

Câteva comentarii pe marginea modificărilor survenite la regimul juridic al publicității imobiliare, ca urmare a intrării în vigoare a Noului Cod Civil

Lector univ. dr. Sergiu I. Stănilă

Facultatea de Drept și Științe Administrative
Universitatea de Vest din Timișoara

Abstract: The entry into force of the new Civil Code led to significant changes to the Law no. 7/1996, legislation that was intended to be at its adoption a revolution in land recordation through the legal solutions they proposed, especially in those geographical areas in Romania where there weren't up to its entry into force land books. Judicial practice by the Law no. 7/1996 and so far, proved, however, that land recordation system can and should be improved, often courts being confronted with personal interpretations of legal rules that have led to similar or opposite solutions in identical or similar matters. Regarding the issue analysed, the New Civil Code has the merit to implement in the legislative level, legal opinions expressed in the doctrine, in an attempt to find appropriate solutions to many practical problems that faced both the theorists, and practitioners.

Key-words: land recordation, registration with the land book, tabular action, rectifying the registrations with the land book

În anul 1996, atât teoreticienii, cât și practicienii dreptului salutau apariția Legii nr. 7 a cadastrului și publicității imobiliare¹, scopul declarat al acesteia fiind uniformizarea la nivelul întregii țări a regulilor de publicitate imobiliară ale sistemului real, bazat pe identitatea imobilului. Firește că actul normativ, deși nu reprezenta o noutate absolută în domeniu, întrucât prelua mare parte din prevederile Decretului-Lege nr. 115/1938², a fost supus numeroaselor modificări și transformări generate de realitățile sociale și juridice, în anul 2006 legea fiind republicată. Adaptarea permanentă a continuat și, la data de 1 octombrie 2011 a

¹ Legea nr. 7/1996 a fost publicată în M.Of. al României, Partea I, nr. 61 din 26 Martie 1996 și a intrat în vigoare la data de 26 Iunie 1996. Ulterior, ca urmare a numeroaselor modificări, Legea nr. 7/1996 a fost republicată în M.Of. al României, Partea I, nr. 201 din 3 Martie 2006.

² Decretul-Lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare a fost publicat în M.Of. al României, Partea I, nr. 95 din 27 Aprilie 1938. A fost republicat în Broșura nr. 0 din 20 Octombrie 1960.

intrat în vigoare Noul Cod Civil³, care schimbă, chiar radical am putea afirma, regimul juridic al publicității imobiliare.

Mai întâi, trebuie observată intenția legiuitorului de a legifera într-un singur act normativ toate raporturile juridice de drept civil (precum și toate raporturile juridice dintre profesioniști), context în care evident un capitol aparte este rezervat publicității imobiliare. Apare astfel necesară distincția drept comun – lege specială, care trebuie făcută pentru o corectă abordare a problemicii. Până la intrarea în vigoare a Noului Cod Civil, Legea nr. 7/1996 reprezenta dreptul comun în materie, afirmație care după 1 octombrie 2011 nu mai este corectă. Aceasta pentru că, din punct de vedere cronologic, Noul Cod Civil este adoptat ulterior Legii nr. 7/1996, context în care normele de drept civil conținute în Codul Civil ar putea fi privite ca norme speciale, care derogă de la dreptul comun în materia publicității imobiliare, respectiv de la Legea nr. 7/1996. Totuși, Noul Cod Civil tranșează această problemă, statuând că drepturile, actele și faptele în legătură cu bunurile imobile sunt supuse publicității în cazurile expres prevăzute de lege, publicitatea realizându-se prin cartea funciară (art. 18 din Noul Cod Civil). Reglementarea art. 19 alin. 1 din Noul Cod Civil, respectiv faptul că procedura și condițiile de publicitate se stabilesc prin lege, confirmă calitatea de *lege specială* a Legii nr. 7/1996, în timp ce Noul Cod Civil reprezintă *dreptul comun*.

De altfel, această ultimă opinie este susținută și din punct de vedere istoric, până la intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996 în România aplicându-se prevederile Codului Civil și ale sistemului de publicitate personală, bazat pe registrele de transcripțiuni și înscripțiuni, cu excepția anumitor zone istorice – Banat, Transilvania și Bucovina – în care era aplicabil Decretul-Lege nr. 115/1938 și sistemul de publicitate reală al cărților funciare. În continuare, vom încerca o prezentare a modificărilor semnificative în materia publicității imobiliare, produse ca urmare a intrării în vigoare a Noului Cod Civil, menționând că Noul Cod Civil reglementează publicitatea imobiliară în Titlul VII – *Cartea Funciară*, de la art. 876 la art. 915⁴.

Prima modificare s-a produs asupra *caracterului înscrierii în cartea funciară*. Caracterul constitutiv al înscrierii în cartea funciară, reglementat de art. 17 alin. 1 din Decretul-Lege nr. 115/1938, a fost abandonat inițial de Legea nr. 7/1996, motivarea constând în aplicarea corectă a principiului consensualismului care guvernează înscrierile în cartea funciară: dreptul real asupra unui imobil se transferă valabil de la transmitător la dobânditor, el se constituie în mod valabil în patrimoniul dobânditorului, în momentul în care se realizează acordul de voință al părților, în forma cerută de lege. Înscrierea în cartea funciară are în acest caz doar un efect de opozabilitate față de terți, potrivit art. 20 alin. 1 din Legea nr. 7/1996 republicată.

Potrivit art. 20 alin. 1 din Noul Cod Civil, publicitatea asigură opozabilitatea dreptului, actului, faptului, precum și a oricărui alt raport juridic supus publicității, stabilește rangul acestora și, dacă legea prevede în mod expres, condiționează constituirea sau efectele lor

³ Noul Cod Civil a fost aprobat prin Legea nr. 287/2009 publicată în M.Of. al României, Partea I, nr. 511 din 24 Iulie 2009. A fost modificat prin Legea nr. 71/2011 publicată în M.Of. al României, Partea I, nr. 409 din 10 Iunie 2011 și republicat în M.Of. al României, Partea I, nr. 505 din 15 Iulie 2011.

⁴ În plus, există și alte texte care fac trimitere la sistemul de publicitate imobiliară, precum art. 18 alin. 2, art. 20, art. 321 alin. 2, art. 334 alin. 4, art. 540 alin. 2, art. 557 alin. 4, art. 562 alin. 2, art. 565, art. 589 etc.

juridice. Regula nu este aplicabilă părților și succesorilor universalii ori cu titlu universal al acestora. În cazul în care nu a fost îndeplinită formalitatea de publicitate, iar aceasta nu era prevăzută de lege cu caracter constitutiv, drepturile, actele, faptele sau alte raporturi juridice supuse publicității sunt inopozabile terților, afară de cazul în care se dovedește că aceștia le-au cunoscut pe altă cale.

Ar rezulta de aici că, de regulă înscrierea în cartea funciară are doar caracter de opozabilitate față de terți și numai prin excepție, aceasta are un caracter constitutiv. Totuși, concluzia este greșită, înscrierea în cartea funciară având efect constitutiv și numai prin excepție, efect de opozabilitate. Afirmatia este susținută de reglementarea art. 885 alin. 1 din Noul Cod Civil, potrivit căreia drepturile reale asupra imobilelor cuprinse în cartea funciară se dobândesc, atât între părți, cât și față de terți, numai prin înscrierea lor în cartea funciară, pe baza actului sau faptului care a justificat înscrierea, sub rezerva unor dispoziții legale contrare. În aceeași ordine de idei, art. 17 alin. 1 din Legea nr. 7/1996 republicată și modificată, statuează că *publicitatea imobiliară întemeiată pe sistemul de evidență a cadastrului general are ca obiect înscrierea în cartea funciară a actelor și faptelor juridice referitoare la imobilele din aceeași unitate administrativ-teritorială, în scopul transmiterii sau constituirii de drepturi reale imobiliare ori, după caz, al opozabilității față de terți a acestor înscrieri.*

Caracterul constitutiv al înscrierii în cartea funciară constituie, așa cum am arătat mai sus, o excepție de la principiul consensualismului, care guvernează încheierea actelor juridice civile, inclusiv a celor care au ca obiect constituirea, transmiterea, modificarea ori stingerea drepturilor reale asupra imobilelor. Motivul pentru care legiuitorul a înțeles să reglementeze această excepție, constă în necesitatea unei securizări suplimentare a tranzacțiilor care au ca obiect imobilele. Numeroase fraude constatate în practică au determinat intervenția legiuitorului care, prin modificările produse, a încercat să limiteze aceste încălcări ale legii. Un act juridic prin care se constituie, se transmite, se modifică sau se stinge un drept real asupra unui imobil încheiat prin fraudă, va mai fi supus unei cenzuri suplimentare, respectiv verificării efectuate de registratorul de carte funciară, până să producă efecte constitutive în beneficiul dobânditorului de rea credință sau care a acționat prin fraudă. Totuși, timpul va fi cel care va demonstra dacă inițiativa legiuitorului își va atinge scopul, întrucât spre exemplu, registratorul de carte funciară nu are competența aprecierii valabilității unui act autentic prezentat în vederea înscrierii în cartea funciară, elementele pe care le poate verifica (conform art. 48 din Legea nr. 7/1996 republicată și modificată) nefiind hotărâtoare pentru stabilirea valabilității sau nevalabilității unui asemenea înscris.

Ca o primă consecință a consacării caracterului constitutiv al înscrierii în cartea funciară, art. 887 alin. 1 din Noul Cod Civil statuează că drepturile reale se dobândesc fără înscriere în cartea funciară când provin din moștenire, accesiune naturală, vânzare silită, expropriere pentru cauză de utilitate publică, precum și în alte cazuri expres prevăzute de lege, modalități de dobândire care anterior intrării în vigoare a Noului Cod Civil, reprezentau excepții de la caracterul de opozabilitate față de terți a drepturilor reale imobiliare astfel dobândite. În plus față de vechea reglementare, în cazul vânzării silite, dacă urmărirea imobilului nu a fost în prealabil notată în cartea funciară, drepturile reale astfel dobândite nu vor putea fi opuse terților dobânditori de bună-credință. Aceste situații excepționale produc efecte limitate în timp, respectiv până la momentul la care titularul unor asemenea drepturi

intenționează să dispună de ele, situație în care va fi nevoit să le înscrie în cartea funciară. Aceasta și pentru că în prezent nu pot constitui obiect al tranzacțiilor notariale decât drepturile tabulare.

O a doua modificare vizează *forma* înscrierilor care stau la baza înscrierilor în cartea funciară. Înainte de a prezenta această modificare, vom face o scurtă incursiune istorică absolut necesară.

Potrivit art. 22 alin. 1 din Legea nr. 7/1996 în forma sa inițială, dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale asupra unui imobil puteau fi înscrise în cartea funciară pe baza actului prin care se constituiseră ori se transmiseseră în mod valabil. Aceasta însemna că, regulile de publicitate imobiliară nu instituiau nicio condiție de formă suplimentară cerințelor din dreptul comun. Ulterior, prin O.U.G. nr. 41/2004⁵, textul a fost modificat, dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale asupra unui imobil putându-se înscrie în cartea funciară pe baza actului prin care se constituiseră ori se transmiseseră, numai dacă actul respectiv era încheiat în formă autentică. Modificarea impunea așadar forma autentică în cazul tuturor actelor juridice, indiferent de obiectul lor, dacă părțile intenționau să le supună înscrierii în cartea funciară.

Probabil dându-și seama că această condiție restricționa nejustificat circuitul civil, – chiar dacă forma autentică se referea expres doar la dreptul de proprietate și la celelalte drepturi reale asupra unui imobil, birourile de cadastru și publicitate imobiliară au extins această condiție la absolut toate cererile de înscriere adresate lor, astfel încât spre pildă și o cerere de chemare în judecată care se dorea a fi înscrisă în cartea funciară, trebuia încheiată în formă autentică – încălca chiar normele generale care reglementau elementele de valabilitate ale actului juridic civil așa cum erau ele reglementate de art. 948 Cod Civil, legiuitorul român intervine din nou și prin Legea nr. 247/2005⁶ modifică încă o dată această prevedere, revenind de fapt la forma inițială: *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.*

Noul Cod Civil reglementează diferit forma înscrierilor care stau la baza înscrierilor în cartea funciară. În primul rând trebuie menționat faptul că legiuitorul definește expres pentru prima dată noțiunea de *drept tabular* ca fiind dreptul real imobiliar înscris în cartea funciară. Apoi, din reglementarea felurilor înscrierilor în cartea funciară – conform art. 881 din Noul Cod Civil, înscrierile sunt intabularea, înscrierea provizorie și notarea – observăm că numai intabularea și înscrierea provizorie pot avea ca obiect drepturi tabulare, în timp ce notarea se referă întotdeauna la înscrierea altor drepturi, acte, fapte sau raporturi juridice în legătură cu imobilele cuprinse în cartea funciară. Aceste precizări fiind făcute, arătăm că, potrivit art. 888 din Noul Cod Civil, înscrierea în cartea funciară se efectuează în baza înscrisului autentic notarial, a hotărârii judecătorești rămasă definitivă, a certificatului de moștenitor sau în baza unui alt act emis de autoritățile administrative, în cazurile în care legea prevede aceasta. Ce rezultă de aici? În primul rând, întrucât legiuitorul nu distinge între

⁵ O.U.G. nr. 41/2004 pentru modificarea și completarea Legii cadastrului și publicității imobiliare a fost publicată în M.Of. al României, Partea I, nr. 509 din 7 Iunie 2004.

⁶ Legea nr. 247/2005 pentru reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente a fost publicată în M.Of. al României, Partea I, nr. 653 din 22 Iulie 2005.

felurile înscrierilor potrivit enumerării de mai sus, este evident că prin sintagma *înscrierea în cartea funciară* conținută în art. 888 precitat, trimiterea trebuie înțeleasă ca fiind efectuată la toate cele trei categorii de înscrieri, intabularea, înscrierea provizorie și, respectiv, notarea. Apoi, că la baza înscrierii în cartea funciară pot sta doar următoarele categorii de acte juridice: înscrisul autentic notarial, hotărârea judecătorească definitivă, certificatul de moștenitor și, respectiv, un act emis de autoritățile administrative, în cazurile în care legea prevede aceasta. Iată deci că prin Noul Cod Civil se revine la reglementarea O.U.G. nr. 41/2004, instituindu-se de fapt forma autentică obligatorie a actului juridic care stă la baza înscrierii în cartea funciară, indiferent de obiectul său.

Modificarea produsă impune câteva comentarii, respectiv: dacă aceste înscrisuri enumerate de art. 888 din Noul Cod Civil erau cerute doar în cazul intabulării și înscrierii provizorii, singurele care pot avea ca obiect drepturi tabulare, modificarea era deplin justificată, în acord și cu prevederile art. 2 alin. 1 și 2 din Titlul X al Legii nr. 247/2005⁷. Fiind cerute însă și în cazul notării, instituirea obligativității formei autentice a actelor juridice care stau la baza înscrierilor în cartea funciară, va produce din nou dezechilibre în circuitul civil, creând numeroase restricții în legătură cu obiectul și efectele înscrierilor în cartea funciară. În fine, un al treilea aspect în legătură cu această problemă, îl reprezintă tranșarea unei chestiuni controversate până acum în literatura de specialitate: care este forma în care se poate încheia valabil un act juridic prin care se constituie, se transmite, se modifică ori încetează un drept real asupra unui imobil-construcție, în ipoteza în care terenul de sub construcție nu constituie obiect al actului juridic respectiv?

Întrucât în dreptul pozitiv român nu exista nicio normă care să instituie forma autentică a unor asemenea tranzacții ca o condiție de validitate, se aprecia pe bună dreptate că aceste acte juridice erau valabil încheiate și sub forma unui înscris sub semnătură privată. Cu toate acestea, în condițiile în care nu exista nici vreo normă care să instituie forma autentică obligatorie a tuturor înscrisurilor care stăteau la baza înscrierilor în cartea funciară, registratorii din cadrul birourilor teritoriale de cadastru și publicitate imobiliară pronunțau încheieri de respingere a cererilor de înscriere în cartea funciară a drepturilor reale asupra construcțiilor, astfel dobândite. Prin noua reglementare, controversa a fost rezolvată, fiind reglementată obligativitatea formei autentice a actului care stă la baza oricărei înscrieri, atât a unui drept real imobiliar (tabular), cât și a oricărui drept personal, act sau fapt juridic.

Mai mult, potrivit art. 1244 din Noul Cod Civil, convențiile care strămută sau constituie drepturi reale care urmează a fi înscrise în cartea funciară trebuie să fie încheiate prin înscris autentic, sub sancțiunea nulității absolute, în afara altor cazuri prevăzute de lege. Norma se aplică și convențiilor prin care se modifică un drept real, având în vedere prevederile art. 886 din Noul Cod Civil. Așadar, legiuitorul român nu mai distinge după cum dreptul real poartă asupra unui teren cu sau fără construcții sau, respectiv, asupra unei construcții, actul juridic urmând a fi încheiat în toate cazurile în formă autentică, sub

⁷ Conform art. 2 alin. 1, *terenurile cu sau fără construcții, situate în intravilan și extravilan, indiferent de destinația sau de întinderea lor, pot fi înstrăinate și dobândite prin acte juridice între vii, încheiate în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute*. Conform art. 2 alin. 2, *în cazul în care prin acte juridice între vii se constituie un drept real asupra unui teren cu sau fără construcție, indiferent de destinația sau întinderea acestora, dispozițiile alin. (1) se aplică în mod corespunzător*. Dispozițiile au fost abrogate de Legea nr. 71/2011.

sanctiunea nulității absolute, cerința fiind prevăzută și ca o condiție a înscrierii în cartea funciară.

A treia modificare vizează *acțiunea în prestație tabulară*, reglementată de art. 27 alin. 1, 2 și 3 din Legea nr. 7/1996 republicată și modificată: cel care s-a obligat să strămute sau să constituie în folosul altuia un drept real asupra unui imobil este dator să îi predea toate înscrisurile necesare pentru înscrierea aceluși drept, în caz contrar persoana interesată putând solicita instanței să dispună înscrierea în cartea funciară. Hotărârea instanței de judecată va suplini consimțământul la înscriere al părții care are obligația de a preda înscrisurile necesare înscrierii.

Actuala reglementare (art. 896 Noul Cod Civil) are meritul de a fi mult mai clară și ușor de pus în practică: în cazurile în care cel obligat să transmită, să constituie ori să modifice în folosul altuia un drept real asupra unui imobil nu își execută obligațiile necesare pentru înscrierea în cartea funciară, se va putea cere instanței judecătorești să dispună înscrierea. În plus, spre deosebire de caracterul imprescriptibil al acțiunii în prestație tabulară sub imperiul Legii nr. 7/1996 republicată (art. 27 alin. 4), în reglementarea Noului Cod Civil, dreptul la acțiune este prescriptibil în condițiile legii.

Și *acțiunea în prestație tabulară specială*, așa cum era cunoscută în literatura de specialitate, a fost modificată. Potrivit art. 27 alin. 5 din Legea nr. 7/1996 dobânditorul anterior putea promova acțiune împotriva celui ulterior, solicitând instanței judecătorești să acorde înscrierii sale rang preferențial față de înscrierea efectuată la cererea dobânditorului ulterior al imobilului, dacă erau îndeplinite mai multe condiții, respectiv actul juridic în baza căruia se solicita prestația tabulară să fi fost încheiat anterior celui în baza căruia a fost înscris dreptul terțului (dobânditorului ulterior) în cartea funciară, iar terțul să fi dobândit imobilul cu titlu gratuit sau, dacă l-a dobândit cu titlu oneros, să fie de rea credință.

În reglementarea Noului Cod Civil nu mai are nicio relevanță caracterul oneros sau cu titlu gratuit al actului juridic, conținând exclusiv reaua credință a terțului dobânditor, raportat la data încheierii actului, (art. 897 alin. 1 din Noul Cod Civil), precum și anterioritatea actului juridic al reclamantului față de actul juridic în baza căruia a fost înscris dreptul terțului în cartea funciară. Și în acest caz, caracterul imprescriptibil al acțiunii (art. 27 alin. 4 din Legea nr. 7/1996 republicată și modificată) a fost eliminat, Noul Cod Civil statuând un termen de prescripție de 3 ani de la data înscrierii de către terțul dobânditor a dreptului în folosul său, cu excepția cazului în care dreptul la acțiune al reclamantului contra antecesorului tabular s-a prescris mai înainte (art. 897 alin. 2 din Noul Cod Civil).

Un element de noutate față de reglementarea anterioară a Legii nr. 7/1996 republicată și modificată, îl reprezintă cazul consacrat de art. 891 din Noul Cod Civil, respectiv două sau mai multe persoane au fost îndreptățite să dobândească, prin acte încheiate cu același autor, drepturi asupra aceluiași imobil care se exclud reciproc, situație în care cel care și-a înscris primul dreptul va fi socotit titularul dreptului tabular, indiferent de data titlului în temeiul căruia s-a săvârșit înscrierea în cartea funciară. Nu are relevanță caracterul oneros sau cu titlu gratuit al actului juridic, conținând doar buna credință a dobânditorilor. Aceasta deoarece, potrivit art. 892 din Noul Cod Civil, cel care a fost îndreptățit, printr-un act juridic valabil încheiat, să înscrie un drept real în folosul său poate cere radierea din cartea funciară a unui drept concurent sau, după caz, acordarea de rang preferențial față de înscrierea efectuată de

altă persoană, însă numai dacă sunt întrunite următoarele trei condiții: actul juridic în temeiul căruia se solicită radierea sau acordarea rangului preferențial să fie anterior aceluia în baza căruia terțul și-a înscris dreptul; dreptul reclamantului și cel al terțului dobânditor să provină de la un autor comun; înscrierea dreptului în folosul reclamantului să fi fost împiedicată de terțul dobânditor prin violență sau viclenie, după caz, sau cu alte cuvinte, terțul dobânditor să fi fost de rea credință. Radierea sau acordarea rangului preferențial poate fi cerută și dacă violența ori viclenia a provenit de la o altă persoană decât terțul dobânditor, dar numai dacă acesta din urmă a cunoscut sau, după caz, trebuia să cunoască această împrejurare la data încheierii contractului în baza căruia a dobândit dreptul intabulat în folosul său. Și această acțiune este prescriptibilă extinctiv într-un termen de 3 ani de la data înscrierii de către terț a dreptului în folosul său, sub sancțiunea prescrierii dreptului la acțiune. Deși Noul Cod Civil o tratează distinct, această acțiune poate fi apreciată tot ca o formă a acțiunii în prestație tabulară, particularizată potrivit celor de mai sus.

A patra modificare constă în *reglementarea posibilității notării în cartea funciară a antedcontractelor și a pactelor de opțiune*. Este o normă juridică nou introdusă, justificată de numeroasele situații din practica judiciară în care, pentru asigurarea opozabilității ori a rangului serial, se cerea a fi notate în cartea funciară promisiunile (antedcontractele) de vânzare-cumpărare având ca obiect un imobil.

Pentru a putea fi notată în cartea funciară promisiunea de a încheia un contract, trebuie îndeplinite câteva condiții (art. 906 din Noul Cod Civil), respectiv: dreptul real care constituie obiectul promisiunii trebuie să aibă legătură cu imobilul înscris în cartea funciară în care se cere notarea; promitentul transmițător să fie înscris în cartea funciară ca titularul dreptului care face obiectul promisiunii; antedcontractul, sub sancțiunea respingerii cererii de notare, să stipuleze expres termenul în care urmează a fi încheiat contractul; promisiunea să fie încheiată în formă autentică, ca un corolar al celor expuse mai sus. Notarea promisiunii în cartea funciară se poate realiza oricând în termenul stipulat în antedcontract pentru executarea sa, începând cu data semnării sale și până cel mai târziu cu 6 luni înainte de expirarea lui.

Sunt reglementate și cazurile în care notarea promisiunii de a încheia un contract poate fi radiată. Astfel, în ipoteza în care promitentul transmițător nu își îndeplinește obligațiile asumate, iar promitentul dobânditor nu a solicitat instanței judecătorești pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, într-un termen de 6 luni de la trecerea termenului fixat pentru încheierea lui, notarea promisiunii poate fi radiată. Norma acționează ca și o sancțiune împotriva persoanei interesate, respectiv a promitentului dobânditor care rămâne în pasivitate și nu își valorifică drepturile în intervalul de timp menționat. De asemenea, dacă în perioada în care produce efecte promisiunea de a încheia un contract, imobilul ce constituie obiectul acesteia a fost definitiv adjudecat în cadrul vânzării silite de către un terț care nu este ținut să răspundă de obligațiile promitentului transmițător, promisiunea se va putea radia. În ambele cazuri, radierea se va efectua din oficiu de către biroul teritorial de cadastru și publicitate imobiliară. Aceste norme sunt aplicabile în mod similar și notării în cartea funciară a pactelor de opțiune.

A cincea modificare vizează regimul juridic al *acțiunii în rectificarea înscrierilor în cartea funciară*. De remarcat în primul rând că legiuitorul a consacrat mult mai clar caracterul subsidiar al acestei acțiuni, față de acțiunea de fond, concluzia fiind susținută de art. 907 alin.

3 din Noul Cod Civil⁸ și art. 908 alin. 4 teza I din Noul Cod Civil⁹. Apoi, spre deosebire de reglementarea precedentă (art. 34 din Legea nr. 7/1996), Noul Cod Civil condiționează efectuarea rectificării înscrierii în cartea funciară în caz de litigiu, de existența unei hotărâri judecătorești definitive, nemaî fiind necesar ca hotărârea judecătorească să fie și irevocabilă. Cu alte cuvinte, rectificarea înscrierii în cartea funciară se va putea efectua în caz de litigiu, înainte de exercitarea căii de atac a recursului, hotărârea instanței fiind în acest caz definitivă. Norma este criticabilă, în primul rând pentru că instanțele judecătorești (compartimentele speciale ale arhivei și registraturii) sunt reticente în a elibera persoanelor interesate hotărâri judecătorești cu mențiunea că sunt definitive, dacă litigiul se află în faza recursului, iar în al doilea rând pentru că, în funcție de decizia din recurs, operațiunea de rectificare produsă înainte de obținerea acesteia, ar putea fi anulată după reformarea totală a hotărârii definitive pe care se bazează.

A fost modificat și termenul de introducere a acțiunii în rectificarea înscrierii de carte funciară față de terțele persoane care au dobândit cu bună-credință un drept real prin donație sau legat cu titlu particular, acesta fiind în prezent de 5 ani, calculați de la înregistrarea cererii de înscriere a terților, sub rezerva prescripției dreptului la acțiunea de fond. Spre deosebire de reglementarea precedentă (art. 35 alin. 2 din Legea nr. 7/1996), legiuitorul califică în prezent acest termen ca fiind unul de decădere și nu de prescripție, cu toate consecințele care decurg de aici (art. 909 alin. 2 și 4 din Noul Cod Civil).

În fine, în materie de *uzucapiune imobiliară*, Noul Cod Civil aduce modificări serioase normelor în vigoare la data de 1 octombrie 2011. Până la această dată, datorită dispozițiilor legale tranzitorii conținute de Legea nr. 7/1996, precum și efectelor Deciziei nr. LXXXVI/2007¹⁰ a Înaltei Curți de Casație și Justiție pronunțată într-un recurs în interesul legii, uzucapiunea era reglementată de două categorii de norme juridice, raportat la momentul de început al curgerii posesiei: în cazul în care posesia a început să curgă înainte de intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996, dar nu s-a împlinit, dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune era supusă Decretului-Lege nr. 115/1938, în timp ce pentru posesiile începute după intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996, întrucât acest act normativ nu reglementa nimic în materie de uzucapiune, se aplicau prevederile art. 1890 – art. 1902 Cod Civil, care legiferau uzucapiunea de 30 de ani și, respectiv, de cea de 10 până la 20 de ani.

⁸ Art. 907 alin. 3 din Noul Cod Civil: *situația juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaștere făcută de titularul înscrierii a cărei rectificare se solicită, prin declarație dată în formă autentică notarială, ori dintr-o hotărâre judecătorească definitivă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond. Acțiunea de fond poate fi, după caz, o acțiune în anulare, rezoluțiune, reducățiune sau orice altă acțiune întemeiată pe o cauză de ineficacitate a actului juridic.*

⁹ Art. 908 alin. 4 teza I din Noul Cod Civil: *acțiunea în rectificare poate fi introdusă concomitent sau separat, după ce a fost admisă acțiunea de fond, când este cazul.*

¹⁰ Decizia nr. LXXXVI (86) din 10 decembrie 2007 a fost pronunțată de ÎCCJ în recursul în interesul legii, declarat de procurorul general al Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție, cu privire la dispozițiile legale aplicabile în cazul acțiunilor care au ca obiect constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune în teritoriile în care s-au aplicat prevederile Decretului-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, în materia prescripțiilor achizitive împlinite după intrarea în vigoare a Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 și a fost publicată în M.Of. al României, Partea I, nr. 697 din 14 Octombrie 2008.

Noul Cod Civil statuează în art. 6 alin. 4 că uzucapiunile începute și neîmplinite la data intrării în vigoare a legii noi sunt în întregime supuse dispozițiilor legale care le-au instituit, distingând evident în funcție de momentul la care a început să curgă posesia. Potrivit actualei reglementări, se întâlnesc două tipuri de uzucapiune, respectiv uzucapiunea extratabulară și uzucapiunea tabulară.

Uzucapiunea extratabulară reglementată de art. 930 din Noul Cod Civil, constă în dobândirea și înscrierea în cartea funciară a drepturilor reale asupra unui imobil de către cel care a exercitat o posesie timp de 10 ani, calculați de la data la care proprietarul înscris în cartea funciară a decedat ori, după caz, și-a încetat existența, în cazul persoanelor juridice; de la data la care a fost înscrisă în cartea funciară declarația de renunțare la proprietate; în cazul în care imobilul nu era înscris în nicio carte funciară. Apreciem modificarea produsă, efectele pozitive fiind multiple: în primul rând, legiuitorul a scurtat termenul posesiei, dând eficiență sporită acestei instituții, precum și circuitului civil imobiliar.

Vechea reglementare, art. 28 din Decretul-Lege nr. 115/1938 statua un termen de 20 de ani de posesie, calculat de la decesul proprietarului tabular ori de la data înscrierii în cartea funciară a declarației de renunțare la proprietate. Circuitul civil era îngreunat, de multe ori persoanele interesate fiind puse în imposibilitatea de a proba îndeplinirea condițiilor legale, datorită trecerii unui termen îndelungat al posesiei. În al doilea rând, cu titlu de noutate, legiuitorul reglementează și situația imobilelor neînscrise în nicio carte funciară.

Asemenea situații, des întâlnite în practică, nu puteau fi reglementate sau puteau fi reglementate cu mare greutate înainte de această modificare, întrucât instanțele judecătorești erau tentate să aplice aceeași regulă, respectiv să calculeze termenul de exercitare al posesiei de la data decesului proprietarului înscris în cartea funciară ori de la data înscrierii renunțării la proprietate. Firește că, imobilul nefiind înscris în nicio carte funciară, era cvasi-imposibil ca o acțiune având ca obiect dobândirea dreptului de proprietate sau a oricărui alt drept real asupra unui asemenea imobil să fie admisă. Noua reglementare are menirea de a simplifica situația, pentru dobândirea unui drept real asupra unui imobil neînscris în vreo carte funciară fiind suficientă exercitarea posesiei timp de 10 ani și firește, îndeplinirea condițiilor posesiei așa cum sunt ele reglementate de lege.

Totuși, dacă în cursul termenului posesiei sau chiar după împlinirea acestuia, o terță persoană și-a înregistrat propria cerere de înscriere a dreptului în cartea funciară în folosul său, persoana interesată, posesorul care îndeplinește condițiile posesiei așa cum au fost ele detaliate mai sus, nu mai poate dobândi dreptul de proprietate prin uzucapiune. Este o consecință al neîndeplinirii condiției ca posesia să nu fie tulburată și, respectiv, să fie continuă. Pe de altă parte, de precizat că legiuitorul s-a referit în acest caz la înregistrarea cererii de înscriere în cartea funciară la instanța de judecată, care constată printr-o hotărâre judecătorească dobândirea dreptului real prin uzucapiune. Precizarea era necesară pentru a nu fi tentați să credem că este vorba despre o *înregistrare* a cererii la cartea funciară, concluzie eronată; legea nu prevede *înregistrarea* ca și înscriere în cartea funciară, pe de-o parte, iar pe de altă parte, această limitare nu ar fi fost aplicabilă în situația în care imobilul nu este înscris în nicio carte funciară.

Uzucapiunea tabulară reglementată de art. 931 din Noul Cod Civil, constă în dobândirea și înscrierea în cartea funciară a drepturilor reale asupra unui imobil de către cel care a exercitat o posesie timp de 5 ani, calculați după momentul înregistrării cererii de înscriere, în cazul înscrierilor în cartea funciară a unor drepturi reale fără cauză legitimă. Este necesar ca posesia să nu fi fost viciată, iar posesorul să fie de bună credință, care trebuie să existe în momentul înregistrării cererii de înscriere și în momentul intrării în posesie. Și în acest caz remarcăm o reducere a termenului posesiei, respectiv 5 ani în loc de 10 ani cât prevedea vechea reglementare (art. 27 din Decretul-Lege nr. 115/1938), însă și instituirea unei noi cerințe, respectiv aceea ca posesia să nu fi fost viciată.

Această succintă prezentare a noului regim juridic al publicității imobiliare are rolul de a prezenta atât avantajele, cât și minusurile modificărilor legislative produse. Transpunerea lor în practică va demonstra în timp dacă inițiativa legiuitorului este una benefică, merită să pună capăt suitei de modificări ale regimului juridic al publicității imobiliare sau, dimpotrivă, se va înscrie în aceeași notă de nesiguranță și instabilitate legislativă dominantă până în prezent și în domeniul abordat. Desigur că eventualele rezultate negative nu vor putea fi dispartate total de cauzele numeroaselor modificări anterioare, precum numărul mare de imobile neînscrise încă în cartea funciară, erorile produse de autoritățile administrative cu ocazia retrocedărilor de imobile în ceea ce privește amplasamentul ori suprafața imobilelor în cauză și multe, multe alte probleme pe care le ridică constant practica judiciară, extrem de bogată în materie.