

**UNIVERSITATEA BUCUREȘTI**  
**FACULTATEA DE DREPT**  
**ȘCOALA DOCTORALĂ**

**REZUMATUL TEZEI DE DOCTORAT**

**ACȚIUNILE DE CARTE FUNCİARĂ**

**Doctorand: Alexandru-Radu Togan**

**Coordonator științific: Prof. univ. dr. Valeriu Stoica**

## Introducere

Prezenta teză de doctorat analizează regimul juridic al acțiunilor de carte funciară, ca mecanisme jurisdicționale esențiale pentru asigurarea concordanței dintre realitatea juridică și realitatea tabulară. În contextul transformării sistemului de publicitate imobiliară din România, caracterizat de tranziția de la un sistem declarativ la unul constitutiv de drepturi, rolul acestor acțiuni a dobândit o importanță fundamentală.

Lucrarea pornește de la premisa că publicitatea imobiliară nu reprezintă doar un mecanism administrativ, ci un instrument juridic esențial pentru garantarea securității juridice și protecția dreptului de proprietate. Cu toate acestea, caracteristicile acțiunilor de carte funciară sunt aparte, context în care prezenta analiză apare ca un demers util în încercarea de a aduce un plus de claritate în acest domeniu tehnic, de o importanță aparte.

Tema „Acțiunile de carte funciară” este justificată prin actualitatea sa normativă și practică în peisajul legislativ românesc, prin relevanța teoretică în contextul noii arhitecturi a dreptului civil, dar și prin impactul direct asupra securității circuitului civil în materie imobiliară.

În ultimii ani, în plan intern, sistemul de publicitate imobiliară a cunoscut transformări substanțiale, determinate de un cadru legislativ reconfigurat masiv, de digitalizarea registrelor și de creșterea semnificativă a volumului tranzacțiilor cu bunuri imobile.

Chiar dacă a trecut o perioadă semnificativă de la implementarea efectului constitutiv, prin Codul civil, dezideratul implementării unui sistem de carte funciară aplicabil pentru toată amprenta funciară a României este încă departe de a se fi materializat în practică. Nu avem încă un sistem integrat de cadastru, context în care nu poate fi pe deplin eficient un sistem de carte funciară cu efect constitutiv. După căderea comunismului în România, o provocare cu adevărat importantă pentru legiuitor și jurisprudență a fost de a realiza reconstrucția sistemului dreptului de proprietate privată, grav afectat în respectiva perioadă. Înlăturarea regulilor din perioada comunistă și reconstituirea drepturilor reale imobiliare private au fost realizate etapizat, începând cu anul 1990, fără însă a se dovedi măsuri cu adevărat eficiente.

Obiectivul general al cercetării constă în analiza sistematică a acțiunilor de carte funciară, clarificarea naturii juridice și a regimului acestora, precum și formularea unor

propuneri menite să contribuie la îmbunătățirea cadrului normativ și la uniformizarea practicii judiciare, aspecte necesare pentru a aduce un plus de claritate în domeniu.

Prezenta teză de doctorat analizează regimul juridic al acțiunilor de carte funciară, ca mecanisme jurisdicționale esențiale pentru asigurarea concordanței dintre realitatea juridică și realitatea tabulară. În contextul transformării sistemului de publicitate imobiliară din România, rolul acestor acțiuni a dobândit o importanță fundamentală.

Prin această lucrare ne-am propus conturarea unei abordări coerente în tratarea acțiunilor analizate și articularea unui model coerent de gândire pentru acestea. Prin clarificarea obiectului fiecărei acțiuni, a legitimității active și pasive, a probatoriului specific, a efectelor hotărârilor și a raportului cu procedura tabulară administrativă, teza va oferi un cadru operațional ușor de utilizat de către practicieni și predictibil din perspectiva justițiabilului. În egală măsură, prin corelarea acestor elemente cu principiile publicității imobiliare, lucrarea are aptitudinea de a contribui la consolidarea securității circuitului civil, prin oferirea unor standarde de interpretare.

Cercetarea utilizează o metodologie complexă, bazată cu precădere pe analiza normativă, analiza doctrinară, analiza jurisprudențială și metoda comparativă, precum și metoda istorică și metoda interdisciplinară.

Analiza normativă a permis examinarea cadrului legislativ național, inclusiv Codul civil și legislația specială în materia cadastrului și publicității imobiliare.

Analiza jurisprudențială a evidențiat soluțiile adoptate de instanțele naționale și europene, contribuind la identificarea dificultăților de interpretare.

Metoda comparativă a permis examinarea sistemelor de publicitate imobiliară din alte state, facilitând identificarea unor soluții relevante pentru dreptul român.

În prima parte a acestei lucrări, am considerat oportun a face o analiză privind publicitatea imobiliară în termeni generici, analizând evoluția acesteia, funcțiile, principiile și mecanismele de operare din legislația internă, cât și din cea a altor state, reprezentând reguli generice în care sistemele de publicitate imobiliară sunt construite. Am decis să procedăm în această manieră având în vedere tehnicitatea domeniului publicității imobiliare, fiind necesar să efectuăm o bună fundamentare a principiilor de bază, anterior analizei tehnice a acțiunilor de carte funciară în actuala reglementare.

Ulterior, am realizat o analiză a acțiunilor specifice, prin comparație cu acțiunile generale, conform legislației actuale. În ceea ce privește acțiunile de carte funciară, au fost tratate distinct, insistând la fiecare dintre acestea pe aspectele care se pot dovedi problematice în practică.

## **Capitolul I. Utilitatea sistemelor de publicitate imobiliară și rolul acestora**

Primul capitol analizează rolul publicității imobiliare în asigurarea securității juridice. Este evidențiat faptul că publicitatea imobiliară permite terților să identifice titularii drepturilor reale și să își fundamenteze deciziile juridice pe informații oficiale. Analiza prezentată în această secțiune evidențiază implicațiile juridice specifice și contribuția sa la înțelegerea regimului juridic al acțiunilor de carte funciară.

Lucrarea examinează funcțiile publicității imobiliare, inclusiv funcția de opozabilitate, funcția constitutivă și funcția probatorie. Se evidențiază modul în care aceste funcții contribuie la stabilitatea raporturilor juridice. Analiza prezentată în această secțiune evidențiază implicațiile juridice specifice și contribuția sa la înțelegerea regimului juridic al acțiunilor de carte funciară.

De asemenea, sunt analizate principiile fundamentale ale cărții funciare, inclusiv principiul legalității, principiul priorității și principiul publicității materiale. Analiza prezentată în această secțiune evidențiază implicațiile juridice specifice și contribuția sa la înțelegerea regimului juridic al acțiunilor de carte funciară.

Necesitatea certitudinii în materie imobiliară este accentuată de implicațiile economice ale operațiunilor juridice vizând drepturi reale. Drepturile reale reprezintă o parte semnificativă din patrimoniul oricărei persoane, iar tranzacțiile imobiliare constituie o componentă extrem de importantă a circuitului civil, iar valoarea ridicată a imobilelor face ca nevoia de transparență și claritate în acest domeniu să fie augmentată, în contextul în care titularii de drepturi pot să își investească economiile adunate într-o viață, sau își put asuma obligații importante prin credite ipotecare, pentru o singură tranzacție imobiliară. Astfel, publicitatea imobiliară conferă transparență și claritate, permițând terților să cunoască situația juridică a imobilelor și să se încreadă în ea.

Dacă ar lipsi în integralitate publicitatea imobiliară, drepturile reale imobiliare ar rămâne într-o sferă de completă incertitudine, întrucât în lipsa unui registru care să ateste veridicitatea anumitor aspecte, verificarea calității de titular al unor drepturi reale ar fi un demers extrem de dificil de realizat. Circuitul juridic ar fi, în acest caz, lipsit de transparență și de previzibilitate, întrucât terții nu ar putea avea încredere în stabilitatea și securitatea

tranzacțiilor, iar orice eventual dobânditor, dacă ar dori să analizeze situația imobiliară a unui bun pe care ar dori să îl achiziționeze, ar fi pus într-o situație ingrată. Publicitatea imobiliară face vizibile drepturile asupra imobilelor, le conferă o existență socială și juridică sigură și creează premisele unei circulații imobiliare rapide, sigure și, în principiu, lipsite de riscuri, facilitând dinamica circuitului civil. Pe cale de consecință, putem afirma că registrele de publicitate imobiliară nu sunt simple evidențe cu rol administrativ sau fiscal, ci sunt instrumente juridice complexe de protecție, menite să asigure certitudinea în domeniul tranzacțiilor imobiliare și să garanteze echilibrul între securitatea statică și dinamică.

Din perspectiva registrelor de publicitate imobiliară, certitudinea are funcția de a garanta că situația juridică a drepturilor cu privire la imobile este transparentă, accesibilă și opozabilă *erga omnes*. Certitudinea, în esență, se materializează în *cunoaștere – cine este proprietar al unui bun, în baza cărui titlu, ce alte drepturi reale sau obligaționale sunt corelate respectivului bun?* Sistemele de publicitate imobiliară trebuie să ofere răspuns la aceste întrebări.

Securitatea statică presupune protecția situațiilor juridice existente în registrele de publicitate, bazându-se pe stabilitatea înscrierilor și pe încrederea legitimă ce rezultă din însăși înscrierea în registrele de publicitate. Aceasta reflectă exigența ca drepturile înscrise să fie sigure, opozabile *erga omnes* și să constituie un punct de reper solid în circuitul civil. În lipsa acestei dimensiuni, a securității statice, în circuitul civil s-ar perpetua motive de incertitudine, iar registrele publice și-ar pierde vocația de a garanta transparența și stabilitatea raporturilor juridice.

Pe de altă parte, securitatea dinamică impune existența la nivelul legislației statelor a unor remedii eficiente pentru corectarea înscrierilor eronate sau abuzive și pentru armonizarea ordinii tabulare cu realitatea juridică materială. Astfel, chiar dacă registrele trebuie să se bucure de stabilitate, pot să apară erori în acestea. Menționăm că, în majoritatea sistemelor de drept, registrele de publicitate au doar rolul de a atesta operațiuni juridice cu privire la drepturi subiective, context în care ineficacitatea, indiferent de motiv, a operațiunii juridice, poate duce la existența unei inconsecvențe în registrele de publicitate, care trebuie reglată. Astfel, securitatea dinamică exprimă disponibilitatea sistemului de publicitate de a admite rectificări ori modificări atunci când titlul înscrierii este viciat sau când baza tabulară este afectată. Din această perspectivă, circuitul civil imobiliar are nevoie de flexibilitate și de capacitatea de a se ajusta, astfel încât publicitatea să nu legitimeze și să nu consacre situații injuste ori contrare legii.

Între aceste două dimensiuni există o tensiune structurală, ce derivă din incompatibilitatea aparentă a finalității acestora. În ipoteza în care s-ar absolutiza securitatea statică, orice înscriere tabulară ar deveni intangibilă, chiar și atunci când s-ar dovedi că are la bază un act juridic nul ori inexistent, ceea ce ar însemna perpetuarea unor situații juridice nelegitime. Pe de cealaltă parte, dacă s-ar absolutiza securitatea dinamică, ordinea de carte funciară ar fi mereu susceptibilă de a fi contestată și modificată, indiferent de durata scursă de la o modificare, ceea ce ar diminua încrederea terților în registru și ar afecta certitudinea care trebuie să decurgă din registru.

Rolul acțiunilor de carte funciară este tocmai acela de a media acest raport tensionat, oferind judecătorului instrumentele necesare pentru a asigura un raport echitabil între stabilitatea formală a înscrierilor și necesitatea corectării lor atunci când se dovedește că nu reflectă realitatea juridică.

Doctrina germană a dezvoltat, încă de la începutul secolului XX, distincția între securitatea statică și securitatea dinamică, *Bestandsschutz und Verkehrsschutz*, pentru a explica conflictul constant existent în demersul asigurării certitudinii în materie imobiliară. În dreptul român, aceste noțiuni nu sunt consacrate terminologic expres, dar se regăsesc implicit în arhitectura legislativă privind acțiunile de carte funciară.

Observăm că fondul normativ actual nu a adoptat nici rigiditatea absolută a stabilității tabulare, dar nici flexibilitatea radicală care ar submina încrederea publică în sistemul de publicitate imobiliară. Putem afirma că legiuitorul a adoptat o soluție temperată, desigur, perfectibilă, cu privire la corelarea celor două principii. Acțiunile de carte funciară sunt folosite în acest sistem ca instrumente de echilibrare judicioasă, atunci când se dovedește neconcordanța dintre registru și realitatea pe care acesta trebuie să o reflecte.

Acțiunile analizate au condiții stricte în care pot să fie formulate cu succes, presupun dovedirea situației care justifică înscrierea, modificarea sau radierea acesteia, trebuie formulate în anumite termene, context în care putem afirma că ele nu urmăresc absolutizarea uneia dintre dimensiuni, ci echilibrarea lor, în funcție de circumstanțele concrete și de interesele legitime aflate în joc.

Unul dintre cele mai semnificative momente în evoluția dreptului civil român, odată cu adoptarea Codului civil, a fost reprezentat de redefinirea funcției principale a sistemului de publicitate imobiliară, prin trecerea la un sistem cu efect constitutiv al înscrierii în cartea funciară. Această transformare nu este doar tehnică, ci privește în mod direct echilibrul circuitului civil.

În acest tablou al rolului cărților funciare, putem identifica trăsăturile de bază ale acesteia: reprezintă un registru oficial, public, care are caracter real, este unic pentru fiecare imobil, iar legiuitorul atașează anumite efecte specifice înscrierilor în acest registru.

Sistemele de publicitate imobiliară reprezintă un instrument ce are ca scop securizarea circuitului civil și garantarea drepturilor reale asupra imobilelor. Prin efectele lor – opozabilitatea drepturilor, informarea terților, asigurarea încrederii în tranzacții – aceste sisteme contribuie la stabilitatea raporturilor juridice și la dezvoltarea pieței imobiliare. Principiile care le guvernează, precum publicitatea, legalitatea și specialitatea, conferă coerență și predictibilitate, făcând posibilă valorificarea drepturilor în condiții de transparență și siguranță.

În același timp, utilitatea sistemelor de publicitate imobiliară depășește planul individual, având implicații majore la nivel economic și social. Ele facilitează creditarea, investițiile și gestionarea patrimoniului imobiliar al statului și al particularilor, creând premisele pentru o dezvoltare sustenabilă a pieței. Fără un astfel de mecanism, transferul de proprietăți și constituirea de garanții reale ar fi expuse incertitudinii și conflictelor, afectând grav dinamica economică.

Aceste considerații evidențiază de ce publicitatea imobiliară a devenit un element indispensabil în dreptul modern. Totodată, ele oferă cadrul necesar pentru a înțelege evoluția normativă a acestui domeniu în România, unde sistemul a trecut prin mai multe etape de transformare, adaptându-se la realitățile sociale și juridice ale fiecărei perioade istorice. Analiza istorică a reglementărilor permite surprinderea continuităților și a rupturilor, precum și înțelegerea modului în care actualul sistem a fost construit pe experiențele și necesitățile trecute.

## **Capitolul II. Evoluția sistemelor de publicitate imobiliară în România**

Capitolul al doilea examinează evoluția sistemului de publicitate imobiliară în România. Sunt analizate influențele sistemului francez și ale sistemului germanic asupra dreptului român. Analiza prezentată în această secțiune evidențiază implicațiile juridice specifice și contribuția sa la înțelegerea regimului juridic al acțiunilor de carte funciară.

Lucrarea evidențiază faptul că sistemul actual reprezintă rezultatul unui proces de evoluție complex, caracterizat de tranziția de la un sistem declarativ la unul constitutiv.

Analiza prezentată în această secțiune evidențiază implicațiile juridice specifice și contribuția sa la înțelegerea regimului juridic al acțiunilor de carte funciară.

Se subliniază rolul legislației moderne în consolidarea sistemului de publicitate imobiliară. Analiza prezentată în această secțiune evidențiază implicațiile juridice specifice și contribuția sa la înțelegerea regimului juridic al acțiunilor de carte funciară.

Astfel, publicitatea imobiliară reprezintă ansamblul de mijloace juridice menite să asigure certitudinea circuitului civil în materie imobiliară. Întrebarea la care răspunde orice sistem de publicitate imobiliară, indiferent de formă sau epocă, este aceeași: *cum poate fi cunoscut, verificat și garantat dreptul de proprietate asupra unui imobil?*

Lipsa unor asemenea evidențe ar fi generat haos în circuitul civil și ar fi dus la numeroase conflicte privind situația juridică reală a bunurilor. Din acest motiv, toate sistemele moderne de drept au dezvoltat, încă din secolul al XIX-lea, instituții de publicitate menite să ofere transparență și stabilitate în acest domeniu.

În acest capitol au fost analizate distinct cele trei efecte fundamentale: funcția de informare, efectul de opozabilitate, efectul constitutiv, raportate la diferitele perioade istorice în care acestea și-au găsit aplicabilitatea în dreptul Românesc, precum și evoluția cadrului legislativ spre reglementarea actuală, axată în jurul conceptului de efect constitutiv al înscrierilor în registrul de publicitate imobiliară.

Fiecare etapă de evoluție legislativă în domeniu a avut utilitatea și limitele sale, dar experiența comparată arată că sistemele de publicitate imobiliară cu efect constitutiv de drepturi răspund cel mai bine cerințelor de securitate statică și dinamică. România, după ce a traversat toate aceste etape, se aliniaza, astăzi, cel puțin legislativ, modelului constitutiv modern. Necesitatea continuării lucrărilor de cadastru, digitalizării și a integrării europene ar trebui să reprezinte o prioritate de ordin național, întrucât deși limitele externe ale României au fost trasate acum mai bine de 100 de ani, delimitările interne ale parcelelor de teren încă este opacă, problematică și, eventual, litigioasă. Analiza realizată în cadrul acestui capitol demonstrează că publicitatea imobiliară nu este o instituție statică, ci un mecanism juridic aflat într-o continuă evoluție, influențată de necesitățile sociale, economice și politice.

În același timp, experiența comunistă și dificultățile tranziției post-1989 au demonstrat că simpla consacrare legală a efectului constitutiv nu este suficientă: este necesar un cadru instituțional funcțional, un cadastru complet și o administrare eficientă a registrelor.

### **Capitolul III. Repere comparative în domeniul publicității imobiliare**

Capitolul al treilea prezintă analiza comparativă a sistemelor de publicitate imobiliară. Sunt examinate cu precădere sistemele din Germania, Franța și Austria. Analiza prezentată în această secțiune evidențiază implicațiile juridice specifice și contribuția sa la înțelegerea regimului juridic al acțiunilor de carte funciară.

Pe lângă aceste repere tipice, clasice, unele state au generat și soluții originale, adaptate la contextul și particularitățile istorice și juridice locale. În unele jurisdicții, s-a optat pentru adoptarea aproape integrală a unor soluții legislative deja testate. Alte legislații fie au conturat sisteme hibride, în care se intercalează elemente din sistemul francez cu cel german, fie se remarcă prin direcții noi, inovative, punând accentul pe aspecte de ordin tehnico-administrativ, precum digitalizarea completă a registrelor și chiar utilizarea tehnologiilor informatice moderne de tipul blockchain, în demersul asigurării unor proceduri simplificate și a accesibilității și securității informațiilor.

Analiza comparativă evidențiază avantajele și limitările fiecărui sistem. Analiza prezentată în această secțiune evidențiază implicațiile juridice specifice și contribuția sa la înțelegerea regimului juridic al acțiunilor de carte funciară.

Lucrarea identifică elemente relevante pentru îmbunătățirea sistemului român. Analiza prezentată în această secțiune evidențiază implicațiile juridice specifice și contribuția sa la înțelegerea regimului juridic al acțiunilor de carte funciară.

Reducând la principiul de bază diversele opțiuni legislative, observăm că răspunsul statelor la întrebarea legată de cum poate fi asigurată certitudinea în materie imobiliară poate fi extrem de nuanțat. În acest capitol am insistat doar pe acele aspecte definitorii pentru fiecare sistem de drept, întrucât ar putea fi efectuate analize vaste cu privire la fiecare opțiune legislativă în parte.

Mecanismul francez de publicitate imobiliară a fost adoptat, cu mici particularități, și în alte legislații de inspirație latină. Italia și Luxemburg aplică un sistem aproape identic. Belgia a preluat în întregime sistemul francez, încă din 1804, ca parte a imperiului napoleonian. Spania și Portugalia au dezvoltat sisteme proprii, dar principiul de bază este tot al înscrierilor cu efect de asigurare a opozabilității.

Modelul german s-a dovedit în timp a fi mai atractiv, fiind adoptat și de state precum Austria, țările nordice, Elveția, Cehia, Slovacia, Ungaria, Polonia, Estonia, Letonia, Lituania, Slovenia sau Croația.

Au existat și multe state, printre care enumerăm România, Bulgaria, Grecia, care deși au aplicat pentru o perioadă, în istoria recentă, sistemul de publicitate imobiliară pe model francez, au adus modificări legislative semnificative, preluând principiile de bază ale modelului germanic.

#### **Capitolul IV. Publicitatea imobiliară în actuala reglementare**

În contextul evoluției României ca urmare a ieșirii din perioada comunistă și a necesității reglementării dreptului de proprietate în direcții aliniate standardelor europene, au fost aduse o serie de modificări legislative importante.

Constituția din anul 1991 reglementa dreptul de proprietate în art. 41, proclamând, astfel, garanția constituțională a proprietății private, într-un context în care era necesară, social și juridic, restituirea și retrocedarea imobilelor preluate de stat în perioada comunistă. Prin revizuirea constituțională din anul 2003, a fost reglementat expres că proprietatea privată este inviolabilă, acordându-se o protecție sporită drepturilor reale, în concordanță cu standardele europene și jurisprudența CEDO. În acest context, era necesară și implementarea unui sistem intuitiv de evidență a imobilelor și opozabilitate a actelor juridice privitoare la acestea.

Acest capitol realizează o trecere în revistă a reglementării regăsite inițial în Legea nr. 7/1996, care a fost modificată succesiv către forma regăsită astăzi în Codul civil.

#### **Capitolul V. Acțiunile de carte funciară – privire de ansamblu**

Acest capitol este consacrat analizei generale a acțiunilor de carte funciară, fiind dedicat clarificării conceptelor fundamentale, delimitării acestor acțiuni față de acțiunile de drept comun și stabilirii regimului juridic general aplicabil acestora.

Analiza debutează cu o clarificare terminologică a noțiunii de „tabular”, termen derivat din latinescul tabula și consacrat în dreptul german și austro-ungar pentru a desemna drepturile înscrise în registrele funciare. În dreptul român contemporan, terminologia consacrată este aceea de „acțiuni de carte funciară”, deși noțiunea de acțiuni tabulare este utilizată în continuare în doctrină.

Capitolul analizează noțiunea de acțiune civilă ca drept procesual autonom, care permite titularului unui drept să solicite intervenția instanței pentru protejarea acestuia. Sunt evidențiate funcțiile acțiunii civile, precum și clasificarea acestora în acțiuni în realizare, în constatare și în constituire.

Acțiunile de carte funciară sunt definite ca acele cereri judiciare care urmăresc modificarea înscrierilor din registrul funciar, în scopul asigurării concordanței dintre situația juridică reală și situația tabulară.

Lucrarea evidențiază caracterul specific al acestor acțiuni, care nu vizează direct existența dreptului subiectiv, ci reflectarea acestuia în registrul funciar.

Capitolul analizează clasificarea acțiunilor de carte funciară în acțiuni principale și accesorii, precum și problema prescripției extinctive aplicabile acestora.

În final, este analizat raportul dintre acțiunile de carte funciară și acțiunile de drept comun, fiind evidențiat faptul că acestea au obiecte și finalități distincte.

## **Capitolul VI. Acțiunea în rectificare a cărții funciare**

Orice sistem de publicitate, în termeni generici, și cartea funciară, privind circumstanțiat, va avea vocația de a asigura un mijloc transparent de informare cu privire la situația juridică a imobilelor. Totuși, deși acesta este dezideratul, realitatea juridică nu este imuabilă, iar erorile umane sau viciile de titlu pot genera neconcordanțe între ceea ce este înscris și situația juridică efectivă. În acest context, este nevoie de un mijloc procesual specific și autonom, pentru a restitui echilibrul dintre ordinea tabulară și realitatea juridică.

Capitolul dedicat acțiunii în rectificare analizează mecanismele prin care înscrierile nevalabile pot fi corectate. Analiza prezentată în această secțiune evidențiază implicațiile juridice specifice și contribuția sa la înțelegerea regimului juridic al acțiunilor de carte funciară.

Lucrarea examinează condițiile de exercitare și efectele acestei acțiuni. Analiza prezentată în această secțiune evidențiază implicațiile juridice specifice și contribuția sa la înțelegerea regimului juridic al acțiunilor de carte funciară.

Se evidențiază rolul acestei acțiuni în protecția drepturilor reale. Analiza prezentată în această secțiune evidențiază implicațiile juridice specifice și contribuția sa la înțelegerea regimului juridic al acțiunilor de carte funciară.

Efectele acțiunii în rectificare a cărții funciare sunt esențiale pentru a înțelege rolul său în acest domeniul tehnic, al publicității imobiliare. Dacă obiectul acțiunii este reprezentat

de cartea funciară, în materialitatea sa, totuși, efectele se răsfrâng asupra drepturilor înscrise, titularilor acestora și terților, având aptitudinea de a realinia situația reflectată de registru, în ciuda aparenței sale de veridicitate. Așadar, acțiunea în rectificarea cărții funciare nu vizează actul juridic în sine, ci efectul său tabular, iar această acțiune nu sancționează viciul actului în sine, ci apare ca o consecință juridică ce decurge din acel viciu, tratând neconcordanța dintre titlu și cartea funciară.

Sunt analizate separat toate cazurile prevăzute de Codul civil care pot genera efectul de rectificare a cărții funciare, fiind prezentate exemple practice privind modalitatea în care diversele mecanisme legale operează, precum și situații care se pot dovedi problematice în interpretarea și aplicarea textelor legale.

Cu privire la fiecare ipoteză normativă, sunt analizate atât aspecte de drept material, cât și de drept procesual. Observăm o tehnicitate aparte a multor ipoteze care pot determina rectificarea în ceea ce privește calitatea procesuală activă, calitatea procesuală pasivă și termenele de introducere a acțiunii.

O analiză detaliată a fost făcută cu principiul publicității materiale, cu privire la acele situații în care înscrieri inexacte pot să fie consacrate la nivel de drept incontestabil, în acest punct, legislația fiind perfectibilă.

De asemenea, pentru o mai bună contextualizare a subiectului, au fost analizate și situații de inadvertență a cărților funciare care nu impun rectificarea tabulară, precum îndreptarea erorilor materiale și modificarea descrierii imobilului.

Acțiunea în rectificare a cărții funciare se articulează în jurul a trei axe fundamentale.

În primul rând, *situația premisă din punct de vedere material* care justifică formularea acestei acțiuni este reprezentată de existența unei înscrieri neconforme în cartea funciară. Întrucât păstrarea discrepantei între realitatea juridică extratabulară și situația reflectată de registru este o situație care trebuie clarificată, în scopul de asigurare a funcției cărții funciare de oglindă a realității juridice, trebuie reasigurat echilibrul, fiind astfel necesar formularea unei acțiuni pentru rectificare.

În al doilea rând, persoana care solicită rectificarea registrelor de publicitate trebuie să demonstreze interes în acest sens și să își dovedească calitatea procesuală, acestea fiind *cerințe de admisibilitate în plan procesual*.

Tocmai pentru a nu permite trenarea în realitatea juridică a inadvertenței dintre registrul de publicitate și situația corectă, legiuitorul a prevăzut termene de exercitare a acțiunii de carte funciară. Astfel, situația se poate reechilibra fie prin rectificarea registrelor de publicitate, în sensul aducerii acestora în concordanță cu realitatea extratabulară, fie prin

respingerea acțiunii în rectificare sau prin neexercitarea acesteia în termenele prevăzute de lege, fapt ce determină conturarea unei noi realități juridice, prin adaptarea realității materiale în funcție de realitatea conturată de cartea funciară.

Astfel, putem afirma că acțiunea în rectificare este un instrument absolut de *căutare a adevărului*. Indiferent că va fi dată prevalență realității extratabulare sau situației reglementate de registru, finalitatea este aceeași. Asigurarea unui registru veridic, în concordanță cu realitatea juridică, iar soluția aleasă de legiuitor este reprezentată de reconfigurarea unuia dintre cele două concepte, fie rectificarea registrului în funcție de realitatea extratabulară, fie chiar *retrasarea adevărului* în funcție de situația reflectată de registru.

### **Capitolul VIII. Acțiunea în prestație tabulară**

Acțiunea în prestație tabulară este analizată ca mecanism prin care titularul unui drept poate obține înscrierea acestuia. Analiza prezentată în această secțiune evidențiază implicațiile juridice specifice și contribuția sa la înțelegerea regimului juridic al acțiunilor de carte funciară.

Lucrarea examinează condițiile și efectele acestei acțiuni. Analiza prezentată în această secțiune evidențiază implicațiile juridice specifice și contribuția sa la înțelegerea regimului juridic al acțiunilor de carte funciară.

În arhitectura generală a acțiunilor de carte funciară, acțiunea în prestație tabulară este cea acțiune care asigură efectivitatea transferului de drepturi reale imobiliare atunci când transmitătorul fie refuză, fie omite să facă demersurile necesare pentru înscriere. În timp ce rectificarea are un rol corectiv, întrucât restabilește concordanța dintre cartea funciară și realitatea juridică extratabulară, acțiunea în prestație tabulară reprezintă un mecanism specific de realizare a înscrierilor în registru, pe cale judiciară. Reglementată de art. 896 C.civ., acțiunea în prestație tabulară poate îmbrăca două forme, anume acțiunea în prestație tabulară generală și acțiunea în prestație tabulară specială.

Au fost analizate corelația acțiunii în prestație tabulară generală cu acțiunea în prestație tabulară, precum și corelarea acestora cu alte tipuri de acțiuni civile față de care au suferit confuzii în practică.

Concluzia acestui capitol este aceea că acțiunea în prestație tabulară reprezintă un instrument procesual de valorificare ale drepturilor reale imobiliare, ce are ca finalitate înscrierea în registru a acelor drepturi pe care antecesorul tabular le-a transmis, constituit sau modificat – sau doar s-a obligat în acest sens, în ipoteza aplicării unui sistem constitutiv - în

raport cu bunul ce face obiectul publicității. Această acțiune are o natură de acțiune personală, însă urmărește consacrară tabulară a unui drept real, prin efectuarea înscrierii în registru, care poate opera, în lipsă de cooperare din partea antecesorului tabular, prin intervenția instanței.

## **Capitolul IX. Acțiunea în justificare tabulară**

Acțiunea în justificare tabulară este analizată ca mecanism de consolidare a înscrierilor provizorii. Analiza prezentată în această secțiune evidențiază implicațiile juridice specifice și contribuția sa la înțelegerea regimului juridic al acțiunilor de carte funciară.

Lucrarea evidențiază rolul acestei acțiuni în stabilitatea juridică. Analiza prezentată în această secțiune evidențiază implicațiile juridice specifice și contribuția sa la înțelegerea regimului juridic al acțiunilor de carte funciară.

Acțiunea în justificare tabulară reprezintă o acțiune cu efecte mai subtile decât rectificarea cărții funciare sau prestația tabulară, având rolul de a consolida sau, dimpotrivă, de a invalida înscrierile provizorii. Spre deosebire de rectificare, care are rolul de a regla neconcordanțele între realitatea extratabulară și registrul de publicitate, și de prestația tabulară, care constrânge antecesorul tabular la prestații specifice pentru înscrierea succesoriului tabular, acțiunea în justificare tabulară urmărește verificarea valabilității unui drept înscris provizoriu, pentru a consolida (in)existența acestuia.

Astfel, reducând la esență, această acțiune are ca scop confirmarea realității dreptului înscris provizoriu, în vederea transformării sale în intabulare definitivă, sau, dimpotrivă, constatarea lipsei temeiului înscrierii și radierea acesteia.

Instituția înscrierii provizorii are o funcție aparte în cadrul publicității imobiliare. Aceasta permite asigurarea unei vizibilități temporare a unui drept real, înainte de confirmarea definitivă a dreptului. Utilitatea unei înscrieri provizorii rezidă în faptul că asigură o informare a terților cu privire la drepturi ce vizează imobilul înscris în cartea funciară. Cu toate acestea, provizoratul ce decurge dintr-o atare înscriere nu trebuie să subziste în mod nedefinit, perpetuu. În ipoteza în care dreptul nu este justificat, înscrierea trebuie radiată pentru a nu afecta securitatea circuitului civil prin păstrarea în registru a unor *eventualități juridice*. Ca un revers al medaliei, dacă dreptul se consolidează din perspectivă materială, este necesar ca înscrierea să reflecte noul statut juridic al dreptului, context în care dreptul poate fi consolidat.

Un loc aparte în această analiză este acordat funcției provizoratului și conformarea dreptului supus înscrierii, aceste concepte fiind primordiale pentru înțelegerea și aplicarea corectă a instituției justificării tabulare.

Acțiunea în justificare tabulară facilitează consolidarea securității juridice a circuitului civil, prin aceea că evită perpetuarea situațiilor în care drepturi incerte se regăsesc în registrul de publicitate. Prin această acțiune, sunt supuse analizei judiciare anumite drepturi incerte, care au făcut obiectul înscrierilor provizorii.

Având în vedere reglementarea extrem de lacunară cu privire la acest domeniu și ipotezele diverse care sunt prefigurate de textele legale, considerăm necesară o intervenție legislativă pentru conturarea unui cadru legal propriu, intuitiv, pentru acțiunea în justificare tabulară.

## **Concluzii generale**

Lucrarea contribuie la clarificarea regimului juridic al acțiunilor de carte funciară. Analiza prezentată în această secțiune evidențiază implicațiile juridice specifice și contribuția sa la înțelegerea regimului juridic al acțiunilor de carte funciară.

Sunt formulate propuneri pentru îmbunătățirea cadrului normativ. Analiza prezentată în această secțiune evidențiază implicațiile juridice specifice și contribuția sa la înțelegerea regimului juridic al acțiunilor de carte funciară.

Cercetarea evidențiază rolul esențial al acțiunilor de carte funciară. Analiza prezentată în această secțiune evidențiază implicațiile juridice specifice și contribuția sa la înțelegerea regimului juridic al acțiunilor de carte funciară.

Lucrarea contribuie la dezvoltarea doctrinei juridice. Analiza prezentată în această secțiune evidențiază implicațiile juridice specifice și contribuția sa la înțelegerea regimului juridic al acțiunilor de carte funciară.

Obiectivul principal al cercetării constă în clarificarea naturii juridice a acțiunilor de carte funciară, precum și în analiza condițiilor de exercitare și a efectelor juridice produse de acestea. Lucrarea urmărește, totodată, identificarea deficiențelor cadrului normativ actual și formularea unor propuneri de lege ferenda menite să contribuie la perfecționarea reglementării existente.

În prima parte a lucrării sunt analizate fundamentele teoretice ale sistemului de publicitate imobiliară, fiind evidențiate funcțiile și principiile care guvernează acest sistem, inclusiv principiul legalității, principiul priorității și principiul publicității materiale. Analiza evidențiază rolul acestor principii în garantarea stabilității raporturilor juridice și în protejarea drepturilor reale.

Lucrarea analizează fundamentele teoretice și funcționale ale sistemului de publicitate imobiliară, evidențiind principiile care guvernează acest sistem, precum principiul legalității, principiul priorității și principiul publicității materiale. De asemenea, este analizată evoluția istorică a sistemului de publicitate imobiliară în România, precum și influențele externe care au contribuit la configurarea sistemului actual, fiind realizată și o analiză comparativă cu sistemele juridice care consacră un regim constitutiv consolidat.

Este examinată, de asemenea, evoluția sistemului de publicitate imobiliară în România, evidențiind influențele exercitate de diferitele modele juridice europene și dificultățile generate de tranziția către un sistem unitar. Această analiză evidențiază

necesitatea adaptării reglementării juridice la realitățile practice și la cerințele unui sistem modern de publicitate imobiliară.

Partea centrală a cercetării este consacrată analizei acțiunilor de carte funciară reglementate de Codul civil, respectiv acțiunea în rectificare, acțiunea în prestație tabulară și acțiunea în justificare tabulară. Lucrarea demonstrează că aceste acțiuni constituie mecanisme juridice autonome, distincte de acțiunile reale și de acțiunile personale de drept comun, având ca obiect exclusiv efectuarea unor operațiuni asupra registrelor de publicitate imobiliară.

Una dintre contribuțiile esențiale ale cercetării constă în fundamentarea naturii juridice specifice a acestor acțiuni, evidențiindu-se că acestea reprezintă mijloace procesuale distincte, caracterizate printr-o funcție corectivă și stabilizatoare. Aceste acțiuni permit intervenția instanței în vederea corectării evidențelor tabulare, contribuind astfel la menținerea caracterului veridic al registrelor. Lucrarea evidențiază caracterul dual al acțiunilor de carte funciară, determinat de interdependența dintre dimensiunea lor substanțială și cea procesuală. Aceste acțiuni sunt strâns corelate cu drepturile reale imobiliare, însă finalitatea lor imediată nu constă în tranșarea dreptului litigios pe fondul său substanțial, ci în adaptarea evidențelor tabulare la realitatea juridică. Lucrarea analizează în plus acele situații în care înscrierile în registru pot avea un rol creator de drept, generând chiar modificări ale situației juridice extratabulare, substanțiale, a drepturilor reale. Acțiunile de carte funciară reprezintă mecanisme juridice prin care instanța intervine pentru a restabili concordanța dintre realitatea juridică și realitatea tabulară, în demersul asigurării și salvagărdării securității juridice.

Lucrarea aduce clarificări importante în ceea ce privește natura juridică a acțiunii în prestație tabulară, demonstrând caracterul personal al acesteia și rolul său în realizarea drepturilor reale prin intermediul mecanismului tabular, aspect ce prezintă o importanță semnificativă cu privire la condițiile în care aceasta poate fi exercitată. De asemenea, este analizat rolul acțiunii în rectificare ca principal instrument juridic destinat corectării erorilor tabulare și restabilirii concordanței dintre realitatea juridică și evidențele publice.

Cercetarea evidențiază, totodată, rolul acțiunii în justificare tabulară ca mecanism juridic destinat consolidării drepturilor înscrise provizoriu și eliminării incertitudinilor juridice, determinate de provizoratul unor înscrieri.

Un aport important al cercetării constă în identificarea deficiențelor reglementării actuale, evidențiindu-se caracterul fragmentar și insuficient sistematizat al normelor juridice în materie. Reglementarea actuală nu oferă întotdeauna soluții clare pentru situațiile practice,

cea ce conduce la apariția unor interpretări divergente și la dificultăți în aplicarea normelor juridice.

Pe baza analizei realizate, cercetarea formulează propuneri concrete de lege ferenda, menite să contribuie la îmbunătățirea cadrului normativ și la creșterea eficienței sistemului de publicitate imobiliară. Una dintre principalele propuneri constă în adoptarea unei legi distincte privind publicitatea imobiliară, care să reglementeze în mod sistematic instituțiile și mecanismele specifice acestui domeniu, inclusiv acțiunile de carte funciară.

O altă propunere vizează clarificarea expresă a naturii juridice a acțiunilor de carte funciară, în vederea eliminării incertitudinilor generate de interpretările doctrinare și jurisprudențiale divergente. De asemenea, este propusă clarificarea condițiilor de exercitare a acțiunii în rectificare și stabilirea unor reguli clare privind protecția terților dobânditori de bună-credință.

Lucrarea propune, totodată, simplificarea procedurilor de rectificare a cărții funciare, în vederea creșterii eficienței acestora și reducerii duratei procedurilor judiciare. De asemenea, este evidențiată necesitatea extinderii legitimității procesuale active la toate persoanele care justifică un interes legitim.

O altă propunere importantă constă în uniformizarea terminologiei juridice utilizate în domeniul publicității imobiliare, corelarea reglementărilor existente cu realitățile practice generate de procesul de tranziție către sistemul constitutiv și adaptarea la evoluțiile tehnologice recente, prin modernizarea sistemului de publicitate imobiliară prin digitalizarea completă a evidențelor și facilitarea accesului la informații juridice.

Lucrarea evidențiază limitele și imperfecțiunile cadrului normativ actual în materia acțiunilor de carte funciară, subliniind că numeroasele intervenții legislative operate de-a lungul timpului în domeniul publicității imobiliare reflectă importanța constantă acordată acestei materii de către legiuitor. Cu toate acestea, succesiunea modificărilor legislative, realizate în mod fragmentar și în absența unei concepții unitare, a condus la configurarea unui ansamblu normativ caracterizat printr-un grad ridicat de complexitate și dificultate în interpretare și aplicare. Această evoluție legislativă discontinuă a generat un cadru juridic lipsit de coerență sistemică, în care corelarea normelor devine adesea problematică, atât din perspectivă teoretică, cât și practică.

Analiza realizată în cadrul lucrării pornește de la premisa că acțiunile de carte funciară nu pot fi examinate în mod izolat, ci trebuie integrate în contextul mai larg al sistemului de publicitate imobiliară, întrucât funcția și eficiența acestora sunt intrinsec legate de principiile, structura și finalitatea acestui sistem. Din această perspectivă, cercetarea

include o analiză detaliată a principiilor fundamentale ale publicității imobiliare și a efectelor juridice generate de mecanismul tabular, în scopul evidențierii cadrului juridic în care acțiunile de carte funciară își produc efectele și își îndeplinesc funcția corectivă și stabilizatoare.

Pe baza acestei analize, lucrarea concluzionează că domeniul publicității imobiliare necesită o reorganizare conceptuală și normativă, menită să asigure o mai bună funcționalitate a mecanismelor juridice și să contribuie la creșterea gradului de claritate și previzibilitate a reglementării. În acest sens, modernizarea sistemului implică, în mod necesar, digitalizarea completă a evidențelor de carte funciară și crearea unui acces facil, rapid și transparent la informațiile juridice referitoare la imobile, ca premisă esențială pentru eficiența și credibilitatea sistemului.

Publicitatea în domeniul imobiliar a fost gândită, încă din cele mai vechi timpuri, drept o modalitate de a asigura certitudinea tranzacțiilor. Acest rol de *paznic judiciar* ar registrelor de publicitate se deduce din faptul că publicitatea nu reprezintă o realitate paralelă, distinctă, ci dimpotrivă, aceasta are rolul de a reflecta realitatea juridică extratabulară în mod corect și complet. Desigur, atât timp cât registrele de publicitate nu sunt *cooptate* în procesul de producere a efectelor juridice *inter partes*, un neajuns important al fi acela de lipsă de actualizare a datelor. Registrele de publicitate ajung să spună o poveste, însă realitatea ar putea să fi fost modificată de multă vreme.

Un al doilea neajuns pe care îl identificăm este dat de procedurile greoaie pentru readaptarea registrelor de publicitate. Chiar dacă ideea de bază, în teorie, pare simplă, este posibil ca litigii privind cărțile funciare să treneze ani de zile, fapt ce duce la trenarea unui statut incert al drepturilor reflectate de registru, fapt ce vine în contradicție chiar cu rațiunea lor de a fi.

În al treilea rând, înscrierile provizorii, chiar dacă au rolul de a permite fluidizarea circulației bunurilor, dacă nu sunt elucidate la timp, pot determina situații de insecuritate juridică, contrare asigurării certitudinii.

Am abordat în prezenta lucrare raporturile dintre titularii tabulari, antecesorii tabulari și terți. Chiar dacă raporturile dintre aceștia privind tranzacțiile imobiliare ar trebui să se bucure de deplină transparență și certitudine, nu de puține ori, situații ambigue își găsesc locul în tabloul funciar menit să asigure certitudine și predictibilitate. Desigur, registrele de publicitate funciară trebuie să reprezinte o oglindă fidelă a realității, însă, asemeni unei veritabile oglinzi, și registrele funciare se mai aburesc.

Publicitatea imobiliară nu se rezumă la a reprezenta un domeniu strict tehnic, sau juridic, ci este în directă corelație cu dreptul de proprietate al cetățeanului de rând, context în care fragmentarea și opacitatea actualei reglementări nu facilitează asigurarea unui mediu sigur în domeniul tranzacțiilor imobiliare, conturând cadrul pentru multă încredere și numeroase litigii.

Modificările succesive cu privire la legislația incidentă în domeniul publicității imobiliare atestă importanța pe care acest domeniu l-a reprezentat pe ordinea de zi a organelor legiuitoare. Cu toate acestea, inflația legislativă, operată în etape, fără o viziune de ansamblu, a determinat un cadru legislativ ce se dovedește a fi greu de înțeles și de corelat. Acțiunile de carte funciară, ca subiect de studiu, nu pot fi separate de întregul cadru al domeniului publicității imobiliare. Din acest motiv, am ales să analizăm în detaliu principiile și efectele domeniului publicității imobiliare, pentru a putea înțelege realitatea juridică în care aceste acțiuni se materializează. Cu privire la analiza fiecărei acțiuni de carte funciară în parte, am considerat util, pe lângă prezentarea teoretică, să imaginăm exemple numeroase, pentru a arătat cât de diverse pot fi ipotezele privind acțiunile de carte funciară. Cadrul legal, desigur, este perfectibil.

Considerăm că domeniul publicității imobiliare, necesită o restructurare pentru a putea facilita modul de funcționare a mecanismelor juridice și pentru a aduce un plus de claritate în domeniu. Astfel, o digitalizare completă și un acces facil la date, privind orice imobil, apare ca o necesitate. De asemenea, existența unor termene ferme pentru procedurile judiciare privind termenele judiciare ar fi necesară, însă, desigur, nu putem face abstracție și de încărcătura generală a instanțelor, întrucât oricât de important ar fi domeniul publicității imobiliare, nu doar acesta trebuie să beneficieze de abordarea riguroasă, fermă și eficientă temporal, din partea judecătorului.

În contextul deschiderii europene și internaționale în domeniul investițiilor, în care multe state au sisteme de publicitate imobiliară cu efect constitutiv, această aplicare fragmentară, specifică sistemului de drept actual, în care *aplicăm efectul constitutiv, dar nu prea*, poate genera motive serioase de reticență și poate descuraja o liberă circulație a capitalului.

Chiar dacă Legea nr. 7/1996 a constituit un important reper în domeniul publicității imobiliare, numeroasele modificări intervenite de-a lungul celor aproape trei decenii de când este în vigoare, au influențat în mod negativ coerența și claritatea normativă.

Multe state au dat atribuțiile privitoare la realizarea lucrărilor de cadastru și cele privind publicitatea imobiliară unor autorități publice distincte. În acest context, opțiunea

legiuitorului român a fost de a da în competența aceleiași autorități atribuții în domeniul cadastrului, cât și publicității imobiliare. Acest aspect, privit individual, nu este negativ, dar având în vedere configurația actuală a Legii n. 7/1996, considerăm utilă adoptarea unor acte normative de principiu, distincte pentru aceste două domenii, sau, cel puțin, evidențierea mult mai clară, diferențiat, a atribuțiilor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară în aceste domenii.

Necesitatea pe care o punctăm, aceea a unei noi legi în domeniul publicității imobiliare, se bazează pe dezideratul existenței unei reglementări moderne în domeniul publicității imobiliare, care, în contextul reglementărilor europene, trebuie să țină pasul provocărilor moderne. Registrele de publicitate nu pot fi doar un tablou aproximativ al realității juridice. Un tablou se realizează în timp, subiectul se schimbă, iar tabloul ajunge o reflectare a trecutului, nu a prezentului. Mai mult, tabloul este static, nu reflectă automat schimbarea realității, fiind necesară intervenția suplimentară a artistului în acest sens. Este necesară aducerea *la zi* a registrelor, în termene scurte, pentru a permite ca aceasta să fie, într-adevăr, o oglindă, nu un tablou. Astfel, chiar dacă registrul *promite*, uneori înșală așteptările. Întregul cadru legislativ în domeniul publicității imobiliare în general, și acțiunile de carte funciară, în special, trebuie să asigure că astfel de cazuri sunt soluționate rapid, într-un mod echitabil privind titularii care invocă drepturi incompatibile.

Privind domeniul publicității imobiliare, acesta are și ipoteze care inițial pot părea paradoxale. Cum să fie protejat cel care s-a bazat pe o înscriere, chiar în ciuda regulilor generale statuate la nivel de principiu în dreptul civil? Astfel, în anumite cazuri, registrul de publicitate are ultimul cuvânt, chiar dacă povestea lui nu corespunde întotdeauna realității, iar justiția materială cedează locul certitudinii și aparenței ridicate la nivel de principiu. Nu pledăm în sensul abandonării registrelor de publicitate. Dimpotrivă. Susținem consolidarea acesteia, prin instituirea unei administrații cadastrale eficiente, implementarea cât mai rapidă a efectului constitutiv și proceduri clare în domeniu, întrucât numai astfel încrederea acordată registrului poate să fie, cu adevărat, legitimă.

Demersul modificării succesive cu privire la Legea nr. 7/1996, republicarea acesteia în repetate rânduri, abrogările parțiale intervenite de-a lungul timpului, au facilitat, într-o măsură, acest demers, însă legea încă poartă amprenta unei perioade de tranziție, în care România se afla în proces de adaptare la economia de piață și de înțelegere și internalizare a libertății. Exigențele moderne, însă, sunt altele. Integrarea în spațiul juridic european, digitalizarea domeniului administrației publice, cerințele pieței imobiliare în contextul

globalizării și accelerarea ritmului societății în toate domeniile impun o reglementare actuală, coerentă și predictibilă.

Așadar, o nouă lege ar trebui să renunțe la soluțiile *de avarie*, la ipotezele prevăzute ca derogări, ca excepții și ca excepții de la aceste excepții. Este necesar ca principiile de bază în domeniul publicității imobiliare, astfel cum am încercat să le conturăm în primele capitole ale prezentei lucrări, precum legalitatea, specialitatea, prioritatea, să se regăsească reglementate explicit într-un cadru normativ nou, complet, care să prevadă concret atribuțiile ANCPI cu privire la domeniul cadastrului și publicității imobiliare.

Considerăm necesar ca noua lege, prin care să se înlocuiască Legea nr. 7/1996, să prevadă proceduri clare privind direcții absolut necesare către modernizare. În contextul arătat, în care lucrările de cadastru evoluează, încet, încet, este clar că aplicarea efectului constitutiv se va extinde pe teritoriul național și, îndrăznind să privim cu optimism situația, chiar să se generalizeze la nivel național, prin conturarea și implementarea unui sistem integrat de cadastru și de publicitate imobiliară. În acest context, considerăm oportună o reformă în domeniu, astfel încât în momentul în care art. 885 C.civ. își va găsi aplicarea pe întregul teritoriu național, să existe un cadru propice în care cadastrul și cartea funciară să funcționeze în mod optim.

Direcția modernizării impune reglementarea cu mai multă claritate a procedurilor digitale de înscriere, garantarea interoperabilității bazelor de date cadastrale și funciare cu alte baze de date ale autorităților publice.

Legea nr. 7/1996, deși modificată în mod repetat pentru a fi adusă în concordanță cu noile realități tehnice și tehnologice, nu a fost concepută pentru a integra pe deplin realitățile unei administrări electronice. La acest moment, deși atribuții specifice sunt prevăzute în lege și în normele metodologice, există semnificative discrepanțe între practicile oficiilor teritoriale. Digitalizarea sistemului, deși prevăzută la nivel ideatic, se arată ca un demers extrem de dificil, având în vedere caracterul ezoteric, ca să nu spunem *împrăștiat* al legislației în domeniu. Așadar, la nivel de deziderat, menționăm că ar fi oportună statuarea expresă a principiului digitalizării complete a cărților funciare, dublat de un cadru legislativ mai suplă, dar în același timp mai clar, cu privire la atribuții și competențe specifice legate de acest aspect.

În același timp, modificările intervenite la Legea nr. 7/1996, deși urmăreau scopuri punctuale legitime, au făcut ca acest act normativ să fie paradoxal – deși prezintă multe goluri, este, în același timp, extrem de opac. Apar deseori întrebări legat de ce texte de lege sunt aplicabile, întrucât cu privire la anumite aspecte, textul s-a dorit a fi atât de specific cu

privire la anumite ipoteze, încât a lăsat descoperite multe altele, conturând multe zone gri în obiectul de reglementare, iar aceste situații dovedesc un grad ridicat de incertitudine și generează cadrul pentru numeroase litigii.

Focalizându-ne doar pe subiectul prezentei cercetări, acțiunile de carte funciară, observăm că acestea își găsesc reglementarea în Codul civil. Legea nr. 7/1996 nu a fost tratată ca subiect principal al cercetării. Totuși, pentru toate acțiunile în prezenta lucrare considerăm necesară adoptarea unor norme în completarea celor din Codul civil, care să urmărească nu să extindă cadrul legal, ci doar să îl explicitizeze pe cel prezent. Acțiunile de carte funciară, deși pot genera probleme litigioase semnificative, au fost tratate de legiuitor precum niște *note de subsol*. Câteva articole, definiții mai mult deduse pe cale doctrinară, fără a fi consacrat legislativ cum se cuvine rolul acestora de corectare a registrelor sau de apărare a drepturilor reale. Mai ales în contextul trecerii la efectul constitutiv de drepturi, fără a pune la punct o legislație coerentă, clară și completă în domeniul acțiunilor în cartea funciară, există riscul ca registrele să devină o arhivă de erori consfințite și perpetuate tabular.

Această discrepanță între importanța reală a acțiunilor de carte funciară și reglementarea minimalistă face ca justițiabilii, practicienii și societatea în general să se confrunte cu soluții neclare, jurisprudență oscilantă și proceduri nu în puține cazuri împovărătoare.

În actualul cadru de reglementare, Legea nr. 7/1996 și caracterul expeditiv în care acțiunile de carte funciară sunt tratate de Codul civil reprezintă elemente care riscă să transforme domeniul publicității imobiliare într-o procedură de un formalism birocratic exagerat și nejustificat. Însă, acțiunile de carte funciară trebuie să reprezinte variante eficiente din arsenalul procedural al celor care caută siguranță juridică.

Considerăm că în baza textelor ce reglementează acțiunile de carte funciară, este necesar a fi articulată o legislație specifică, dar probabil, mai important decât atât, nouă. În tot acest context, ar fi necesară o lege distinctă în domeniul publicității imobiliare, care să detalieze acțiunile, să le uniformizeze regimul. Mai mult, este necesar, în vederea unificării practicilor judiciare divergente, să fie prevăzute expres norme privind acțiunile de carte funciară în ipotezele în care încă se aplică rolul de asigurare a opozabilității. Reclamantul poate acționa fie în calitate de proprietar (dacă se aplică efectul constitutiv), sau în calitate de titular al unui drept de creanță (în cazul efectului de asigurare a opozabilității), iar nuanțele pot prezenta importanță practică majoră.

Considerăm necesară adoptarea unei *Legi privind publicitatea imobiliară*, fundamentată pe principiile statuate de Codul civil, care să trateze în capitole dedicate, fiecare acțiune de carte funciară în parte.

Desigur, comparând legislația națională cu legislația altor state la care am putea să ne raportăm ca model, observăm următoarele: Germania, pe lângă reglementarea generică din Codul civil privind publicitatea imobiliară, are și o lege care are ca obiect de reglementare strict publicitatea imobiliară, Grundbuchordnung – Legea privind cartea funciară, în care sunt tratate în mod distinct modalitatea de evidențiere a operațiunilor juridice în registre, tipurile de înscrieri în cartea funciară, specificitățile înscrierilor în cazul drepturilor reale principale sau accesorii, acțiunile de carte funciară, îndreptarea erorilor din registre, precum și norme speciale privind digitalizarea și accesul la informații. Așadar, legea conține dispoziții specifice, focalizate pe domeniul publicității imobiliare, fără a fi intercalate cu domeniul cadastrului.

Așadar, observăm că state cu o experiență necontestabilă în domeniul publicității imobiliare, precum Germania sau Austria, având cadastru finalizat de o lungă perioadă, dau un rol mult mai important registrelor. Ceea ce se reflectă în acestea corespunde aproape fotografic realității materiale. Fără a critica poziția României cu privire la aceste aspecte, observăm că de mai bine de un secol urmărim *aproape sisific*, demersul realizării unui cadastru complet la nivel național. Dar mai avem până în acel punct. Din acest motiv, regulile de carte funciară, oricât de sofisticate sau de subtile, își pierd din utilitate și din forță, întrucât nu poți cere încredere absolută de la un registru care acoperă doar parțial, de o manieră neunitară, teritoriul național. Nu ne propunem aceste afirmații ca o apologie față de modelele occidentale, ci doar ca o invitație la realism și pragmatism. Fără un cadastru finalizat și funcțional, nu vom face altceva decât să perpetuăm disonanța dintre o lege care ar putea fi redactată frumos și aplicarea șovăielnică a acesteia. Astfel, propunerile legislative sunt utile, dar nu pot fi separate artificial de domeniul cadastral. Orice proiect de această natură tinde să fie foarte fragil dacă nu este integrat unitar într-un cadru complet.

În romanul său, *Jocul cu mărele de sticlă*, Herman Hesse spunea, metaforic, că un *joc* nu poate să fie savurat dacă nu se bazează pe un sistem de conexiuni perfecte. Dacă mărelele nu sunt așezate cu mare subtilitate, jocul se destramă. În mod similar, în domeniul imobiliar, cartea funciară și cadastrul trebuie să aibă un rol precis, fiecare înscriere să se coreleze organic cu cele deja existente. Dar, dacă sunt *mărele* lipsă, reguli insuficient explicate și tratate diferit de cei care se angrenează în joc, siguranța circuitului civil rămâne la stadiul de ideal intangibil, nu o realitate palpabilă.

În acest context, în ceea ce privește necesitatea adoptării unei Legi privind publicitatea imobiliară în România, propunem următoarea structură:

Titlul I – *Dispoziții generale*, în care să fie menționate *Obiectul și scopul legii, principiile publicității imobiliare (în mod explicit), caracterul constitutiv al înscrierilor, corelația cu Codul civil și alte acte normative.*

Titlul II – *Organizarea registrelor funciare*, în care să fie tratate distinct structura, rolul, atribuțiile și responsabilitățile Agenției Naționale de Publicitate Imobiliară, oficiilor și birourilor subordonate.

Titlul III – *Cartea funciară*, unde să fie tratat clar raportul dintre cadastrul tehnic (ce ar trebui reglementat prin alt act normativ), structura, drepturile supuse înscrierii.

Aceste prime trei titluri ar urma să aibă un caracter tehnic, succint.

Titlul IV – *Procedura de înscriere în cartea funciară*, unde să se insiste pe forma, conținutul și termenele în care înscrierile trebuie să fie solicitate. În plus, în acest titlu ar fi necesar să fie conturat un cadru mult mai bine reglementat cu privire la atribuția de verificare a actelor de către registratorul de carte funciară. Dacă actuala Lege nr. 7/1996 prevede că registratorul va dispune înscrierea, prin încheiere, dacă înscrierile depuse îndeplinesc condițiile *limitative* prevăzute de art. 29 din Lege, considerăm oportună implementarea unui sistem care să permită registratorului de carte funciară mai mult decât o verificare de suprafață a condițiilor de formă cu privire la acte, o procedură care să îi permită acestuia să analizeze și eventuale cauze de nulitate absolută ale actelor juridice. Desigur, neavând atribuții jurisdicționale, considerăm că ar trebui să existe o normă sub forma „Registratorul va admite cererea de înscriere dacă actul îndeplinește cerințele prevăzute de lege pentru încheierea sa valabilă”, așadar o formulare generică, cuprinzătoare, fără restrângerea limitativă a textului actual și de asemenea un alineat subsecvent precum “Dacă registratorul de carte funciară constată indicii privind nevalabilitatea titlului depus în justificarea cererii, acesta poate formula o cerere de examinare a validității actului către judecătoria în a cărei rază de competență teritorială se află imobilul”. Nu ne referim la un demers judiciar propriu-zis, ci doar *o a doua opinie, necontencioasă, dar judiciară*, pe care registratorul să o poată cere, *a priori*, pentru a se asigura un control de legalitate eficient cu privire la actele ce se doresc a fi înscrise în registru.

Titlul V – *Proceduri administrative de îndreptare a erorilor din registru sau de modificare a acestora*, în care să se prevadă expres în ce ipoteze, în ce condiții și în ce termene, părțile pot să solicite îndreptarea erorilor. Considerăm necesară și existența unor norme specifice pentru ipoteza în care părțile, pe cale amiabilă, solicită rectificarea cărții

funciare sau modificarea în sensul prevăzut de acțiunea în prestație tabulară sau justificare tabulară, tocmai pentru a facilita înțelegerea mecanismelor în care aceste finalități pot fi atinse.

Titlul VI – *Acțiuni de carte funciară*, capitol în care să fie tratată distinct fiecare acțiune de carte funciară în parte.

Titlul VII – *Digitalizare și acces la informații*, în care să fie abordate subiecte precum regimul juridic al cărții funciare electronice, interoperabilitatea cu alte sisteme, modalitatea concretă de acces la informații.

Titlul VIII – Dispoziții tranzitorii și finale, unde să fie cuprinse norme privind situația specială a zonelor unde nu există o situație cadastrală clarificată, *dar și norme specifice privind aplicabilitatea acțiunilor de carte funciară în lipsa efectului constitutiv*.

Astfel, acest ultim capitol ar trebui să abordeze în mod direct problematica existenței unor eventuale diferențe de tratament juridic privind termenele în care acțiunile de carte funciară ar trebui să fie introduse, condiții specifice de exercitare, pentru acele ipoteze în care registrele de publicitate au doar un scop de asigurare a opozabilității. Necesitatea acestei reglementări este dată de situațiile problematice care pot să apară, astfel cum le-am conturat în capitolele dedicate celor trei acțiuni principale de carte funciară.

Revenind la Capitolul VI - acțiunile de carte funciară, considerăm că se impune o secțiune distinctă privind fiecare dintre aceste acțiuni.

Astfel, pentru fiecare acțiune în parte, să fie tratate în articole separate – obiectul, situații de incidență, condiții de admisibilitate, efecte.

Cu titlu exemplificativ, în ce privește acțiunea în rectificare, pentru ipotezele reglementate de art. 909 C.civ., considerăm că detalierea din Legea specială ar trebui să conțină o normă de principiu cu privire la situația drepturilor înscrise în registru și să prevadă o regulă specifică privind situația tabulară a dreptului subsecvent unei respingeri a acțiunii în rectificare.

Astfel, ar putea menționa „*Hotărârea definitivă prin care a fost respinsă acțiunea în rectificare, în condițiile art. 909 C.civ., determină validarea titlului înscris în favoarea părâtului.*” Considerăm necesară o astfel de nuanță pentru că este posibil ca acțiunea pe fondul cauzei să fie admisă, însă să nu se poată obține rectificarea cărții funciare, întrucât s-au împlinit termenele de decădere prevăzute de art. 909 alin. (4) C.civ. Este adevărat că principiul publicității materiale vizează doar terțul subdobânditor de bună-credință din act cu titlu oneros, dar, ne punem întrebarea, în mod pragmatic – dacă a fost respinsă acțiunea

pentru rectificarea înscrierii în cartea funciară a terțului de bună-credință cu titlu gratuit, care ar mai fi rațiunea ca dreptul său să rămână în acest purgatoriu, nici validat, nici rectificat.

Dacă o acțiune în rectificare introdusă de *verus dominus* a fost respinsă față de terț, situația tabulară este incertă, întrucât din coroborarea textelor legale incidente, ar rezulta că persoana înscrisă în cartea funciară nu este titular al dreptului real, dar întrucât nu mai poate fi făcută dovada contrară, pe calea acțiunii în rectificare, conform art. 900 alin. (3), *il prezumăm a fi proprietar*. O clarificare este necesară, întrucât, în baza acestei prezumții legale irefragabile, nu doar că ar trebui să fie prezumat a fi proprietar, ci chiar ar trebui ca titlul său să fie validat, să fie proprietar.

În plus, ar trebui să fie menționat în mod mai clar, cu privire la fiecare acțiune în parte, termenul în care poate fi introdusă, natura termenului și data de la care acest termen începe să curgă. Considerăm că mențiuni precum *”dreptul la acțiune este prescriptibil în condițiile legii”*, este departe de standardul de rigurozitate ce ar trebui întrunit de normele legale, mai ales în contextul în care acțiunea în prestație tabulară are o reglementare succintă, în care nu este facilă interpretarea naturii sale și a caracterelor juridice, fapt ce duce la dezbateri inclusiv cu privire la termenele aplicabile. Propunem texte de principiu care să prevadă, în mod expres: *„Acțiunea în prestație tabulară generală este prescriptibilă în termen de 10 ani, socotiți de la data la care obligațiile menționate de art. 896 alin. (1) C.civ. devin exigibile”* sau *„Acțiunea în justificare tabulară este prescriptibilă în termen de 3 ani, socotiți de la data la care reclamantul a cunoscut realizarea condiției ori a construcției viitoare sau de la data la care putea și trebuia să cunoască acest lucru”*.

Considerăm că adoptarea unei legi în această materie trebuie analizată în detaliu, astfel încât să nu elimine norme necesare, dintre cele reglementate de art. 7/1996, însă, în același timp, să nu mențină norme care nu mai sunt de actualitate sau doar ar dubla alte texte normative. Desigur, ideea de bază pe care o propunem ar fi adoptarea cu totul a unei noi legi în domeniul publicității imobiliare, care să abroge integral prevederile acesteia și să asigure un cadru legal coerent, unitar și mai simplificat în domeniul publicității imobiliare, preluând acele norme utile, redându-le un suflu nou, adaptat prezentului, pe care să le articuleze suplimentar.

În concluzie, cercetarea demonstrează rolul esențial al acțiunilor de carte funciară în garantarea securității juridice și contribuie la clarificarea regimului juridic al acestora, formulând propuneri concrete menite să contribuie la dezvoltarea cadrului normativ și la perfecționarea sistemului de publicitate imobiliară.

