

**Validitatea intabulării în cartea funciară a unei ipoteci legale,
constituită prin încheierea unei promisiuni de vânzare-cumpărare
sub forma înscrisului sub semnătură privată.
Noua reglementare a Ordinului nr. 700/2014**

Lect. univ. dr. Sergiu I. STĂNILĂ*
Universitatea de Vest din Timișoara
Facultatea de Drept

Abstract

The entry into force of the New Romanian Civil Code has naturally led to a resettlement of legal institutions and real estate registration. We say naturally, because after many years of inconsistent jurisprudence, after many doctrinal disputes, the romanian legislator had a lot of inspiration sources in order to draw a complete normative act.

However, the change, or better to say the adaptation of the other special regulations, is still continuing after October the 1st 2011.

Thus, on 31st of August 2014 entered into force the Order no. 700/2014 of the General Director of the National Agency for Cadastre and Real Estate on the approval of the Regulation on authorization, reception and registration in the cadastre and land registry records.

Romanian New Civil Code regulates a novel legal institution that is the legal mortgage of the promissory purchaser resulting from the promissory sale, for the price paid for the property which is the object of the promissory agreement.

Order no. 700/2014 strengthens the legal form of the promissory agreement of sale, which can be validly concluded by a written act under private signature, and also creates a situation where the right to legal mortgage validly arises and can be registered in the land registry, being constituted by a written act under private signature.

The present study aims to analyze these provisions, identifying and arguing some conclusions.

Keywords: *Promissory sales agreement, legal mortgage, registration, land registry, promissory buyer*

* sergiu.stanila@e-uvt.ro

Rezumat

Intrarea în vigoare a noului Cod civil a determinat, în mod firesc, o reorganizare a instituțiilor juridice și în domeniul publicității imobiliare. Spunem în mod firesc, pentru că, după foarte mulți de ani de practică judiciară neunitară, după multe dispute doctrinare, legiuitorul a avut de unde să se inspire întru realizarea unui act normativ complet.

Schimbarea, mai bine spus adaptarea celorlalte acte normative speciale, continuă însă și după momentul 1 octombrie 2011.

Astfel, la data de 31 august 2014 a intrat în vigoare Ordinul nr. 700/2014 al directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară¹.

Noul Cod civil reglementează o instituție juridică nouă, respectiv ipoteca legală a promitentului-achizitor, rezultată din promisiunea de vânzare-cumpărare încheiată, pentru prețul achitat pentru imobilul care constituie obiectul promisiunii.

Ordinul nr. 700/2014 întărește forma juridică a promisiunii de vânzare-cumpărare, care se poate încheia în mod valabil printr-un înscris sub semnătură privată și, totodată, creează o situație în care dreptul de ipotecă legală ia naștere în mod valabil și poate fi intabulat în cartea funciară, fiind constituit printr-un înscris sub semnătură privată.

Prezentul studiu își propune o analiză a acestor prevederi, identificând și argumentând câteva concluzii.

Cuvinte cheie: *Antecontract de vânzare-cumpărare, ipotecă legală, intabulare, carte funciară, promitent-achizitor*

Potrivit art. 2343 NCC, ipoteca este un drept real care se constituie asupra bunurilor mobile sau imobile, afectate executării unei obligații.

Din punct de vedere al obiectului asupra căruia poartă, ipotecile pot fi imobiliare sau mobiliare. Din punct de vedere al izvorului lor, întâlnim ipoteci convenționale, ce pot fi constituite numai de titularul dreptului ce urmează a fi ipotecat și, respectiv, ipoteci legale, care rezultă, după cum o arată și denumirea lor, din lege.

Potrivit art. 2346 NCC, ipoteca imobiliară devine opozabilă terților din ziua înscrierii sale în cartea funciară a imobilului asupra căruia a fost constituită. Potrivit art. 2377 alin. (1) NCC, înscrierea în cartea funciară determină și constituirea valabilă a dreptului de ipotecă în

¹ Ordinul nr. 700/2014 a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 571 bis din data de 31 iulie 2014 și a intrat în vigoare 30 de zile mai târziu.

beneficiul titularului.

Cazurile în care se constituie dreptul de ipotecă legală, sunt enumerate de art. 2386 NCC. Astfel, dobândesc un drept de ipotecă legală:

- a) vânzătorul, asupra bunului imobil vândut, pentru prețul datorat;
- b) cel care înstrăinează, pentru plata sultei datorate, în cazul schimbului cu sultă sau al dării în plată cu sultă;
- c) *promitentul achizitor, pentru neexecutarea promisiunii de a contracta având ca obiect un imobil înscris în cartea funciară, asupra imobilului respectiv, pentru restituirea sumelor plătite în contul acestuia;*
- d) cel care a împrumutat o sumă de bani pentru dobândirea unui imobil, asupra imobilului astfel dobândit, pentru restituirea împrumutului;
- e) cel care a înstrăinat un imobil în schimbul întreținerii, asupra imobilului înstrăinat, pentru plata rentei în bani corespunzătoare întreținerii neexecutate;
- f) coproprietarii, pentru plata sultelor sau a prețului datorat de coproprietarul adjudecatar al imobilului ori pentru garantarea creanței rezultând din evicțiune, asupra imobilelor ce au revenit coproprietarului ținut de o atare obligație;
- g) arhitecții și antreprenorii care au convenit cu proprietarul să edifice, să reconstruiască sau să repare un imobil, asupra imobilului, pentru garantarea sumelor datorate acestora, însă numai în limita sporului de valoare realizat;
- h) legatarii cu titlu particular, asupra imobilelor din moștenire convenite celui obligat la executarea legatului, pentru plata acestuia.

De asemenea, dobândesc un drept de ipotecă legală:

- a) autorul lucrării de bună-credință, asupra imobilului pentru plata indemnizației, conform art. 591 alin. (2) NCC;
- b) proprietarul inițial al imobilului, asupra acestuia, pentru plata prețului de către autorul lucrării, conform art. 592 NCC;
- c) garantul, în vederea garantării cheltuielilor necesare, poate cere instanței, în urma unei expertize dispuse de aceasta cu procedura prevăzută de lege pentru ordonanța președințială, înscrierea în cartea funciară a unei ipoteci legale, în condițiile legii, conform art. 1337 alin. (4) NCC;
- d) vânzătorul, pentru garantarea obligației de plată a prețului, în cazurile prevăzute de lege, beneficiază de un privilegiu sau, după caz, de o ipotecă legală asupra bunului vândut, conform art. 1723 NCC;
- e) credentierul, pentru garantarea obligației de plată a rentei constituite cu titlu oneros, beneficiază de un privilegiu sau, după caz, de o ipotecă legală asupra bunului vândut, conform art. 2249 NCC;
- f) antreprenorul, pentru garantarea plății prețului datorat pentru lucrare, beneficiază de o ipotecă legală asupra lucrării, constituită și conservată în condițiile legii, conform art. 1869 NCC.

Dintre toate aceste cazuri de ipotecă legală, ne vom opri în prezentul studiu asupra ipoteci legale reglementată de art. 2386 pct. 2 NCC, respectiv dreptul de ipotecă legală pe care îl dobândește promitentul achizitor pentru neexecutarea promisiunii de a contracta având ca obiect un imobil înscris în cartea funciară, asupra imobilului

respectiv, pentru restituirea sumelor plătite în contul acestuia.

Mai întâi, aprecieri asupra naturii juridice a ipotecii legale, raportat la obiectul asupra căruia poartă.

Legiuitorul denumeste art. 2386 *Creanțele care beneficiază de ipotecă legală*. Ar trebui să înțelegem de aici că ne aflăm în cazul unei ipotecii asupra unei creanțe? Sau în cazul unei ipotecii imobiliare?

Subsecțiunea 3, art. 2386 NCC, dedicată exclusiv ipotecilor legale, în care legiuitorul enumeră cazurile în care se constituie un drept de ipotecă legală, face parte din Secțiunea 2, *Ipoteca imobiliară*, a noului Cod civil, alături de Subsecțiunea 1, *Constituirea ipotecii imobiliare* și, respectiv, Subsecțiunea 2, *Drepturile și obligațiile părților*.

Pe de altă parte, în Subsecțiunea 2 – *Ipotecile asupra creanțelor*, art. 2398 – art. 2408 NCC, parte integrantă a Secțiunii 3 – *Ipoteca mobilă*, legiuitorul reglementează distinct instituția ipotecii (mobile) constituită asupra unei creanțe.

În mod evident, dreptul de ipotecă legală pe care îl dobândește promitentul achizitor pentru neexecutarea promisiunii de a contracta având ca obiect un imobil înscris în cartea funciară, asupra imobilului respectiv, pentru restituirea sumelor plătite în contul acestuia este un drept de ipotecă imobiliară.

În continuare, ne oprim asupra înscrierii în cartea funciară a ipotecii legale analizată.

Ipoteca imobiliară se înscrie în cartea funciară în temeiul unui contract de ipotecă, încheiat în formă autentică de către notarul public. Nerespectarea formei autentice, atrage nulitatea absolută a contractului și determină respingerea cererii de înscriere în cartea funciară [art. 2377 alin. (1) și art. 2378 alin. (1) NCC].

Se impune o precizare. Atât din punct de vedere semantic, dar mai ales din punct de vedere legal, sintagma *înscrierea dreptului de ipotecă în cartea funciară* nu este utilizată în mod riguros de către legiuitor.

Cum am arătat, dreptul de ipotecă este un drept real. Potrivit art. 881 alin. (2), coroborat cu art. 877 NCC, drepturile reale se intabulează în cartea funciară².

În mod evident, intabularea este un tip de înscriere, însă precizarea se impune cu necesitate, întrucât diferitele tipuri de înscriere în cartea funciară pot fi admise în baza unor acte juridice diferite, din punct de vedere al formei în care sunt încheiate. Astfel, în timp ce înscrierea provizorie se realizează în temeiul unui înscris încheiat în formă autentică, notarea este permisă și în baza unor înscrisuri sub semnătură privată. Intabularea unui drept real în cartea funciară este permisă însă numai în temeiul unui înscris autentic, așa cum rezultă din interpretarea corectă a prevederilor art. 888 NCC.

Ce se întâmplă însă atunci când contractul prin care se constituie dreptul de ipotecă legală, analizat în prezentul studiu, nu este încheiat în formă autentică, ci sub forma înscrisului sub semnătură privată? Este valabil constituit dreptul de ipotecă legală

² Pentru detalii privind situațiile de excepție, în care drepturile reale nu se intabulează în cartea funciară, ele constituindu-se în mod valabil în patrimoniul titularului, ca efect al modalității de dobândire, a se vedea S. Stănilă, *Excepții de la caracterul constitutiv al înscrierii în cartea funciară. Moștenirea. Uzucapiunea*, în Revista de Științe Juridice nr. 1/2013, Conferința Internațională Bienală *Sistemul juridic între stabilitate și reformă – Craiova, 26-27 aprilie 2013 (I)*, Ed. Universul Juridic, București, 2013, p. 200-210.

analizat? Poate fi el intabulat în cartea funciară a imobilului? Două întrebări care pot genera răspunsuri diferite, în funcție de prioritatea pe care o acordăm dispozițiilor legale analizate.

Dacă rămânem ancorați în prevederile art. 2377 alin. (1) și art. 2378 alin. (1) NCC, în mod evident contractul prin care se constituie un drept de ipotecă imobiliară trebuie încheiat în formă autentică de către notarul public, sub sancțiunea nulității absolute. Nerespectarea formei autentice atrage în mod concomitent și respingerea cererii de intabulare a dreptului de ipotecă imobiliară în cartea funciară.

Întrucât analizăm dreptul de ipotecă legală pe care îl dobândește promitentul achizitor pentru neexecutarea promisiunii de a contracta având ca obiect un imobil înscris în cartea funciară, asupra imobilului respectiv, pentru restituirea sumelor plătite în contul acestuia, în mod obligatoriu trebuie să ne raportăm la actul constitutiv de ipotecă legală, respectiv la promisiunea de vânzare-cumpărare încheiată de promitentul-achizitor cu promitentul-transmițător.

Antecontractul de vânzare-cumpărare, sau promisiunea de vânzare-cumpărare reprezintă acel act juridic prin care o persoană, denumită promitent-vânzător, se obligă să vândă în viitor un imobil, în schimbul unui preț, din care la data încheierii antecontractului sau promisiunii, promitentul-achizitor achită o parte, cu titlu de avans.

În lipsa unei reglementări clare în dreptul civil român, anterior datei de 1 octombrie 2011, în literatura de specialitate s-au exprimat opinii contradictorii cu privire la forma pe care trebuie să o aibă o promisiune de vânzare-cumpărare. S-a susținut că, atâta vreme cât contractul de vânzare-cumpărare având ca obiect un imobil se încheie în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute, și antecontractul sau promisiunea de vânzare-cumpărare trebuie să respecte aceleași rigori formale, întrucât toate actele juridice care preced un act juridic definitiv, trebuie să se încheie în aceeași formă ca și actul definitiv³.

S-a considerat în schimb, că antecontractul sau promisiunea de vânzare-cumpărare nu trebuie să se încheie în formă autentică, fiind suficientă forma înscrisului sub semnătură privată, având în vedere lipsa unei reglementări exprese în legislația internă, faptul că prin antecontract nu se transmite dreptul real, ci ia naștere doar un drept de creanță sau principiul convertirii actului juridic într-unul cu putere juridică inferioară, în ipoteza în care condițiile de formă ale actului juridic superior nu sunt respectate⁴.

După 1 octombrie 2011, prin intrarea în vigoare a Legii nr. 127/2013 privind aprobarea O.U.G. nr. 121/2011 pentru modificarea și completarea unor acte normative⁵, art. 24 din Legea nr. 7/1996⁶ a fost completat cu alin. (5), potrivit cu care *promisiunea de a încheia un contract având ca obiect dreptul de proprietate asupra imobilului sau un alt*

³ O. Puie, *Regimul juridic al terenurilor. Cadastrul și publicitatea imobiliară asupra terenurilor*, Ed. Universul Juridic, București, 2014, p. 292. În același sens, a se vedea și N. Conachi, *Considerații în legătură cu promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare a terenului*, în *Dreptul* nr. 1/2010, p. 82-83.

⁴ T. Dârjan, *Distincția dintre acțiunea în executarea silită a antecontractului de vânzare-cumpărare și acțiunea în prestație tabulară în dinamica sistemelor de publicitate imobiliară*, în *Dreptul* nr. 7/2002, p. 104-118.

⁵ Legea nr. 127/2013 privind aprobarea O.U.G. nr. 121/2011 pentru modificarea și completarea unor acte normative a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, numărul 246 din 29 aprilie 2013.

⁶ Avem în vedere a doua republicare, în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 83 din 7 februarie 2013.

drept real în legătură cu acesta și actele de alipire și dezlipire a imobilelor înscrise în cartea funciară se încheie în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute.

Textul nou introdus nu lasă loc interpretărilor, forma autentică fiind reglementată ca o condiție de validitate a actului juridic – promisiunea de a încheia un contract, nerespectarea acestuia atrăgând nulitatea absolută.

Ulterior, prin Legea nr. 221/2013 privind aprobarea O.U.G. nr. 12/2013 pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale și prorogarea unor termene și de modificare și completare a unor acte normative⁷, art. 24 alin. (5) din Legea nr. 7/1996 a fost abrogat.

Mai târziu, potrivit art. 5 alin. (1) din Legea nr. 17/2014⁸, în toate cazurile în care se solicita, în conformitate cu art. 1.669 NCC⁹ pronunțarea unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare-cumpărare, era necesar ca antecontractul să fi fost încheiat în formă autentică și să fi fost îndeplinite anumite condiții suplimentare¹⁰.

⁷ Legea nr. 221/2013 privind aprobarea O.U.G. nr. 12/2013 pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale și prorogarea unor termene și de modificare și completare a unor acte normative a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, numărul 434 din 17 iulie 2013.

⁸ Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, numărul 178 din 12 martie 2014. Potrivit art. 21 alin. (2) din lege, aceasta va intra în vigoare în termen de 30 de zile de la data publicării în Monitorul Oficial.

⁹ Potrivit art. 1669 NCC: „(1) Când una dintre părțile care au încheiat o promisiune bilaterală de vânzare refuză, nejustificat, să încheie contractul promis, cealaltă parte poate cere pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, dacă toate celelalte condiții de validitate sunt îndeplinite. (2) Dreptul la acțiune se prescrie în termen de 6 luni de la data la care contractul trebuia încheiat. (3) Dispozițiile alin. (1) și (2) se aplică în mod corespunzător în cazul promisiunii unilaterale de vânzare sau de cumpărare, după caz. (4) În cazul promisiunii unilaterale de cumpărare a unui bun individual determinat, dacă, mai înainte ca promisiunea să fi fost executată, creditorul său înstrăinează bunul ori constituie un drept real asupra acestuia, obligația promitentului se consideră stinsă.”

¹⁰ Potrivit art. 3 din Legea nr. 17/2014: „(1) Terenurile agricole situate în extravilan pe o adâncime de 30 km față de frontiera de stat și țărmul Mării Negre, către interior, precum și cele situate în extravilan la o distanță de până la 2.400 m față de obiectivele speciale pot fi înstrăinate prin vânzare-cumpărare doar cu avizul specific al Ministerului Apărării Naționale, eliberat în urma consultării cu organele de stat cu atribuții în domeniul siguranței naționale, prin structurile interne specializate menționate la art. 6 alin. (1) din Legea nr. 51/1991 privind securitatea națională a României, cu modificările și completările ulterioare. (2) Prevederile alin. (1) nu se aplică preemtorilor. (3) Avizele prevăzute la alin. (1) vor fi comunicate în termen de 20 de zile lucrătoare de la înregistrarea cererii de solicitare de către vânzător. Procedura și alte elemente privind obținerea avizului specific al Ministerului Apărării Naționale se reglementează prin normele metodologice de aplicare a legii. În cazul neîndeplinirii acestei obligații de a emite avizul, se consideră ca fiind favorabil. (4) Terenurile agricole situate în extravilan, în care se află situri arheologice, în care au fost instituite zone cu patrimoniu arheologic reperat sau zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător, pot fi înstrăinate prin vânzare doar cu avizul specific al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia, după caz, emis în termen de 20 de zile lucrătoare de la înregistrarea cererii de solicitare de către vânzător. Procedura și alte elemente privind obținerea avizului specific al Ministerului Culturii se reglementează prin normele metodologice de aplicare a legii. În cazul neîndeplinirii acestei obligații, avizul se consideră ca fiind

Potrivit alin. (2) al aceluiași articol, cererea de înscriere în cartea funciară a dreptului de proprietate, formulată în baza hotărârii judecătorești care ține loc de contract de vânzare, urma a fi respinsă dacă nu erau îndeplinite condițiile prevăzute de lege¹¹.

Și această prevedere a fost modificată prin Legea nr. 68/2014¹². În prezent, potrivit art. 5 alin. (1) din Legea nr. 17/2014, *în toate cazurile în care se solicită pronunțarea unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare-cumpărare, acțiunea este admisibilă numai dacă antecontractul este încheiat potrivit prevederilor Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, și ale legislației în materie, precum și dacă sunt întrunite condițiile prevăzute la art. 3, 4 și 9 din prezenta lege, iar imobilul ce face obiectul antecontractului este înscris la rolul fiscal și în cartea funciară. Cererea de înscriere în cartea funciară a dreptului de proprietate se respinge dacă nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de prezenta lege.*

În urma acestor prevederi clare, s-a exprimat opinia¹³ potrivit cu care antecontractul sau promisiunea de vânzare-cumpărare având ca obiect dreptul real asupra unui imobil, teren sau construcție, se încheie în mod valabil, sub forma înscrisului sub semnătură privată, putând fi notat în cartea funciară a imobilului¹⁴.

favorabil". Potrivit art. 4 din Legea nr. 17/2014, (1) înstrăinarea, prin vânzare, a terenurilor agricole situate în extravilan se face cu respectarea condițiilor de fond și de formă prevăzute de Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, și a dreptului de preempțiune al coproprietarilor, arendașilor, proprietarilor vecini, precum și al statului român, prin Agenția Domeniilor Statului, în această ordine, la preț și în condiții egale. (2) Prin excepție de la dispozițiile alin. (1), înstrăinarea, prin vânzare, a terenurilor agricole situate în extravilan pe care sunt situate situri arheologice clasate se face potrivit prevederilor Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare. (3) Solicitarea și utilizarea certificatului de carte funciară în contractele translativ de proprietate privind bunurile imobile și alte drepturi reale fac pe deplin dovada bunei-credințe atât a părților din contract, cât și pentru profesionistul instrumentator, cu privire la calitatea de proprietar a vânzătorului asupra imobilului supus vânzării conform descrierii din cartea funciară. Potrivit art. 9 din Legea nr. 17/2014, avizul final necesar încheierii contractului de vânzare în formă autentică de către notarul public sau pronunțării de către instanță a unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare se emite de către structurile teritoriale pentru terenurile cu suprafața de până la 30 de hectare inclusiv, iar pentru terenurile cu suprafața de peste 30 de hectare, de către structura centrală.

¹¹ Pentru detalii, a se vedea S. Stănilă, *Forma antecontractului de vânzare-cumpărare, atunci când acesta are ca obiect un drept real asupra unui imobil. Validitate versus notare în cartea funciară*, *Analele Universității de Vest din Timișoara, Seria Drept*, nr. 1/2014, Ed. Universul Juridic, București, 2014, p. 151-165.

¹² Legea nr. 68 din 12 mai 2014 pentru modificarea alin. (1) al art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 și a Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 352 din data de 13 mai 2014.

¹³ S. Stănilă, *op. cit.*, p. 151-165.

¹⁴ Pentru o opinie contrară, în sensul obligativității încheierii promisiunii de vânzare-cumpărare în formă autentică, a se vedea A.A. Chiș, *Obiectul cărții funciare în lumina Noului Cod Civil – dispoziții speciale privind înscrierea drepturilor tabulare*, în *Revista Română de Drept Privat* nr. 3/2012, Ed. Universul Juridic, București, 2012, p. 58-98. A se vedea și N. Conachi, *Considerații în legătură cu promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare a terenului*, în *Dreptul* nr. 1/2010, p. 79-90.

Prin Ordinul nr. 700/2014 a fost aprobat Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară și au fost abrogate o serie de acte normative anterioare¹⁵.

Potrivit art. 158 alin. (3) din Ordinul nr. 700/2014, ipoteca legală se intabulează în temeiul înscrisului constatator al creanței garantate, în forma cerută de lege pentru validitatea actului, prezentat în original sau în copie legalizată.

Potrivit art. 158 alin. (2) din Ordinul nr. 700/2014, ipoteca convențională se intabulează în temeiul înscrisului autentic notarial încheiat de un notar public în funcție în România, care constată convenția de constituire a ipotecii, iar potrivit art. 158 alin. (4) din același ordin, ipoteca se poate intabula și în temeiul înscrisului autentic care constată cesiunea unei creanțe garantată cu o ipotecă imobiliară, în beneficiul creditorului cesionar. În fine, potrivit art. 158 alin. (5) din Ordin, în cazurile în care legea permite cesiunea dreptului de ipotecă separat de creanța garantată, înscrierea ipotecii în beneficiul creditorului cesionar se va face în temeiul convenției de cesiune a ipotecii, încheiată în formă autentică.

De la regula formei autentice a contractului, a actului juridic prin care se constituie dreptul de ipotecă, legiuitorul reglementează o singură excepție, respectiv situația ipotecii legale, care se intabulează în cartea funciară dacă actul juridic prin care se constituie este valabil încheiat.

Noua reglementare a Ordinului nr. 700/2014 răspunde pozitiv întrebării pe care am adresat-o la începutul studiului. Dacă promisiunea de vânzare-cumpărare din care rezultă dreptul de ipotecă legală se încheie sub forma înscrisului sub semnătură privată, cu respectarea condițiilor de validitate ale actului juridic, dreptul de ipotecă legală se constituie în mod valabil și poate fi intabulat în cartea funciară.

Ne aflăm astfel în prezenta unei excepții de la regula intabulării dreptului real, în baza unui înscris încheiat în formă autentică. În cazul ipotecii legale, intabularea se poate solicita și încuviința și în baza unui înscris sub semnătură privată, încheiat în mod valabil.

Intabularea dreptului de ipotecă legală, constituit printr-o promisiune de vânzare-cumpărare încheiată sub forma înscrisului sub semnătură privată, se poate realiza din oficiu sau la cererea promitentului-achizitor, formulată nu mai târziu de 6 luni de la

¹⁵ Potrivit art. 2 din Ordinul nr. 700/2014, se abrogă: Ordinul nr. 633/2006 al directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, pentru aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a birourilor de cadastru și publicitate imobiliară, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul nr. 634/2006 al directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, pentru aprobarea Regulamentului privind conținutul, modul de întocmire și recepție a documentațiilor cadastrale în vederea înscrierii în cartea funciară, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul nr. 108/2010 al directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, privind aprobarea Regulamentului de avizare, verificare și recepție a lucrărilor de specialitate din domeniul cadastrului, al geodeziei, al topografiei, al fotogrammetriei și al cartografiei, Ordinul nr. 186/2009 al directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, privind stabilirea termenelor de prestare a serviciilor furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și unitățile sale subordonate, cu completările ulterioare.

expirarea termenului stabilit în promisiune pentru încheierea contractului în formă autentică¹⁶. Registratorul de carte funciară va proceda la înscrierea dreptului de ipotecă legală din oficiu, ori de câte ori va constata că din înscrisul prezentat rezultă un caz de ipotecă legală.

Ar putea fi acreditată și teoria potrivit cu care, în această situație, promisiunea de vânzare-cumpărare încheiată sub forma înscrisului sub semnătură privată este valabilă, poate fi notată în cartea funciară a imobilului, însă dreptul de ipotecă nu ia naștere din promisiunea de vânzare-cumpărare, ci *ope legis*. În acest caz, dreptul de ipotecă se intabulează în cartea funciară, fără a mai fi necesară analizarea formei actului juridic prin care se constituie.

Totuși, legiuitorul vorbește despre înscrisul constatator al creanței garantate, din care ia naștere ipoteca legală. Acest înscris stă la baza intabulării în cartea funciară a dreptului de ipotecă.

Intabularea dreptului de ipotecă legală în cartea funciară oferă promitentului-achizitor o garanție reală suplimentară, că își va recupera suma de bani achitată, în ipoteza în care, din culpa sau datorită refuzului promitentului-vânzător, promisiunea de vânzare-cumpărare nu se mai materializează într-un contract definitiv.

Evident, dreptul de ipotecă legală neintabulat în cartea funciară, nu există în mod valabil în patrimoniul promitentului-achizitor, dat fiind caracterul constitutiv al înscrierii în cartea funciară, pentru dreptul real dobândit.

Bineînțeles, nu vom ignora prevederile art. 56 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil¹⁷, potrivit cu care dispozițiile Codului civil privitoare la dobândirea drepturilor reale imobiliare prin efectul înscrierii acestora în cartea funciară se aplică numai după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială și deschiderea, la cerere sau din oficiu, a cărților funciare pentru imobilele respective, în conformitate cu dispozițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În consecință, în acest moment, drepturile reale imobiliare iau naștere în patrimoniul dobânditorului prin încheierea în mod valabil a înscrisului prin care se constituie, transmit ori modifică, intabularea în cartea funciară având doar rol de opozabilitate și de publicitate față de terți a situației juridice a imobilului.

Noua reglementare a Ordinului nr. 700/2014 impune o intervenție a legiuitorului și asupra prevederilor Cărții III, Titlul VII – *Cartea funciară* și, respectiv, ale Cărții V, Titlul XI, Capitolul III – *Ipoteca*.

Credem că este necesară reglementarea expresă a unor situații excepționale, respectiv cazuri în care intabularea unui drept real să se poată solicita și încuviința în temeiul unui înscris sub semnătură privată valabil încheiate ori cazuri în care dreptul de ipotecă imobiliară poate fi constituit și printr-un înscris sub semnătură privată valabil

¹⁶ A se vedea art. 161 alin. (1) și (2) din Ordinul nr. 700/2014.

¹⁷ Legea nr. 71/2011 a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 409 din data de 10 iunie 2011.

încheiat. Sau utilizarea unor sintagme general valabile, respectiv *cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel*.

În absența acestor modificări, practica judiciară va rămâne la fel de eterogenă, soluțiile care se vor pronunța urmând a bulversa și doctrina de specialitate. Noul Cod Civil a dat semnalul unor reglementări clare, univoce, a arătat că legiuitorul poate să intervină decis în anumite domenii puțin sau deficitar reglementate anterior. Este de preferat o normă clară, neechivocă, în locul unei eventuale intervenții, de multe ori târzie, a instanței supreme, prin soluționarea unui recurs în interesul legii, de exemplu, așa cum s-a întâmplat anterior intrării în vigoare a Noului Cod Civil¹⁸.

¹⁸ Amintim *Decizia nr. LXXXVI din 10 decembrie 2007* pentru examinarea recursului 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, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 697 din 14 octombrie 2008, *Decizia nr. XXI din 12 decembrie 2005* pentru examinarea recursului în interesul legii, declarat de procurorul general al Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție, cu privire la aplicarea unor dispoziții ale Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 225 din 13 martie 2006 sau *Decizia nr. LXXII/2007* pentru examinarea recursului în interesul legii, declarat de procurorul general al Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție, cu privire la calitatea procesuală pasivă a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară în plângerile de carte funciară întemeiate pe dispozițiile art. 50 din Legea nr. 7/1996, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 685 din 7 octombrie 2008.