

Conf. univ. dr. Diana Geanina IONAȘ

DREPT FUNCİAR

Curs. Sinteze. Aplicații. Teste-grilă

CUPRINS

LISTA DE ABREVIERI.....	5
INTRODUCERE	13
UNITATEA NR. 1	
ASPECTE GENERALE PRIVITOARE LA DREPTUL FUNCICIAR	17
🏠 Curs	17
Secțiunea 1. Dreptul funciar	17
§ 1.1. Noțiune	17
§ 1.2. Obiectul dreptului funciar	18
§ 1.3. Izvoarele dreptului funciar.....	19
§ 1.4. Principiile fundamentale ale dreptului funciar	21
Secțiunea 2. Fondul funciar: terenurile de orice fel	23
§ 2.1. Noțiune	23
§ 2.2. Principalele categorii de terenuri	23
§ 2.3. Importanța clasificării terenurilor.....	26
2.3.1. Importanța juridică	26
2.3.2. Importanța economică	27
2.3.3. Importanța administrativ-cadastrală și de urbanism	28
2.3.4. Importanța ecologică și de mediu	29
2.3.5. Importanța pentru dreptul de proprietate	29
🏠 Fișă de sinteză	31
🏠 Aplicații practice	33
UNITATEA NR. 2	
CADASTRUL FUNCICIAR.....	41
🏠 Curs	41
Secțiunea 1. Introducere.....	41
Secțiunea 2. Scurt istoric al evoluției istorice a cadastrului	41
Secțiunea 3. Noțiunea și scopul cadastrului. Principiile cadastrului	43
Secțiunea 4. Funcțiile principale ale cadastrului	44
Secțiunea 5. Elementele cadastrului	45
Secțiunea 6. Documentația cadastrală	48
Secțiunea 7. Etapele înscrierii în cartea funciară	49
Secțiunea 8. Corelația dintre cadastru și publicitatea imobiliară	50
🏠 Fișă de sinteză	53
🏠 Aplicații practice	55

UNITATEA NR. 3

PUBLICITATEA IMOBILIARĂ	59
 Curs	59
Secțiunea 1. Introducere	59
Secțiunea 2. Scurt istoric al evoluției publicității imobiliare în dreptul românesc.....	61
Secțiunea 3. Sistemul personal de publicitate al registrelor de transcripțiuni și înscripțiuni.....	66
§ 3.1. Noțiuni generale	66
§ 3.2. Transcrierile	67
§ 3.3. Înscrierile	68
§ 3.4. Efectele transcrierii și înscrierii	68
§ 3.5. Neajunsurile sistemului publicității personale	69
Secțiunea 4. Sistemul de publicitate prin cărți funciare	70
 Fișă de sinteză	73
 Aplicații practice	75

UNITATEA NR. 4

CARTEA FUNCARĂ – NOȚIUNE ȘI OBIECT. CUPRINSUL CĂRȚII

FUNCIARE	83
 Curs	83
Secțiunea 1. Cartea funciară – noțiune	83
Secțiunea 2. Obiectul cărților funciare.....	84
§ 2.1. Obiectul material al cărților funciare	84
§ 2.2. Obiectul juridic al cărților funciare.....	85
§ 2.3. Retrospectivă asupra drepturilor reale	86
2.3.1. Drepturile reale principale aferente proprietății private	86
2.3.2. Drepturile reale principale aferente proprietății publice	89
2.3.3. Drepturile reale accesorii	91
Secțiunea 3. Cuprinsul cărții funciare	93
 Fișă de sinteză	97
 Aplicații practice	99

UNITATEA NR. 5

PRINCIPIILE CĂRȚII FUNCAR	105
 Curs	105
Secțiunea 1. Introducere	105
Secțiunea 2. Principiul legalității și al oficialității	106
Secțiunea 3. Principiul publicității integrale	106
Secțiunea 4. Principiul specialității	107
Secțiunea 5. Principiul efectului constitutiv de drept	108
Secțiunea 6. Principiul relativității	111

Secțiunea 7. Principiul neutralității	113
Secțiunea 8. Principiul priorității	114
Secțiunea 9. Principiul forței probante și al publicității materiale	116
🏠 Fișă de sinteză	121
🏠 Aplicații practice	123
 UNITATEA NR. 6	
ÎNSCRIERILE ÎN CARTEA FUNCİARĂ	131
🏠 Curs	131
Secțiunea 1. Aspecte generale privitoare la înscrieri	131
Secțiunea 2. Înscrierile de ordin juridic	134
§ 2.1. Intabularea în cartea funciară	135
§ 2.2. Înscrierea provizorie	136
§ 2.3. Notarea în cartea funciară	139
Secțiunea 3. Înscrierile de ordin tehnic	145
§ 3.1. Alipirea și dezlipirea	145
§ 3.2. Apartamentarea, subapartamentarea, reapartamentarea și preapartamentarea	146
🏠 Fișă de sinteză	149
🏠 Aplicații practice	151
 UNITATEA NR. 7	
EFECTELE ÎNSCRIERILOR ÎN CARTEA FUNCİARĂ	161
🏠 Curs	161
Secțiunea 1. Introducere	161
Secțiunea 2. Efectul constitutiv	161
Secțiunea 3. Efectul opozabilității	164
Secțiunea 4. Efectul extinctiv	166
Secțiunea 5. Efectul declarativ	167
Secțiunea 6. Efectul achizitiv	170
Secțiunea 7. Efectul de informare	171
Secțiunea 8. Efectul stabilirii rangului	172
🏠 Fișă de sinteză	175
🏠 Aplicații practice	177
 UNITATEA NR. 8	
PROCEDURA ÎNSCRIERILOR EFECTUATE ÎN CĂRȚILE FUNCİARE	185
🏠 Curs	185
Secțiunea 1. Noțiuni introductive	185
Secțiunea 2. Cererea de înscriere în cartea funciară	186
§ 2.1. Noțiunea și rolul cererii	186

§ 2.2. Efectele cererii	186
§ 2.3. Persoanele care pot formula cererea	188
§ 2.4. Forma și conținutul cererii de înscriere în cartea funciară	189
§ 2.5. Depunerea și înregistrarea cererii	191
§ 2.6. Modificarea, completarea și retragerea cererii	192
§ 2.7. Soluționarea cererii.....	193
2.7.1. Verificări prealabile	193
2.7.2. Soluții asupra cererii	194
§ 2.8. Limitele controlului registratorului de carte funciară	195
 Fișă de sinteză	197
 Aplicații practice	199

UNITATEA NR. 9

PROCEDURA ÎNSCRIERILOR EFECTUATE ÎN CĂRȚILE FUNCiare – CONTINUARE. ALTE PROCEDURI DE CARTE FUNCiARĂ.....

 Curs	207
Secțiunea 1. Încheierea de carte funciară	207
Secțiunea 2. Căile de atac împotriva încheierii de carte funciară.....	210
§ 2.1. Cererea de reexaminare.....	210
§ 2.2. Plângerea	212
Secțiunea 3. Alte proceduri de carte funciară.....	217
§ 3.1. Rectificarea, modificarea și îndreptarea erorilor materiale ale înscrierilor în cadastru și cartea funciară.....	217
§ 3.2. Reconstituirea cărților funciare și a încheierilor de carte funciară	218
 Fișă de sinteză	223
 Aplicații practice	227

UNITATEA NR. 10

INSTRUMENTE DE CUNOAȘTERE A CUPRINSULUI CĂRȚII FUNCiare.....

 Curs	235
Secțiunea 1. Considerații introductive	235
Secțiunea 2. Extrasul de carte funciară.....	235
§ 2.1. Noțiunea și natura juridică a extrasului de carte funciară	235
§ 2.2. Funcțiile extrasului de carte funciară	236
§ 2.3. Procedura de eliberare a extrasului de carte funciară	237
§ 2.4. Conținutul extrasului de carte funciară	239
§ 2.5. Tipuri de extrase de carte funciară	240
2.5.1. Extrasul pentru informare	240
2.5.2. Extrasul pentru autentificare	241
Secțiunea 3. Alte modalități de cunoaștere a conținutului cărții funciare.....	245
§ 3.1. Eliberarea copiilor certificate și a copiilor conforme.....	245
§ 3.2. Eliberarea copiilor electronice	246

§ 3.3. Accesul profesioniștilor la sistemul integrat de cadastru și carte funciară	246
📖 Fișă de sinteză	249
📖 Aplicații practice	251

UNITATEA NR. 11

ACȚIUNILE DE CARTE FUNCİARĂ. ACȚIUNEA ÎN PRESTAȚIE

TABULARĂ	259
📖 Curs	259
Secțiunea 1. Acțiunile de carte funciară	259
Secțiunea 2. Acțiunea în prestație tabulară	259
§ 2.1. Scurt istoric al acțiunii în prestație tabulară	259
§ 2.2. Acțiunea în prestație tabulară în lumina Codului civil	263
2.2.1. Acțiunea în prestație tabulară obișnuită	263
2.2.2. Acțiunea în prestație tabulară specială	265
§ 2.3. Natura juridică a acțiunii în prestație tabulară	266
§ 2.4. Condițiile de admisibilitate a acțiunii în prestație tabulară	268
§ 2.5. Judecata acțiunii în prestație tabulară	269
📖 Fișă de sinteză	273
📖 Aplicații practice	275

UNITATEA NR. 12

ALTE ACȚIUNI DE CARTE FUNCİARĂ

📖 Curs	281
Secțiunea 1. Aspecte generale privitoare la rectificarea înscrierilor din cartea funciară	281
Secțiunea 2. Acțiunea în rectificare	283
§ 2.1. Scurt istoric al acțiunii în rectificare	283
§ 2.2. Noțiune, obiect și scop	284
§ 2.3. Natura și caracterele juridice	285
§ 2.4. Procedura de judecată a acțiunii în rectificare	287
§ 2.5. Deosebirea dintre acțiunea în rectificare tabulară și plângerea împotriva încheierii registratorului de carte funciară	289
§ 2.6. Deosebirea dintre acțiunea în rectificare tabulară și îndreptarea erorilor materiale	290
Secțiunea 3. Acțiunea în justificarea înscrierii în cartea funciară	291
§ 3.1. Scurte repere istorice	291
§ 3.2. Noțiune, obiect și scop	292
§ 3.3. Caractere juridice	293
§ 3.4. Procedura de judecată a acțiunii în justificare	293
Secțiunea 4. Acțiunea în stabilirea rangului și acțiunea în radiere sau în acordarea rangului preferențial	295

 Fișă de sinteză	297
 Aplicații practice	301

UNITATEA NR. 13

CONDUCEREA ȘI ORGANIZAREA ACTIVITĂȚII DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ. RĂSPUNDEREA PENTRU EFECTUAREA ÎNSCRIERILOR ÎN CARTEA FUNCİARĂ	309
--	-----

 Curs	309
---	-----

Secțiunea 1. Conducerea și organizarea activității de cadastru și carte funciară	309
---	-----

§ 1.1. Istoricul organizării activității de cadastru și publicitate imobiliară	309
---	-----

§ 1.2. Organizarea activității de cadastru și publicitate imobiliară în lumina Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare	310
---	-----

1.2.1. Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară	310
--	-----

1.2.2. Oficiile de cadastru și publicitate imobiliară	312
---	-----

1.2.3. Birourile de cadastru și publicitate imobiliară	313
--	-----

1.2.4. Registratorii de carte funciară	313
--	-----

1.2.5. Asistenții-registratori și referenții. Inspectorii	315
---	-----

Secțiunea 2. Răspunderea pentru efectuarea înscrierilor în cartea funciară	316
---	-----

§ 2.1. Răspunderea civilă delictuală. Condiții generale și condiții particulare	317
--	-----

§ 2.2. Răspunderea disciplinară, contravențională și penală	320
---	-----

 Fișă de sinteză	323
--	-----

 Aplicații practice	325
---	-----

BIBLIOGRAFIE SELECTIVĂ	333
------------------------------	-----

Conf. univ. dr. Diana Geanina IONAȘ

DREPT FUNCİAR

Curs. Sinteze. Aplicații. Teste-grilă

Universul Juridic

București

-2026-

UNITATEA NR. 1

ASPECTE GENERALE PRIVITOARE LA DREPTUL FUNCICIAR



Secțiunea 1. Dreptul funciar

§ 1.1. Noțiune

Dreptul funciar este acea ramură de drept care cuprinde totalitatea normelor juridice ce reglementează relațiile sociale născute în legătură cu utilizarea terenurilor de către deținătorii acestora precum și relațiile sociale ce privesc organizarea și evidența funciară, în scopul folosirii raționale și integrale a tuturor terenurilor, potrivit destinației lor.

Dreptul funciar prezintă următoarele *trăsături caracteristice*:

a) *Are un caracter mixt.* Caracterul mixt rezultă din faptul că dreptul funciar conține norme care aparțin atât dreptului public (constituțional, administrativ, urbanismului), cât și norme care aparțin dreptului privat (civil).

Pentru că proprietatea este garantată și ocrotită prin Constituție, dreptul funciar este legat de dreptul constituțional. Dreptul constituțional creează statul și constituie baza solidă pentru acțiunile statului în relațiile cu cetățenii săi și cu alte state.

Pentru că terenurile sunt o resursă de interes național, dreptul funciar se află în strânsă legătură și cu dreptul administrativ. Această legătură rezultă din faptul că procedura de evidență a imobilelor este una administrativă, creată de autoritățile statale, cu caracter obligatoriu pentru toți deținătorii de imobile, iar statul exercită atribuții de control asupra activității de cadastru și publicitate imobiliară.

Dimensiunea și structura instituțiilor de drept administrativ sunt stabilite de Constituție¹.

Pentru că regimul juridic al terenurilor este influențat de politicile de amenajare a teritoriului și de urbanism, dreptul funciar se află în strânsă legătură și cu dreptul urbanismului. Legătura dreptului funciar cu dreptul civil rezultă din normele juridice care intră în conținutul său, respectiv normele care reglementează formele pro-

¹ Publicată în M. Of. nr. 767 din data de 31 octombrie 2003.

prietății și regimul lor juridic, dezmembrămintele dreptului de proprietate, transmiterea dreptului de proprietate, apărarea drepturilor reale prin acțiuni specifice.

Așadar, apartenența dreptului funciar la sfera dreptului public este justificată prin faptul că evidența funciară este realizată de autoritățile statului, se bazează pe proceduri administrative, este obligatorie pentru toți proprietarii și are scopuri administrative clare: stabilirea bazei de impozitare, cartografierea teritoriului, delimitarea circumscripțiilor electorale etc.²

Pe de altă parte, dreptul funciar aparține și sferei dreptului privat, întrucât drepturile privitoare la terenuri formează în principal obiectul dreptului civil, iar principiile care guvernează publicitatea imobiliară sunt, de asemenea, specifice dreptului civil.

b) Este o ramură autonomă de drept, cu obiect propriu de reglementare și principii specifice.

c) Are un pronunțat caracter tehnico-juridic, întrucât implică evidența cadastrală și documentația de carte funciară. Evidența cadastrală se realizează prin intermediul documentațiilor cadastrale și vizează întreg teritoriul național.

d) Se află în strânsă legătură cu alte ramuri de drept, precum dreptul mediului și urbanismului, scopul comun al acestora fiind protejarea terenurilor ca resurse naturale.

Termenul de „drept funciar” provine din latinescul *fundus* (teren, moșie). În dreptul românesc, noțiunea a apărut odată cu procesul de reformă agrară de la începutul secolului al XX-lea și s-a consolidat după adoptarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.

§ 1.2. Obiectul dreptului funciar

Obiectul dreptului funciar îl constituie, în principal, relațiile sociale legate de terenuri, oricare ar fi destinația acestora, forma de proprietate sau persoana beneficiarului (persoane fizice și juridice de drept privat ori persoane juridice de drept public).

Dreptul funciar mai reglementează și relațiile sociale ce privesc măsurile adoptate de stat în vederea realizării politicii sale funciare, adică a organizării și

² M. Văcărelu, *Real estate evidence: a new institution of Administrative Law*, disponibil la adresa <https://www.law.muni.cz/sborniky/dp08/files/pdf/sprava/vacarelu.pdf> la data de 11.12.2025.

Fișă de sinteză

1. Dreptul funciar

➔ **Dreptul funciar** = acea ramură de drept care cuprinde totalitatea normelor juridice ce reglementează relațiile sociale născute în legătură cu utilizarea terenurilor de către deținătorii acestora precum și relațiile sociale ce privesc organizarea și evidența funciară, în scopul folosirii raționale și integrale a tuturor terenurilor, potrivit destinației lor.

➔ **Trăsături caracteristice:**

- caracter mixt: public + privat
- autonomie: obiect și principii proprii
- componentă tehnico-juridică: evidența cadastrală și documentația de carte funciară
- conexiuni: drept civil, administrativ, urbanism, mediu etc

⚠ **Scop: folosirea rațională și integrală a terenurilor potrivit destinației**

➔ **Obiect:**

- relațiile sociale legate de terenuri;
- relațiile sociale ce privesc măsurile adoptate de stat în vederea realizării politicii sale funciare;
- relațiile de natură funciară născute în legătură cu realizarea măsurilor privind folosirea rațională a terenurilor.

➔ **Izvoare:**

- Constituția
- Legi speciale: Codul civil, Legea nr. 18/1991, Legea nr. 7/1996, Legea nr. 17/2014, Codul silvic (Legea nr. 331/2024), H.G. nr. 890/2005, O.U.G. nr. 57/2019, Ordinul ANCPI nr. 600/2023

➔ **Principiile fundamentale:**

- Garantarea dreptului de proprietate
- Ocrotirea fondului funciar
- Destinația legală
- Publicitatea imobiliară
- Unitatea fondului funciar
- Prioritatea interesului public

Aplicații practice

Activitatea 1 – Fișă de lucru

1. Identificați obiectul și izvoarele dreptului funciar.

Răspuns: _____

2. Enumerați principiile dreptului funciar.

Răspuns: _____

3. Se dă următorul text de lege: „Proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege”.

Arătați:

a) Ce principiu de drept funciar se desprinde din acest articol?

Răspuns: _____

b) Unde este reglementat acest principiu?

Răspuns: _____

c) Ce consecințe practice are pentru regimul juridic al terenurilor?

Răspuns: _____

