

IOAN DANIEL CHIȘ

CARTEA FUNCİARĂ

vol. I - Legea nr. 7/1996



**Jurisprudența și doctrina
din periodicele juridice românești
1886 – 2011**

Universul Juridic

București

-2012-

Editat de **S.C. Universul Juridic S.R.L.**

Copyright © 2012, **S.C. Universul Juridic S.R.L.**

Toate drepturile asupra prezentei ediții aparțin

S.C. Universul Juridic S.R.L.

Nicio parte din acest volum nu poate fi copiată fără acordul scris al

S.C. Universul Juridic S.R.L.

**NICIUN EXEMPLAR DIN PREZENTUL TIRAJ NU VA FI
COMERCIALIZAT DECÂT ÎNȘOȚIT DE SEMNĂTURA
ȘI ȘTAMPILA EDITORULUI, APLICATE PE INTERIORUL
ULTIMEI COPERTE.**

Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale a României

CHIȘ, DANIEL

**Cartea funciară : jurisprudența și doctrina din
periodicele**

juridice românești : 1886-2011 / Daniel Chiș. - București :

Universul Juridic,

2012

2 vol.

ISBN 978-973-127-837-7

**Vol. 1 : Legea nr. 7/1996. - Bibliogr. - Index. - ISBN
978-973-127-875-9**

347.235(498)

070(498)"1886/2011":34

REDACȚIE: tel./fax: **021.314.93.13**
tel.: **0732.320.666**
e-mail: **redactie@universuljuridic.ro**

DEPARTAMENTUL tel.: **021.314.93.15; 0733.673.555**
DISTRIBUȚIE: fax: **021.314.93.16**
e-mail: **distributie@universuljuridic.ro**

www.universuljuridic.ro

COMENZI ON-LINE,

CU REDUCERI DE PÂNĂ LA 15%

Cuvânt înainte

Concentrarea într-o singură culegere a întregii practici judecătorești și a titlurilor doctrinei în materia cărții funciare, publicate pe parcursul a mai bine de un secol în periodicele juridice, grupate, potrivit tematicii dezbătute, pe articolele din Legea nr. 7/1996 și pe cele din Noul Cod civil, în materia cărții funciare și a uzucapiunii, are un rol de primă mână în unificarea acestei jurisprudențe în prezent.

Este ceea ce am intenționat prin prezentul proiect.

O perioadă de timp, de aproximativ 2 ani, la începutul anilor 2000, am fost judecător delegat la biroul de carte funciară al Judecătoriei Cluj-Napoca, care la acel timp funcționa în cadrul judecătoriei.

În urma acestei experiențe s-au născut mai multe idei de proiecte privitoare la cartea funciară, care au prins sau nu viață până în prezent.

Ideea acestui proiect s-a născut în 2005, când am început documentarea, iar munca efectivă de sintetizare am făcut-o din 2009 până în 2012.

Culegerea cuprinde jurisprudența și titlurile doctrinei din publicațiile apărute până la sfârșitul anului 2011. Deși cunoșteam foarte bine o altă lucrare, structurată pe scheletul Decretului-Lege nr. 115 din 1938, a lui Demény Paul, Legea cărților funciare nr. 115/1938 comentată și adnotată, Editura Cordial Lex, Cluj-Napoca, 1995, în care s-a redat aproape pentru fiecare articol de lege practica judiciară, doctrina și scurte comentarii, dat fiind că este o lucrare de dimensiuni mai restrânse (163 pagini), abia după începerea prezentului proiect am avut revelația unei asemănări între cele două lucrări. Deci, proiectul nostru nu are caracter de premieră în ce privește gruparea pe texte din actul normativ de reglementare a cărții funciare.

Ceea ce e important, și trebuie subliniat, este că principiile și regulile cărții funciare au rămas aproape neschimbate în legislația pertinentă de-a lungul vremii, ceea ce a și permis alcătuirea lucrării de față, prin includerea practicii și titlurilor doctrinei publicate în publicațiile periodice juridice românești, în tot cursul existenței acestora, de la începutul secolului XIX. Cu titlu de exemplu, termenul de registrator se regăsește preluat de Legea nr. 7/1996 din Regulamentul de carte funciară din 1855, poate că nu intenționat.

Practica judiciară în materie are ca specific faptul că, în Transilvania, instanțele de judecată au o experiență începând de pe la 1870, experiență ce se relevă în special în publicațiile juridice antebelice din această parte de țară, iar un astfel de fruct se cuvine a fi valorificat. Tot aici, aceeași practică judiciară,

anterior Unirii din 1918, era unificată și predictibilă, deciziile fostei Curii maghiare având rol de aglutinare.

Având în vedere că, după multiple încercări eșuate, s-a decis, și s-a reușit în prezent, aplicarea sistemului cărților funciare la nivelul întregului teritoriu al țării și unificarea acestuia, publicarea unei culegeri substanțiale de practică judiciară, care să aibă în vedere sistematizarea pe articole a întregii practici judiciare apărute în toate publicațiile juridice române și a titlurilor doctrinei, nu poate decât să aducă beneficii vieții juridice române de la acest moment.

În Noul Cod civil sunt dispoziții ce reglementează majoritatea instituțiilor de drept civil și, menționând frecvent cartea funciară și modul de aplicare particularizat legat de fiecare instituție, fac o substanțială corelare cu cartea funciară.

Mai nou nu înseamnă în mod necesar mai bun, de aceea am inclus în culegere practica judiciară și titlurile doctrinei publicate încă de la momentul apariției primelor reviste juridice în teritoriul publicațiilor în limba română.

Am făcut un studiu al tuturor publicațiilor juridice periodice de limbă română ce ne-au fost la îndemână (112 titluri, amintite la sfârșitul lucrării), de la apariția acestora și până în prezent, sau până la încetarea apariției, în cazul unora dintre acestea, și am selectat materialul relevant ce se referă la cartea funciară, anume întreaga jurisprudență și doctrină publicată – la aceasta din urmă doar titlurile și autorii, care au fost grupate cronologic, după tematica dezbătută, pe fiecare articol din actele normative ce reglementează cartea funciară, anume Legea nr. 7/1996 și Noul Cod civil, ca și cu privire la uzucapiunea imobilelor. Selecția s-a făcut din toate publicațiile juridice periodice, chiar dacă nu sunt reviste juridice, cum este Buletinul Casației, de exemplu.

În unele hotărâri răzbat, în funcție de zbatările respectivei perioade, anumite idei xenofobe, naționaliste sau rasiale, de care evident ne distanțăm, dar nu am vrut să cenzurăm conținutul acestor hotărâri, pentru că nu asta este menirea acestei lucrări, astfel că spețele sunt reproduse în întregime.

Cea mai veche speță utilizată este a Curiei Ungare din 1887, iar cea mai proaspătă a fost publicată în 2011 și aparține Curții Constituționale, fiind între acestea un interval de 124 de ani, iar cel mai vechi titlu de doctrină a apărut în Advocatul poporal, nr. 14 din 1886 și cel mai nou în Revista Română de Drept Privat, nr. 4 din 2011.

Prima publicație periodică consultată, ca și vechime, este Bulletinul Curții de Casație și Justiție din 1862, iar cele mai noi sunt numerele revistelor juridice curente, din 2011.

Ca și conținut, cele mai consistente publicații periodice sunt, în ordine alfabetică: Ardealul Juridic, Bulletinul Curții de Casație și Justiție, Dreptul, Jurisprudența Curților de Apel din Ardeal, Jurisprudența rezumată, Pandectele Române, Revista Cercului juridic bănățean.

Am găsit, selectat și ordonat 902 hotărâri judecătorești grupate pe 852 de itemi, din care 128 sunt adnotate, ca și un număr de aproximativ 335 titluri de articole de doctrină.

Am preferat să redăm întâi practica și doctrina aferentă textelor din Legea nr. 7/1996 neabrogate, ca și chestiune de istorie a actului normativ, strict ca și

primă apariție temporală, și apoi pe cea aferentă textelor din Codul civil, de la art. 876-915 și art. 930-933.

Legiutorul a adoptat pentru Noul Cod civil sistemul titlului de articol, sau titlul marginal. Pentru a ușura înțelegerea și căutarea, am păstrat același sistem, la articolele din Legea nr. 7/1996, unde am indicat titluri la fiecare articol, și ne asumăm aproximarea acestora. Atribuirea de titluri, ca și selecția materialului, era deja făcută pe scheletul Legii nr. 7/1996, înainte de punerea în vigoare a Noului Cod civil, iar după apariția acestuia am refăcut tot proiectul și am păstrat evident și titlurile marginale pe care le-am atribuit Legii nr. 7/1996.

Culegerea de jurisprudență este grupată pe cele două acte normative care reglementează materia cărții funciare, Legea nr. 7/1996 și Noul Cod civil, art. 876-913 și materia uzucapiunii, art. 930-933 Noul Cod civil, iar, pentru a evidenția asemănările sau deosebirile de reglementare, după fiecare text în vigoare am menționat, cu caractere italice, și textele echivalente abrogate din Decretul-Lege nr. 115/1938, la partea din Legea nr. 7/1996, respectiv textele echivalente abrogate din Legea nr. 7/1996 sau din Decretul-Lege nr. 115/1938, la partea din Noul Cod civil.

Am indicat și textul abrogat din Decretul-Lege nr. 115/1938, pe de o parte pentru că acesta a reglementat anterior o perioadă îndelungată materia publicității imobiliare iar referirile în practica și doctrina de la acel moment, și cuprinse în culegerea de față, fac trimitere evident la acel text legal, iar pe de altă parte art. 230 din Legea nr. 71/2011 de punere în aplicare a Noului Cod civil dispune abrogarea doar la data intrării în vigoare a Noului Cod civil a acestui act normativ, cu producerea din nou a efectului constitutiv prevăzut anterior de Decretul-Lege nr. 115/1938 și în prezent de Noul Cod civil doar după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială și deschiderea, la cerere sau din oficiu, a cărților funciare pentru imobilele respective. În acest interval efectul înscrierilor a fost doar de opozabilitate, efect ce a fost reglementat pe perioada de la intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996 și se va păstra până la finalizarea lucrărilor de cadastru și deschiderea noilor cărți funciare. Tot aici mai trebuie menționat și revenirea la uzucapiunea tabulară și extratabulară, care este din nou reglementată, în Noul Cod civil, după ce din Legea nr. 7/1996 lipsea reglementarea acestei instituții.

Prin abrogarea unor dispoziții de drept material din Legea nr. 7/1996 și reglementarea lor în Noul Cod civil, și prin reglementarea în Legea nr. 7/1996 a unor chestiuni care țin de cadastru și de procedură, se reface de fapt împărțirea în cadastru, cu funcția tehnică, și publicitatea imobiliară, cu funcția juridică. Intenția de împărțire reiese din noua reglementare a art. 20 alin. 2 din Legea nr. 7/1996 care prevede că în Codul civil sunt stabilite și reglementate cazurile, condițiile și regimul juridic al acestor înscrieri, iar procedura de înscriere în cartea funciară, este reglementată de Legea nr. 7/1996.

În fapt, prin acest sistem adoptat de Codul civil din 2009 se reia o mai veche preocupare a legiutorului, cu privire la un alt proiect de Cod civil, de astă dată din 1940, prin care se dorea și unificarea sistemului de publicitate imobiliară prin cartea funciară pe teritoriul întregii țări și abrogarea Decretului-Lege nr. 115/1938.

Anterior Decretului-Lege nr. 115 din 1938 practica și doctrina fac referire la Regulamentul de carte funciară din 1855, respectiv din 1870, publicat în Ioan Papp și Paul Balașiu, Cartea funduară. Colecție de legi, regulamente, ordonanțe și formulare referitoare la cărțile funduare din Ardeal, Cluj. Tipografia «Carmen», 1922.

Am indicat, pentru importanța lor, și deciziile pronunțate, în materie, în recurs în interesul legii și deciziile Curții Constituționale, chiar dacă nu au fost semnalate în publicațiile juridice periodice.

Spețele și adnotările pentru care a expirat perioada de protecție a drepturilor de autor sunt păstrate în forma originală, astfel cum au fost publicate - chiar dacă în unele sunt exprimări și expuneri vetuste, greu de înțeles, aproape ilizibile pe alocuri - pentru savoarea lecturii, pe de o parte, iar pe de alta pentru a face posibilă și o percepere în esență a modului în care a fost înțeleasă și tratată cartea funciară de-a lungul timpului.

Când speța este publicată în mai multe reviste, forma expusă e cea din prima revistă citată, de obicei în forma cea mai completă, și apoi sunt indicate publicațiile în care se mai găsește respectiva speță, în o formă mai mult sau mai puțin apropiată.

Pentru lucrul facil am întocmit un index, o listă cu explicații și abrevieri, una cu hotărârile ordonate cronologic și pe instanțe, cât și o listă cu publicațiile consultate.

*For the benefit of those few affable ones. A fost doar o **Încercare**, un **Joc**. Dacă a reușit să fie ceva serios, cu atât mai bine, dacă nu, încercările sunt la îndemâna oricui.*

Cluj-Napoca
Martie 2012

TITLUL I

Regimul general al cadastrului și publicității imobiliare

Capitolul I

Dispoziții generale



Definirea și scopul cadastrului și cărții funciare

Art. 1 din Legea nr. 7/1996 - (1) Cadastrul și cartea funciară formează un sistem unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică, de importanță națională, a tuturor imobilelor de pe întregul teritoriu al țării. Scopul acestui sistem este:

- a) determinarea informațiilor tehnice, economice și juridice referitoare la imobile;
- b) asigurarea publicității drepturilor reale imobiliare, a drepturilor personale, a actelor și faptelor juridice, precum și a oricăror altor raporturi juridice, prin cartea funciară;
- c) furnizarea de date instituțiilor publice ale statului, necesare sistemului de impozitare și pieței imobiliare;

d) contribuie la asigurarea securității tranzacțiilor imobiliare și la facilitarea creditului ipotecar.

(2) Cadastrul realizează identificarea, măsurarea, descrierea și înregistrarea imobilelor în documentele cadastrale și reprezentarea acestora pe hărți și planuri cadastrale.

(3) Cartea funciară cuprinde descrierea imobilelor și înscrierile referitoare la drepturile reale imobiliare, la drepturile personale, la actele, faptele sau la raporturile juridice care au legătură cu imobilele.

(4) Evidența imobilelor înscrise în planul cadastral și în cartea funciară se realizează și se actualizează din oficiu, la cererea persoanelor interesate sau la inițiativa autorităților publice. Autoritățile publice și titularii de drepturi asupra imobilelor au obligația de a sprijini crearea și actualizarea cadastrului prin punerea la dispoziție cu titlu gratuit a datelor și informațiilor deținute. Autoritățile administrației publice locale sunt obligate să acorde sprijin informațional, tehnic și de altă natură, în limitele competențelor, la crearea și actualizarea sistemului de cadastru și carte funciară.

(5) Prin imobil, în sensul prezentei legi, se înțelege terenul, cu sau fără construcții, de pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale, aparținând unuia sau mai multor proprietari, care se identifică printr-un număr cadastral unic.

(5¹) Imobilul definit la alin. (5) se înscrie într-o carte funciară.

(6) Entitățile de bază ale acestui sistem sunt imobilul și proprietarul.

(7) Prin parcelă se înțelege suprafața de teren cu o singură categorie de folosință (abrogat prin Legea nr. 133/2012).

Art. 1 din Decretul-Lege nr. 115/1938 (abrogat prin Legea nr. 71 din 3 iunie 2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil. **În continuare se va indica doar ca Legea nr. 71 din 3 iunie 2011)**

Cartea funciară descrie imobilele și cuprinde arătarea drepturilor reale ce au ca obiect aceste bunuri.

Drepturile personale, faptele sau alte raporturi juridice în legătură cu imobilele cuprinse în cartea funciară vor putea fi înscrise numai în cazurile anume prevăzute de lege.

Art. 12 din Decretul-Lege nr. 115/1938 (abrogat prin Legea Nr. 71 din 3 iunie 2011)

Obiectul drepturilor tabulare este corpul funciar care poate fi alcătuit dintr-una sau mai multe parcele.

Aceeași carte funciară poate cuprinde mai multe corpuri funciare.



DOCTRINĂ

1. Alexandru Buha, *Despre cadastrul pământurilor*, în *Administrația română*, nr. 6 din 1925, pp. 8-11
2. *Cărțile fondulare și cadastrul*, în *Cadastru*, nr. 1 din 1936, pp. 31-32.
3. Cesar D. Orașanu, *Geodezia României în raport cu geodezia internațională*, în *Buletinul cadastral*, nr. 4 din 1937, pp. 149-166.
4. Petre Andreieviciu, *Principii de organizare cadastrală. Despre evidențele cadastrale*, în *Buletinul cadastral*, nr. 6 din 1937, pp. 271-275.
5. Salvator Brădeanu, *Importanța introducerii cărților funciare pentru consolidarea clasei rurale*, în *Pandectele române*, an 1938, partea IV, pp. 46-50.
6. Absolon Pop, *Legi pentru organizarea proprietății funciare*, în *Buletinul cadastral*, nr. 1 din 1939, pp. 27-32.
7. Voicu Nițescu, *Cadastrul și cărțile fondulare – simbol de stabilitate*, în *Buletinul cadastrului*, nr. 1 din 1939, pp. 1-3.
8. Salvator Brădeanu, *Importanța organizării cadastrului funciar și a cărților funciare pentru consolidarea proprietăților*, în *Buletinul cadastral*, nr. 2 din 1939, pp. 55-58.
9. Nicolae Boeriu, *Cadastrul, cartea funciară și comasarea*, în *Notariatul public*, nr. 1 din 1939, pp. 22-26, nr. 2 din 1939, pp. 37-44, pp. 138-142, nr. 8 din 1939, pp. 188-194, nr. 2 din 1940, pp. 33-40, nr. 4 din 1940, pp. 86-90, nr. 3 din 1942, pp. 53-58.
10. D. Varduca, *Proprietatea imobiliară și creditul. Consolidarea lor prin cărțile funciare*, în *Buletinul cadastrului și cărților funciare*, 1942, pp. 22-25.
11. Ion Sălăgianu, *Practică de carte funciară. Importanța instituției, legi, regulamente și ord. ministeriale, redactarea contractului potrivit pentru înscrierile de carte funciară*, în *Notariatul public*, nr. 8 din 1942, pp. 125-136.
12. Camil Negrea, *Note răslețe asupra noului regim român de carte funciară*, în *Justiția Ardealului*, nr. 1 din 1948, pp. 18-22.
13. Ioan Albu, *Publicitatea imobiliară în dreptul român. Noile cărți funciare*, în *Dreptul*, nr. 11 din 1996, pp. 3-19.
14. Daniel Marius Cosma, *Noua noțiune a imobilului în determinarea obiectului cărții funciare*, în *Acta Universitatis Lucian Blaga. Sibiu*, nr. 1-2 din 2006, pp. 73-84.
15. Friederike Bauer, *Sistemul drepturilor reale în Germania*, în *Revista română de drept privat*, nr. 3 din 2007, pp. 21-39.
16. Friederike Bauer, *Cărțile funciare germane*, în *Revista română de drept privat*, nr. 4 din 2007, pp. 19-34.
17. Aida Kemelmajer de Carlucci, *Dreptul de înregistrare a proprietăților și siguranța juridică drept valoare constituțională*, în *Dreptul*, nr. 5 din 2010, pp. 206-225.



JURISPRUDENȚĂ

[1]

Procedura succesorală. Dacă într-o succesiune există un imobil procedura de succesiune se deschide din oficiu. Această dispoziție este de ordine publică, din ce rezultă că transcrierea imobilelor succesoriale pe numele moștenitorilor nu poate fi condiționată de plata creanțelor ce deținătorul acelor imobile ar fi avut față de defunct, ci succesorii pot fi numai obligați la plata acelor creanțe. § 2 și 4 din Legea nr. 16/1894. Publicitatea integrală – interes general.

Asupra recursului făcut de Futaki Ludovic și consorții în contra deciziunii no. 127/1934 dată de Curtea de Apel Oradea Secțiunea II-a.

Având în vedere decizia atacată cu recurs din care rezultă că recurenții au chemat în judecată pe intimat cerând anularea actului de vânzare-cumpărare intervenit la 11 Septembrie 1928 între Futaki Ludovic tatăl reclamantilor și intimat, asupra imobilelor arătate în acțiune, pe motiv că vânzătorul fiind orb în timpul încheerii contractului nu putea să încheie decât un contract redactat în formă notarială, ceiace în speță n'a avut loc, contractul fiind făcut prin act sub semnătură privată.

Ambele instanțe de fond au admis acțiunea.

Pentru a da această soluțiune Curtea de Apel motivează că contractul în discuțiune nu poate produce nici un efect față de recurenți, succesorii vânzătorului orb și deci urmează a fi considerat inexistent potrivit art. 21 Legea VII-1886 și Ordonanța no. 4420/1918 care condiționează opozabilitatea contractelor încheiate de orbi în formă scrisă ca element de probațiune contra lor de întărirea notarului care în speță n'a avut loc.

Că în urma recursului făcut de intimat, Curtea de Casație S. I-a, prin decizia no. 1073/932 casează cu trimitere la aceeași instanță decizia no. 100/1932 a Curții de Apel Oradea Secțiunea I-a, pe motiv că greșit a respins ca nedovedit capătul de cerere al intimatului referitor la restituirea prețului plătit în sumă de 30.000 lei, fără să motiveze de ce a înlăturat depozițiunea martorului Văd. vânzătorului Futaki Ludovic, care sprijinea cererea intimatului.

Că prin deciziunea atacată cu prezentul recurs, Curtea de Apel admite în parte apelul făcut de intimatul Fülöp Ștefan, în contra sentinței no. 340/1931 a Tribunalului Bihor Secția I-a, pe care o completează în sensul că procedura lăsământului despre care este vorba în acea sentință se va deschide numai în urma achitării sumei de 30.000 lei.

Pentru a decide astfel, instanța de trimitere motivează; că din depozițiunea martorei văduva lui Futaki Ludovic, mama reclamantilor, și din depozițiunea sub jurământ a intimatului rezultă că, intimatul a plătit defunctului Futaki Ludovic întregul preț de cumpărare în sumă de 30.000 lei

și nu i s'a restituit nimic din această sumă; că este principiu de drept că dacă o parte contractantă a executat prestația sa în vederea unei cauze care este fără temei, partea care a primit prestațiunea este obligată să o restituie; că întrucât în speță, în urma constatărei că actul de vânzare-cumpărare în discuțiune este nul și inexistent, s'a dispus trimiterea dosarului la Judecătoria competentă pentru predarea lăsamântului. Față de principiul de drept mai sus expus, trebuie să se admită apelul, însă predarea lăsamântului să se facă numai după ce se va restitui prețul de vânzare în sumă de 30.000 lei.

Având în vedere că prin motivul I de casare se pretinde că prin soluționarea dată s'a violat art. 2 și 4 din Legea XVI-1894, care dispun că procedura de moștenire se va deschide din oficiu atunci când între moștenitori este și un minor, sau dacă în succesiune se găsesc și imobile; că din dosarul lăsamantar no. G 323/930 rezultând că între moștenitorii defunctului Futaki Ludovic este și un minor – Hös Ludovic – și întrucât imobilul în litigiu a fost declarat în mod definitiv succesiunea defunctului Futaki Ludovic, în speță ne aflăm în cazurile prevăzute de textele de lege sus menționate și deci nu se putea condiționa deschiderea procedurii succesorale de plata sumei de 30.000 lei.

Considerând că dispozițiunea din procedura succesoră, conform căreia când într-o succesiune există și un imobil – cum este în speță – procedura de succesiune se deschide din oficiu, este de ordine publică, ea fiind edictată nu numai în interesul moștenitorilor ci și în vederea interesului general, care reclamă ca cartea funduară să fie oglinda fidelă a situației reale a proprietății fonciare.

Considerând că față de acest caracter de ordine publică, care domină întreaga materie a cărților funduare instanța de fond nu putea să condiționeze în speță transcrierea imobilelor succesorale pe numele moștenitorilor de plata creanțelor ce deținătorul acelor imobilele ar fi avut față de defunct, ci cel mult constatând existența creanței și posibilitatea legală de a obliga pe moștenitori la plata ei, putea să-i oblige pur și simplu la plata creanței adică a sumei de 30.000 lei.

Că deci motivul I de casare fiind întemeiat, recursul urmează a fi admis, și fără a mai fi necesară examinarea restului de motive, a se casa decizia atacată cu recurs, cu trimitere la aceeași instanță de apel spre o nouă judecare.

(Dec. nr. 455/1935 din 11 martie 1935. Cas. S. I, în Sever Andru, *Jurisprudența rezumată. Deciziuni pronunțate de Înalta Curte de Casație și Justiție*. Volumul III, *Deciziuni civile și comerciale privitoare la procese din Ardeal judecate în cursul anilor 1934-1935*, Grafica, Oradea, 1939, pp. 212-213; *Jurisprudența generală*, nr. 31 din 1935, pp. 962-963; *Pandectele române*, 1937, partea III, p. 151)

[2]

Ardeal. Carte funduară. Cadastru. Înființarea lui în scop fiscal. Foaie cadastrală. Nu formează o dovadă necontestabilă a suprafeței unui imobil.

Decretul Imperial din 1849, aplicabil în Ardeal, nu face decât să dispună înființarea cadastrului reglementat prin legi ulterioare, ordonanța din 8 Noembrie 1867 este referitoare

IOAN DANIEL CHIȘ

CARTEA FUNCİARĂ

vol. 2 - Noul Cod civil



**Jurisprudența și doctrina
din periodicele juridice românești
1886 – 2011**

Universul Juridic

București

-2012-

Editat de **S.C. Universul Juridic S.R.L.**

Copyright © 2012, **S.C. Universul Juridic S.R.L.**

Toate drepturile asupra prezentei ediții aparțin

S.C. Universul Juridic S.R.L.

Nicio parte din acest volum nu poate fi copiată fără acordul scris al

S.C. Universul Juridic S.R.L.

**NICIUN EXEMPLAR DIN PREZENTUL TIRAJ NU VA FI
COMERCIALIZAT DECÂT ÎNSOȚIT DE SEMNĂTURA
ȘI ȘTAMPILA EDITORULUI, APLICATE PE INTERIORUL
ULTIMEI COPERTE.**

Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale a României

CHIȘ, DANIEL

**Cartea funciară : jurisprudența și doctrina din periodicele
juridice românești : 1886-2011 / Daniel Chiș. - București : Universul
Juridic, 2012**

2 vol.

ISBN 978-973-127-837-7

**Vol. 2 : Noul Cod civil. - Bibliogr. - Index. - ISBN
978-973-127-876-6**

347.235(498)

070(498)"1886/2011":34

REDACȚIE: tel./fax: **021.314.93.13**
tel.: **0732.320.666**
e-mail: **redactie@universuljuridic.ro**

DEPARTAMENTUL tel.: **021.314.93.15; 0733.673.555**
DISTRIBUȚIE: fax: **021.314.93.16**
e-mail: **distributie@universuljuridic.ro**

www.universuljuridic.ro

COMENZI ON-LINE,

CU REDUCERI DE PÂNĂ LA 15%

Noul Cod civil

TITLUL VII

Cartea funciară

Capitolul I

Dispoziții generale



Scopul și obiectul cărții funciare

Art. 876 Cod civil - (1) Cartea funciară descrie imobilele și arată drepturile reale ce au ca obiect aceste bunuri.

(2) În cazurile prevăzute de lege pot fi înscrise în cartea funciară și alte drepturi, fapte sau raporturi juridice, dacă au legătură cu imobilele cuprinse în cartea funciară.

(3) Prin **imobil**, în sensul prezentului titlu, se înțelege una sau mai multe parcele de teren alăturate, indiferent de categoria de folosință, cu sau fără construcții, aparținând aceluiași proprietar, situate pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale și care sunt identificate printr-un număr cadastral unic.



Aceste dispoziții se regăsesc și în art. 1 din Legea nr. 7/1996, n.n. – I.D.C.



JURISPRUDENȚĂ

[253]

Vânzare. Înscrierea contra prestațiunei în c. f. Art. 63 și 130 din reg. c. f. Drepturi reale. Sarcini.

Conform art. 63 din reg. cărților funduare din 15 Dec. 1855, numai acele drepturi pot fi intabulate sau prenotate asupra bunurilor imobile, cari sunt drepturi reale după concepția lor legală sau cari, deși aparțin drepturilor personale, dar prin inscripția în c. f. pot să dobândească caracterul dreptului real determinat prin lege, ca de ex. dreptul de protimis, de chirie etc.

Însă conform art. 130 din același regulament, dacă vânzătorul vreunui imobil a stipulat pe seama sa anumite contra-prestațiuni (de ex. referitor la părțile de ereditate), acestea vor fi intabulate sau prenotate în foaia de sarcini a bunului vândut, deodată cu intabularea sau prenotarea dreptului de proprietate pe seama cumpărătorului.

Prin urmare, dacă conform art. 63, menționat mai sus, în principiu numai drepturile reale pot face obiectul intabulării sau prenotării în c. f. se exceptează, pe lângă cazurile prevăzute de acel articol, acelea prevăzute de art. 130, când intabularea nu se cere în mod direct și independent, ci drept consecințe și ca accesorii ale drepturilor reale, care formează obiectul principal al cererei.

Deși acest din urmă text nu vorbește de stipulațiuni ca cea din speță, însă din conținutul lui, rezultând că cele enumerate în el sunt numai niște exemple și astfel, nefiind limitate cazurile în cari se poate face intabularea în foaia de sarcini, nu pot instanțele judecătorești să creieze prohibițiuni neprevăzute de lege.

În speță, după cum rezultă din contract, părțile au convenit să se intabuleze stipulația din punctul 9, convenție care formează legea părților, atât timp cât nu aduce atingere ordinii publice și bunelor moravuri și nici nu contravine unor dispozițiuni imperative a legilor sau a regulamentelor care au putere de lege.

Regulamentul cărților funduare nu oprește intabularea sau prenotarea unor sarcini ca acelea pe cari, în speță, cumpărătorii și le-au impus cu consimțământul vânzătoarei, cari sarcini împreună cu prețul arătat în contract, formează contra-prestațiunea în schimbul căreia vânzătoarea a vândut imobilul. Astfel fiind, greșit a procedat judecătoria respingând capătul de cerere referitor la clauza de răscumpărare a locului de mormânt și de plata taxei pentru îngrijirea mormântului și în consecință, urmează a se admite recursul, reformându-se partea atacată a hotărârei.

(Dec. din 28 ianuarie 1930. Trib. Someș I. Președinte și redactor A. Eniu, judecător, în *Pandectele române*, 1930, partea III, p. 59)



Drepturile tabulare

Art. 877 Cod civil - Drepturile reale imobiliare înscrise în cartea funciară sunt drepturi tabulare. Ele se dobândesc, se modifică și se sting numai cu respectarea regulilor de carte funciară.



Aceste dispoziții se regăsesc și în art. 1 din Legea nr. 7/1996, n.n. – I.D.C.



Obiectul drepturilor tabulare

Art. 878 Cod civil - (1) Obiectul drepturilor tabulare este imobilul, definit la art. 876 alin. (3), care după înscrierea în cartea funciară nu mai poate să fie modificat decât cu respectarea regulilor de carte funciară.

(2) Aceeași carte funciară nu poate cuprinde decât un singur imobil.

(3) Mai mulți proprietari nu pot fi înscrși în aceeași carte funciară decât dacă se află în coproprietate pe cote-părți ori în devălmășie.

Art. 44 din Legea nr. 7/1996 (abrogat prin Legea nr. 71 din 3 iunie 2011)

Mai mulți proprietari nu pot fi înscrși în aceeași carte funciară decât dacă se găsesc în cazul coproprietății, caz în care se va arăta partea indiviză a fiecărui proprietar.

Art. 58 din Decretul-Lege nr. 115/1938 (abrogat prin Legea nr. 71 din 3 iunie 2011)

Mai mulți proprietari nu pot fi înscrși în aceeași carte funciară decât dacă se găsesc în indiviziune, în care caz se va arăta partea indiviză a fiecărui proprietar.



DOCTRINĂ

1. Tigran Pruncu, *O lacună în legea austriacă, din 6 februarie 1869* (n. n. - I.D.C: despre ieșirea din indiviziune și transcrierea sarcinilor aferente cotelor părți), în *Justiția. Organ periodic al notarilor publici din România Mare. Câmpulungul Moldovenesc*, nr. 5 din 1924, pp. 1-6.
2. N. H. Angelescu, *Cu privire la soluționarea cauzelor succesorale de către notar în lumina Codului familiei*, în *Legalitatea populară* nr. 8 din 1955, pp. 868-872.
3. N. H. Angelescu, *Cu privire la autentificarea actelor de înstrăinare ale soțului văduv asupra terenurilor și construcțiilor în lumina Codului familiei*, în *Legalitatea populară* nr. 6 din 1956, pp. 678-682.
4. Salvator Brădeanu, *Unele aspecte ale instituției cărții funciare, în lumina transformărilor social-economice din statul nostru democrat*, în *Legalitatea populară* nr. 2 din 1961, pp. 31-42.



JURISPRUDENȚĂ

[254]

Indiviziune.

Franc-masonii care cumper un imobil în numele lojei din care fac parte nu capătă ca proprietate în indiviziune acest imobil, cu atât că lipsa de personalitate morală împiedică pe loje d'a deveni ea proprietară a imobilului.

Prin urmare într'un asemenea caz nu pot nici acești franc-masoni nici leur ayants-cause să revendice zisul imobil.

(**Tribunalul civil din Rodez**; Președinția d-lui Gassand, aud. de la 8 februarie, în *Curierul judiciar* nr. 17 din 1892, p. 10)

[255]

Proprietarul extratabular poate să pretindă proprietatea unui teritoriu fără să mai ceară prealabil eşirea din indiviziune deşi figurează împreună cu pârâtul numai ca coproprietar asupra întregului imobil, a cărei parte anume designată o pretinde ca proprietatea sa exclusivă.

Deciziune. Curtea admite recursul în casaţie. Casează sentinţa Tribunalului pe care îl invită să procedeze din nou în cauză şi ţinând seamă de cele cuprinse în considerentele acelei deciziuni să stabilească starea de fapt în regulă şi să deducă apoi o nouă hotărîre în care să se pronunţe şi în chestia suportării cheltuielilor de recurs pe cari Curtea le stabileşte la suma de 2600 Lei pentru reclamantă şi la suma de 1926 Lei pentru pârta I.

Motive: Sentinţa Tribunalului ca instanţă de apel reclamanta a atacat-o cu recurs în casare, cerând casarea sentinţei atacate şi evocând fondul, obligarea pârţilor conform petiţiei din acţiune.

Pârţii au cerut respingerea recursului în casare ca nefondat.

Reclamanta invoacă ca motive de casare, că Tribunalul ca instanţă de apel a violat dispoziţiunile prevăzute de art. 30 punct. 6 şi 9 din legea pentru Curtea de Casaţie şi Justiţie art. 401, 534, 425 din P. c. şi art. 353, 366 şi 369 din Cod. civ. austriac, întrucât Tribunalul a înlăturat ascultarea martorilor propuşi de ea în acţiune asupra împrejurării decizive în cauză, că ea a cumpărat dela fosta proprietară B. C. un teritoriu de 3 jugăre, determinat în natură din imobilul cuprins în cart. fond. 672 a comunei Boj, sub No top. 533-519 a), deci a devenit proprietară exclusivă extratabulară asupra teritoriului de 3 jugăre, reclamanta în anul 1923 a şi intrat în posesiunea teritoriului de 3 jugăre şi l-a folosit, în anul următor însă pârta de rând I., B. I. măr. C. G. din acest teritoriu a ocupat un jugăr.

Plângerea aceasta a reclamantei este întemeiată.

Reclamanta expunând în acţiunea sa şi în apelul său, că la 7 Februarie 1923, a cumpărat dela B. C. din imobilul cuprins în cart. fonduară 672 a comunei Boj, sub no. top. 513-519 un teritoriu de 3 jugăre, designat şi determinat în natură şi a şi intrat în posesiunea acestui teritoriu în anul următor însă din teritoriul acesta B. I., pârta de rând I. a ocupat în mod samavolnic un teritor de un jugăr, semnat pe hartă întocmit de ing. L T. cu literile A. B. C. D. şi nu voeşte să predee în posesiunea reclamantei. Pentru dovedirea acestor împrejurări reclamanta a cerut ascultarea martorilor D. F., N. D. şi O. L.

Tribunalul a stabilit ca stare de fapt, că la 7 Februarie 1923, reclamanta a cumpărat dela fosta proprietară B. C. un teritoriu de 3 jugăre, care echivalează cu 3/37 părţi din imobilul cuprins în cartea funduară No 672 a comunei Boj, sub no. top. 513-519. Cele 3 jugăre cumpărate de reclamantă, s'au intabulat în cartea funduară la poziţia 10, reprezentând 3/37 părţi din întreg imobilul susmenţionat. Şi pârţii sunt intabulaţi în cote ideale de câte 1/37 părţi sau mai mult asupra aceluiaşi. Reclamanta nu foloseşte cota ideală intabulată pe numele ei.

Tribunalul în baza acestei stări de fapt a obligat pe pârţi să recunoască dreptul de proprietate al reclamantei în 3/37 părţi asupra imobilelor susmenţionate şi să primească pe reclamantă în posesiune comună în această măsură, însă a respins acţiunea în ce priveşte

restituirea teritoriului de un jugăr, deoarece imobilul aflându-se în indiviziune pentru partea cuvenită ei, din întreg imobilul, reclamanta trebuie să ceară prealabil eșirea din indiviziune. Neavând decât cota ideală nu poate revendica un jugăr din el, atâta timp, că fiecare din coproprietar e stăpân indiviz pe întreg imobilul.

Punctul de vedere juridic al Tribunalului referitor la respingerea acțiunii este greșit, deoarece dacă corespunde adevărului afirmațiunea reclamantei din acțiune, că din imobilul cuprins în cartea funduară no. 672 a comunei Boj, sub no. top. 513-519 ea a cumpărat un teritoriu de 3 jugăre, designat și determinat în latură, teritoriul acesta l-a și primit în posesie și l-a folosit și ulterior pârâta de rând I., B. I. a ocupat în mod samavolnic un jugăr din teritoriul acesta în cazul acesta, deși reclamanta în cart. fund. este intabulată ca proprietară a unei cote ideale, totuși este proprietară exclusivă extratabulară asupra teritoriului de 3 jugăre cumpărat și conform art. 366 din Cod. civ. austriac reclamanta este în drept de a reclama pe cale judecătorească prin acțiune de proprietate lucrul său reținut dela ori care deținător și nu este nevoie să ceară mai întâi eșirea din indiviziune, căci reclamanta este îndreptățită ca să pretindă dela coproprietarii tabulari un act apt pentru intabularea dreptului său de proprietate asupra teritoriului de 3 jugăre.

Având în vedere, că conform motivelor dezvoltate mai sus, este decisivă în proces împrejurarea afirmată de reclamantă în acțiune și în apel,

Având în vedere, că Tribunalul a comis omisiune esențială, când n'a ordonat ascultarea martorilor propuși de reclamantă asupra împrejurării decisive în cauză.

A trebuit casată sentința Tribunalului.

Dispoziția referitoare la cheltuelile de recurs se bazează pe art. 543 și 508 alin. ultim din P. c.

(Dec. din 13 ianuarie 1930. Dos. nr. 1113/19/1929. Curtea de Apel Cluj, Secția I.

Președinte: I. Mănescu, Referent: Al. Balaș, în *Jurisprudența Curților de Apel din Ardeal* nr. 3 din 1931, pp. 36-38)

[256]

Eșire din indiviziune. Acțiune. Constatarea proporțiunii de proprietate. Drept de proprietate înscris pe numele coproprietarilor în părți nedeterminate. Condițiuni de admitere (art. 418, 839 c. civ. austriac; art. 143 legea LX din 1881).

Potrivit jurisprudenței constante și din interpretarea art. 143 din legea execuțională, rezultă că constatarea proporțiunii de proprietate pe baza existenței condițiunilor prevăzute de art. 143 legea din 1881 LX, are loc numai atunci când dreptul de proprietate este înscris pe numele coproprietarilor în părțile nedeterminate; că din dispozițiunea de natură excepțională a legii, rezultă că părțile de proprietate se consideră nedeterminate numai dacă sunt înscrise ca atare în mod explicit de oare-ce numai dacă proporțiunea nu este arătată atunci are loc aplicarea art. 839 c. civ. austriac, adică porțiunile proprietarilor se consideră egale.

Întrucât dar Curtea de fond constată că în cartea funduară coproprietarii sunt trecuți cu mențiunea „composesori neîmpărțiți”, în această situațiune bine și legal a aplicat în speță dispozițiunile art. 839 c. civ. austriac și deci nu poate fi vorba de violarea art. 143 al legii execuțiionale la stabilirea proporțiunei de proprietate, de oarece în cartea funduară nefiind trecută în mod explicit mențiunea că dreptul de proprietate este înscris pe numele coproprietarilor în părți nedeterminate, acest text nu era aplicabil.

Curtea: Asupra recursului făcut de Ana N. Bogdan și N. Bogdan, în contra deciziunei nr. C 1448/928 dată de Curtea de Apel Brașov.

Avînd în vedere că din decizia atacată cu recurs rezultă că reclamantul Ioan Albu Bogdan a chemat în judecată pe Ana Nicolae Bogdan, Nicolae Bogdan și Aron Bogdan pentru ieșirea din indiviziune asupra imobilelor arătate în acțiune și anume prin împărțirea în natură de către experți în ce privește terenurile de câmp și prin vânzarea cu licitație publică în ce privește intravilanele (curte grădină).

Că aceasta acțiune a fost admisă de Tribunal stabilindu-se în prim rînd că din terenurile de câmp, reclamantului i se cuvin 3/14 părți iar pâr. I, 8/14 părți, iar pârâtul III, 1/14 părți; iar în ce privește intravilanele stabilește dreptul de proprietate al reclamantului la 3/28 părți iar pâr. I, 21/28 părți, iar pârâtul III, 2/28 părți; mai dispune ca în scopul eșirei din indiviziune dreptul de proprietate asupra porțiunii reclamantului și a pârâtului III să se intabuleze în favoarea pârâtului I, pe care o obligă ca din valoarea de 100.000 lei a terenului fără clădiri să plătească reclamantului 17.857 lei, iar pârâtului III 7142 lei.

Că în contra sentinței Tribunalului reclamantul făcînd apel, Curtea de fond, prin decizia atacată cu recurs, admite apelul și reformează sentința Tribunalului în sensul că cu privire la imobilele înscrise în c. f. 37 a comunei Galați, stabilește cota parte cuvenită părților litigante în proporția 3/8 pentru reclamant, 1/8 pentru pârâta Ana N. Bogdan, 1/8 pentru pârâtul N. Bogdan și 1/8 pentru pârâtul Aron Bogdan, arătînd ce parcele urmează să fie intabulate în favoarea fiecărui proprietar, că în ce privește intravilanul, majorează suma ce trebuie să plătească pârâta I reclamantului dela 17.857 la 37.500 lei, reducînd și onorariul avocatului V. Pralea reprezentantul pârâtei a III-a Aron Bogdan dela 32.670 lei la 4460 lei, menținînd celelalte părți ale sentinței Tribunalului cari n'au fost atacate cu apel.

Avînd în vedere că pentru a decide astfel Curtea de fond motivează că în speță sunt aplicabile dispozițiunile art. 839 c. civ. austriac iar nu disp. 143 legea execuțională, cu privire la stabilirea porțiunii fiecărui proprietar, pentru că disp. art. 143 legea execuțională se aplică numai atunci când coproprietarii sunt trecuți în c. f. în părți nehotărîte, sau în altă situațiune similară, ceea ce nu este în speță, deoarece părțile litigante sunt trecute ca posesori neîmpărțiți, ceea ce înseamnă că se găsesc în indiviziune; că mai arată Curtea de fond valoarea totală a obiectului litigios fiind de 190.166 lei, din care partea pârâtului Aron Bogdan este numai de 23770 lei, onorariul avocatului său nu poate fi calculat decît în raport cu această sumă și față de această sumă potrivit tarifului minimal urmează a se reduce onorariul la 4460 lei.

Avînd în vedere că prin motivul I de casare se susține de recurenți că prin omisiune esențială instanțele de fond nu s'au pronunțat asupra susținerii formulată prin întîmpinarea înaintată la 5 Oct. 1928, prin care arată că absentul Aron Bogdan înscris în c. f. ca proprietar a murit de mult, iar moștenitorii acestuia, la 2 Mai 1924, aveau capacitatea de a încheia partajul aflat în original la dosar; că deasemenea prin violarea art. 234 și 233 pr.

civ. instanțele de fond n'au suspendat din oficiu mersul procesului până la terminarea cauzei de declararea de mort a lui Aron Bogdan, începută sub nr. 1277/928 de Tribunalul Fagăraș;

Că, prin motivul II de Casare se susține de recurenți că prin violarea disp. § 418, Curtea de Apel a omis să ție seama de împrejurarea că recurenții edificând de bună credință, au câștigat dreptul de proprietate asupra imobilului cuprins prot. fund. 721 A plus 38 și 39 dos. al comunei Galați, azi fiind proprietari exclusivi ai aceluși imobil.

Că prin violarea art. 142 al legii execuționale la stabilirea proporțiunii de proprietate asupra imobilelor în litigiu, n'a luat în considerare porțiunea lui Aron Bogdan de sub A 1 în c. f. 37 a comunei Galați, Aron Bogdan având sub această poziție jumătate din imobilul în litigiu.

Că prin motivul III de casare recurenții mai susțin că prin eroare grosieră de fapt Curtea de Apel a apreciat situațiunea funduară evidentă a proprietarilor înscriși în foaia c. f. nr. 37 și 721 a com. Galați.

Considerând că întrucât pârâții azi recurenți înaintea primei instanțe prin concluziunile orale consemnate în procesul verbal al ședinței din 10 Iulie 1928, n'au cerut suspendarea judecării procesului din cauza morții pârâtului II, iar din procesul verbal din 6 Martie 1928 și scriptul pregătit înaintat de pârâții I și II tot atunci, rezultând că chiar reprezentantul pârâților azi recurenți a cerut ieșirea din indiviziune, arătând că porțiunile înscrise în c. f. nr. 37 trebuiesc stabilite în următoarele proporțiuni: 5/14 pentru reclamant, 8/14 pentru pârâta I iar pentru pârâta III 1/14 etc., în aceasta împrejurare ei nu se mai pot plânge că instanța de apel, n'a luat în seamă că pârâtul III ar fi decedat și că n'a suspendat din oficiu judecarea prezentului litigiu până la terminarea procesului de constatarea morții pârâtului III și deci motivul I de casare este neîntemeiat și aceasta cu atât mai mult cu cât pe de o parte nici în apel n'au făcut vre-o obiecțiune în aceasta privință, iar pârâtul III a fost legal reprezentat în toate instanțele, iar pe de altă parte chiar prin partea finală a petițiunii de recurs, recurenții cer casarea deciziei Curții de Apel și a se ordona ieșirea din indiviziune în conformitate cu sentința Tribunalului.

Considerând că potrivit jurisprudenței constante și din interpretarea art. 143 din legea execuțională rezultă că constatarea proporțiunii de proprietate pe baza existenței condițiunilor prevăzute de art. 143 legea din 1881 LX, are loc numai atunci când dreptul de proprietate este înscris pe numele coproprietarilor în părțile nedeterminate; că din dispozițiunea de natură excepțională a legii rezultă că părțile de proprietate se consideră nedeterminate numai dacă sunt înscrise ca atare în mod explicit, deoarece numai dacă proporțiunea nu este arătată, atunci are loc aplicarea art. 830 c. civ. austriac, adică porțiunile coproprietarilor se consideră egale.

Că deci întrucât Curtea de fond constată că în cartea funduară coproprietarii sunt trecuți cu mențiunea de „composesori neîmpărțiți” în această situațiune bine și legal a aplicat în speță dispozițiunile §-lui 830 c. civ. austriac și deci nu poate fi vorba în speță de violarea art. 143 al legii execuționale la stabilirea proporțiunii de proprietate, deoarece în cartea funduară nefiind trecut în mod explicit mențiunea că dreptul de proprietate este înscris pe numele coproprietarilor în părți nedeterminate, acest text nu era aplicabil.

Că deci așa fiind, partea din motivul II de casare referitoare la violarea art. 143 al legii excepționale este neîntemeiată.

Că de asemenea este neîntemeiată și partea 1 a motivului II de casare referitoare la violarea art. 418 c. civ. a. deoarece pe de o parte atât Tribunalul, cât și Curtea de Apel au