțiunea în rectificare.

*Termenul de promovare a acțiunii în rectificare.* Regula stabilită de prevederile art. 35 alin. (1) este aceea că sub rezerva prescripției dreptului

---

<sup>8</sup> M. Of. nr. 1049 din 29 decembrie 2006.

material la acțiunea în fond, acțiunea în rectificare este imprescriptibilă. Excepții:

- față de terțele persoane care au dobândit cu bună-credință un drept real prin donație sau legat, termenul este de 10 ani și curge din ziua când s-a înregistrat cererea lor de înscriere, afară de cazul în care acțiunea în fond nu s-a prescris mai înainte;

- acțiunea în rectificare, întemeiată pe nevalabilitatea înscrierii, a titlului ce a stat la baza acesteia sau pe greșita calificare a dreptului înscris, se va putea îndrepta și împotriva terțelor persoane care și-au înscris un drept real, dobândit cu bună-credință și prin act juridic cu titlu oneros, bazându-se pe cuprinsul cărții funciare, în termen de trei ani de la data înregistrării cererii de înscriere formulată de dobânditorul nemijlocit al dreptului a cărui rectificare se cere, afară de cazul când dreptul material la acțiunea de fond nu s-a prescris.

Dacă acțiunea în rectificare a fost înscrisă în cartea funciară, hotărârea judecătorească va fi opozabilă și terțelor persoane care au dobândit dreptul după înscriere.

Hotărârea prin care s-a admis rectificarea unei înscrieri nu va fi opozabilă persoanelor împotriva cărora acțiunea nu a fost admisă.

**e) Hotărârea pronunțată în acțiunea în constatarea existenței unui drept dobândit prin uzucapiune.** Dobândirea proprietății sau a altui drept real asupra lucrului de către posesor prin uzucapiune, are loc cu efect retroactiv (chiar din ziua în care a început posesia).

Uzucapiunea este un mod de dobândire original, ceea ce înseamnă că dreptul de proprietate se naște în patrimoniul proprietarului uzucapant, liber de sarcinile constituite de către proprietarul anterior.

Constatarea intervenirii uzucapiunii trebuie cerută de cel interesat și nu se face din oficiu.

Invocarea uzucapiunii poate avea loc în mod direct, pe calea acțiunii în justiție. Acțiunea în justiție prin intermediul căreia se poate valorifica dobândirea unui drept real prin uzucapiune, este acțiunea în constatarea existenței unui drept reglementată de dispozițiile articolului 111 din Codul de procedură civilă.

Hotărârea judecătorească prin care se admite o astfel de acțiune în constatarea existenței dreptului de proprietate stă la baza întabulării dreptului de proprietate al reclamantului în cartea funciară.<sup>9</sup>

**f) Hotărârea de respingere a acțiunii în revendicare, pe temeiul dobândirii de către pârât a dreptului de proprietate prin uzucapiune.**

---

<sup>9</sup> A se vedea Marian Nicolae, *Tratat de publicitate imobiliară*, Vol. II Noile cărți funciare, Editura Universul Juridic, București, 2006, p. 729 și urm.

**Invocarea uzucapiunii pe cale de excepție.** Invocarea uzucapiunii poate avea loc în mod indirect, pe cale de excepție, în procesul de revendicare intentat de către fostul proprietar. Pentru a obține respingerea acțiunii, pârâtul are posibilitatea ca în întâmpinare să invoce apărarea potrivit căreia este titularul actual al dreptului de proprietate asupra imobilului disputat, drept dobândit prin uzucapiune. În această situație, instanța este ținută să verifice apărarea pârâtului, dat fiind că judecătorul acțiunii este și judecătorul tuturor apărărilor și excepțiilor ridicate de către pârât. În cazul în care instanța va constata întrunite condițiile uzucapiunii, reținând că pârâtul a dobândit dreptul de proprietate prin acest mod de dobândire original, va proceda la respingerea acțiunii în revendicare.

Hotărârea de respingere a acțiunii în revendicare pe motiv că pârâtul a uzucapat în contra reclamantului (atâta timp cât stabilește cu autoritate de lucru judecat în patrimoniul căruia se află dreptul de proprietate asupra imobilului), poate și trebuie să stea la baza înscrierii dreptului de proprietate al pârâtului în cartea funciară.

**7. Prestația tabulară specială.** Acțiunea în prestație tabulară specială are rolul de a stabili concordanța între ordinea de dobândire a drepturilor reale în raporturile *inter partes* și ordinea de înscriere a drepturilor în cartea funciară, sancționând conduita frauduloasă a înstrăinătorului care ar efectua înstrăinări urmate de înscrieri în cartea funciară, prin care ar aduce atingere drepturilor unui dobânditor anterior.

În conformitate cu prevederile articolului 28 din lege, dobânditorul anterior poate cere instanței judecătorești să acorde înscrierii sale rang preferențial față de înscrierea efectuată la cererea unui terț, care a dobândit ulterior imobilul cu titlu gratuit sau care a fost de rea-credință la data încheierii actului<sup>10</sup>.

În conformitate cu prevederile art. 27 alineatul (5) din lege, acțiunea în prestație tabulară se poate îndrepta și împotriva terțului dobânditor înscris în cartea funciară, dacă sunt întrunite cumulativ următoarele condiții:

a) actul juridic în baza căruia se solicită prestația tabulară să fie încheiat anterior celui în baza căruia a fost înscris dreptul terțului în cartea funciară; și

b) terțul să fi dobândit imobilul cu titlu gratuit sau, dacă l-a dobândit cu titlu oneros, să fie de rea-credință.

În cazul în care terțul a dobândit cu bună-credință și pe baza unui act cu titlu oneros, acțiunea în prestație tabulară se respinge.

---

<sup>10</sup> Cu privire la calificarea distinctă a acțiunii reglementate de dispozițiile articolului 28 din lege, deși, se recunoaște că pe fond are același conținut cu acțiunea în prestație tabulară specială, a se vedea Marian Nicolae, *op. cit.*, p. 628-629.

Nu interesează caracterul actului de dobândire al reclamantului, astfel că acesta poate fi atât cu titlu oneros, cât și cu titlu gratuit.

#### **8. Întabularea unui drept real la cererea creditorului chirografar.**

Creditorul a cărui creanță certă și exigibilă este dovedită printr-un înscris sau printr-o hotărâre judecătorească, ori în cazurile anume prevăzute de lege printr-o decizie a autorității administrative, va putea cere instanței, în numele și în folosul debitorului său, înscrierea unui drept tabular sau radierea unei sarcini, astfel cum se arată în articolul 47 alineatul (8) din lege.

Textul nu constituie decât o aplicație a dispozițiilor articolului 974 din Codul civil care reglementează acțiunea oblică, prin intermediul căreia creditorul chirografar exercită drepturile debitorului său în contra terțului.

Fie că drepturile debitorului pot fi recunoscute prin hotărâre judecătorească, fie că în aplicarea dispozițiilor articolului 47 alineatul (8) din lege, creditorul este nevoit să promoveze acțiune în justiție, suntem în prezența unei înscrieri în cartea funciară pe baza hotărârii judecătorești.

**9. Radierea ipotecilor și a privilegiilor pe baza hotărârii judecătorești pronunțate în procedura validării plății făcute prin consemnațiune.** Debitorul are obligația de a plăti. În cazul în care creditorul, din diverse motive, *refuză plata*, legea i-a pus la dispoziție acestuia o procedură prin care se poate libera de obligația ce-i incumbă. Procedura se numește *oferta reală urmată de consemnațiune*, este reglementată de Codul civil (art. 1114-1121) și Codul de procedură civilă (art. 586-590) și cuprinde două etape: *oferta reală* și *consemnarea*.

Ca efecte, oferta reală urmată de consemnațiune este liberatorie pentru debitor întocmai ca o plată făcută creditorului.<sup>11</sup> De aceea, de la data consemnării, el nu va mai fi ținut să plătească daune moratorii pentru executarea cu întârziere a obligației și nu mai suportă riscul pieirii fortuite a lucrului, care, deși este de gen, prin consemnare se individualizează.

În ipoteza în care creanța nu prevede un termen în favoarea creditorului, iar acesta refuză a primi plata, debitorul poate să-i facă *oferta reală*, somându-l prin intermediul executorului judecătoresc să primească plata al cărei obiect îl ține la dispoziția creditorului.

În conformitate cu prevederile art. 1115 din Codul civil, oferta de plată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

a) să fie făcută creditorului, ce are capacitatea de a primi sau celui ce are dreptul de a primi pentru acesta;

---

<sup>11</sup> Pentru detalii, cu privire la oferta reală urmată de consemnațiune, a se vedea Gabriel Boroș, *Despre oferte de plată și consemnații*, în Gabriel Boroș, Dumitru Rădescu, *Codul de procedură civilă comentat și adnotat*, Ediția a II-a revizuită și adăugită, Editura ALL, București, 1996, p. 833-834.

- b) să fie făcută de o persoană capabilă de a plăti;
- c) să fie făcută pentru toată suma exigibilă, pentru dobânzile datorate, pentru cheltuielile lichide și pentru o sumă oarecare în privința cheltuielilor nelichide, sumă asupra căreia se poate reveni după lichidarea acestor cheltuieli;
- d) termenul stipulat în favoarea creditorului să se fi împlinit;
- e) condiția suspensivă sub care s-a contractat datoria, să se fi îndeplinit;
- f) oferta să fie făcută în locul ce s-a stabilit pentru plată, iar dacă acest loc nu s-a determinat printr-o convenție specială, să fie făcută creditorului în persoană, ori la domiciliul său sau la domiciliul ales pentru executarea convenției;
- g) oferta să fie făcută printr-un executor judecătoresc competente pentru astfel de acte.

Cât privește valabilitatea operațiunii de consemnare a sumei datorate, dispozițiile art. 1116 din Codul civil arată că nu este necesar să fi fost autorizată de instanță, ci este suficient să fi fost precedată de o somație comunicată creditorului, în care să se arate ziua, ora și locul unde suma oferită va fi depusă, iar debitorul să depună suma respectivă împreună cu dobânda aferentă până în ziua depunerii, la o instituție bancară ce prestează serviciul de consemnațiune. Înțelesul acestei dispoziții legale este acela că pentru a efectua oferta reală (comunicând somația prin intermediul executorului judecătoresc), precum și pentru a depune suma de bani la instituția bancară, nu este necesar să se adreseze instanței pentru a obține o autorizare prealabilă acestei proceduri.

Dacă creditorul se prezintă în locul determinat, la data și ora arătate în somație, și primește plata astfel oferită, debitorul va fi liberat, situație ce se va consemna într-un proces verbal întocmit de executorul judecătoresc.

Dacă creditorul nu se prezintă ori refuză să primească suma, se încheie un proces-verbal de către executorul judecătoresc, în care se va menționa, după caz, neprezentarea creditorului ori refuzul acestuia de a primi plata; în caz de refuz, dacă creditorul prezintă eventuale motive ale refuzului său, executorul judecătoresc este ținut să consemneze punctul de vedere al creditorului.

Ca urmare a neprezentării ori refuzului creditorului de a primi plata, debitorul va consemna suma de bani la o instituție bancară ce prestează serviciul de consemnațiune, iar recipisa deconsemnare va fi depusă la executorul judecătoresc și va fi înregistrată în registrul de valori.

După consemnarea sumei de bani pe seama creditorului și la dispoziția executorului judecătoresc, debitorul trebuie să se adreseze instanței de judecată, chemând în judecată pe creditor pentru validarea plății efectuate prin consemnațiune. Acest lucru este reclamat de dispozițiile art. 1119 din Codul civil, în conformitate cu care dacă debitorul a obținut o hotărâre irevocabilă prin

care oferta și consemnarea au fost declarate valabile, el nu mai poate să retragă suma depusă, în prejudiciul codebitorilor sau fidejursorilor săi, chiar dacă ar avea consimțământul creditorului. Potrivit prevederilor art. 1120 din Codul civil, dacă totuși, după acest moment, creditorul consimte ca debitorul să-și retragă suma, codebitorii și fidejursorii sunt și rămân liberați de obligație, iar creditorul pierde privilegiile și ipotecile pe care le avea pentru garantarea creanței.

Necesitatea parcurgerii acestei proceduri este evocată și de dispozițiile art. 589 din Codul de procedură civilă, în conformitate cu care „*Cererea ce s-ar putea face înaintea judecătoriei, sau pentru ca să se întărească, sau pentru ca să se anuleze aceste oferte și consemnații, se va face prin osebită petiție, după regulile stabilite pentru cererea principală*”. Aparentul caracter facultativ al unei astfel de proceduri este determinat de conduita creditorului; dacă, ulterior consemnării, ridică suma de la instituția bancară și dă consimțământul la radierea garanțiilor reale ce însoțeau creanța, nu mai există interesul declanșării procedurii validării plății efectuate prin consemnațiune. Acesta este motivul pentru care legea de procedură se referă la „cererea ce s-ar putea face”.

Nu este obligatoriu ca validarea plății prin consemnațiune să facă obiectul unei cereri principale ori a unei cereri reconvenționale; chestiunea poate fi discutată și ca apărare a debitorului în acțiunea prin care creditorul ar cere executarea obligației ori rezoluțiunea pe temeiul neexecutării culpabile de către debitor, cunoscut fiind că potrivit art. 17 din Codul de procedură civilă, instanța este investită și este ținută să rezolve toate cererile accesorii și incidentale.<sup>12</sup>

Hotărârea pronunțată în procedura validării plății efectuate prin consemnațiune, hotărâre prin care se admite cererea debitorului, constituie titlul pe baza căruia în absența consimțământului creditorului, în conformitate cu prevederile art. 20 alineatul (3) din Legea nr. 7/1996, republicată, se procedează radierea drepturilor de privilegiu și/sau de ipotecă. Împrejurarea că, în absența consimțământului titularului dreptului la radierea acestuia din cartea funciară, este necesară o hotărâre judecătorească opozabilă titularului dreptului înscris în cartea funciară, justifică o dată în plus faptul că liberarea debitorului nu se produce la momentul consemnațiunii și a înregistrării recipisei de consemnare la registrul de valori al executorului judecătoresc.

Liberarea debitorului (stingerea raportului obligațional) are loc la momentul la care hotărârea de admitere a cererii de validare a plății efectuate prin consemnațiune devine irevocabilă, cu efect retroactiv de la data consemnării. De la acea dată (a consemnării) debitorul nu mai datorează dobânzi, pentru că se

---

<sup>12</sup> C. Iași II, 5 dec. 1908, Em. Dan, *Codul de procedură civilă adnotat*, Ediția a III-a, București, 1921, p. 933, nr. 5.

consideră că suma este depusă pe riscul creditorului. Numai după ce, în urma judecății contradictorii cu creditorul (care poate să invoce o serie de motive de nevalabilitate a ofertei reale și a procedurii de consemnare), instanța constată prin hotărâre irevocabilă, întrunirea tuturor condițiilor cerute pentru realizarea ofertei reale, precum și că s-a făcut consemnarea întregii sume datorate cu toate accesoriile sale, se produce efectul stingerii creanței, iar pe cale accesorie, în conformitate cu prevederile art. 1800 pct. 1. din Codul civil, se produce și stingerea ipotecilor și a privilegiilor ce însoțeau creanța.

Chiar dacă am admite, prin reducere la absurd, că pentru liberarea debitorului nu ar fi necesară parcurgerea procedurii judiciare a validării plății prin consemnare, cât timp creditorul nu manifestă consimțământul pentru radiere, în absența unei hotărâri judecătorești prin care să se constate stingerea obligației, nu se poate proceda la radierea privilegiilor și ipotecilor din cartea funciară. Or, singura procedură în care se poate obține o astfel de hotărâre este procedura la care face referire dispoziția articolului 1119 din Codul civil.

**10. Înscrierea provizorie.** Înscrierea provizorie a drepturilor reale sub condiția justificării ulterioare, constituie o înscriere imperfectă. Efectele unei astfel de înscrieri nu sunt definitive, ci condiționate de justificarea ulterioară. Numai în cazul justificării, înscrierea provizorie se transformă în întabulare.

Înscrierea provizorie devine opozabilă terților cu rangul determinat de cererea de înscriere, sub condiție și în măsura justificării ei.

**a) Înscrierea provizorie în temeiul unei hotărâri judecătorești ce nu este definitivă și irevocabilă.** Una din situațiile în care se poate dispune înscrierea provizorie a drepturilor reale sub condiția justificării ulterioare, este aceea când se solicită întabularea unui drept real în temeiul unei hotărâri judecătorești ce nu a rămas irevocabilă.

Scopul unei astfel de înscrieri îl constituie dobândirea facultății de a dispune în favoarea terților de dreptul recunoscut prin hotărârea ce nu este irevocabilă, sub condiția justificării ulterioare. Chiar și o executare silită imobiliară poate fi derulată pe baza unei înscrieri provizorii a dreptului de proprietate în favoarea debitorului urmărit.

**b) Justificarea înscrierii provizorii.** În cazul înscrierii provizorii bazate pe hotărârea ce nu a rămas irevocabilă, are loc pe baza hotărârii judecătorești irevocabile. La momentul la care hotărârea ce a determinat înscrierea provizorie devine definitivă și irevocabilă, persoana interesată poate obține transformarea înscrierii provizorii în întabulare prin prezentarea la biroul teritorial a copiei hotărârii cu mențiunea că aceasta este definitivă și irevocabilă.

Justificarea unei înscrieri provizorii își întinde efectul asupra tuturor înscrierilor care s-au făcut condiționat de justificarea ei.



**c) Radierea înscrierii provizorii în cazul nejustificării ulterioare.**

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

Este situația în care este desființată ori casată hotărârea pe baza căreia s-a efectuat înscrierea provizorie, iar hotărârea care o înlocuiește cuprinde o soluție diferită. De asemenea, în cazul în care hotărârea este schimbată ori modificată în căile de atac, astfel că soluția dată de instanțele de control judiciar este diametral opusă celei din hotărârea inițială.

**11. Înscrierile efectuate în temeiul hotărârii judecătorești prin care se rezolvă plângerea contra încheierii de respingere a cererii de înscriere în cartea funciară.** Încheierea de înscriere sau de respingere poate fi atacată cu plângere, în termen de 15 zile de la comunicare, la biroul teritorial.<sup>13</sup> Plângerea împotriva încheierii se depune la biroul teritorial și se va înscrie din oficiu în cartea funciară. Oficiul teritorial este obligat să înainteze plângerea judecătoriei în a cărei rază de competență teritorială se află imobilul, însoțită de dosarul încheierii și copia cărții funciare.

În conformitate cu prevederile articolului 73 alineatul (2) din regulament, *“Cel care a cerut înscrierea nu va putea modifica sau întregi, prin căile de atac exercitate - cererea pe care s-a întemeiat încheierea registratorului”*. Soluția este firească prin prisma principiului oficialității, în conformitate cu care ulterior înregistrării cererii, aceasta nu poate fi întregită ori modificată.

Hotărârea pronunțată de judecătorie poate fi atacată cu apel. În conformitate cu prevederile art. 299 C. pr. civ., decizia pronunțată în apel este supusă recursului. Dat fiind că în procedura plângerii nu se administrează probe noi, instanța urmând să se pronunțe numai pe baza cererii de înscriere, a înscrisurilor anexate acesteia precum și a copiei cărții funciare, apreciem că nu se justifică introducerea căii de atac a apelului, reglementarea anterioară Legii nr. 247/2005 fiind preferabilă din acest punct de vedere<sup>14</sup>.

<sup>13</sup> Cu privire la natura juridică a plângerii contra încheierii biroului de carte funciară, s-a considerat că suntem în prezența unui contencios administrativ special, reglementat de Legea nr. 7/1996 (a se vedea Marian Nicolae, *Tratat de publicitate imobiliară*, Vol. II Noile cărți funciare, Editura Universul Juridic, București, 2006, p. 693). În opinia noastră, suntem în prezența unei plângeri la care fac referire dispozițiile articolului 1 pct. 2. din Codul de procedură civilă, în conformitate cu care judecătorile judecă *„plângerile împotriva hotărârilor autorităților administrației publice cu activitate jurisdicțională și ale altor organe cu astfel de activitate, în cazurile prevăzute de lege”*, astfel că nu este cazul să discutăm de un așa zis „contencios administrativ special”.

<sup>14</sup> În conformitate cu prevederile art. 282<sup>1</sup> alineatul (2) C. pr. civ., fiind vorba despre o hotărâre a instanței judecătorești prin care se rezolvă o plângere împotriva hotărârilor autorităților administrației publice cu activitate jurisdicțională, iar legea nu prevedea nimic în privința căii de atac, hotărârea judecătoriei nu era supusă apelului.

Hotărârea judecătorească definitivă și irevocabilă se comunică, din oficiu, biroului teritorial de către instanța care s-a pronunțat ultima asupra fondului. Considerăm că ar fi fost mai potrivit ca această comunicare să fie efectuată, în toate cazurile, de către prima instanță. În sistemul dat de reglementarea actuală, se impune ca după rămânerea irevocabilă a hotărârii, toate instanțele să efectueze o cercetare pentru a stabili care este ultima hotărâre pronunțată asupra fondului și pentru a determina dacă are sau nu îndatorirea de a efectua comunicarea hotărârii către biroul teritorial. Nu numai că aglomerează activitatea tuturor instanțelor competente să judece în procedura plângerii contra încheierii de carte funciară, cu o operațiune ulterioară pronunțării hotărârii, dar există riscul ca nici una dintre instanțe să nu efectueze comunicarea impusă de dispozițiile legale.

Înscrierea făcută în temeiul acestei hotărâri judecătorești își produce efectele de la înregistrarea cererii de înscriere la biroul teritorial. Soluția este impusă de principiul priorității și pentru a nu exista deosebire de efecte între situația în care o cerere a fost admisă de către biroul teritorial și neatacată prin plângere, pe de-o parte, și situația în care admiterea cererii de înscriere are loc prin hotărârea instanței de judecată, pe de altă parte. În conformitate cu prevederile articolului 67 alineatul (1) din regulament, hotărârea judecătorească irevocabilă, prin care s-a dispus admiterea plângerii împotriva încheierii de carte funciară, se înregistrează cu un număr nou, iar la rubrica observații se face trimitere la numărul inițial de înregistrare, operându-se dispozițiile acesteia.

În cazul respingerii plângerii prin hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă, notările făcute se radiază din oficiu.

**12. Cazuri în care înscrierea se efectuează pe baza hotărârii judecătorești comunicate de către instanță din oficiu.** Potrivit dispozițiilor articolului 54 alineatul (2) din lege, *„Instanța judecătorească va transmite, în termen de 3 zile, hotărârea rămasă definitivă și irevocabilă, constitutivă sau declarativă asupra unui drept real imobiliar, la biroul de carte funciară al judecătoriei în a cărei rază de activitate se află imobilul”*.

La prima vedere, textul este generos, pentru că legiuitorul și-a propus să instituie un sistem prin care la scurt timp de la soluționarea irevocabilă a unui litigiu relativ la un drept real imobiliar, să se realizeze formalitatea de publicitate imobiliară.

Rigoarea textului impune ca instanțele judecătorești să urmărească îndeaproape evoluția dosarelor ce au ca obiect acțiuni privitoare la drepturi reale imobiliare, și să stabilească momentul la care hotărârea devine irevocabilă, după care să procedeze în termenul stabilit de lege, la comunicarea hotărârii către biroul de carte funciară.

Se ridică, însă, o serie de dificultăți în aplicarea acestui text legal.

Astfel, textul nu arată cărei instanțe îi revine sarcina de a efectua comunicarea din oficiu a hotărârii irevocabile, spre deosebire de procedura plângerii împotriva încheierii registratorului, unde se stabilește că are loc comunicarea hotărârii irevocabile de către instanța care s-a pronunțat ultima asupra fondului. În lipsa unei precizări, având în vedere și termenul scurt în care ar trebui să aibă loc operațiunea de comunicare a hotărârii, textul ar trebui interpretat în sensul că operațiunea comunicării din oficiu a hotărârii irevocabile, constitutive ori declarative asupra unui drept real imobiliar, trebuie efectuată de către instanța înaintea căreia hotărârea devine irevocabilă. În consecință, dacă o hotărâre devine irevocabilă înaintea primei instanței ca urmare a nedeclarării apelului (ori a recursului în cazul hotărârilor pronunțate în primă și ultimă instanță), prima instanță va fi ținută să efectueze comunicarea. În cazul în care hotărârea devine irevocabilă în fața instanței de apel ca urmare a nedeclarării recursului, instanța de apel va avea sarcina comunicării hotărârii irevocabile, iar dacă hotărârea devine irevocabilă prin soluționarea căii de atac extraordinare a recursului, instanța de recurs va trebui să procedeze la comunicarea hotărârii către biroul teritorial de carte funciară în a cărui circumscripție teritorială se află imobilul. Ar fi necesar să se prevadă în lege, în mod expres, că operațiunea de comunicare a hotărârii irevocabile prin care se soluționează un litigiu cu privire la un drept real imobiliar, să fie îndeplinită de către instanța în fața căreia hotărârea devine irevocabilă.

La fel ca și în cazul comunicării hotărârii prin care se soluționează plângerea promovată împotriva încheierii de înscriere în cartea funciară, și în acest caz, soluția este criticabilă pentru aceleași considerente.<sup>15</sup>

Orice operațiune de întabulare este condiționată de achitarea tarifelor prevăzute de lege. În articolul 91 din regulament se arată că „*Hotărârea judecătorească definitivă și irevocabilă referitoare la un bun imobil, trimisă din oficiu biroului teritorial, se va nota în cartea funciară până la prezentarea dovezii de achitare a tarifelor legale*”. Prin urmare, textul legii cadastrului și publicității imobiliare nu are deplină eficiență, atâta timp cât urmare a comunicării din oficiu a hotărârii judecătorești definitive și irevocabile, constitutivă ori declarativă asupra unui drept real imobiliar, are loc numai o notare a hotărârii, iar întabularea ce se impune a fi făcută prin efectul hotărârii judecătorești este condiționată de conduita părții care trebuie să îndeplinească operațiunea de achitare a tarifelor legale.

---

<sup>15</sup> A se vedea *supra* pct. 11.

Ar fi fost cazul să se ia în considerare faptul că este vorba despre înscrierea pe baza unor hotărâri judecătorești (majoritatea pronunțate în proceduri contencioase pentru care partea reclamantă este ținută la achitarea unor taxe judiciare de timbru stabilite în raport de valoarea bunurilor imobile la care se referă drepturile litigioase), iar pentru acest caz să nu se mai perceapă taxe separate pentru efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară. De altfel, un astfel de caz este reglementat de dispozițiile articolului 102 din regulament, care se referă la înscrierea din oficiu și gratuit a sulței ce rezultă din actul de partaj voluntar ori judiciar.

O altă soluție ar fi aceea ca la declanșarea litigiului, inclus în taxa judiciară de timbru ori separat de aceasta, să se avanseze și tarifele legale pentru operațiunile de publicitate imobiliară ce ar urma să fie îndeplinite în temeiul hotărârii ce se va pronunța în cauză (evident, ar trebui stabilit ce fel de operațiune de publicitate ar impune soluționarea litigiului, adică dacă ar fi vorba despre o întabulare, o radiere a unei înscrieri sau numai despre o notare). Într-o asemenea situație, împreună cu copia hotărârii judecătorești irevocabile, instanța judecătorească ar comunica și dovada de achitare a tarifului pentru operațiunea de publicitate imobiliară, iar biroul teritorial ar proceda direct la întabulare. Este de menționat că această soluție a fost aplicată în procedura executării silite imobiliare anterior modificării și completării Codului de procedură civilă prin O.U.G. nr. 138/2000, când instanța de executare pronunța ordonanța de adjudecare numai după ce ulterior depunerii integrale a prețului de adjudecare, adjudecatarul făcea dovada plății taxelor atât pentru eliberarea cât și pentru transcrierea ordonanței de adjudecare, iar comunicarea ordonanței de adjudecare către biroul de publicitate imobiliară al judecătoriei se făcea având atașate chitanțele (pentru plata taxei judiciare de timbru) și timbrele mobile (pentru plata timbrului judiciar) aferente operațiunii de transcriere a ordonanței în registrul de transcripțiuni.

Cât privește domeniul de aplicare a textului care impune comunicarea de către instanțe, din oficiu, a hotărârilor judecătorești constitutive ori declarative cu privire la un drept real imobiliar, se impune a se constata că este vorba despre o listă cuprinzătoare de acțiuni în justiție. În ce privește hotărârile cu efect constitutiv, putem menționa hotărârea de expropriere, hotărârea ce ține loc de act de vânzare-cumpărare, hotărârea de partaj atunci când împărțeala se realizează prin vânzarea imobilului către un terț urmată de împărțirea prețului, și hotărârile de expedient prin care se ia act de tranzacțiile ce implică transmiterea ori constituirea de drepturi reale. În rândul hotărârilor cu efect declarativ se înscriu hotărârile pronunțate în acțiunea de partaj, în acțiunea în constatarea existenței ori a neexistenței unui drept, în acțiunea în revendicare, în acțiunea în grănițuire, precum și în acțiunile confesorii.

În raport de motivul acțiunii în rectificarea înscrierilor din cartea funciară, hotărârea de admitere a unei astfel de acțiuni, poate avea, după caz, efect constitutiv ori efect declarativ asupra drepturilor reale imobiliare.

Efecte asupra drepturilor reale imobiliare au și hotărârile pronunțate în acțiunile în nulitate și în acțiunea în rezoluțiune, având în vedere că au drept consecință repunerea părților în situația anterioară încheierii contractului prin desființarea drepturilor reale constituite, respectiv prin întoarcerea în patrimoniul înstrăinătorului a drepturilor reale transmise prin actul desființat. În consecință, și hotărârile pronunțate în acțiunile în nulitate și în acțiunea în rezoluțiune sunt supuse comunicării, din oficiu, de către instanța judecătorească.

Cum am menționat mai sus, în raport de felul acțiunii și de soluția dată în cauză, operațiunea de publicitate imobiliară poate avea un conținut diferit. Astfel, dacă este vorba despre o hotărâre declarativă prin care se dă câștig de cauză titularului înscris în cartea funciară, pe baza hotărârii judecătorești se impune a se efectua numai o notare (dat fiind că soluția litigiului nu vine decât să confirme starea tabulară, iar nu să o modifice). Atunci când hotărârea are efect translativ ori constitutiv de drepturi reale, precum și atunci când hotărârea cu efect declarativ este în defavoarea titularului tabular, pe baza hotărârii judecătorești irevocabile, va trebui să aibă loc o întabulare a dreptului recunoscut printr-o astfel de hotărâre.

Este cazul a mai menționa faptul că înscrierea pe baza hotărârii judecătorești irevocabile, constitutivă ori declarativă asupra unui drept real imobiliar, ar trebui să fie precedată de o notare a existenței litigiului în cartea funciară. La rândul ei, această notare poate și trebuie făcută ca urmare a comunicării de către instanță, din oficiu, a copiei cererii de chemare în judecată. Regulamentul de organizare și funcționare a birourilor de cadastru și publicitate imobiliară rezolvă această situație prin dispozițiile articolului 93 alineatul (1) unde se arată că *„Notarea existenței unui litigiu cu privire la drepturile ce fac obiectul înscrierii în cartea funciară se va putea face fie la cererea părții interesate, fie din oficiu, la sesizarea instanței de judecată”*, pentru ca în alineatul (2) al aceluiași articol să se precizeze: *„În cazul în care instanța judecătorească trimite din oficiu o adresă precum și o copie a acțiunii introductive în vederea notării litigiului, partea interesată va fi înștiințată în acest sens de către biroul teritorial, în vederea achitării tarifului legal”*.

Este valabilă aceeași critică referitoare la condiționarea efectuării operațiunii de o conduită ulterioară a părții interesate; este lesne de observat că pasivitatea reclamantului care nu ar achita tariful, conduce la neefectuarea notării în cartea funciară. Și în acest caz, s-ar impune ca pentru efectuarea operațiunii de notare a litigiului pe baza comunicării făcute de către instanța de

judecatã din oficiu, sã nu se perceapã un tarif distinct. Numai în acest fel, finalitatea comunicãrii din oficiu a relaþiilor cu privire la existenþa litigiului, poate fi atinsã, înscrierea în cartea funciarã fiind fãcutã cu operativitate, iar cercetarea cãrþii funciare fiind în mãsurã sã ofere informarea completã cu privire la eventualele litigii referitoare la un bun imobil.

### **UNDERTAKING THE REGISTRATIONS IN THE CADASTRAL REGISTER BY VIRTUE OF THE JUDGMENTS**

- Abstract -

The property and the other real rights over a real estate are registered in the cadastral register based on the document through which they were validly constituted or transmitted. The final and irrevocable judgment or, in the cases stipulated by the law, the document of the administrative authority, will replace the agreement demanded in view of registering the real rights, if they are opposable to the holders. The cadastral register operations are achieved based on the judgment in several cases.

There can be several types of judgments that have the role to replace the agreement of the holder of a cadastral registration right in carrying out some cadastral operations. These rulings either have a constitutive effect or which translates real rights, or they have a declarative effect regarding the extra-cadastral registration manners for acquiring the real right. The following must be mentioned: the decision which replaces the authentic document of amortization, the adjudication ordinance, the decision pronounced in the cadastral registration action, the decision pronounced in the action for rectifying the records in the cadastral register, the decision pronounced in the action of ascertaining the existence of a right acquired through adverse possession, the decision of rejecting the action in claim, on the grounds of acquiring the property right through adverse possession by the defendant.

One of the situations in which we can order the temporary registration of the real rights under the condition of ulterior justifications, is that when there is the request of registering a real right by virtue of a judgment that remained irrevocable.

The purpose of such a registration is represented by acquiring the faculty to decide, in favor of the third parties recognized through the judgment that is not irrevocable, under the condition of ulterior justification.

Another case in which the registrations are made on the grounds of the judgments, is that of the sentence through which the complaint against the conclusion of refusal of the demand of registration in the cadastral register. The final and irrevocable judgment, through which such a complaint is solved, is communicated, ex officio, to the territorial office by the court which pronounced the last on the merits.

The registration is carried out based on the judgment communicated by the Ex Officio Court if it is a constitutive or declarative judgment regarding a real estate real right.