

Ionuț-Florin Cofaru

Student, Facultatea de Drept a Universității din București, anul II, seria II, grupa 210

Vânzarea cu certificat de sarcini în lumina noii legislații civile

The sale of real estate with a certificate of burden in the light of the New Civil Code

La vente de biens immobiliers avec un certificate de charges sous le Nouveau Code civil

Rezumat

Mai mult de un secol de inconsecvență și lipsă de unitate în materia publicității imobiliare are anumite consecințe și în ceea ce privește vânzarea bunurilor imobile. Aceasta pentru că o condiție *ad validitatem* a contractului de vânzare-cumpărare este forma autentică. În vederea autentificării, este necesară verificarea situației juridice reale a imobilului, în acest scop solicitându-se un extras de carte funciară. Datorită aceluși secol de inconsecvențe legislative ne putem ridica următoarea întrebare: Ce se întâmplă însă în cazul imobilelor care nu sunt intabulate? Legea 7/1996 oferă ca alternativă pentru realizarea autentificării, în cazul imobilelor care nu au deschisă o carte funciară, solicitarea unui certificat de sarcini. Mai are însă acest mecanism aplicabilitate odată cu intrarea în vigoare a Noului Cod civil? Este acest mecanism compatibil cu efectul constitutiv de drepturi al înscrierilor în cartea funciară? Prezenta lucrare încearcă să ofere un răspuns acestor întrebări.

Abstract

Over a century of incertitude in the field of land registration has a direct impact on the sale of real estate, given that one of the *sine qua non* conditions of the sale contract is to respect the *ad validitatem* form. In order to authenticate, it is necessary to check the real judicial situation of the estate, in this sense it is necessary to request a land book extract. Such a long period of incertitude makes us ask ourselves the next question: What happens in the case of those real estates that do not have a land book opened? A legal alternative, in the case of those real estates which do not have a land book opened, is to request a certificate of burden. Is this mechanism still applicable once the New Civil Code came into force? The present paper tries to provide an answer to these questions.

Résumé

Plus d'un siècle d'incertitude et de manque d'unité dans l'institution du livre foncier a certains conséquences en ce qui concerne la vente de biens immeubles. C'est parce que la forme authentique est une condition "*ad validitatem*" du contrat de vente. Pour l'authentification, il est nécessaire de vérifier la situation juridique réelle de l'immeuble, en demandant à cette fin un extrait de livre foncier. Ce siècle des incohérences législatives nous fait poser la question suivante: qu'est-ce qui se passe avec les immeubles qui n'ont pas un livre foncier ouvert? Loi 7/1996 donne une alternative pour réaliser l'authentification de ces biens: demander un certificat de charges. Est-ce mécanisme encore applicable après l'entrée en vigueur du nouveau Code civil? Est-ce mécanisme compatible avec l'effet constitutif de l'inscription au livre foncier? Ce document tente de répondre à ces questions.

Cuvinte cheie: vânzare, carte funciară, certificat de sarcini, publicitate imobiliară, Noul Cod Civil

Key words: sale, land book, real estate without land book opened, land recordation, the New Civil Code

Mots-clés: vente, livre foncier, biens immobiliers sans un livre foncier, publicite immobiliere, le Nouveau Code civil

Vânzarea reprezintă cea mai importantă și uzitată premiză a dobândirii dreptului de proprietate. Prezenta lucrare se va concentra asupra vânzării bunurilor imobile, în special asupra mecanismului care intervine în cazul în care respectivul imobil nu este intabulat în Cartea Funciară-vânzarea cu certificat de sarcini.

Dreptul românesc de la începutul secolului XIX lipsea convenția de un efect translativ de drepturi¹, Codul Caragea și Codul Calimach condiționând acest efect și de predarea zapisului², respectiv de “darea documentelor celor vechi și celor noua [...] între contractieri”³. Această soluție caracteristică dreptului roman, unde simpla convenție nu era suficientă pentru transferul dreptului de proprietate, dispărea din dreptul civil român prin adoptarea Codului Civil de la 1864, care prevede transferul dreptului de proprietate “îndată ce părțile s-au învoit asupra lucrului și asupra prețului”⁴. Așadar, în cadrul acestui sistem, simpla vânzare are drept efect transferul dreptului real, cauză care, alături de caracterul personal și cu rol de opozabilitate față de terți a înscrierilor în registrele de transcripțiuni și inscripțiuni, generează o serie de eventuale probleme: Putea înstrăinatorul proprietar să efectueze mai multe tranzacții anterior predării bunului? Era posibil ca partea care înstrăina să nu fie adevăratul proprietar al lucrului? Neîndeplinirea regulilor de publicitate imobiliară înaintea unui dobânditor ulterior poate să îmi afecteze dreptul de proprietate dobândit prin convenție? Răspunsul afirmativ la aceste întrebări, precum și alte surse de incertitudine, duc inevitabil la o lipsă de siguranță, de securitate, în circuitul juridic civil. Citându-l pe colosalul jurist român Andrei Rădulescu “Oriunde lipsește ori a lipsit siguranța Dreptul n-a putut să își dea toate roadele binefăcătoare. Pot avea cele mai mari și mai frumoase drepturi; dacă n-am siguranța că mă pot folosi de ele și că nu-mi pot fi răpite, ele nu reprezintă nimic.”⁵. Obiectivul este așadar o securitate statică și dinamică, cât mai ridicată. Mijloacele pe care legiuitorul român le-a ales spre a atinge acest obiectiv au variat în ceea ce privește publicitatea imobiliară atât de-a lungul timpului, cât și în funcție de partea a teritoriului țării avută în vedere. Soluția, unitară pe întreg teritoriul țării, asupra căruia s-a oprit legiuitorul român a fost stabilită prin legea 7/1996-regimul de carte funciară. Importanța este dată de finalitatea acestui sistem, anume înlăturarea incertitudinii generată de o eventuală dublă înscriere-dat fiind caracterul personal al registrelor de transcripțiuni și inscripțiuni, de lipsa unor documente cadastrale în vechiul sistem și lista poate continua. Dat fiind faptul că, așa cum a spus domnul profesor V. Stoica “ca și în medicină, și în drept este mai importantă profilaxia decât terapeutică”⁶, legiuitorul român a instituit un sistem de publicitate imobiliară care să prevină, pe cât posibil, apariția unor viitoare conflicte în materia dreptului de proprietate. Principală lacună a sistemului rămânea însă faptul că înscrierea nu are efect constitutiv sau translativ de drepturi, ci doar de opozabilitate față de terți. Întrucât “cele mai riguroase sisteme de publicitate sunt acelea în care [...] constituirea sau transmiterea drepturilor reale este condiționată de îndeplinirea formalităților specifice”⁷ și legiuitorul român s-a oprit, în mod oportun, asupra acestei soluții prin adoptarea Noului Cod Civil. Cu toate că în viitorul cel puțin apropiat acest efect nu va opera fiind condiționat de efectuarea lucrărilor de cadastru general în cadrul fiecărei unități administrative

¹ Marian Nicolae, *Tratat de Publicitate Imobiliară, Introducerea în publicitatea imobiliară*, Ediția a II-a, vol. I, Universul Juridic, 2011, București, p. 94

² Codul Caragea, art. 13

³ Codul Calimach, art. 576

⁴ Codul Civil, art. 1295

⁵ Andrei Rădulescu, *Siguranța dreptului*, “Curierul Judiciar” S.A., 1932, București

⁶ Valeriu Stoica, *Drept Civil. Drepturile Reale Principale*, C.H. Beck, 2009, București, p. 414

⁷ *Ibid*, nota 6, p. 416

teritoriale⁸, o asemenea soluție va reprezenta un plus enorm de stabilitate în cadrul circuitului juridic civil.

Vânzarea, în cazul imobilelor, este un contract sinalagmatic, solemn, cu titlu oneros și comutativ. Dat fiind faptul că nu poate fi pus sub semnul întrebării faptul că în cazul vânzării, obligațiile părților sunt interdependente și reciproce, că acordul de voință trebuie să respecte condițiile de formă sub sancțiunea nulității absolute, că părțile urmăresc obținerea unor interese patrimoniale prin încheierea contractului, că existența și întinderea obligațiilor părților sunt cunoscute de către părți, caracterul juridic al contractului de vânzare asupra căruia poate fi ridicat un mic semn de întrebare este efectul translativ sau nu al contractului de vânzare. În acest sens, este interesant de observat faptul că, chiar și anterior intrării în vigoare a Noului Cod Civil, transmiterea proprietății, în cazul contractului de vânzare-cumpărare, nu a fost considerată, de către doctrină, de esența, ci numai de natura contractului de vânzare cumpărare, observându-se că și în articolul corespondent din Codul Civil Francez⁹, “se folosește termenul de *livrer une chose-sens de predare, de dare, de transmitere a unui lucru*”¹⁰. În cazul contractului de vânzare, principalele obligații ale vânzătorului sunt: obligația de predare-“punerea lucrului vândut la dispoziția cumpărătorului”¹¹, obligația de garanție contra evicțiunii-care vizează apărarea dobânditorului contra pierderii proprietății lucrului sau împotriva tulburării cumpărătorului în exercitarea prerogativelor conferite de dreptul de proprietate¹², și garanția contra viciilor lucrului vândut-vânzătorul răspunde pentru viciile ascunse dacă acestea sunt grave, în sensul că fac bunul impropriu întrebuirii ori îi diminuează în mod considerabil valoarea¹³. Cumpărătorul are la rândul lui obligația de a plăti prețul, de regulă la locul și în momentul în care i se face predarea bunului¹⁴, și de a lua în primire lucrul vândut. Acestea reprezintă principalele obligații de a face caracteristice contractului de vânzare, iar o studiere mai detaliată a lor nu este de interes în prezenta lucrare, întrucât ceea ce ridică interes în materie este identificarea momentului în care operează obligația de a da. Astfel, pe vechea reglementare, obligația de a da opera în momentul încheierii contractului, dacă erau îndeplinite o serie de condiții: vânzătorul să fie proprietarul lucrului vândut, consimțământul părților să fie manifestat în formă autentică, bunul să fie *certe*, să existe și părțile să nu fi amânat transferul dreptului de proprietate¹⁵. În timp ce, în momentul în care dispozițiile din Noul Cod civil vor produce efecte în sensul conferirii unui efect translativ înscrierilor în cartea funciară, obligația de a da va opera doar în momentul realizării înscrierii în cartea funciară. Vânzarea, conform Noului Cod Civil, este o operațiune prin care o parte transmite sau se obliga a transmite proprietatea asupra unui bun, iar cealaltă parte se obligă să plătească prețul¹⁶, cu adăugirea că în materia bunurilor imobile sunt aplicabile dispozițiile în materie de Carte Funciară¹⁷. Noul Cod Civil consacră caracterul translativ de drepturi al înscrierii în cartea funciară, așadar aplicarea dispozițiilor în materie de carte funciară par a da un răspuns întrebării ridicate la începutul paragrafului cu privire la efectul translativ sau nu al contractului de vânzare. O asemenea concluzie ar fi însă pripită, întrucât trebuie avute în vedere și dispozițiile de drept tranzitoriu, în acest sens o distincție între modul în care operează vânzarea în cadrul imobilele intabulate și în cadrul imobilelor neintabulate fiind oportună.

⁸ Legea 71/2001 pentru punerea în aplicare a legii nr. 287/2009 privind Codul Civil(M. Of. Nr. 409 din 10 iunie 2011), art. 56

⁹ C. Civ. Fr., art 1582, Codul Civil,25

¹⁰ *Francisc Deak*, *Tratat de Drept Civil, Contracte Speciale*, vol. I., Ed. a-IV-a, Universul Juridic, București, 2006, p. 13

¹¹ *Ibid*, nota 10, p. 93

¹² *Ibid*, nota 10, p. 99

¹³ *Ibid*, nota 10, p. 117

¹⁴ *Ibid*, nota 10, p. 124

¹⁵ *Ibid*, nota 10, p.23-27

¹⁶ Noul Cod Civil, art. 1650

¹⁷ Noul Cod Civil, art. 1676

Avantajele sistemului de publicitate imobiliară instituit de legea 7/1996 sunt reliefate de principiile operante în materie de Carte Funciară, care oferă un grad sporit de securitate circuitului juridic civil. Dintre acestea, menționăm: principiul publicității integrale-care presupune înscrierea tuturor drepturilor tabulare, precum și a unor drepturi de creanță¹⁸, principiul relativității înscrierilor-înscrierea în Cartea Funciară se poate face doar în contra celui înscris sau a celui care înainte de a fi înscris, și-a garantat dreptul, dacă ambele înscrieri se fac deodată¹⁹, principiul legalității înscrierilor-principiu care presupune că registratorul, care se poate întemeia doar pe cererea de înscriere ce i-a fost înaintată, verifică atât că actele sau faptele juridice în cazul cărora se solicită înscriere pot fi/sunt supuse acestei operațiuni, cât și că actul în baza căruia se solicită înscrierea îndeplinește condițiile de fond și de formă instituite prin lege²⁰, principiul oficialității înscrierilor-care presupune obligația instanței de judecată de a înainta hotărârea constitutivă sau declarativă de drepturi biroului de carte funciară și obligația notarului de a întemeia autentificarea actului pe extrasul de carte funciară sau certificatul de sarcini și de a cere înscrierea actului autentificat în cartea funciară²¹. Prezumțiile instituite în materie-presumția existenței sau a inexistenței drepturilor tabulare²², prezumția condiționată de bună-credință în materie de Carte Funciară²³, sunt alte aspecte care conferă individului un plus de siguranță în această materie asupra căreia o ceață densă de incertitudine a primat atâta timp. Deloc întâmplător nu am atins în enumerarea anterioară două principii care au operat atât simultan, cât și consecutiv pe teritoriul țării noastre, anume principiul opozabilității înscrierilor și principiul constitutiv sau translativ de drepturi reale. Primul principiu presupune că vânzarea are un efect translativ de drepturi între părți, părți care nu se pot însă prevala de efectele vânzării față de terți anterior înscrierii dreptului lor în Cartea Funciară. Dreptul lor așadar nu se bucură de o opozabilitate *erga omnes*, însă dat fiind faptul că o trăsătură esențială a drepturilor reale este opozabilitatea *erga omnes*, se poate considera și în această ipoteză că realizarea formalităților de publicitate în acest caz, chiar dacă nu condiționează existența în sine a dreptului, condiționează definitivarea sa. Superioritatea celui de al doilea principiu, cel constitutiv/translativ de drepturi, este recunoscută de cea mai mare parte a doctrinei²⁴. Această soluție a fost îmbrăcată legislativ în Noul Cod Civil, care consacră faptul că “drepturile reale se dobândesc [...] numai prin înscrierea lor în Cartea Funciară”²⁵. Acest efect este condiționat însă de finalizarea lucrărilor de cadastrare generală la nivel de unitate administrative teritorială²⁶, lucrări care nu par să se finalizeze în viitorul apropiat.

Fixate fiind aceste repere teoretice, în cazul imobilelor intabulate, este ancorată în realitate afirmație conform căreia vânzarea operează într-un mod fluid. Astfel, la autentificarea actului se solicită un extras de carte funciară, din care reiese situația juridică a imobilului. Ca mai apoi, în baza actului autentificat, să se solicite de către notar o nouă înscriere în cartea funciară, astfel încât efectul constitutiv/de opozabilitate să își producă efectele. În unele cazuri dreptul de proprietate există/este opozabil *erga omnes*, chiar și fără înscrierea în Cartea Funciară-bunuri care provin din moștenire, accesione naturală, vânzare silită, expropriere pentru cauză de utilitate publică, alte cazuri prevăzute de

¹⁸ Corneliu Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. a-III-a, Hamangiu, București, 2008, p. 352

¹⁹ *Ibid*, nota 19, p. 353

²⁰ *Ibid*, nota 19, p. 354

²¹ *Ibid*, nota 19, p. 354-355

²² Noul Cod Civil, art. 900

²³ Noul Cod Civil, art. 901

²⁴ Corneliu Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. a-III-a, Hamangiu, București, 2008, p. 355 ; Valeriu Stoica, *Drept Civil. Drepturile Reale Principale*, C.H. Beck, 2009, București, p. 443 ; Marian Nicolae, *Tratat de Publicitate Imobiliară, Introducerea în publicitatea imobiliară*, Ediția a II-a, vol. II, Universul Juridic, 2011, București, p. 792

²⁵ Noul Cod Civil, art. 885

²⁶ Legea 71/2001 pentru punerea în aplicare a legii nr. 287/2009 privind Codul Civil (M. Of. Nr. 409 din 10 iunie 2011), art.

lege²⁷. Cu toate acestea, excepțiile înșiruite mai sus nu reprezintă excepții absolute de la dispozițiile aplicabile în materie de carte funciară, ci doar relative, operând doar în cazul dobânditorului nemijlocit²⁸. Astfel, dacă acesta dorește să exercite prerogativa dispoziției juridice asupra bunurilor obținute prin unul din modurile enunțate mai sus, el trebuie anterior să dispună înscrierea dreptului său în Cartea Funciară.

În ceea ce privește aplicabilitatea în spațiu a diferitelor sisteme de publicitate imobiliară, câteva precizări de ordin istoric sunt necesare, întrucât “Istoria formării și consolidării Statului Român explică existența diversității sistemelor de publicitate imobiliară în dreptul românesc”²⁹. Primele cărți de proprietate au fost indentificate în secolul XV, în orașul Brașov, unde “au fost catalogate 57 de registre, dintre care au putut fi indentificate 31 de tipuri de vechi cărți de proprietate”³⁰. În perioada dominației habsburgice și austro-ungare, în teritoriile ocupate au fost introduse de către administrația austriacă cărți funciare³¹. În Transilvania, cadastrarea a început în anul 1794, când s-au introdus cărți funciare în localitățile de graniță, ca în anul 1855 să fie cadastrate zonele unde opera dreptul cutumiar maghiar-Crișana, Banat, Satu Mare și Maramures, iar în anul 1870 localitățile de drept austriac³². În Bucovina, operațiunea s-a realizat prin legea 8/1873³³. Unitatea politică atinsă prin Marea Unirie de la 1918 a dus la dorința de a se realiza și o unitate legislativă pe întreg teritoriul țării, unitate care a vizat și sistemul de publicitate imobiliară. Astfel, prin legea 93/1933 se dorește a se realiza cadastrul funciar și în Vechiul Regat și Basarabia, un demers care însă nu s-a dovedit eficient și care a fost sistat în preajma celui de-al doilea război mondial³⁴. În anul 1938 este adoptat Decretul Lege 115/1938 care presupune o aplicarea unitară a sistemului de carte funciară în Transilvania și Bucovina. Sistemul instaurat de Decretul Lege nr. 115/1938 este unul real, evidența se ține pe imobile, iar efectul înscrierii este unul constitutiv sau translativ de drepturi reale-“Drepturile reale asupra imobilelor se vor dobândi numai dacă[...]constituirea sau strămutarea a fost înscrisă în cartea funciară.”³⁵. În aceste regiuni, fiind realizată cadastrarea, aplicabilitatea temei tratate în prezenta lucrare-vânzarea cu certificat de sarcini, este redusă.

Durata de mai bine de un secol în care nu a existat o unitate legislativă în materia formalităților de publicitate imobiliară-referindu-ne aici la faptul că în mod paralel cu decretul 115/1938 a existat și registrul de transcripțiuni și inscripțiuni, a creat o serie de inadvertențe. Fidel Codului Napolonean de la 1804, Codul Civil și Codul de Procedură Civilă au instituit un sistem personal³⁶ de publicitate imobiliară-registrul de transcripțiuni și inscripțiuni. Transcripțiunea viza “înregistrarea actelor juridice translative sau constitutive de drepturi reale imobiliare și constau, potrivit legii, în reproducerea înscrisurilor constatoare ale operațiunilor juridice supuse înregistrării”³⁷, iar inscripțiunea viza “menționi referitoare la actele de constituire a ipotecilor și privilegiilor”³⁸. Documentele de evidență

²⁷ Noul Cod Civil, art. 887

²⁸ Marian Nicolae, *Tratat de Publicitate Imobiliară, Noile Cărți Funciare*, Ediția a II-a, vol.II, Universul Juridic, 2011, București, p. 305

²⁹ *Ibid*, nota 6, p. 419

³⁰ I. Papp, P. Balașiu, *Cartea Funduară. Colecție de legi, regulamente și formulare referitoare la cărțile funduare din Ardeal*, vol. I, 1992, Cluj, p. 5-11

³¹ *Ibid*, nota 21, p. 346

³² *Ibid*, nota 21, p. 347

³³ *Ibid*, nota 21, p. 348

³⁴ *ibid*

³⁵ Decretul Lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare (M. Of. Nr. 95 din 27 aprilie 1938), art. 17

³⁶ *Ibid*, nota 1, p. 218

³⁷ *Ibid*, nota 1, p. 220

³⁸ *Ibid*.

imobiliară existente în aceste registre se țin acuma de către birourile de cadastru și publicitate imobiliară ale oficiilor județene de cadastru și publicitate imobiliară³⁹, ca urmare a consultării cărora se pot elibera certificate de sarcini în cazul imobilelor neintabulate.

Unificarea legislativă în materie a fost adusă de legea 7/1996, care consacră aplicabilitatea regimului de carte funciară pe întreg teritoriul țării. Sistemul instituit, așa cum am arătat anterior în lucrare, a prezentat o serie de avantaje, reprezentând o medie aritmetică între un sistem personal, cu efect de opozabilitate față de părți și unul real, cu efect constitutiv/translativ de drepturi, rezultatul fiind un sistem real, cu efect de opozabilitate față de terți.

Atinsă această unificare pe plan legislativ, următorul pas a fost că legislația să fie și aplicabilă în concret, în mod unitar, pe întreg teritoriul țării. Acest deziderat este condiționat de realizarea lucrărilor de cadastrare la nivel național. Spre a se facilita realizarea acestui obiectiv, a fost adoptată Ordonanța de Urgență nr. 64/2010. Astfel, este instituit Programul Național pentru înregistrarea proprietăților imobiliare în evidențele de carte funciară, dispunându-se înscrierea din oficiu a imobilelor, “în primul rând a titlurilor de proprietate emise în baza legilor de restituire a proprietăților funciare”⁴⁰. Tot în acest sens, s-a dispus ca, până la data de 31 decembrie 2014, sub sancțiunea inopozabilității, este scutită de plată deschiderea cărților funciare de către: titularii drepturilor reale transcrise în vechile registre de transcripțiuni-inscripțiuni, titularii drepturilor reale înscrise în cărțile funciare în zonele cooperativizate, deschise potrivit Decretului-lege nr. 115/1938, în baza unor documentații care nu sunt întocmite în sistemul național de coordonate stereographic, titularii drepturilor reale înscrise în cărțile funciare deschise în baza Legii nr. 242/1947 pentru transformarea cărților funciare provizorii în cărți de publicitate funciară și a Decretului nr. 2.142/1930⁴¹. Da, scutirea de plată facilitează realizarea înscrierii, însă condiționarea efectului de opozabilitate de înscriere practic duce la obligarea titularului dreptului real de a o realiza. Această soluție a fost criticată de doctrină, deoarece transformă un drept perfect și opozabil *erga omnes*-care și-a dobândit acest caracter prin înscrierea în registrele de transcripțiuni și inscripțiuni sau în cărțile funciare reglementate de decretul 115/1938, într-un drept imperfect și inopozabil⁴². Lipsind de efecte o operațiune juridică efectuată în conformitate cu legea în vigoare la momentul efectuării ei, această dispoziție violează principiul constituțional al neretroactivității legii noi⁴³. Prezentul articol obligă titularii de drepturi reale să dispună înscrierea în cartea funciară, sub sancțiunea inopozabilității, însă, așa cum ridică domnul profesor Marian Nicolae problema, ce se va întâmpla dacă nu se va da curs acestei obligații? “Cum se va asigura atunci securitatea și consolidarea proprietății funciare și a creditului ipotecar, dacă drepturile reale ale milioanele de titulari vor putea fi contestate oricând și de oricine? Cum vor face față instanțele judecătorești avalanșei de procese în materie de proprietate funciară și de credite ipotecare?”⁴⁴ Un bun argument de ordin practic, în sensul criticării acestor reglementări, este faptul că vânzarea de imobile care nu sunt intabulate în cartea funciară este încă o temă de actualitate.

Dat fiind faptul că am analizat deja problematica vânzării în cazul imobilelor intabulate în Cartea Funciară, problematica ce urmează a fi atinsă este cea a vânzării imobilelor neintabulate. Amprenta lăsată de sistemul personal de publicitate imobiliară-registrul de transcripțiuni și inscripțiuni, consacrat legislativ de Codul Civil și Codul de Procedură Civilă, a fost inexistența cărților funciare pe teritoriul

³⁹ *Ibid*, nota 1, p. 218

⁴⁰ *Ibid*, nota 28, p. 71

⁴¹ Ordonanță De Urgență nr. 64 din 30 iunie 2010 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 (M. Of. Nr 451 din 2 iulie 2010)

⁴² *Ibid*, nota 28, p. 73

⁴⁴ *Ibid*, nota 28, p. 73

pe care au fost aplicate (Muntenia, Oltenia, Dobrogea). Ca o consecință directă, odată intrată în vigoare, legea 7/1996 nu și-a găsit o aplicabilitate practică directă și imediată, în sensul că pentru preponderența imobilelor transcripțiunile reprezentau evidențele de publicitate imobiliară existente. Utilitatea acestora odată instaurat noul sistem de publicitate imobiliară este următoarea: "După punerea în aplicare a cadastrului general și întocmirea registrelor cadastrale de publicitate imobiliară pe teritoriul administrativ al unei comune, oraș sau municipiu, registrele de transcripțiuni, vechile cărți funciare și cele de publicitate financiară vor pierde și funcțiile juridice mai sus arătate, păstrând doar un rol istoric, documentar și de simplă evidență tehnico-juridică, ca documente de arhivă la care se va apela ori de câte ori va fi nevoie, pentru cunoașterea și dovedirea stărilor juridice imobiliare dinaintea noilor cărți funciare, precum și în vederea eliberării certificatelor de sarcini, necesare deschiderii noilor cărți funciare, întocmirii unor acte notariale, dezbaterilor succesoriale sau rezolvării unor litigii de către instanțele judecătorești"⁴⁵. Unul din actele notariale enumerate de domnul profesor Marian Nicolae este vânzarea. Astfel, în cazul vânzării, "la autentificarea actelor prin care se transmite, se modifică, se constituie sau se stinge un drept real, notarul public va solicita un extras de carte funciară pentru autentificare, care este valabil timp de 10 zile lucrătoare de la data înregistrării cererii, sau, după caz, un certificat de sarcini."⁴⁶. Alternativa aleasă de legiuitor în cazul imobilelor neintabulate este, așadar, eliberarea unui certificat de sarcini, din care să reiasă numele și prenumele proprietarului, dacă imobilul are dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, ipotecii, privilegiu, acțiuni reale imobiliare cu privire la imobil, sechestrul, urmărirea silită precum și alte acte/fapte juridice în legătură cu imobilul⁴⁷. Și în cazul unui drept de proprietate ce a fost transcris în registrul de transcripțiuni, se poate solicita și obține certificat de sarcini, ca urmare a verificărilor realizate în aceste registre. Sistemul personal al registrelor de transcripțiuni și înscripțiuni face dificilă cercetarea necesară eliberării certificatului de sarcini, întrucât operațiunile de cercetare "presupun verificarea tuturor înregistrărilor efectuate, atât în registrul de transcripțiuni, cât și în cel de înscripțiuni, pe numele fiecărei persoane care a deținut dreptul de proprietate asupra imobilului în cauză"⁴⁸. Actele necesare pentru eliberarea certificatului de sarcini sunt: cererea tip și dovada titlului de proprietate⁴⁹. Ca și extrasul de carte funciară, certificatul de sarcini are așadar rolul de a arăta situația juridică reală a imobilului, element care contribuie în mod vital la securitatea statică a circuitului juridic civil. Pentru a se asigura o concordanță între situația juridică reală a imobilului și datele din certificatul de sarcini, este necesar ca pe cererea de eliberare a certificatului de sarcini să fie menționată data și ora primirii⁵⁰. Menționăm că dispozițiile prevăzute în art. 54 sunt norme imperative, astfel chiar dacă părțile ar alege să își asume riscul de a dobândi dreptul fără a verifica starea tabulară, obligația notarului de a solicita extrasul de carte funciară sau certificatul de sarcini nu este înlăturată⁵¹. În cazul în care imobilul nu are deschisă o carte funciară, vânzarea este autentificată în baza certificatului de sarcini emis. Pentru a atesta situația juridică reală a imobilului după înstrăinarea, ar trebui să fie transcris dreptul de proprietate al dobânditorului în registrul de transcripțiuni. Art. 58 din legea 7/1996 statuează că "Până la deschiderea noilor cărți funciare, în condițiile art. 58¹, în regiunile de transcripțiuni și înscripțiuni imobiliare, privilegiile și ipotecile legale, sechestrul, urmărirea imobilului, a fructelor și veniturilor sale, punerea în mișcare a acțiunii penale, acțiunile pentru apărarea drepturilor reale privitoare la imobilele neînscrise în cartea funciară,

⁴⁵ *Ibid*, nota 28, p. 57

⁴⁶ Legea 7/1996 a Cadastrului și Publicității imobiliare (M. Of. Nr. 201 din 3 martie 2006), art. 54

⁴⁷ *Gheorghe Dobrican*, Eliberarea certificatelor de sarcini după adoptarea Legii nr. 7/1996 a Cadastrului și a Publicității imobiliare, *Revista Drept*, nr. 9, 2004

⁴⁸ *Cristina Cucu*, Legislația cadastrului și a publicității imobiliare, *Comentarii și explicații*, ediția 2, C.H. BECK, 2007, București, p. 243

⁴⁹ <http://www.ocpigj.ro/acte.html>, consultat la 10.03.2012

⁵⁰ *Ibid*, nota 48

⁵¹ *Cristina Cucu*, Legislația cadastrului și a publicității imobiliare, *Comentarii și explicații*, ediția 2, C.H. BECK, 2007, București, p. 242

precum și actele și faptele juridice privitoare la drepturile personale sau la alte raporturi juridice în legătură cu aceste imobile vor continua să fie transcrise ori, după caz, înscrise în vechile registre de publicitate imobiliară”⁵², interesant fiind că legiuitorul nu enumeră expres și operațiunea juridică a vânzării. De asemenea, legea 7/1996 prevede faptul că “Pe perioada valabilității extrasului de carte funciară pentru autentificare, registratorul nu va efectua nici un fel de înscriere în cartea funciară, cu excepția aceleia pentru care a fost eliberat extrasul.”⁵³. Menționăm că prin legea 71/2011 se consacră un termen de valabilitate de 10 zile al extrasului de carte funciară⁵⁴. Dat fiind faptul că legiuitorul nu se referă și la eliberarea certificatului de sarcini, întrebarea este ce se întâmplă în cazul imobilelor neintabulate? Dat fiind faptul că *ubi lex non distinguit nec nos distinguere debemus* s-ar putea considera că se poate realiza o înscriere ulterioară, care să aibă la bază un alt act decât acela în scopul autentificării căruia a fost solicitat certificatul, după solicitarea unui nou certificat de sarcini. Curtea Constituțională, analizând constituționalitatea art. 54, a statuat că acesta este în concordanță cu legea fundamentală, întrucât “menirea extrasului de carte funciară este aceea de a atesta situația de drept a bunului imobil și de a garanta veridicitatea mențiunilor respective la data eliberării acestuia.”⁵⁵. Această teză a art. 54 a fost criticată în doctrină, în sensul că în unele cazuri înscrierea ar trebui să opereze-ex. ipotecă legală, ba mai mult textul legii nu interzicea, anterior intrării în vigoare a Legii 71/2011, solicitarea unui nou extras de carte funciară⁵⁶, ci doar înscrierea, pe perioada valabilității extrasului de carte funciară, a altor drepturi decât acelea pentru care a fost solicitat înscrisul. Astfel, pe vechea reglementare, în cazul în care se solicita un extras, apoi peste două săptămâni un alt extras, iar când termenul de valabilitate expira la primul extras, se putea considera faptul că acea carte funciară va mai fi blocată încă două săptămâni, iar că în acest ultim interval se pot înscrie doar drepturile pentru care a fost solicitat cel de al doilea extras. Acest impediment a fost înlăturat prin legea 71/2011, care prevede, prin adăugare la legea 7/1996, că “eliberarea unui nou extras de carte funciară pentru autentificare nu poate fi solicitată mai devreme de 5 zile lucrătoare de la expirarea termenului de valabilitate a extrasului eliberat anterior”⁵⁷.

Pentru a se putea obține certificatul de sarcini, implicit spre a se putea autentifica de către notar actul în cazul în care din diferite impedimente imobilul nu este intabulat, este necesară a se face dovada dreptului de proprietate. Acest aspect nu a reprezentat un impediment, dat fiind efectul de opozabilitate al înscrierilor în Cartea Funciară prevăzut de Legea 7/1996⁵⁸, întrucât convenția sau alt mod de dobândire poate constitui premiza eliberării unui certificat de sarcini.

Ce se întâmplă însă cu acest mecanism odată cu intrarea în vigoare a Noului Cod Civil? Spre a putea oferi un răspuns la această întrebare este oportună o analiză a sistemului instituit de Noul Cod Civil, sistem care înlătură anumite deficiențe ale sistemului anterior. Principala critică adusă de către doctrină sistemului instituit de Legea 7/1996 vizează efectele înscrierilor, astfel, înscrierea unor drepturi “asigură numai opozabilitatea lor față de terți, ceea ce este illogic și contrar naturii lucrurilor-un drept real „relativ”, un drept real opozabil *inter partes*, dar inopozabil *erga tertios*, în lipsa înscrierii, este o *contradictio in adiecto*”⁵⁹. Acest aspect are un impact negativ asupra securității circuitului juridic civil.

⁵² *Ibid*, nota 46, art. 58

⁵³ *Ibid*, nota 47

⁵⁴ *Ibid*, nota 8, art. 87

⁵⁵ Curtea Constituțională, Decizie nr. 632 din 29 mai 2008 referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 41 alin. (3) și art. 54 alin. (1) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, precum și ale art. 176 și 497 din Codul de procedură civilă (M. Of. Nr. 555 din 23 iulie 2008)

⁵⁶ *Ibid*, nota 28, p. 65

⁵⁷ *Ibid*, nota 8, art. 87

⁵⁸ *Ibid*, nota 46, art. 25

⁵⁹ *Ibid*, nota 28, p. 765

Art. 54 al legii 7/1996 consacră obligativitatea notarului de a solicita din oficiu înscrierea în cartea funciară- neputându-se înstrăina fără solicitarea extrasului de carte funciară sau a certificatului de sarcini și obligatorie fiind înscrierea în cartea funciară a vânzării, scade numărul de ipoteze în care există o disconcordanță între cartea funciară și situația juridică reală a imobilului⁶⁰, însă acest aspect nu înlătură în totalitate neajunsul acestui sistem. Astfel, principala funcție a publicității imobiliare în Noul Cod Civil este funcția constitutivă sau translativă de drepturi, drepturile reale dobândindu-se, modificându-se și stingându-se numai prin înscrierea în cartea funciară, pe baza actului sau faptului care a justificat înscrierea⁶¹. Efectul constitutiv este așadar condiționat de întrunirea cumulativă a două elemente: vânzarea, încheiată în formă *ad validitatem*, și înscrierea în cartea funciară. Excepții de la această regulă există, anume cazurile prevăzute de art. 887 din Noul Cod Civil⁶², însă și în cazul acestora, spre a se putea exercita dispoziția juridică, drepturile trebuie înscrise în cartea funciară. Fixate fiind aceste aspecte, un răspuns pentru întrebarea adresată la începutul paragrafului este necesar. Imobilul nu este intabulat, nu are deschisă carte funciară, iar dacă se dorește vânzarea imobilului, la autentificarea este necesară solicitarea unui certificat de sarcini. Existența certificatului de sarcini nu este în niciun mod afectată de noua legislație în materie, deci până la acest punct al raționamentului, mecanismul funcționează. Ce se întâmplă însă când se solicită eliberarea certificatului de sarcini? S-ar putea spune că ne învârtim într-un cerc vicios. Premiza eliberării unui certificat de sarcini este dovedirea dreptului de proprietate. Actul sau faptul juridic din care ar putea reieși o astfel de calitate, de proprietar, reprezintă doar una din cele două condiții⁶³ *sine qua non* ale existenței dreptului. Consecința imposibilității de a se dovedi dreptul duce așadar la imposibilitatea eliberării unui certificat de sarcini, care duce la rândul său la imposibilitatea autentificării vânzării. Soluția, spre a se putea realiza vânzarea, ar fi intabularea, dar în acest caz ar fi complet eludat rolul certificatului de sarcini în ceea ce privește autentificarea acestui act. Cu toate că acesta este mecanismul operant într-un sistem de publicitatea imobiliară cu efect constitutiv/translativ de drepturi, ar fi pripit și nerealist să considerăm fără aplicabilitate practică mecanismul studiat în prezenta lucrare-vânzarea cu certificat de sarcini, pentru motive pe care le voi expune în următorul paragraf.

În materia publicității imobiliare, date fiind incertitudinea și inconsecvențele legislative care au domnit asupra acestei instituții în ultimul secol, dreptul tranzitoriu în materie are o importanță crucială. Anul 1933 a adus pentru prima oară în discuție ideea de unitate în materie și a subliniat pentru prima oară necesitatea cadastrării și realizării unui sistem de publicitatea imobiliară bazat pe cartea funciară⁶⁴. Nu se contestă faptul că în perioada imediat următoare, al doilea război mondial și perioada comunistă au reprezentat veritabile piedici spre a se realiza acest demers. Cu toate acestea, chiar și după trecerea a 22 de ani de la instaurarea democrației constituționale cadastrarea generală este încă departe de a se finaliza la nivelul țării. În acest sens, dreptul tranzitoriu pare a avea în materia formalităților de publicitate imobiliară o aplicare îndelungată. Astfel, “până la finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială⁶⁵ și deschiderea, la cererea sau din oficiu, a cărților funciare pentru imobilele respective”⁶⁶, este suspendat efectul dispozițiilor art. 557 alin. (4), art. 565, art. 885 alin. (1) și art. 886, iar scopul înscrierii în cartea funciară este acela de a se realiza opozabilitatea față

⁶⁰ *ibid*

⁶¹ Noul Cod Civil, art. 885

⁶² Drepturile reale se dobândesc fără înscriere în cartea funciară când provin din moștenire, accesiune naturală, vânzare silită, expropriere pentru cauză de utilitate publică, precum și în alte cazuri expres prevăzute de lege.

⁶³ *Ibid*, nota 28, p. 794

⁶⁴ Lege nr. 93 din 13 aprilie 1933 pentru organizarea cadastrului funciar și pentru introducerea cărților funduare în Vechiul Regat și Basarabia (M. Of. Nr. 9 din 20 aprilie 1993)

⁶⁶ *Ibid*, nota 8, art. 56. (1)

de terți⁶⁷. Este interesant faptul că legiuitorul nu a vizat finalizarea lucrărilor de cadastrare la nivel național, ci doar la nivel de unitate administrativ teritorială, probabil din raționamentul că este mai oportun pentru securitatea circuitului juridic civil ca efectul constitutiv al înscrierii să opereze cu cât mai repede posibil, chiar dacă inițial nu se va aplica în mod unitar pe întreg teritoriul țării. Dispozițiile art. 557 alin. (4)⁶⁸ vizează faptul că înscrierea în cartea funciară, cu respectarea condițiilor de înscriere⁶⁹, reprezintă modalitatea de dobândire a dreptului de proprietate în cazul imobilelor. Art. 565⁷⁰ reglementează exhaustiv extrasul de carte funciară ca unic mijloc de proba în materia dreptului de proprietate în cazul imobilelor, dacă reglementările legii 71/2011 nu suspendau efectele acestui articol, noțiunea de certificat de sarcini ar fi fost complet desuetă (să se realizeze proba dreptului de proprietate, prin extras de carte funciară, în vederea obținerii certificatului de sarcini este lipsit de logică și fără aplicabilitate practică). Art. 885 alin. (1)⁷¹ vizează faptul că regula, în materia dobândirii bunurilor imobile, operează în sensul că dobândirea dreptului de proprietate echivalează cu momentul înscrierii în cartea funciară, iar art. 886⁷² vizează faptul că, în lipsa unei dispoziții exprese, modificarea unui drept tabular operează în aceleași condiții ca și dobândirea sau stingerea. Concluzia prezentării sumare a acestor articole este că prin legea 71/2011 este suspendat efectul constitutiv sau translativ de drepturi al înscrierii în cartea funciară pe o perioadă nedeterminată. Prin urmare, cât timp operează în continuare funcția de opozabilitate față de terți a sistemului de publicitate imobiliară, vânzarea cu certificat de sarcini este un mecanism care funcționează. Legea 71/2011 condiționează efectul constitutiv al înscrierilor în cartea funciară nu doar de finalizarea lucrărilor de cadastrare generală, ci și de deschiderea de cărți funciare pentru imobilele aflate pe respectiva unitate administrativ teritorială. Astfel, condiționat fiind efectul constitutiv de existența de cărți funciare pentru totalitatea imobilelor, oricum odată ce acest efect operează, nu mai este necesar să existe alternativa pentru notarul public de se folosi de certificatul de sarcini în vederea autentificării vânzării.

Certificatul de sarcini reprezintă o alternativă, o alternativă care permite realizarea vânzării în cazul imobilelor care nu sunt intabulate în cartea funciară, o alternativă care are aplicabilitate practică, care nu pare să dispară din dreptul român în viitorul apropiat și care contribuie la garantarea securității circuitului juridic civil.

Bibliografie

1. Tratamente, manuale, monografii, cărți publicate în colectiv:

- *Marian Nicolae*, Tratat de Publicitate Imobiliară, Introducerea în publicitatea imobiliară, Ediția a II-a, vol. I, Universul Juridic, 2011, București
- *Valeriu Stoica*, Drept Civil. Drepturile Reale Principale, C.H. Beck, 2009, București

⁶⁷ *Ibid*, nota 8, art. 56. (2)

⁶⁸ Cu excepția cazurilor anume prevăzute de lege, în cazul bunurilor imobile dreptul de proprietate se dobândește prin înscriere în cartea funciară, cu respectarea dispozițiilor prevăzute la art. 888.

⁶⁹ Înscrierea în cartea funciară se efectuează în baza înscrisului autentic notarial, a hotărârii judecătorești rămase definitivă, a certificatului de moștenitor sau în baza unui alt act emis de autoritățile administrative, în cazurile în care legea prevede aceasta.

⁷⁰ În cazul imobilelor înscrise în cartea funciară, dovada dreptului de proprietate se face cu extrasul de carte funciară.

⁷¹ Sub rezerva unor dispoziții legale contrare, drepturile reale asupra imobilelor cuprinse în cartea funciară se dobândesc, atât între părți, cât și față de terți, numai prin înscrierea lor în cartea funciară, pe baza actului sau faptului care a justificat înscrierea.

⁷² Modificarea unui drept real imobiliar se face potrivit regulilor stabilite pentru dobândirea sau stingerea drepturilor reale, dacă prin lege nu se dispune altfel.

- *Francisc Deak*, Tratat de Drept Civil, Contracte Speciale, vol. I., Ed. a-IV-a, Universul Juridic, București, 2006
- *Corneliu Birsan*, Drept civil.Drepturile reale principale,Ed. a-III-a,Hamangiu,București,2008
- *Marian Nicolae*, Tratat de Publicitate Imobiliară, Noile Cărți Funciare, Ediția a II-a, vol.II, Universul Juridic, 2011, București
- *Papp, P.Balasiu*, Cartea Funduară.Colecție de legi, regulamente și formulare referitoare la cărțile funduare din Ardeal, vol. I, 1992, Cluj
- *Cristina Cucu*, Legislația cadastrului și a publicității imobiliare, Comentarii și explicații, ediția 2,C.H. BECK, 2007, București

2.Articole

- *Andrei Rădulescu*, Siguranța dreptului, "Curierul Judiciar" S.A.,1932,București
- *Gheorghe Dobrican*, Eliberarea certificatelor de sarcini după adoptarea Legii nr. 7/1996 a Cadastrului și a Publicității imobiliare, Revista Drept, nr. 9

3.Internet

- <http://www.ocpigj.ro/acte.html> , consultat la 10.03.2012

4.Legislație și jurisprudență

- Codul Caragea
- Codul Calimach
- Codul Civil
- Legea 71/2001 pentru punerea în aplicare a legii nr. 287/2009 privind Codul Civil(M. Of. Nr. 409 din 10 iunie 2011)
- Codul Civil Francez
- Noul Cod Civil
- Decretul Lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare (M. Of. Nr. 95 din 27 aprilie 1938
- Ordonanță De Urgență nr. 64 din 30 iunie 2010 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996(M. Of. Nr 451 din 2 iulie 2010)
- Legea 7/1996 a Cadastrului și Publicității imobiliare (M. Of. Nr. 201 din 3 martie 2006)
- Curtea Constituțională, Decizie nr. 632 din 29 mai 2008 referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 41 alin. (3) și art. 54 alin. (1) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, precum și ale art. 176 și 497 din Codul de procedură civilă(M. Of. Nr. 555 din 23 iulie 2008)
- Lege nr. 93 din 13 aprilie 1933 pentru organizarea cadastrului funciar și pentru introducerea cărților funduare în Vechiul Regat și Basarabia(M. Of. Nr. 9 din 20 aprilie 1993

