

Conf. univ. dr. OLIVIU PUIE

Facultatea de Drept,
Universitatea „Dimitrie Cantemir”, Târgu-Mureș

CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ. CONTENCIOSUL SPECIAL ÎN MATERIA CADASTRULUI ȘI A CĂRȚII FUNCiare

TITLUL I. CADASTRU FUNCICIAR.....	7
Capitolul I. Reglementare. Etimologie. Definiție	7
Secțiunea 1. Reglementarea cadastrului funciar și a publicității imobiliare	7
1.1. Scurt istoric al evoluției cadastrului și a cărții funciare.....	7
1.2. Reglementarea cadastrului funciar și a publicității imobiliare în contextul Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, a noului Cod civil și a unor acte normative subsecvente	8
Secțiunea 2. Cadastre de specialitate – subdiviziuni ale cadastrului	13
2.1. Definirea și reglementarea cadastrelor de specialitate	13
2.2. Cadastrul fondului agricol	14
2.3. Cadastrul fondului forestier	17
2.4. Cadastrul apelor	18
2.5. Cadastrul minelor și al petrolului	19
2.6. Cadastrul fondului imobiliar-edilatar	19
2.6.1. Cadastrul fondului imobiliar-edilatar în reglementarea Legii nr. 18/1991 a fondului funciar și a Ordinului ministrului administrației publice nr. 534/2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general	19
2.6.2. Cadastrul imobiliar edilatar reglementat de Legea nr. 51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice	20
2.7. Cadastrul fiscal	22
2.8. Cadastrul căilor ferate, cadastrul drumurilor, cadastrul porturilor și cadastrul aeroporturilor.....	23
2.8.1. Cadastrul căilor ferate	23
2.8.2. Cadastrul drumurilor	24
2.8.3. Cadastrul porturilor	25
2.8.4. Cadastrul aeroporturilor	26
Secțiunea 3. Raportul cadastru-publicitate imobiliară în cadrul sistemului integrat de cadastru și publicitate imobiliară prin cărți funciare	26
Secțiunea 4. Interferența cadastrului și a publicității imobiliare cu alte ramuri de drept.....	27
Secțiunea 5. Reglementări la nivel convențional și unional cu incidență în materia cadastrului și a publicității imobiliare	28
Secțiunea 6. Dispoziții legale tranzitorii în materia cadastrului și publicității imobiliare.....	29
Capitolul II. Organizarea activității de cadastru funciar	34
Capitolul III. Reglementări cu caracter general în materia cadastrului funciar și a cărții funciare	36
Secțiunea 1. Considerații generale. Funcțiile și obiectivele sistemului de cadastru și carte funciară și a sistemului integrat de cadastru și carte funciară	36
1.1. Considerații generale privitoare la cadastru și cartea funciară	36

1.2. Funcțiile cadastrului	36
1.2.1. Funcția tehnică a cadastrului	36
1.2.2. Funcția economică a cadastrului – element determinant pentru stabilirea impozitelor și taxelor locale.....	37
1.2.3. Funcția juridică a cadastrului.....	39
1.3. Obiectivele cadastrului și publicității imobiliare	39
Secțiunea 2. Scopul și obiectivele sistemului integrat de cadastru și carte funciară.....	40
Secțiunea 3. Corelarea activității de cadastru funciar cu activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism	41

Capitolul IV. Scopul, obiectivele și principiile lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară	46
Secțiunea 1. Reglementarea lucrărilor de înregistrare sistematică de cadastru în vederea înscrierii în cartea funciară. Noțiunea de înregistrare sistematică și înregistrare sporadică.....	46
Secțiunea 2. Scopul și obiectivele lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară.....	47
Secțiunea 3. Principiile lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară.....	48

Capitolul V. Autorități investite cu realizarea lucrărilor sistematice de cadastru	49
Secțiunea 1. Autorități de reglementare.....	49
Secțiunea 2. Autorități care contribuie la realizarea lucrărilor sistematice de cadastru prin prisma atribuțiilor legale pe care le au	49

Capitolul VI. Reguli privitoare la fazele premergătoare începerii lucrărilor de înregistrare sistematică de cadastru în vederea înscrierii în cartea funciară.....	51
Secțiunea 1. Considerații preliminare.....	51
Secțiunea 2. Fazele premergătoare începerii lucrărilor sistematice de cadastru în carte funciară.....	52
2.1. Identificarea limitelor unității administrativ-teritoriale.....	52
2.2. Stabilirea sectoarelor cadastrale.....	53
2.3. Operațiuni premergătoare încheierii protocolului de colaborare între unitățile administrativ-teritoriale sau alte persoane juridice interesate să execute lucrări de înregistrare sistematică cu Agenția Națională de Cadastru și Publicitate imobiliară.....	54
2.4. Specificațiile tehnice de realizare a lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară – parte componentă a documentației de atribuire la lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară.....	55

Capitolul VII. Aspecte privitoare la finanțarea lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară	57
Secțiunea 1. Reglementare.....	57
Secțiunea 2. Contractul de finanțare în materia lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară. Particularități	62
Secțiunea 3. Decontarea de către ANCPi a sumelor alocate către unitățile administrativ-teritoriale în cadrul contractului de finanțare	63

Capitolul VIII. Contractul de achiziție publică atribuit în vederea efectuării lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară și obligațiile prestatorului desemnat pentru realizarea lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară	65
---	-----------

Secțiunea 1. Calitatea de Prestator și Achizitor în contractele de achiziții publice având ca obiect efectuarea lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară.....	65
1.1. Persoanele care pot fi autorizate pentru efectuarea lucrărilor de cadastru funciar și carte funciară	65
1.2. Calitatea de Achizitor în contractele de achiziții publice având ca obiect efectuarea lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară.....	69
Secțiunea 2. Contractul de achiziție publică atribuit în vederea efectuării lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară	70
Capitolul IX. Organizarea și derularea lucrărilor preliminare de cadastru anterioare începerii lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară.....	74
Secțiunea 1. Avizul pentru începerea lucrărilor sistematice de cadastru.....	74
Secțiunea 2. Ordinul emis de către directorul general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară în vederea începerii lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară	75
Secțiunea 3. Semnarea Protocolului de colaborare între unitățile administrativ-teritoriale sau alte persoane juridice interesate să inițieze lucrări de înregistrare sistematică după derularea operațiunilor premergătoare încheierii Protocolului și după atribuirea contractului de achiziție publică.....	76
Secțiunea 4. Organizarea lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară. Obligații ale primarilor unităților administrativ-teritoriale și ale prestatorilor desemnați prin contractul de achiziție publică în organizarea lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară	76
4.1. Obligații ale primarilor unităților administrativ-teritoriale în desfășurarea lucrărilor preliminare începerii lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară	76
4.2. Obligațiile oficiilor teritoriale de cadastru și publicitate imobiliară și a Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate imobiliară în desfășurarea lucrărilor preliminare începerii lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară	77
4.3. Studiarea de către Prestator a datelor analogice și digitale preluate de la Achizitor.....	78
4.4. Campania de informare publică realizată de către prestator.....	78
4.5. Realizarea interviului la teren având ca obiect identificarea amplasamentelor și a limitelor imobilului, realizarea măsurătorilor cadastrale, identificarea deținătorilor legali ai imobilelor și colectarea actelor juridice	79
Capitolul X. Derularea lucrărilor de specialitate	80
Secțiunea 1. Reglementări cu caracter general privitoare la derularea lucrărilor de specialitate.....	80
Secțiunea 2. Efectuarea măsurătorilor în cadrul lucrărilor de înregistrare sistematică de cadastru și modalitatea de înregistrare a imobilelor în urma efectuării măsurătorilor.....	80
Secțiunea 3. Identificarea limitelor imobilelor	82
Secțiunea 4. Pregătirea fișei de date a imobilului.....	83
Secțiunea 5. Identificarea deținătorilor și colectarea datelor	84
5.1. Identificarea deținătorilor.....	84
5.2. Colectarea actelor	84
Secțiunea 6. Sesizarea camerei notarilor publici de către oficiul teritorial, în cazul succesiunilor nedezbătute	85

Secțiunea 7. Actualizarea informațiilor culese din teren cu cele din înregistrarea sporadică.....	85
---	----

Capitolul XI. Documentația tehnică și documentele tehnice ale cadastrului care se întocmesc în urma finalizării lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară. Delimitare

Secțiunea 1. Documentația tehnică a cadastrului întocmită în urma finalizării lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară	86
1.1. Reglementare.....	86
1.2. Tipuri de documentații cadastrale care se întocmesc în cadrul lucrărilor de cadastru sporadic	86
1.3. Etapele care trebuie parcurse pentru realizarea documentațiilor cadastrale în cazul lucrărilor de cadastru sporadic.....	87
1.4. Documentația tehnică a cadastrului care se întocmește la finalizarea lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară și conținutul acesteia.....	87
Secțiunea 2. Documentele tehnice ale cadastrului și conținutul documentelor tehnice ale cadastrului. Delimitarea documentațiilor tehnice de documentele tehnice ale cadastrului. Delimitarea documentațiilor tehnice și a documentelor tehnice ale cadastrului de documentațiile de intabulare a imobilelor în cartea funciară.....	88
2.1. Conținutul documentelor tehnice ale cadastrului	88
2.2. Delimitarea între documentația tehnică și documentațiile tehnice ale cadastrului.....	90
2.3. Delimitarea între documentația tehnică/documentele tehnice ale cadastrului și documentațiile topografice/documentația de intabulare a imobilelor în cartea funciară	91
2.4. Planul cadastral.....	91
2.5. Registrul cadastral al imobilelor	91
2.6. Opisul alfabetic al titularilor drepturilor reale de proprietate, al posesorilor și al altor deținători	92

Capitolul XII. Etapele care trebuie parcurse în realizarea lucrărilor sistematice de cadastru după întocmirea documentelor cadastrului.....

Secțiunea 1. Avizarea, verificarea și recepția lucrărilor de specialitate din domeniul cadastrului	93
Secțiunea 2. Recepția documentației tehnice întocmite ca urmare a finalizării lucrărilor sistematice de cadastru.....	95
Secțiunea 3. Publicarea și afișarea documentelor tehnice cadastrale.....	96
Secțiunea 4. Înregistrarea și soluționarea cererilor de rectificare a documentelor tehnice cadastrale publicate	96
Secțiunea 5. Modificarea conținutului documentelor tehnice ale cadastrului, în urma soluționării cererilor de rectificare, și actualizarea evidenței conform lucrărilor de înregistrare în cadastru și carte funciare, realizate la cerere, ca urmare a integrării lucrărilor sporadice înregistrate în perioada de afișare publică	98
Secțiunea 6. Recepția documentelor tehnice ale cadastrului.....	98
Secțiunea 7. Închiderea lucrărilor sistematice de cadastru în vederea înscrierii imobilelor în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.....	100

Capitolul XIII. Numerotarea cadastrală

TITLUL II. PUBLICITATEA IMOBILIARĂ ȘI CARTEA FUNCİARĂ ÎN CONTEXTUL LEGII NR. 7/1996 A CADASTRULUI ȘI PUBLICITĂȚII IMOBILIARE ȘI A NOULUI COD CIVIL.....	104
--	------------

Capitolul I. Scurt istoric al evoluției cărții funciare și a publicității imobiliare.

Reguli și principii generale privitoare la publicitatea drepturilor reale

imobiliare prin cărțile funciare instituite prin noul Cod civil și Legea nr. 7/1996	104
Secțiunea 1. Scurt istoric al evoluției cărții funciare și a publicității imobiliare.....	104
Secțiunea 2. Reguli generale privitoare la publicitatea drepturilor reale imobiliare prin cărțile funciare instituite prin noul Cod civil și Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare.....	106
Secțiunea 3. Principiile generale care stau la baza publicității imobiliare prin cărțile funciare	108

Capitolul II. Obiectul material și obiectul juridic al cărții funciare.....

Secțiunea 1. Noțiune	115
Secțiunea 2. Obiectul material al cărții funciare. Noțiunea de imobil în accepțiunea Legii nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, a noului Cod civil și a legislației din materia construcțiilor și a amenajării teritoriului și urbanismului. Modificarea imobilului.....	115
2.1. Obiectul material al cărții funciare. Noțiunea de imobil în accepțiunea Legii nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, a noului Cod civil și a legislației din materia construcțiilor și a amenajării teritoriului și urbanismului	115
2.2. Modificarea imobilului-obiect material al cărții funciare	118
Secțiunea 3. Obiectul juridic al cărții funciare.....	124

Capitolul III. Cărțile funciare și înscrierile efectuate în cărțile funciare.....

Secțiunea 1. Considerații preliminare referitoare la cărțile funciare și felul înscrierilor efectuate în cărțile funciare	129
1.1. Considerații preliminare referitoare la cărțile funciare și felul înscrierilor în cartea funciară	129
1.2. Condițiile de înscriere în cartea funciară a drepturilor reale.....	129
Secțiunea 2. Categoriile de acte juridice în baza cărora se pot înscrie drepturile reale în cartea funciară.....	131
2.1. Reglementare	131
2.2. Actul autentic notarial.....	132
2.2.1. Condițiile care trebuie îndeplinite pentru întocmirea actului autentic notarial în cazul înstrăinării imobilelor situate în intravilanul localităților prin acte translativ de proprietate având ca obiect dreptul de proprietate	132
2.2.2. Despre calitatea de titlu executoriu a actului autentic notarial, precum și alte titluri executorii notariale, din perspectiva publicității imobiliare.....	138
2.2.3. Acțiunile în justiție formulate împotriva încheierii de autentificare și împotriva actului autentic notarial.....	142
2.2.4. Cazul atipic al autentificării unui act juridic având ca obiect vânzarea bunului altuia în vederea înscrierii în cartea funciară a dreptului dobândit de cumpărător de la un vânzător neproprietar.....	144
2.2.5. Tarifele de onorarii pentru serviciile prestate de către notarii publici	145
2.2.6. Condițiile care trebuie îndeplinite pentru întocmirea actului autentic notarial în cazul înstrăinării imobilelor situate în extravilanul localităților prin acte translativ de proprietate, în condițiile Legii nr. 17/2014	146
2.2.7. Procedura de reconstituire a actului notarial.....	147

2.3. Actele de partaj succesoral sau voluntar	148
2.4. Hotărârea judecătorească	149
2.5. Certificatul de moștenitor	150
2.6. Acte administrative în baza cărora se poate dispune înscrierea drepturilor reale în cartea funciară	155
2.6.1. Titlul de proprietate emis în condițiile Legii nr. 18/1991 a fondului funciar	155
2.6.2. Ordinul prefectului în cazul atribuirii în favoarea unor persoane fizice a unor terenuri proprietate de stat	155
2.6.3 Certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor aparținând societăților cu capital de stat – act administrative care stă la baza înscrierii în cartea funciară a dreptului de proprietate dobândit de către societățile cu capital de stat	156
2.6.4. Acte administrative adoptate în materia restituirii imobilelor preluate abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989 care stau la baza înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară	158
2.7. Înscrierea în cartea funciară a unui drept real în baza unui acord de mediere și condițiile în care acest acord devine titlu executoriu	158
2.8. Hotărârea arbitrală având ca obiect transferul dreptului de proprietate și/sau constituirea altui drept real asupra unui imobil- impediment la intabulare din perspectiva Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996	160
2.9. Actele juridice sub semnătură privată încheiate anterior intrării în vigoare a Legii nr. 18/1991 a fondului funciar-temei pentru înscrierea drepturilor reale imobiliare în cartea funciară. Condițiile impuse de Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 pentru înscrierea drepturilor reale imobiliare în cartea funciară în baza unor juridice încheiate sub semnătură privată	163
2.9.1. Reglementare. Considerații preliminare	163
2.9.2. Reglementări și perioade anterioare adoptării Legii fondului funciar nr. 18/1991 privitoare la circulația juridică a imobilelor cu incidență în aplicabilitatea art. 39 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare	163
Secțiunea 3. Fapte juridice și fapte materiale care au legătură cu imobilele cuprinse în cărțile funciare și care stau la baza înscrierilor în cartea funciară	167
Secțiunea 4. Felul înscrierilor în cartea funciară	168

Capitolul IV. Cuprinsul cărții funciare. Reconstituirea cărții funciare și a

încheierii de carte funciară	169
Secțiunea 1. Cuprinsul cărții funciare	169
Secțiunea 2. Reconstituirea cărții funciare și a încheierii de carte funciară	174

Capitolul V. Procedura de înscriere în cartea funciară și termenele pentru

soluționarea cererilor privitoare la înscrierile în cartea funciară	177
Secțiunea 1. Procedura de înscriere în cartea funciară	177
1.1. Competența și procedura soluționării cererilor de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară	177
Secțiunea 2. Termenele pentru soluționarea cererilor privitoare la înscrierile în cartea funciară	179

Capitolul VI. Înscrieri în cartea funciară care privesc obiectul material

al cărții funciare	181
Secțiunea 1. Considerații preliminare.....	181
Secțiunea 2. Înscrieri care privesc obiectul material al cărții funciare.....	181
2.1. Scurte considerații preliminare.....	181
2.2. Înscrierile în cartea funciară a modificărilor aduse imobilului prin alipiri și dezlipiri.....	181
2.2.1. Reglementare.....	181
2.2.2. Documentația cadastrală care trebuie întocmită în cazul alipirii sau dezlipirii imobilelor înscrise în cartea funciară.....	182
2.2.2.1. Reglementare.....	182
2.2.2.2. Actele juridice prin care se pot efectua alipirile și dezlipirile asupra unor imobile înscrise în cartea funciară, în baza cărora se întocmește documentația cadastrală.....	183
2.2.2.3. Documentația cadastrală și conținutul documentației cadastrale în vederea înscrierii modificărilor aduse imobilului prin alipire și dezlipire.....	186

Capitolul VII. Înscrieri în cartea funciară care vizează obiectul juridic al cărții funciare. Intabularea și cazurile în care operează intabularea drepturilor reale în cartea funciară

.....	188
Secțiunea 1. Definiție și reglementare.....	188
Secțiunea 2. Publicitatea imobiliară în cazul dobândirii dreptului de proprietate prin acte translativ de proprietate.....	188
2.1. Înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate dobândit prin acte juridice translativ de proprietate, altele decât cele supuse unei condiții sau unei condiții rezolutorii, având ca obiect imobile situate în intravilanul localităților.....	188
2.1.1. Înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate dobândit prin acte juridice translativ de proprietate, altele decât cele supuse unei condiții sau unei condiții rezolutorii, în condițiile Codului civil și a unor acte normative speciale.....	188
2.1.2. Înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate imobiliară în cazul în care transferul dreptului de proprietate imobiliară operează în baza Legii nr. 77/2016 privind darea în plată.....	192
2.2. Condițiile care trebuie îndeplinite pentru înscrierea în cartea funciară a terenurilor situate în extravilanul localităților dobândite prin acte juridice translativ de proprietate.....	195
2.3. Radierea înscrierilor din cartea funciară în cazul actelor translativ de proprietate.....	199
Secțiunea 3. Publicitatea imobiliară în cazul dobândirii dreptului de proprietate asupra construcțiilor și condițiile impuse pentru înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra construcțiilor.....	200
3.1. Condițiile legale care trebuie îndeplinite anterior înscrierii în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra construcțiilor.....	200
3.1.1. Scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor agricole situate în intravilanul localităților și extravilanul localităților destinate edificării de construcții și a altor obiective de investiții.....	200
3.2. Condițiile impuse pentru înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra construcțiilor după îndeplinirea condițiilor legale anterioare privitoare la autorizarea executării construcțiilor, scoaterea terenurilor din circuitul agricol și înscrierea în cartea funciară a schimbării	

categoria de folosință a terenurilor. Documentația cadastrală necesară pentru înscrierea în planul cadastral și în cartea funciară a unei construcții existente pe un teren înscris în cartea funciară	201
3.2.1. Condițiile impuse pentru înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra construcțiilor după îndeplinirea condițiilor legale anterioare privitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol și înscrierea în cartea funciară a schimbării categoriei de folosință a terenurilor	201
3.2.1.1. Condiții impuse pentru recepția planului topografic în vederea emiterii autorizației de construire	201
3.2.1.2. Autorizația de construire și procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor – condiții pentru înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra construcțiilor	203
3.2.1.3. Reglementări privitoare la înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra construcțiilor în cadrul lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară	208
3.2.2. Aspecte referitoare la înscrierea în cartea funciară a construcțiilor pe stadii de execuție	209
3.3. Documentația cadastrală necesară pentru înscrierea în planul cadastral și în cartea funciară a unei construcții existente pe un teren înscris în cartea funciară	210
3.4. Înscrierea în cartea funciară a stării de coproprietate asupra unui condominiu	211
3.5. Procedura privind înscrierea mansardei în evidențele de cadastru și carte funciară, în cazul extinderii condominiului prin mansardare. Câteva aspecte desprinse din practica judiciară în materie	213
3.6. Aspecte privitoare la înscrierea în cartea funciară a construcțiilor prin invocarea accesunii imobiliare artificiale	215
3.7. Accesiunea imobiliară artificială specială în materia restituirii terenurilor aferente construcțiilor în temeiul legilor funciare cu caracter reparatoriu	225
3.8. Radierea din planul cadastral și din cartea funciară a unei construcții existente pe un teren înscris în cartea funciară	228
Secțiunea 4. Înscrierea drepturilor reale în cazul actelor juridice succesive	229
Secțiunea 5. Intabularea dreptului de ipotecă	231
5.1. Sfera de aplicabilitate a dreptului de ipotecă care urmează să fie intabulat în cartea funciară. Intabularea dreptului de ipotecă în condițiile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, a Ordinului nr. 700/2014 și a noului Cod civil	231
5.2. Intabularea dreptului de ipotecă în condițiile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, a Ordinului nr. 700/2014 și a noului Cod civil	236
5.3. Aspecte controversate referitoare la intabularea ipotecii constituite asupra unui bun viitor. Neconcordanța dintre prevederile Legii nr. 7/1996 cu dispozițiile Legii nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare și cu cele ale art. 2380 C. civ.	239
5.4. Intabularea ipotecii legale în cadrul procedurii de valorificare prin vânzarea silită a bunurilor imobile ale debitorului în vederea recuperării creanțelor fiscale în contextul noului Cod de procedură fiscală	240
5.5. Intabularea ipotecii imobiliare legale asupra apartamentelor și a altor spații proprietăți individuale ale proprietarilor din condominiu pentru sumele datorate cu titlu de contribuții la cheltuielile asociației de proprietari	241

5.6. Aspecte privitoare la înscrierile în cartea funciară a cesiunii ipotecii imobiliare în cazul cesiunii unei creanțe ipotecare.....	242
5.6.1. Câteva aspecte referitoare la cesiunea de creanțe ipotecare garantate printr-un contract de ipotecă imobiliară și la cesiunea unei ipoteci mobiliare.....	242
5.6.2. Reglementarea înscrierii în cartea funciară a cesiunii (transferului) unei ipoteci imobiliare în cazul cesiunii unei creanțe garantate cu o ipotecă imobiliară.....	244
5.6.2.1. Considerații preliminare.....	244
5.6.2.2. Înscrierea în cartea funciară a transferului dreptului de ipotecă, ca efect al cesiunii de creanță, în cazul ipotezei normelor legale instituite de art. 37 alin. (19) și alin. (20)	245
5.6.2.3. Cazurile în care operează strămutarea dreptului de ipotecă imobiliară ori de gaj asupra creanței ipotecare, ca efect al cesiunii creanței garantate, fără înscrierea în cartea funciară.....	248
5.6.2.4. Condițiile de înscriere în cartea funciară a cesiunii ipotecii în cazul în care cesiunea creanței ipotecare nu fusese anterior notificată sau acceptată în condițiile Codului civil.....	249
5.7. Înscrierea în cartea funciară a ipotecii imobiliare convenționale constituită asupra unui act juridic afectat de o clauză de inalienabilitate.....	249
5.8. Aspecte privitoare la constituirea ipotecii asupra unei universalități de bunuri și înscrierea în cartea funciară a acestei ipoteci.....	249
5.9. Radierea ipotecii.....	251
Secțiunea 6. Intabularea dreptului de proprietate în baza clauzei de preciput.....	252
Secțiunea 7. Intabularea în cartea funciară a dreptului de proprietate publică și privată aparținând statului sau unităților administrativ-teritoriale. Aspecte privitoare la nelegalitatea unor dispoziții legale instituite de Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare în materia intabulării în cartea funciară a dreptului de proprietate publică a statului și a unităților administrativ-teritoriale, precum și la încălcarea unor norme de tehnică legislativă, instituite de Legea nr. 24/2000, republicată.....	253
7.1. Considerații preliminare.....	253
7.2. Modalitatea de intabulare a dreptului de proprietate publică și privată aparținând statului și unităților administrativ-teritoriale în contextul legislativ actual. Aspecte privitoare la nelegalitatea unor dispoziții legale instituite de Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare în materia intabulării în cartea funciară a dreptului de proprietate publică al statului și al unităților administrativ-teritoriale, precum și la încălcarea unor norme de tehnică legislativă, instituite de Legea nr. 24/2000, republicată	254
7.3. Dobândirea dreptului de proprietate publică al statului și al unităților administrativ-teritoriale reglementată de noul Cod de procedură fiscală în cazul neîndeplinirii unor obligații fiscale	262
Secțiunea 8. Înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate publică al statului sau al unităților administrativ-teritoriale asupra fondului forestier.....	264
Secțiunea 9. Înscrierea în cartea funciară a drepturilor reale corespunzătoare proprietății publice	264
Secțiunea 10. Intabularea dreptului de proprietate și punerea în posesie a adjudecatarului în cazul executării silite imobiliare în vederea recuperării creanțelor/creanțelor fiscale în contextul noului Cod de procedură civilă și al noului Cod de procedură fiscală	267

10.1. Intabularea dreptului de proprietate și punerea în posesie a adjudecatarului în cazul executării silite imobiliare în vederea recuperării creanțelor în contextul noului Cod de procedură civilă	267
10.2. Intabularea dreptului de proprietate și punerea în posesie a adjudecatarului în cazul executării silite imobiliare în vederea recuperării creanțelor fiscale în contextul noului Cod de procedură fiscală	269
Secțiunea 11. Înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate periodică	269
Secțiunea 12. Înscrierea (intabularea) în cartea funciară a drepturilor reale imobiliare care fac obiectul unui contract de fiducie	271
Secțiunea 13. Înscrierea în cartea funciară a dezmembrămintelor dreptului de proprietate privată	273
13.1. Considerații preliminare	273
13.2. Înscrierea în cartea funciară a dreptului de superficie	273
13.2.1. Reglementarea dreptului de superficie prin dispozițiile noului Cod civil	273
13.2.2. Înscrierea dreptului de superficie în cartea funciară – condiție pentru dobândirea dreptului de superficie	274
13.3. Înscrierea dreptului de uzufruct în cartea funciară	277
13.4. Înscrierea în cartea funciară a dreptului de uz și a dreptului de abitație	278
13.5. Înscrierea în cartea funciară a dreptului de servitute	278
Secțiunea 14. Înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra imobilului constituit ca aport la capitalul social al unei societăți	280
Secțiunea 15. Înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale asupra unui imobil ca urmare a reorganizării persoanei juridice	282
Secțiunea 16. Înscrierea imobilelor în cartea funciară în cazurile de încetare a unei societăți	285
Secțiunea 17. Necesitatea înscrierii în registrul agricol a imobilelor terenuri și construcții dobândite prin contract de vânzare-cumpărare – condiție pentru înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra terenurilor și construcțiilor	286

Capitolul VIII. Înscrierea provizorie și cazurile în care se poate dispune

Înscrierea provizorie în cartea funciară	290
Secțiunea 1. Reglementare	290
Secțiunea 2. Înscrierea provizorie în cazul urmăririi silite a unui imobil	290
Secțiunea 3. Înscrierea provizorie în cazul unor imobile situate în extravilan care au făcut obiectul legilor de restituire a proprietății sau a legilor funciare	291
Secțiunea 4. Înscrierea provizorie a dreptului de proprietate în cazul în care au fost emise doar procese-verbale de punere în posesie asupra terenurilor, nu și titlurile de proprietate	291
Secțiunea 5. Înscrierea provizorie a dreptului de proprietate publică și privată aparținând statului sau unităților administrativ-teritoriale	295
Secțiunea 6. Înscrierea provizorie a ipotecii legale asupra imobilelor dobândite în coproprietate și asupra imobilelor care au făcut obiectul unor lucrări executate de arhitecți și antreprenori în baza unui contract de antrepriză, pentru garantarea prețului acestor lucrări	298
Secțiunea 7. Înscrierea provizorie în cartea funciară a drepturilor de garanție asupra unor construcții viitoare	300

Secțiunea 8. Aspecte privitoare la unele cazuri în care operează înscrierea condițională (provizorie) a drepturilor izvorâte din accesiunea imobiliară artificială.....	301
8.1. Cazuri reglementate de Codul civil în care se poate dovedi înscrierea provizorie a drepturilor izvorâte din accesiunea imobiliară artificială.....	301
8.2. Înscrierea provizorie în cartea funciară a drepturilor izvorâte din accesiunea imobiliară artificială.....	305
Secțiunea 9. Înscrierea provizorie în cartea funciară a vânzării cu opțiune de răscumpărare.....	307
Secțiunea 11. Înscrierea provizorie în cartea funciară a dreptului de proprietate al organizațiilor de îmbunătățiri funciare, în cazul în care acestea solicită transmiterea infrastructurii secundare de irigații, inclusiv a terenului aferent aparținând domeniului privat al statului, aflat în administrarea Agenției Naționale pentru Îmbunătățiri Funciare.....	310
Secțiunea 12. Înscrierea provizorie în cartea funciară la solicitarea ambelor părți.....	312
Secțiunea 13. Înscrierea provizorie (sub condiție rezolutorie) în cazul vânzării bunului altuia și înscrierea provizorie (sub condiție suspensivă) în cazul vânzării unui bun viitor.....	313
Secțiunea 14. Radierea înscrierilor provizorii din cartea funciară.....	320
Capitolul IX. Notarea și cazurile în care operează notarea în cartea funciară.....	322
Secțiunea 1. Noțiuni și reglementare.....	322
Secțiunea 2. Notarea unui antecontract de vânzare-cumpărare.....	324
Secțiunea 3. Notarea dreptului convențional de preempțiune.....	326
Secțiunea 4. Notarea pactului de opțiune.....	328
Secțiunea 5. Notarea în cartea funciară a hotărârii judecătorești pronunțată de instanța de tutelă prin care se încuviințează măsura exercitării dreptului de către unul dintre soți de a dispune de anumite bunuri numai cu consimțământul expres al celuilalt soț.....	329
Secțiunea 6. Notarea locuinței familiei.....	330
Secțiunea 7. Notarea în cartea funciară a convenției matrimoniale, conform art. 902 alin. (2) pct. 4 C. civ.	332
Secțiunea 8. Notarea în cartea funciară a calității de bun comun a unui imobil.....	333
Secțiunea 9. Notarea în cartea funciară a aportului dreptului de folosință asupra unui imobil la patrimoniul unei societăți.....	335
Secțiunea 10. Notarea în cartea funciară a urmăririi imobilului în cadrul procedurii de valorificare prin vânzare silită a bunurilor imobile ale debitorului în vederea recuperării creanțelor/creanțelor fiscale în contextului noului Cod de procedură civilă și a noului Cod de procedură fiscală.....	336
10.1. Notarea în cartea funciară a urmăririi imobilului în cadrul procedurii de valorificare prin vânzare silită a bunurilor imobile ale debitorului în vederea recuperării creanțelor/creanțelor fiscale în contextul noului Cod de procedură civilă.....	336
10.2. Notarea în cartea funciară a urmăririi imobilului în cadrul procedurii de valorificare prin vânzare silită a bunurilor imobile ale debitorului în vederea recuperării creanțelor fiscale în contextul noului Cod de procedură fiscală.....	337
10.3. Notarea în cartea funciară a procesului-verbal de licitație care consemnează adjudecarea unui imobil în cadrul procedurii de executare silită.....	338
Secțiunea 11. Notarea în cartea funciară a măsurilor asigurătorii dispuse în baza Codului de procedură civilă, Codului de procedură fiscală și a Codului de procedură penală, în vederea recuperării unor creanțe.....	339

Secțiunea 12. Notarea în cartea funciară a recepției propunerii de alipire și dezlipire a imobilelor	340
Secțiunea 13. Notarea unei vânzări cu rezerva proprietății	340
Secțiunea 14. Notarea declarării utilității publice în cazul exproprierilor pentru cauză de utilitate publică	341
Secțiunea 15. Notarea în cartea funciară a bunurilor mobile prin anticipație	342
Secțiunea 16. Notarea în cartea funciară a clauzei de inalienabilitate și a interdicției convenționale de grevare	342
Secțiunea 17. Notarea în cartea funciară a substituțiilor fideicomisare	344
Secțiunea 18. Notarea în cartea funciară a locațiunii și arendării ca variațiune a locațiunii	344
18.1. Notarea în cartea funciară a locațiunii	344
18.2. Notarea în cartea funciară a arendării	346
Secțiunea 19. Notarea în cartea funciară a hotărârii judecătorești prin care s-a constatat sau declarat nulitatea persoanei juridice	347
Secțiunea 20. Notarea în cartea funciară a contractului de administrare a coproprietății asupra unui alt drept real principal având ca obiect un bun imobil înscris în cartea funciară	347
Secțiunea 21. Notarea în cartea funciară a calității de arie naturală protejată ori de coridor ecologic	348
Secțiunea 22. Notarea în cartea funciară a obligațiilor care incumbă proprietarului fondului aservit pentru asigurarea uzului și utilității fondului dominant	350
Secțiunea 23. Notarea în cartea funciară a unor categorii de imobile care pot fi înstrăinate în condițiile Legii nr. 17/2014	350
Secțiunea 24. Notarea în cartea funciară a faptului că imobilul face obiectul unor reglementări urbanistice	352
Secțiunea 25. Cazuri de notări reglementate de O.G. nr. 20/1994 privind unele măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente	353
25.1. Notarea în cartea funciară, de către consiliile județene sau de către Consiliul General al Municipiului București, a obligațiilor ce revin proprietarilor unor construcții expertizate tehnic și încadrate în clasa I de risc seismic, asociațiilor de proprietari ori altor persoane juridice care au în administrare asemenea construcții, în scopul reducerii riscului seismic prezentat de aceste imobile, renotificarea acestor obligații de către primarii comunelor, ai orașelor, ai municipiilor sau de către Primarul general al municipiului București, precum și dispozițiile primarilor de aprobare a deciziilor de intervenție prin expertizarea tehnică a construcțiilor sau prin proiectarea și execuția lucrărilor de consolidare la construcțiile expertizate tehnic și încadrate în clasa I de risc seismic, în condițiile Ordonanței Guvernului nr. 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente, republicată, cu modificările și completările ulterioare	353
25.2. Notarea în cartea funciară a creanțelor fiscale ale statului având ca obiect restituirea sumelor alocate din transferuri de la bugetul de stat pentru execuția lucrărilor de consolidare a clădirilor de locuit multietajate, în sensul dispozițiilor O.G. nr. 20/1994	354
Secțiunea 26. Notarea în cartea funciară a punerii sub interdicție judecătorească, și ridicarea acestei măsuri	355
Secțiunea 27. Notarea în cartea funciară a incapacității sau restrângerii, prin efectul legii, a capacității de exercițiu ori de folosință	356

Secțiunea 28. Notarea în cartea funciară a cererii de declarare a morții unei persoane fizice, hotărârii judecătorești de declarare a morții, și a cererii de anulare sau de rectificare a hotărârii judecătorești de declarare a morții.....	357
Secțiunea 29. Notarea în cartea funciară a dreptului de a revoca sau de a denunța unilateral contractul	359
Secțiunea 30. Notarea în cartea funciară a pactului comisoriu și a declarației de rezoluțiune sau de reziliere unilaterală a contractului	362
Secțiunea 31. Notarea în cartea funciară a calității de monument istoric sau sit arheologic a unui imobil.....	365
Secțiunea 32. Notarea în cartea funciară a strămutării dreptului de ipotecă sau privilegiului în temeiul înscrisurilor ce dovedesc subrogarea/novația	366
Secțiunea 33. Notarea în cartea funciară a schimbării rangului ipotecii.....	367
Secțiunea 34. Notarea în cartea funciară a intenției de a înstrăina și ipoteca	369
Secțiunea 35. Notarea în cartea funciară a excepțiilor pe care debitorul cedat le-ar putea opune cedentului unei creanțe garantate cu o ipotecă imobiliară pentru cauze anterioare notificării sau acceptării cesiunii creanței ipotecare, și pe care înțelege să le opună cesionarului.....	369
Secțiunea 36. Notarea în cartea funciară a unor obligații de a nu face: interdicții de înstrăinare, grevare, închiriere, dezlipire, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare.....	370
Secțiunea 37. Notarea în cartea funciară a deschiderii procedurii insolvenței.....	372
Secțiunea 38. Notarea în cartea funciară a faptului că terenul agricol pe care se înființează perdele forestiere de protecție este supus procedurii de împădurire prevăzute de Legea nr. 289/2002 privind perdelele forestiere de protecție, republicată, cu modificările și completările ulterioare.....	374
Secțiunea 39. Notarea în cartea funciară a existenței contractelor de împrumut și a convențiilor de fidejusiune încheiate în scopul reabilitării termice a clădirilor de locuit, în condițiile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 69/2010 privind reabilitarea termică a clădirilor de locuit cu finanțare prin credite bancare cu garanție guvernamentală.....	375
Secțiunea 40. Notarea în cartea funciară a punerii în mișcare a acțiunii penale pentru o înscrisiere în cartea funciară săvârșită printr-o faptă prevăzută de legea penală	376
Secțiunea 41. Aspecte privitoare la notarea în cartea funciară a suprapunerii imobilelor afectate de expropriere cu coridorul de expropriere.....	377
Secțiunea 42. Notarea în cartea funciară a existenței, modificării sau desființării temporare, prin acordul părților, a limitelor legale în interes privat.....	377
Secțiunea 43. Notarea în cartea funciară și în Registrul cadastral al imobilelor a proceselor în care există litigii derivând din efectuarea lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară	378
Secțiunea 44. Alte tipuri de notări.....	379

Capitolul X. Înscrisieri în cartea funciară care vizează modificarea descrierii imobilelor înscrise în cartea funciară și documentațiile cadastrale care stau la baza acestor înscrisieri

Secțiunea 1. Scoaterea definitivă sau temporară a terenurilor agricole din circuitul agricol	381
Secțiunea 2. Scoaterea definitivă sau temporară a terenurilor din fondul forestier național. Înscrisierea în Registrul agricol și în cartea funciară a mențiunilor	381

privitoare la terenurile pentru care s-a aprobat scoaterea definitivă sau temporară a terenurilor din fondul forestier național.....	385
2.1. Scoaterea definitivă sau temporară a terenurilor din fondul forestier național	385
2.2. Aprobarea și actul administrativ de aprobare pentru scoaterea definitivă sau temporară a terenurilor din fondul forestier național	389
2.3. Înscrierea în cartea funciară a mențiunilor privitoare la terenurile pentru care s-a aprobat scoaterea definitivă sau temporară a terenurilor din fondul forestier național, precum și a mențiunilor referitoare la actualizarea categoriei de folosință a terenurilor care înlocuiesc terenurile scoase definitiv sau temporar din fondul forestier național.....	390
Secțiunea 3. Scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor ocupate cu pajiști permanente, situate în extravilanul localităților, în vederea edificării de construcții.....	391
3.1. Reglementare.....	391
3.2. Aprobarea și actul administrativ de aprobare pentru scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor ocupate cu pajiști permanente, situate în extravilanul localităților	392
Secțiunea 4. Introducerea sau redarea în circuitul agricol a terenurilor pentru care a fost aprobată scoaterea temporară din circuitul agricol și cazurile speciale în care este posibilă introducerea sau redarea în circuitul agricol a terenurilor în privința cărora a fost aprobată prin decizie scoaterea definitivă din circuitul agricol. Procedura de înscriere în cartea funciară în cazul introducerii sau redării în circuitul agricol	393
4.1. Reglementare. Cazuri în care există obligativitatea introducerii sau redării în circuitul agricol a terenurilor	393
4.2. Aprobarea și actul administrativ prin care se aprobă introducerea sau redarea în circuitul agricol a terenurilor situate în extravilan.....	395
4.3. Înscrierea în registrul agricol și în cartea funciară a terenurilor care fac obiectul introducerii sau redării în circuitul agricol a terenurilor situate în extravilan, în baza actului administrativ emis de către autoritățile mai sus-precizate.....	397
Secțiunea 5. Schimbarea categoriei de folosință a terenurilor agricole situate în extravilanul localităților și a pajiștilor permanente ca urmare a aprobării scoaterii definitive sau temporare a terenurilor agricole și a pajiștilor permanente din circuitul agricol	398
5.1. Reglementare.....	398
5.2. Aprobarea și actul administrativ de aprobare a schimbării categoriei de folosință a terenurilor arabile și a terenurilor ocupate cu pajiști permanente – acte administrative în baza cărora se va înscrie în Registrul agricol și în cartea funciară mențiunea privitoare la actualizarea schimbării categoriei de folosință a acestor terenuri	400
5.3. Înscrierea în registrul agricol și în cartea funciară a schimbării categoriei de folosință a terenurilor agricole și a pajiștilor permanente ca urmare a aprobării scoaterii din circuitul agricol a terenurilor agricole situate în intravilanul și extravilanul localităților, precum și a pajiștilor permanente situate în extravilanul localităților, și documentația cadastrală în baza căreia se efectuează înscrierea	401
5.3.1. Considerații preliminare.....	401

5.3.2. Documentația cadastrală în baza căreia se poate solicita înscrierea în cartea funciară a actualizării categoriei de folosință a terenurilor arabile și a terenurilor ocupate cu pașiți permanente, ca efect al aprobării scoaterii definitive sau temporare a acestor terenuri din circuitul agricol	402
5.3.3. Înscrierea în registrul agricol și în cartea funciară a mențiunii referitoare la schimbarea categoriei de folosință a terenurilor agricole și a celor ocupate de pașiți permanente scoase definitiv sau temporar din circuitul agricol, în vederea edificării de construcții	404
Secțiunea 6. Înscrierea în cartea funciară a modificării suprafeței imobilului și documentația cadastrală care stă la baza acestei înscrieri.....	405
6.1. Considerații generale. Încălcarea normelor de tehnică legislativă prin necorelarea unor texte ale Ordinului nr. 700/2014 care reglementează modificarea suprafeței imobilului.....	405
6.2. Conținutul documentației cadastrale de modificare a suprafeței imobilului înscris în cartea funciară.....	407
6.3. Cazuri în care înscrierea în cartea funciară a modificării unui imobil înscris în cartea funciară se efectuează în baza unei documentații cadastrale de modificare a suprafeței imobilului.....	408
6.3.1. Considerații generale.....	408
6.3.2. Condițiile și conținutul documentației cadastrale de modificare a suprafeței unui imobil înscris în cartea funciară situat în intravilanul localităților.....	409
6.3.3. Condițiile și conținutul documentației cadastrale de modificare a suprafeței unui imobil înscris în cartea funciară situat în extravilanul localităților.....	409
6.3.4. Condițiile în care se poate înscrie în cartea funciară modificarea în minus a suprafeței unui imobil înscris în cartea funciară	410
Capitolul XI. Dovada cuprinsului cărții funciare și a înscrierilor efectuate în cartea funciară	411
Capitolul XII. Efectele înscrierilor în cartea funciară	412
Secțiunea 1. Efectele înscrierilor în cartea funciară față de părți și față de terți.....	412
1.1. Efectul de dobândire și de constituire al dreptului de proprietate prin înscrierea în cartea funciară. Caracterul tranzitoriu al efectului de opozabilitate al drepturilor înscrise în cartea funciară	412
1.2. Proba dreptului de proprietate, din perspectiva efectelor înscrierilor în cartea funciară, în cazul imobilelor preluate abuziv în condițiile Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al imobilelor preluate abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989.....	422
1.3. Efectul declarativ de drepturi.....	423
1.4. Efectul extinctiv de drepturi.....	424
1.5. Data producerii efectelor înscrierilor	424
Secțiunea 2. Efectele înscrierilor în cartea funciară față de terți dobânditori cu titlu oneros a unui drept tabular, întemeindu-se, cu bună-credință, pe cuprinsul cărții funciare.....	426
Secțiunea 3. Efectele tranzacției imobiliare extrajudiciare și judiciare în materia publicității imobiliare.....	429
3.1. Reglementarea tranzacției imobiliare extrajudiciare și judiciare	429

3.2. Efectul declarativ al convenției de tranzacție din perspectiva publicității imobiliare	430
3.3. Efectul extinctiv al tranzacției din perspectiva publicității imobiliare	430
3.4. Efectul constitutiv sau translativ de proprietate al convenției de tranzacție din perspectiva publicității imobiliare	430
Secțiunea 4. Efectele față de părți și față de terți a drepturilor dobândite de părți care nu au fost înscrise în cartea funciară. Proprietate extratabulară	432

Capitolul XIII. Cazuri exceptate de la înscrierile în cartea funciară pentru dobândirea dreptului de proprietate

Secțiunea 1. Cazuri reglementate de Codul civil prin care dobândirea dreptului de proprietate privată se poate realiza fără înscrierea în cartea funciară	434
Secțiunea 2. Condiționalitatea posibilității titularilor drepturilor reale care se pot dobândi fără înscriere în cartea funciară de a dispune de ele prin cartea funciară numai prin înscrierea în cartea funciară. Natura juridică a înscrierilor drepturilor reale care condiționează posibilitatea acestor titulari de drepturi reale de a dispune de ele prin cartea funciară	435
Secțiunea 3. Aspecte privitoare la dobândirea dreptului de proprietate de către stat sau unitățile administrativ-teritoriale prin expropriere prin raportare la dispozițiile art. 887 alin. (1) și alin. (3) C. civ. Aspecte desprinse din jurisprudența Curții Constituționale în materia dobândirii de către stat și unitățile administrativ-teritoriale a dreptului de proprietate publică prin expropriere pentru cauză de utilitate publică	436
3.1. Aspecte privitoare la dobândirea dreptului de proprietate de către stat sau unitățile administrativ-teritoriale prin expropriere prin raportare la dispozițiile art. 887 alin. (1) și alin. (3) C. civ.	436
3.2. Aspecte desprinse din jurisprudența Curții Constituționale în materia dobândirii de către stat și unitățile administrativ-teritoriale a dreptului de proprietate publică prin expropriere	438
Secțiunea 4. Aspecte privitoare la dobândirea dreptului de proprietate a statului prin moștenire vacantă fără înscrierea în cartea funciară. Necorelarea unor dispoziții ale Codului civil în materia dobândirii dreptului de proprietate a statului prin moștenire vacantă fără înscrierea în cartea funciară	440

Capitolul XIV. Înscrierea din oficiu a imobilelor în cartea funciară în urma lucrărilor sistematice de cadastru

Secțiunea 1. Considerații generale privitoare la înscrierea din oficiu a imobilelor în cartea funciară în urma lucrărilor sistematice de cadastru	443
Secțiunea 2. Prima înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară	446
2.1. Procedura de soluționare a cererilor referitoare la prima înscriere a imobilelor în sistemul integrat de cadastru și carte funciară	446
2.2. Documentația cadastrală de primă înscriere	447
2.3. Soluționarea la cerere, în cadrul lucrărilor de înregistrare sporadice, a primei înscrieri a imobilelor în sistemul integrat de cadastru și carte funciară și documentația cadastrală care stă la baza acestor înscrieri	447
2.4. Distincția între prima înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară și conversia cărții funciare	449
Secțiunea 3. Soluționarea cererilor privitoare la întocmirea documentațiilor cadastrale, recepția și înscrierea în cartea funciară pe flux integrat de cadastru și carte funciară	450

Secțiunea 4. Soluționarea cererilor privitoare la întocmirea documentațiilor cadastrale, recepția și înscrierea în cartea funciară pe flux întrerupt de cadastru și carte funciară	451
--	-----

Capitolul XV. Înscrierea în cartea funciară a posesiei asupra imobilelor în cadrul lucrărilor sistematice și sporadice de cadastru și a posesorului ca proprietar în urma finalizării lucrărilor sistematice de cadastru	453
---	------------

Secțiunea 1. Procedura de înscriere în cartea funciară a posesiei în cadrul înregistrării sistematice	453
1.1. Reglementarea procedurii de înscriere în cartea funciară a posesiei în cadrul lucrărilor sistematice și condițiile care trebuie îndeplinite pentru înscrierea posesiei în cartea funciară	453
1.2. Procedura înscrierii posesiei	454
1.3. Efectele juridice ale înscrierii posesiei în cartea funciară în cadrul lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară	455
1.3.1. Joncțiunea posesiilor	456
1.3.2. Înscrierea din oficiu a dreptului de proprietate	456
Secțiunea 2. Procedura de înscriere în cartea funciară a posesiei în cadrul înregistrării sporadice	457
2.1. Reglementarea procedurii de înscriere în cartea funciară a posesiei în cadrul înregistrării sporadice	457
2.2. Documentele în baza cărora se poate face înscrierea posesiei în cadrul lucrărilor de cadastru sporadic	458
2.3. Efectele juridice ale înscrierii posesiei în cadrul lucrărilor de cadastru sporadice	459

Capitolul XVI. Aspecte privitoare la înscrierile de carte funciară vizând imobile din sfera de aplicare a Decretului-Lege nr. 115/1938 înscrise în cărțile funciare vechi, după finalizarea lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară și deschiderea de cărți funciare noi	461
--	------------

Capitolul XVII. Deschiderea din oficiu a cărților funciare în urma finalizării lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară. Deschiderea de noi cărți funciare în procedura urmăririi silite imobiliare	463
--	------------

Secțiunea 1. Deschiderea din oficiu a cărților funciare în urma finalizării lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară	463
Secțiunea 2. Deschiderea cărții funciare în ipoteza în care imobilul urmărit nu este înscris în cartea funciară	467

Capitolul XVIII. Înscrierea din oficiu a titlurilor de proprietate în cărțile funciare noi. Nelegalitatea unor dispoziții cuprinse în Ordinul nr. 700/2014 modificat prin Ordinul nr. 1340/2015	469
--	------------

Secțiunea 1. Considerații preliminare	469
Secțiunea 2. Înscrierea din oficiu în cartea funciară a titlurilor de proprietate emise în condițiile Legii fondului funciar nr. 18/1991 și a Legii nr. 165/2013 după finalizarea lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară și deschiderea noilor cărți funciare	470
Secțiunea 3. Înscrierea în documentele tehnice ale cadastrului și în noile cărți funciare deschise a suprafețelor înscrise în titlurile de proprietate emise în condițiile Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 165/2013, anterior	

finalizării lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară, titluri de proprietate care sunt deja înscrise în vechile cărți funciare. Nelegalitatea unor dispoziții cuprinse în Ordinul nr. 700/2014 modificat prin Ordinul nr. 1340/2015 și Ordinul nr. 1608/2016	471
--	-----

Capitolul XIX. Aspecte privitoare la corelarea și necorelarea unor dispoziții ale Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare și ale actelor normative subsecvente cu dispozițiile noului Cod civil care reglementează reguli speciale privind obligația de predare a bunurilor imobile vândute.....	477
---	------------

TITLUL III. CONTENCIOSUL SPECIAL ÎN MATERIA LITIGIILOR DE CADASTRU ȘI CARTE FUNCİARĂ.....	481
--	------------

Capitolul I. Considerații preliminare. Sistemul contenciosului special în materia cadastrului și a cărții funciare.....	481
--	------------

Capitolul II. Soluționarea litigiilor derivate din contractele de finanțare și contractele de achiziție publică a lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară.....	483
--	------------

Secțiunea 1. Soluționarea litigiilor derivate din contractele de finanțare a lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară	483
---	-----

Secțiunea 2. Particularități privitoare la soluționarea litigiilor derivate din contractele de achiziție publică având ca obiect atribuirea lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară.....	484
---	-----

Capitolul III. Soluționarea litigiilor derivate din efectuarea lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară după atribuirea prin contract de achiziție publică a lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară	488
--	------------

Secțiunea 1. Litigii derivate din procedura de începere a lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară	488
--	-----

Secțiunea 2. Considerații referitoare la natura juridică a proceselor-verbale de recepție a lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară și la modalitatea de soluționare a acestora. Natura juridică a proceselor-verbale de recepție a lucrărilor de construcții care stau la baza înscrierii în cartea funciară a construcțiilor.....	488
--	-----

Capitolul IV. Soluționarea litigiilor derivate din documentația tehnică și documentele tehnice ale cadastrului întocmite în urma finalizării lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară	491
--	------------

Secțiunea 1. Soluționarea litigiilor având ca obiect cereri de rectificare a documentelor tehnice ale cadastrului întocmite în urma finalizării lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară	491
--	-----

Secțiunea 2. Soluționarea cererilor și a litigiilor având ca obiect rectificarea erorilor de înregistrare în planul cadastral digital. Soluționarea cererilor având ca obiect rectificarea erorilor materiale survenite odată cu conversia cărților funciare din format fizic în format electronic	492
--	-----

2.1. Reglementare.....	492
------------------------	-----

2.2. Soluționarea cererilor având ca obiect rectificarea erorii de înregistrare în planul cadastral digital.....	493
--	-----

2.3. Soluționarea litigiilor având ca obiect rectificări ale erorilor de înregistrare în planul cadastral digital.....	493
2.4. Soluționarea cererilor având ca obiect rectificarea erorilor materiale survenite odată cu conversia cărților funciare din format fizic în format electronic.....	495
Secțiunea 3. Soluționarea litigiilor având ca obiect informațiile din opisul alfabetic al proprietarilor și din registrul cadastral.....	495
Secțiunea 4. Aspecte privitoare la procedura de contrasemnare a documentelor cadastrale de către primar. Aplicabilitatea procedurii aprobării tacite în materia aprobării documentelor tehnice ale cadastrului.....	496
Secțiunea 5. Considerații privitoare la procedura de soluționare a litigiilor derivate din unele documente conținute în documentațiile tehnice ale cadastrului, drept operațiuni premergătoare eliberării titlurilor de proprietate eliberate în condițiile Legii nr. 18/1991 sau în urma finalizării lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară (planul parcelar și schița de dezmembrare). Practica judiciară în materie.....	499

Capitolul V. Soluționarea cererilor având ca obiect suprapuneri totale sau parțiale ale terenurilor cu ocazia recepției documentației cadastrale. Distincția suprapunere virtuală versus suprapunere reală. Câteva aspecte desprinse din practica judiciară.....

Secțiunea 1. Reglementare.....	504
Secțiunea 2. Suprapunerea virtuală. Modalitatea de soluționare a litigiilor în cazul constatării cu ocazia recepției documentației cadastrale a unor suprapuneri virtuale.....	504
Secțiunea 3. Suprapunerea reală. Modalitatea de soluționare a litigiilor în cazul constatării cu ocazia recepției documentației cadastrale a unor suprapuneri reale sau în baza unor acte administrative generatoare de suprapuneri.....	507
3.1. Considerații preliminare.....	507
3.2. Actele juridice generatoare de suprapuneri reale. Soluționarea litigiilor derivate din acte juridice generatoare de suprapuneri reale.....	508
3.2.1. Reglementare. Considerații introductive.....	508
3.2.2. Privire specială asupra soluționării litigiilor generate de suprapuneri de teren care provin din emiterea unui certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor și emiterea unui titlu de proprietate asupra terenurilor emis în condițiile Legii nr. 18/1991 a fondului funciar și a Legii nr. 1/2000.....	508
3.2.3. Soluționarea litigiilor având ca obiect suprapuneri reale de teren derivate din conflictul dintre terții dobânditori ai unui imobil de la un autor comun.....	511
3.3. Privire specială asupra soluționării cererilor având ca obiect suprapuneri reale de teren generate de titluri de proprietate emise la doi proprietari pe același amplasament. Nelegalitatea unor dispoziții instituite de Legea nr. 18/1991 a fondului funciar. Efectul anulării acestor titluri de proprietate în planul publicității imobiliare.....	512
3.4. Suprapunerile reale în cazurile în care se solicită prima înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară. Soluționarea litigiilor în cazul suprapunerilor reale constatate cu ocazia efectuării lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară.....	516
3.5. Suprapuneri reale generate de hotărâri judecătorești definitive.....	517

Capitolul VI. Anularea numărului cadastral	521
Capitolul VII. Soluționarea litigiilor având ca obiect stabilirea hotarelor unităților administrativ-teritoriale, precum și stabilirea altor limite administrative	523
Secțiunea 1. Definirea noțiunilor de limite ale unităților administrativ-teritoriale și limite ale intravilanului localităților. Determinarea limitelor unităților administrativ-teritoriale. Actualizarea limitelor unităților administrativ-teritoriale	523
Secțiunea 2. Soluționarea litigiilor având ca obiect stabilirea limitelor unităților administrativ-teritoriale	524
Secțiunea 3. Soluționarea litigiilor în situațiile în care s-au înscris în cartea funciară acte juridice referitoare la imobilele aflate în evidența unui teritoriu administrativ, iar amplasamentul acestora este pe un alt teritoriu administrativ	526
Secțiunea 4. Rectificarea, actualizarea și modificarea limitelor unităților administrativ-teritoriale	528
Capitolul VIII. Soluționarea pe calea contenciosului administrativ de către instanțele de contencios administrativ a litigiilor având ca obiect acte administrative (altele decât încheierile de carte funciară) adoptate/emise în materia cadastrului și a publicității imobiliare	529
Secțiunea 1. Soluționarea pe calea contenciosului administrativ a litigiilor derivate din ordinele cu caracter normativ și individual emise de către directorul general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară	529
Secțiunea 2. Soluționarea pe calea contenciosului administrativ de către instanțele specializate de contencios administrativ a litigiilor derivate din unele acte administrative premergătoare care condiționează emiterea încheierii de carte funciară	531
Capitolul IX. Încheierea de carte funciară și soluționarea litigiilor având ca obiect încheieri de carte funciară	533
Secțiunea 1. Încheierea de carte funciară. Limitele controlului exercitat de către registratorul de carte funciară	533
Secțiunea 2. Procedura de contestare a încheierii de carte funciară. Instanța competentă cu soluționarea plângerii și soluțiile pronunțate de către aceasta	538
Secțiunea 3. Refuzul nejustificat al registratorului de carte funciară de a soluționa cererea privitoare la înscrierea dreptului real în cartea funciară și refuzul nejustificat al registratorului de carte funciară de a emite încheierea de carte funciară	545
Secțiunea 4. Soluționarea litigiilor având ca obiect înscrieri în evidențele de cadastru și carte funciară în cadrul soluționării cererilor de înscriere în flux integrat de cadastru și carte funciară și în flux întrerupt de cadastru și carte funciară	547
Secțiunea 5. Practica instanțelor judecătorești în materia soluționării litigiilor derivate din încheierile de carte funciară	548
Capitolul X. Aspecte privitoare la atribuțiile oficiilor teritoriale pentru punerea în executare a hotărârilor judecătorești definitive prin care s-a dispus anularea titlurilor de proprietate emise în condițiile legilor funciare și a celor emise în urma finalizării lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară	554

Capitolul XI. Îndreptarea erorilor din titlurile de proprietate și din procesele-verbale de punere în posesie.....	555
---	------------

Capitolul XII. Atribuții ale oficiilor teritoriale de cadastru și publicitate imobiliară referitoare la modificări ale titlurilor de proprietate, precum și în ipoteza titlurilor de proprietate revocate de către comisiile județene de aplicare a Legii fondului funciar nr. 18/1991	556
Secțiunea 1. Atribuții ale oficiilor teritoriale de cadastru și publicitate imobiliară referitoare la modificări ale titlurilor de proprietate	556
Secțiunea 2. Atribuții ale oficiilor teritoriale de cadastru și publicitate imobiliară în ipoteza titlurilor de proprietate revocate de către comisiile județene de aplicare a Legii fondului funciar nr. 18/1991. Problema efectelor produse în regimul de carte funciară prin revocarea titlurilor de proprietate înscrise în cartea funciară prin raportare la ipoteza în care titlurile de proprietate au intrat sau nu în circuitul civil.....	556

Capitolul XIII. Aspecte referitoare la soluționarea litigiilor derivate din înstrăinări succesive ale imobilelor înscrise în cartea funciară.....	560
--	------------

Capitolul XIV. Calitatea procesuală a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară în soluționarea de către instanțele judecătorești a litigiilor derivate din actele administrative emise în aplicarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996. Jurisprudența Înaltei Curți de Casație și Justiție și a Curții Constituționale în materia calității procesuale a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară	562
Secțiunea 1. Considerații preliminare.....	562
Secțiunea 2. Jurisprudența Înaltei Curți de Casație și Justiție și a Curții Constituționale în materia calității procesuale a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.....	562

Capitolul XV. Acțiunea în despăgubiri formulată în condițiile art. 915 Cod civil împotriva oficiului teritorial de cadastru și publicitate imobiliară și a persoanelor investite cu atribuții legale în materia înscrierilor de carte funciară	568
---	------------

Capitolul XVI. Rectificarea înscrierilor din cartea funciară și soluționarea litigiilor privitoare la rectificarea înscrierilor în cartea funciară	576
Secțiunea 1. Reglementarea acțiunilor în rectificarea înscrierilor din cartea funciară în contextul noului Cod civil. Condițiile de exercitare a acțiunilor referitoare la rectificarea înscrierilor din cartea funciară.....	576
1.1. Sfera de incidență a acțiunilor în rectificare de carte funciară și condițiile de exercitare a acțiunii în rectificarea înscrierilor în cartea funciară.....	576
1.2. Inaplicabilitatea rectificării de carte funciară în cazul imobilelor proprietate publică a statului și a unităților administrativ-teritoriale înscrise în cărți funciare speciale	580
Secțiunea 2. Notarea în cartea funciară a acțiunii în rectificare de carte funciară	580
Secțiunea 3. Necesitatea distincției între acțiunile de rectificare de carte funciare propriu-zise și operațiunile tehnico-juridice de rectificare a cărții funciare	581
Secțiunea 4. Modalități de exercitare a acțiunii în rectificarea înscrierilor de carte funciară.....	583
Secțiunea 5. Notarea în cartea funciară a hotărârii judecătorești definitive prin care s-a dispus rectificarea de carte funciară.....	586

Secțiunea 6. Natura juridică a acțiunii în rectificare de carte funciară	587
Secțiunea 7. Calitatea procesuală în litigiile privind rectificările înscrierilor din cartea funciară.....	588
Secțiunea 8. Instanța competentă cu soluționarea acțiunii în rectificare de carte funciară în cazul în care rectificarea înscrierii în cartea funciară nu se face pe cale amiabilă	589
Secțiunea 9. Aspecte privitoare la determinarea competenței instanțelor judecătorești care soluționează litigii având ca obiect modificarea suprafeței unor imobile, prin raportare la prevederile art. 104 C. pr. civ. și C. pr. fisc.	592
Secțiunea 10. Termenul de exercitare a acțiunii în rectificare de carte funciară	594
Secțiunea 11. Practica judiciară în materia acțiunilor de rectificare a înscrierilor în cartea funciară.....	595
Secțiunea 12. Privire specială asupra acțiunilor în rectificare de carte funciară având ca obiect modificarea suprafeței imobilului înscris în cartea funciară și a practicii judiciare în materie. Aspecte referitoare la acțiunile în rectificare de carte funciară întemeiate pe modificarea unor suprafețe din titlurile de proprietate emise în condițiile Legii nr. 18/1991 a fondului funciar.....	600
12.1. Acțiunile în rectificare de carte funciară având ca obiect modificarea suprafeței imobilului înscris în cartea funciară și a practicii judiciare în materie, în contextul Codului civil, al Legii nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare și al Ordinului directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014	600
12.2. Aspecte referitoare la acțiunile în rectificare de carte funciară întemeiate pe modificarea unor suprafețe din titlurile de proprietate emise în condițiile Legii nr. 18/1991 a fondului funciar	604
Secțiunea 13. Practica instanțelor judecătorești referitoare la acțiunile în revendicare și acțiunile în grănițuire, drept temei al formulării acțiunii în rectificare de carte funciară	605
Secțiunea 14. Aspecte privitoare la rectificarea cărții funciare în cazul imobilelor preluate de stat abuziv ca urmare a constituirii sau reconstituirii dreptului de proprietate asupra acestor imobile potrivit legilor speciale cu caracter reparatoriu. Problema rectificărilor de carte funciară în cazul terenurilor preluate de către cooperativele agricole de la foștii proprietari, înscrise în cartea funciară și care au fost restituite foștilor proprietari în baza Legii nr. 18/1991 a fondului funciar și a celorlalte acte normative cu caracter reparatoriu	609
14.1. Aspecte privitoare la rectificarea cărții funciare în cazul imobilelor preluate de stat abuziv ca urmare a constituirii sau reconstituirii dreptului de proprietate asupra acestor imobile potrivit legilor speciale cu caracter reparatoriu	609
14.1.1. Considerații preliminare	609
14.1.2. Considerații privitoare la rectificarea de carte funciară în cazul imobilelor preluate abuziv de stat în vederea restabilirii situației tabulare anterioare preluării bunurilor imobile de către stat. Câteva aspecte desprinse din practica judiciară în materie.....	610
14.2. Problema rectificărilor de carte funciară în cazul terenurilor preluate de către cooperativele agricole de la foștii proprietari, înscrise în cartea funciară și care au fost restituite foștilor proprietari în baza Legii nr. 18/1991 a fondului funciar și a celorlalte acte normative cu caracter reparatoriu	612
Secțiunea 15. Efectele admiterii acțiunii în rectificare imobiliară	612

Capitolul XVII. Acțiunea în prestație tabulară	614
Secțiunea 1. Reglementare.....	614
Secțiunea 2. Distincția dintre acțiunea în prestație tabulară și executarea silită a antecontractelor de vânzare-cumpărare.....	618
Secțiunea 3. Notarea în cartea funciară a acțiunii în prestație tabulară.....	620
Secțiunea 4. Acțiunea în prestație tabulară împotriva terțului dobânditor de rea-credință	620
Secțiunea 5. Termenul de prescripție a dreptului la acțiune în prestație tabulară	621
Secțiunea 6. Condițiile de admisibilitate a acțiunii în prestație tabulară și instanța competentă cu soluționarea acțiunii în prestație tabulară.....	622
6.1. Condițiile de admisibilitate a acțiunii în prestație tabulară	622
6.2. Instanța competentă cu soluționarea acțiunii în prestație tabulară	623
Secțiunea 7. Natura juridică a acțiunii în prestație tabulară	624
Secțiunea 8. Practica instanțelor judecătorești în materia acțiunilor în prestație tabulară.....	625

Capitolul XVIII. Aspecte privitoare la procedura de înscriere în cartea funciară a dreptului de proprietate dobândit prin uzucapiune	629
Secțiunea 1. Domeniul de aplicabilitate a uzucapiunii în sistemul noului Cod civil.....	629
Secțiunea 2. Reglementarea uzucapiunii extratabulare în accepțiunea noului Cod civil	630
Secțiunea 3. Uzucapiunea imobiliară tabulară. Reglementare. Condițiile care trebuie îndeplinite pentru dobândirea dreptului de proprietate privată prin uzucapiune tabulară	630
Secțiunea 4. Reglementări instituite prin noul Cod de procedură civilă privitoare la înscrierea în cartea funciară a dreptului uzucapat	632
Secțiunea 5. Acțiunea în constatarea dreptului de proprietate privată dobândit prin uzucapiunea extratabulară și uzucapiunea tabulară. Procedura instituită prin noul Cod de procedură civilă privitoare la înscrierea drepturilor dobândite în temeiul uzucapiunii.....	635

Capitolul XIX. Aspecte privitoare la punerea în executare a hotărârilor judecătorești și a altor titluri executorii decât hotărârile judecătorești prin care s-a dispus înscrierea în cartea funciară a unor drepturi.....	643
Secțiunea 1. Considerații preliminare.....	643
Secțiunea 2. Procedura specială de executare a titlurilor executorii prin care s-a dispus efectuarea înscrierilor în cartea funciară potrivit art. 908 C. pr. civ.....	644
2.1. Reglementarea procedurii speciale de efectuare a înscrierilor în cartea funciară în contextul dispozițiilor art. 909 C. pr. civ.....	644
2.2. Categoriile de titluri executorii în baza cărora se poate dispune prin încheiere de carte funciară înscrierea unor drepturi reale în cartea funciară.....	644
2.3. Aspecte privitoare la procedura de efectuare a înscrierilor în cartea funciară în temeiul unui titlu executoriu	647
2.4. Aspecte privitoare la procedura de efectuare a înscrierilor în cartea funciară în ipoteza în care, prin același titlu executoriu sau prin altul, cel împotriva căruia s-a dispus efectuarea înscrierii a fost totodată obligat să evacueze ori, după caz, să predea imobilul în mâinile creditorului	651

2.5. Aplicabilitatea dispozițiilor art. 909 C. pr. civ. în cazul în care titlul executoriu privește efectuarea înscrierilor în alte registre publice decât cărțile funciare654

Secțiunea 3. Încheierea pronunțată de către registratorul de carte funciară prin care se dispune, în urma formulării cererii, înscrierea unui drept în cartea funciară în baza unei hotărâri judecătorești definitive sau a altui titlu executoriu. Limitele de competență ale registratorului de carte funciară. Practica judiciară în materie.....655

Bibliografie657

Titlul I CADASTRU FUNCICIAR



Capitolul I

Reglementare. Etimologie. Definiție

Secțiunea 1. Reglementarea cadastrului funciar și a publicității imobiliare

1.1. Scurt istoric al evoluției cadastrului și a cărții funciare

Noțiunea de cadastru, folosită astăzi în mod frecvent, derivă din cuvintele „*capitastrum*”, din limba latină, provenit și el din cuvintele: *capitum registrum*, care înseamnă dare pe cap de familie; „*katsikhon*” de origine greacă, tradus ceva mai liber în „registru de impunere”, devenit la noi „catastif”, având un sens asemănător¹.

Importanța pământului, în expresia sa curentă de suprafață de teren, s-a dovedit a fi capitală, sursă de materii prime și locație pentru desfășurarea tuturor activităților. Pământul este în prezent bunul economic de bază, indispensabil tuturor activităților, principalul mijloc de producție în agricultură, diferit de alte mijloace de producție, deoarece este de neînlocuit, limitat ca întindere, stabil și indestructibil². Ca obiect al dreptului de proprietate privată, pământul a devenit o posibilitate de acumulare de capital, sursă sigură de investiție și garant al creditului, întrucât conform unei expresii populare „pământul nu îl arde focul, nu îl duce apa și nu cere de mâncare”³.

În ceea ce privește apariția și evoluția cadastrului, în Antichitate⁴ cadastrul a apărut din necesitatea cunoașterii suprafețelor de teren dintr-un teritoriu dat, precum și pe proprietarii acestora, pentru stabilirea impozitelor, cele mai vechi dovezi în acest sens fiind constituite de tăblițele de lut cu elemente cadastrale din Caldeea și Mesopotamia de acum 4000 de ani. În Roma antică, „*agrimensorii*”, predecesorii topografilor profesioniști, au măsurat terenurile și au introdus „Cărți de impunere” chiar din secolul I a.Chr., dar adevărata reformă s-a întreprins sub Dioclețian (284-305), împărat care a inițiat lucrări de cadastru pentru întregul Imperiu Roman, pe baza declarațiilor posesorilor referitoare la mărimea, valoarea și amplasamentul terenurilor.

În accepțiunea actuală, cel mai vechi cadastru a fost introdus în Europa Evului Mediu de Carol al IV-lea, în Principatul Milano, care dobândise independența după pacea de la Konstantz (1883). Documentațiile finale conțineau registrul parcelelor, al caselor, mapa cu hărți, coli de proprietate pentru contribuabili etc., care au servit ca model și s-au răspândit în Europa Centrală și nu numai⁵.

Cadastrul funciar modern a fost introdus în Austria de împăratul Francisc al II-lea la începutul secolului al XIX-lea, după modelul celui milanez, acesta modernizându-se continuu prin adoptarea metrului ca unitate de lungime (1871), înființarea Cărții funciare (1874), introducerea tahimetrului și a metodei poligonației (1883), apariția unor servicii și ingineri de specialitate (1910-1917). Cadastrul și cartea funciară din Austria, care funcționează și astăzi,

¹ N. Boș, O. Iacobescu, *Cadastru și cartea funciară*, Ed. C.H. Beck, București, 2009, p. 7.

² G. Olaru, V. Măndicescu, *Cadastru funciar*, Ed. Ceres, București, 1978, p. 5.

³ N. Boș, O. Iacobescu, *op. cit.*, p. 6.

⁴ *Ibidem*, pp. 17-21.

⁵ *Ibidem*, p. 18.

utilizând tehnici moderne de lucru, s-au dovedit a fi cele mai bune instituții din domeniu, atât sub raportul concepției, cât și al execuției, devenind un exemplu de urmat de țările Europei Centrale, de cele nordice și chiar de Anglia¹.

În România, până în anul 1989², cadastrul a existat într-o formă incipientă, din vremea ocupației romane, dovadă fiind grănițuirile făcute în toată Dacia, semnalate mai târziu în Dobrogea și în zona Sibiului (sec. II-III). Primele legiuri au apărut relativ târziu și s-au individualizat în timp pe provinciile istorice aflate sub administrații diferite. Astfel, în Țările Române au apărut succesiv Condica lui Al. Ipsilanti (1870), Codul lui Calimach (1871) și Legea lui Caragea (1819), prin care se impunea, printre altele, și măsurarea moșiei, după care, conform Regulamentului organic se introduce în 1868 Regulamentul hotărnicilor, care cerea, în plus, întocmirea hărților de către ingineri hotarnici, specialiști în domeniu, pregătiți la Academia din Iași de Gh. Asachi și la București de Gh. Lazăr, începând din anul 1815.

Transilvania, Banatul și Bucovina, incluse vremelnice în Imperiul Austriac, au beneficiat de cadastru și de carte funciară, legiferate prin Decretul imperial din 1849, urmând ca, în România Mare, după Unirea din 1918, simțindu-se nevoia executării unor măsurători topografice, să se creeze un cadru legislativ deosebit de favorabil, care a cuprins succesiv:

- Decretul nr. 3922 din 3 ianuarie 1919 privind înființarea Casei Centrale de cooperare și împrumut a sătenilor, cu o Direcție a cadastrului și lucrărilor tehnice, care constituie actul de naștere organizatorică a cadastrului general;

- Legea nr. 23 din 10 aprilie 1933 pentru Organizarea cadastrului funciar și introducerea cărților funciare în Vechiul Regat, document de referință cunoscut ca „Legea Voicu Nițescu” după numele inițiatorului, ministru al agriculturii;

- Decretul-Lege nr. 115 din 27 aprilie 1938 pentru Modificarea dispozițiilor privitoare la Cărțile funciare, publicat în completarea Legii nr. 23/1933.

1.2. Reglementarea cadastrului funciar și a publicității imobiliare în contextul

Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, a noului Cod civil și a unor acte normative subsecvente

Cadastrul și publicitatea imobiliară, prin cartea funciară, demarate practic, după decembrie 1989, de la nivelul Legii nr. 23/1933, au același obiectiv, respectiv crearea unui sistem de evidență funciară modern și eficient. De aceea, astăzi, cadastrul și publicitatea imobiliară reprezintă un sistem unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică, de importanță națională, a tuturor imobilelor de pe întreg teritoriul țării, inclusiv a actelor și faptelor juridice legate de acestea. Importanța și rolul deosebit al acestor activități sunt unanim recunoscute, ca dovadă stând existența lor de peste trei milenii în slujba colectării impozitelor, acțiune de mare actualitate și astăzi, ca principală sursă de venit la bugetul statului³.

¹ Ibidem.

² Ibidem, pp. 18-19.

³ Problematika cadastrului funciar și a publicității imobiliare este analizată sumar, anterior modificărilor și completărilor substanțiale aduse Legii nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare prin actele normative analizate în lucrare și al actelor normative subsecvente emise în aplicarea acestei legi, precum și anterior aprobării Programului național de cadastru și carte funciară 2015-2023, în baza căruia se desfășoară în prezent lucrările sistematice de cadastru și carte funciară în vederea înscrierii din oficiu a imobilelor în evidențele de cadastru și carte funciară, în Titlul IV al lucrării, O. Puie, *Regimul juridic al terenurilor. Cadastrul și publicitatea imobiliară asupra terenurilor*, Ed. Universul Juridic, București, 2014, pp. 685-752. Prin actuala lucrare, analiza cadastrului și a publicității imobiliare este substanțial modificată, completată și revizuită, în raport cu modificările substanțiale aduse legislației în materie, a jurisprudenței și a doctrinei în materie, ceea ce a impus cu necesitate elaborarea unei lucrări distincte față de analiza efectuată în lucrarea mai sus-citată.

În limbajul curent, noțiunea de cadastru poate avea sensuri și conținuturi diferite:

- ansamblu de lucrări pentru întocmirea unei documentații complexe, ce presupune identificarea imobilelor, măsurători, redactarea planurilor;
- instituții publice, respectiv Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și oficii teritoriale ca unități lucrative.

În sens larg, noțiunea de cadastru reprezintă o evidență, prin intermediul cărților funciare, a imobilelor de pe un anumit teritoriu.

Acest cadastru general se întinde, deci, pe întregul teritoriu al țării, indiferent de categoria de folosință și de proprietar, și se realizează prin intermediul documentațiilor cadastrale. El cuprinde elemente de identificare a imobilului, inclusiv proprietarul și o serie de date numerice și descriptive.

În contextul legislativ actual, regimul cadastrului și publicității imobiliare este reglementat atât prin Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare¹, după care, noul Cod civil, în vigoare de la data de 1 octombrie 2011, consacră de asemenea Capitolul II al Titlului preliminar publicității drepturilor, a actelor și faptelor juridice, prin care sunt reglementate câteva reguli generale privitoare la obiectul publicității, modalitatea de realizare, condițiile de publicitate, efectele publicității, lipsa publicității și sancțiunile aplicabile în cazul în care nu sunt îndeplinite formalitățile de publicitate imobiliară.

Prin Legea nr. 7/1996, legiuitorul a urmărit instituirea unui sistem unic de publicitate imobiliară pe întreg teritoriul țării, cu caracter real, bazat pe registrul cadastral, destinat a înlocui toate sistemele existente până la completa ei aplicare, față de sistemul publicității personale consacrat în sistemul de publicitate al registrelor de transcripțiuni și inscripțiuni, care era reglementat de Codul de procedură civilă prin art. 710-720, și care s-a aplicat în Muntenia, Moldova, Oltenia și Dobrogea.

¹ Republicată în M. Of. nr. 720 din 24 septembrie 2015. Dispozițiile art. II din Legea nr. 150/2015 nu sunt încorporate în textul republicat al Legii nr. 7/1996, aceste dispoziții urmând a se aplica în continuare ca dispoziții proprii. De asemenea, nu sunt încorporate în textul republicat al Legii nr. 7/1996 dispozițiile art. II, III și IV din O.U.G. nr. 64/2010 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 133/2012, care se aplică în continuare ca dispoziții proprii ale acesteia. De asemenea, se constată că, dacă prin republicarea Legii nr. 7/1996 în anul 2013 nu erau încorporate în textul republicat al legii dispozițiile art. II din Legea nr. 133/2012 pentru aprobarea O.U.G. nr. 64/2010, după republicarea Legii nr. 7/1996 în anul 2015 în mod inexplicabil dispozițiile pct. II din Legea nr. 133/2012 nu mai sunt reproduse ca dispoziții distincte care nu sunt încorporate în textul republicat, deși acest text este în vigoare și nici nu este cuprins în textul republicat. După republicarea Legii nr. 7/1996 în anul 2015, aceasta a fost modificată și completată prin: O.U.G. nr. 35/2016 pentru modificarea și completarea Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 (publicată în M. Of. nr. 489 din 30 iunie 2016), aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 243/2016 (publicată în M. Of. nr. 975 din 6 decembrie 2016); O.U.G. nr. 98/2016 pentru prorogarea unor termene, instituirea de noi termene, privind unele măsuri pentru finalizarea activităților cuprinse în contractele încheiate în cadrul Acordului de împrumut dintre România și Banca Internațională pentru Reconstrucție și Dezvoltare pentru finanțarea Proiectului privind reforma sistemului judiciar, semnat la București la 27 ianuarie 2006, ratificat prin Legea nr. 205/2006, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative (publicată în M. Of. nr. 1030 din 21 decembrie 2016), aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 111/2017 (publicată în M. Of. nr. 399 din 26 mai 2017). Prin art. VII din Ordonanța Guvernului nr. 20/2017 pentru reglementarea unor măsuri fiscal-bugetare și modificarea și prorogarea unor termene (publicată în M. Of. nr. 705 din 31 august 2017) au fost abrogate prevederile art. XVI și XVII din O.U.G. nr. 98/2016; O.U.G. nr. 31/2018 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 (publicată în M. Of. nr. 353 din 23 aprilie 2018), aprobată prin Legea nr. 185/2018 (publicată în M. Of. nr. 638 din 23 iulie 2018). Pentru analiza cadastrului și a publicității imobiliare anterior republicării Legii nr. 7/1996 din anul 2015 și a modificărilor aduse acestei legi prin Ordonanța de urgență nr. 35/2016, precum și a modificărilor și completărilor aduse unor acte normative subsecvente, v. O. Puie, *Regimul juridic al terenurilor. Cadastru și publicitatea imobiliară asupra terenurilor*, Ed. Universul Juridic, București, 2014, Titlul IV „Cadastru și publicitatea imobiliară asupra terenurilor”, pp. 685-750.

De altfel, prevederile Legii nr. 7/1996 constituie o transpunere la nivelul legislației infra-constituționale a dispozițiilor art. 44 din Constituție care consacră mai multe reguli, astfel:

- proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular [alin. (2)];

- nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreptă și prealabilă despăgubire [alin. (3)];

- pentru lucrări de interes general, autoritatea publică poate folosi subsolul oricărei proprietăți imobiliare, cu obligația de a despăgubi proprietarul pentru daunele aduse solului, planșăiilor sau construcțiilor, precum și pentru alte daune imputabile autorității [alin. (5)];

- dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului [alin. (7)].

În legătură cu proprietatea, dispozițiile art. 136 din Constituție stabilesc categoria bunurilor care fac obiectul exclusiv al proprietății publice, precum și modul de administrare a acestor bunuri.

Rezultă, așadar, că după intrarea în vigoare a Constituției României din anul 1991, potrivit art. 44 și 136, principiul garantării și ocrotirii dreptului de proprietate publică și privată a devenit un principiu de sorginte constituțională.

Pe de altă parte, dispozițiile Legii nr. 7/1996 și cele ale noului Cod civil în materia cadastrului și a publicității imobiliare trebuie analizate și prin raportare la dispozițiile art. 3 din Constituție, intitulat „Teritoriul”, potrivit cărora: teritoriul este inalienabil; frontierele țării sunt consfințite prin lege organică, cu respectarea principiilor și a celorlalte norme general admise ale dreptului internațional; teritoriul este organizat, sub aspect administrativ, în comune, orașe și județe. În condițiile legii, unele orașe sunt declarate municipii; pe teritoriul statului român nu pot fi strămutate sau colonizate populații străine.

Având în vedere că Legea nr. 7/1996 a fost adoptată în anul 1996, înainte de integrarea României în Uniunea Europeană, s-a impus modificarea acestei legi de importanță majoră pentru asigurarea stabilității și securității circuitului civil, în concordanță cu legislația Uniunii Europene, precum și pentru crearea unui sistem unic de cadastru, în concordanță cu Declarația asupra cadastrului în Europa, adoptată la Congresul de la Granada în anul 2002, deziderate realizate prin modificările aduse Legii nr. 7/1996 prin O.U.G. nr. 41/2004 și Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietății și al justiției.

În acest context, după republicarea Legii cadastrului și publicității imobiliare, și înainte de intrarea în vigoare a noului Cod civil, aceasta a fost modificată și completată prin O.U.G. nr. 64/2010¹, modificare și completare care s-a impus, după cum este precizat și în fundamentarea adoptării acestei ordonanțe, având în vedere Legea nr. 14/2009 pentru ratificarea Acordului de împrumut (Proiect privind completarea sprijinului acordat de Uniunea Europeană pentru restructurarea agriculturii) dintre România și Banca Internațională pentru Reconstrucție și Dezvoltare, semnat la București la 28 decembrie 2007, prin care statul român și-a asumat responsabilitatea realizării cadastrului general în scopul înscrierii din oficiu în cartea funciară a proprietăților imobiliare, după care art. 45 din Legea nr. 7/1996 a fost completat prin Legea nr. 170/2010² pentru completarea art. 45 din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 și pentru modificarea art. 10¹ din Legea locuinței nr. 114/1996.

De asemenea, modificarea și completarea Legii cadastrului și publicității imobiliare s-a impus și în considerarea faptului că una dintre condiționările impuse prin Memorandumul de înțelegere semnat între Comunitatea Europeană și România la data de 23 iunie 2009 privește simplificarea procedurilor de înregistrare a proprietăților prin modificarea și completarea Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările ulterioare.

¹ Publicată în M. Of. nr. 451 din 12 iulie 2010.

² Publicată în M. Of. nr. 507 din 21 iulie 2010.