

343900

DR. ALEX. HERLEA
PROFESOR LA ACADEMIA COMERCIALĂ DIN BRAȘOV

PUBLICITATEA IMOBILIARĂ
REALĂ

ISTORIC, ORGANIZARE



TIPOGRAFIA „MINERVA” BRAȘOV, STRADA SF. IOAN 17. — TELEF. 29.00

1947

BCU Cluj / Central University Library Cluj



719806

DR. ALEX. HERLEA
PROFESOR LA ACADEMIA COMERCIALĂ DIN BRAȘOV

PUBLICITATEA IMOBILIARĂ REALĂ

BCU Cluj / Central University Library Cluj
ISTORIC, ORGANIZARE



BCU Cluj-Napoca



RBCFG201702184

343900

ARABISOMNIVERTICUR

AL/37

BCU Cluj/Central University Library Cluj



1940-1941 - 1942-1943 - 1944-1945 - 1946-1947 - 1948-1949 - 1950-1951 - 1952-1953 - 1954-1955 - 1956-1957 - 1958-1959 - 1960-1961 - 1962-1963 - 1964-1965 - 1966-1967 - 1968-1969 - 1970-1971 - 1972-1973 - 1974-1975 - 1976-1977 - 1978-1979 - 1980-1981 - 1982-1983 - 1984-1985 - 1986-1987 - 1988-1989 - 1990-1991 - 1992-1993 - 1994-1995 - 1996-1997 - 1998-1999 - 2000-2001 - 2002-2003 - 2004-2005 - 2006-2007 - 2008-2009 - 2010-2011 - 2012-2013 - 2014-2015 - 2016-2017 - 2018-2019 - 2020-2021 - 2022-2023 - 2024-2025

CUPRINSUL

I. Cărțile de proprietate

	Pag
1. Introducere	5
2. Desvoltarea publicității funciare	6
3. Funcțiunile juridice ale cărților funciare	7
4. Funcțiunile economice ale cărților funciare	8
5. Principiile organizării cărților funciare	10
6. Istoricul cărților de proprietate	10
7. Egiptul vechi	11
8. Antichitatea greacă	12
9. Antichitatea romană	13
10. Sistemul garanțiilor în evul mediu	14
11. Publicitatea romană în evul mediu	15
12. Publicitatea germană în evul mediu	16
13. Influența dreptului roman	20
14. Economia creditului și publicitatea	21
15. Publicitatea franceză medievală	22
16. Publicitatea franceză modernă	23
17. Forma de publicitate Torrens	24
18. Publicitatea în țările de drept funciar francez	25
19. Publicitatea germană în epoca modernă	26
20. Publicitatea în țările pe drept funciar german	28
21. Publicitatea în țările Anglo saxone	29
22. Publicitatea slavă-occidentală	30
23. Publicitatea funciară în Transilvania	32
24. Tablele urbariale și conșcripțiile urbariale	33
25. Publicitatea funciară domenială	36
26. Publicitatea funciară modernă	36

II. Cărțile funciare

27. Introducerea cărților funciare	38
28. Dela tipurile istorice la cele curente	42
29. Publicitatea imobiliară actuală în Vechiul Regat	45
30. Organizarea publicității reale	46

31. Descrierea foil A de avere	47
32. Descrierea foil B de proprietate	50
33. Descrierea foil C de sarcini	52
34. Părțile cărților funciare unificate	53
35. Modificarea corpului funciar	55
36. Dobândirea drepturilor reale imobiliare	58
37. Acțiunea de realizare tabulară	59
38. Intabulările în cartea funciară	61
39. Prenotările în cartea funciară	63
40. Intabulările comune în cartea funciară	65
41. Proprietatea pe etaje sau apartamente	66
42. Notările de carte funciară	67
43. Idelle conducătoare ale cărților funciare	68
44. Principiul consensului	68
45. Principiul înscripțiunii	69
46. Principiul publicității	70
47. Principiul priorității	71
48. Principiul specializării	71
49. Principiul oficialității	72
50. Principiul neutralității	72
51. Principiul legalității	73
52. Principiul verității	73
53. Principiul obligativității	73
54. Despre ipotecă	74
55. Despre privilegii	77
56. Căile de atac în materia cărților funciare	80
57. Organizarea publicității funciare viitoare	81

Biblioteca / Central University Library Cluj



CĂRȚILE DE PROPRIETATE

Introducere

Cărțile de proprietate au fost, la originea lor, mai mult instrumente de evidență și control în economia funciară; mai târziu cărțile de proprietate și prototipul acestora, cartea funciară, au devenit instituții juridice.

Cele mai vechi cărți de proprietate erau simple, fiind formate dintr'un inventar al proprietăților funciare, ca unic element constitutiv al cărții. La acesta se adăoga întinderea, tabloul de evaluare a venitului și alte date. Asemenea cărți lipsite de funcțiunile juridice esențiale ale cărților funciare, îndeplineau funcțiuni, exclusiv economice.

*

Ideile conducătoare care stau la baza instituției cărților funciare n'au fost aceleași în tot timpul și n'au stat la baza vechilor cărți de proprietate la data apariției acestora, ci s'au adăogat treptat, în cursul timpului. S'a dezvoltat astfel un sistem de publicitate funciară, care pornind dela inventarul proprietăților funciare, ca simplă evidență a bunurilor imobile, ajunge la registrele complicate prevăzute de Regulamentul de Carte Funduară din Transilvania, din 5 Februarie 1870^{1, 2, 3)} și de Legea

1) Prof. Camil Negrea: „Noul regim al cărților funciare“, lit. Sibiu, 1942, pag. 28. „In Transilvania încep pregătirile la 1867“.

2) Dr. George Plopu: *Părți alese din dreptul privat maghiar*, Oradea-Mare, tip. „Ateneul“, 1929, tom. I. pag. 1097: „în era absolutistică apare regulamentul de carte funduară din 15 Octombrie 1855 în Ungaria proprie și apoi regulamentul de carte funduară din 5 Februarie 1870 în Ardeal“.

3) Regulamentul de carte funduară s'a introdus în Transilvania prin deciziunea (ordinațiunea) ministrului de Justiție Baltasar Horvath dată la 5 Februarie 1870.

românească „pentru unificarea cărților funciare” din 27 Aprilie 1938⁴⁾.

Pentru viitor se ține în organizarea publicității funciare la adoptarea sistemului *unifunduar* (Realfolienssystem), al cărților funciare socotit, superior sistemului *plurifunduar* (Personal folien sistem), prin aceia că imobilul constituie elementul invariabil pe care se gréfează drepturile și titularii acestora, în timp ce foala care cuprinde sub numele aceluiaș titular de drepturi mai multe corpuri de avere este supusă unor variate și complexe înscrieri cari întunecă claritatea tabloului cărții funciare actuale.

Desvoltarea publicității funciare

Desvoltarea publicității drepturilor reale poate fi privită din punct de vedere al fondului instituțiunii, alcătuiind trei sisteme juridice masive, — sistemul tradițiunii romane, al publicității franceze și al publicității germane. — În acelaș timp poate fi privită și din punct de vedere al formalismului acestora, care se caracterizează prin varietatea actelor ca instrumente de publicitate.

Pentru cunoașterea desvoltării regimului de publicitate funciară în Transilvania, din care se inspiră și legiutorul unificării cărților funciare pe întreaga Țară, prezintă mare interes materialul documentar, aflător în arhivele Municipiului Brașov, catalogat sub Nr. G. 1.—G. 57⁵⁾.

Cu ajutorul acestor documente se pot identifica 31 tipuri de cărți de proprietate, din totalul de 57 registre și anexele acestora, înțelegând prin aceasta, registre sau evidențe funciare

4) Legea „pentru unificarea cărților funciare” a fost precedată de legea „pentru organizarea cadastrului și pentru introducerea cărților funciare în vechiul Regat și Basarabia” publicată în Monitorul Oficial Nr. 80 din 20 Aprilie 1933, care organizează pregătirea cadastrală necesară introducerii cărților funciare în Vechiul Regat.

5) În cuprinsul lucrării Dr. Alex. Herlea „Cărțile de proprietate în Transilvania” Brașov 1945 tip. „Astra” pag. 28-57, este prezentat materialul înedit, provenit din arhivele Municipiului Brașov, triat de autor în anul 1943. Au fost identificate 31 tipuri de cărți de proprietate cunoscute în Transilvania, începând din sec. al XV-lea până la extinderea regulamentului de carte funduară.

deosebite prin structura, funcțiunile, principiile sau ideile conducătoare⁶⁻¹³⁾, care stau la baza organizării lor.

Seleționând acest material după forma exterioară a registrelor, s'ar putea stabili mai multe tipuri, dar deosebirea lor interesează numai în măsura în care privesc structura cărții.

* * *

În Transilvania se cunoaște o formă superioară de publicitate funciară, dela data extinderii regulamentului de carte funduară, care s'a făcut prin decizia ministerială din 5 Februarie 1870.

Extinderea în Transilvania a regulamentului de carte funduară a influențat pe de o parte viața juridică locală, iar pe de altă parte economia Transilvaniei, care în sistemul de securitate juridică a proprietății înscrise în cărți funduare, a aflat un eficace instrument de consolidare și dezvoltare.

În ordinea juridică, epoca introducerii unui nou regim de publicitate, acel al cărților funduare, coincide, în ordine economică, cu transformarea regimului funciar, prin disolvarea proprietăților urbariale și consolidarea micelor proprietăți țărănești, privată și individuală.

Funcțiunile juridice ale cărților funciare

Cărțile funciare sunt menite a îndeplini două funcțiuni și anume:

a) Să arate cu exactitate raporturile juridice privitoare la fiecare imobil și

6) Dr. Gh. Popu, op. cit. pag. 1097. Numește bazele teoretice de organizarea a cărților funduare „principii”.

7) Ștefan Laday: *Cărțile funduare*, ed. II. Cluj 1927, tip. Cultura p. 86.

8) Ștefan Laday: *Codul civil austriac*, Cluj 1924, tip. Cărților pag. 392.

9) Dr. Ioan Papp și Paul Balașiu, *Carte funduară*, Cluj 1922, pag. 5.

10) Mircea Georgescu: „Proprietatea agrară în dreptul tabular”, Cluj, 1937, tip. Fondului Cărților Funduare, pag. 145.

11) Salvator Brădeanu: „*Către un regim intermediar de publicitate*”, „Cărțile de proprietate”, București 1943, pag. 22 Impr. Cărților Funciare.

12) Prof. Camil Negrea: op. cit. pag. 50, utilizează expresiunile de *idei conducătoare*.

13) Traian Nichiciu: „*Cărțile funduare din Ardeal*”, Cluj 1931, tip. Urania, pag. 10, utilizează expresiunea de „înșușire”.

b) să mijlocească constituirea, strămutarea, modificarea și stingerea drepturilor reale, imobiliare ¹⁴⁾.

Prin efectul integrării acestor funcțiuni juridice, care duc la dispariția, în mare parte, a evicțiunii, — crește siguranța de drept necesară unui echilibru economic propriu constituirii, strămutării, modificării și stingerii drepturilor reale imobiliare și cu deosebire dezvoltării creditului, întemeiat pe ipotecă speciale convenționale, a căror prioritate de rang este garantată prin înscriere în cărți funduare.

Extinderea regulamentului de carte funduară nu a însemnat o schimbare a instituțiilor juridice în legătură cu materia proprietății, ci numai o completare și îmbunătățire a sistemului cărților de proprietate cunoscute, și acestea destul de complexe, datând în Transilvania, încă din secolul al XV-lea.

Funcțiunile economice ale cărților funciare

Dreptul agrar transilvan, rivalizând cu regimul juridic agrar al țărilor civilizate, le-a precedat pe multe cu un sistem de publicitate funciară, întemeiat pe principii superioare, pe principiile de organizare actuală a cărților funciare.

Importanța extinderii regulamentului de carte funduară a fost covârșitoare pentru viața juridică și economică a transilvaniei, mai ales în ce privește:

a) siguranța dreptului de proprietate în raporturile cu terții;

b) circulația bunurilor, atât în sensul unei securități juridice, cât și a unei securități economice;

c) dezvoltarea economiei creditului întemeiat pe un drept real de ipotecă specială;

d) dezvoltarea economiei generale, prin mărirea volumului de afaceri în economia privată;

e) o bună evidență fiscală necesară unei juste impuneri.

Cartea funduară a devenit prin aceasta și un util auxiliar al sistemului fiscal.

Importanța cărții funduare a fost accentuată din primul

14) Prof. Camil Negrea: op. cit. pag. 50.

moment de oficialitate austriacă și maghiară. În prima ediție românească a regulamentului de carte funduară, apărută la Brașov în anul 1872, numai 2 ani după extinderea în Transilvania a acestui regulament, s'a stăruit în mod deosebit asupra importanței cărții funduare, ca generatoare a unui superior sistem de credit funciar ipotecar¹⁵⁾.

Creditul este un factor principal al vieții economice, iar baza acestuia o constituie garantarea dreptului de proprietate.

Intinderea sistemului de credit bazat pe garantarea dreptului de proprietate, depinde direct de securitatea averii și drepturilor, oferită de regimul juridic al epocii.

Cărțile funduare, integrându-se în regimul juridic al proprietății individuale garantate sau inviolabile, existența lor amplifică sistemul de credit ipotecar și contribuie prin aceasta la o deosebită dezvoltare în economia individualistă, atât a raporturilor economice interne cât și a celor externe.

În Transilvania, prin ameliorarea sistemului de publicitate funciară, economia creditului s'a bucurat de o vertiginoasă dezvoltare, care a legat economia provinciei într-o rețea de credite centrale și chiar o rețea de credite internaționale.

Instituția cărților funduare și funciare se întemeiază neîndoios pe un sistem superior și integral de publicitate,¹⁶⁾ cel mai perfect dintre toate sistemele care stau la baza cărților de proprietate.

15) Grigoriu Tamás Miculescu de Alsó-Kosály: „Procedura cărții funduarie”. Brașov: Tiparu lui Ioane Gött și fiu Henricu 1872. pag. V: „Creditul e un factoru principale alu vieței sociale, ér' fundamentulu acestuia 'e asigurarea averei și a drepturiloru ce posedemu, care înse numai în cărțile funduare o aflamu, pentrucă în acestea se făceau instalațiunile, încorporările de proprietate, drepturi de arende, pemnuri de rescumperare, usufructu etc. și numai acea însărcinare se consideră de greutate a pământului, care după lege este înscris în aceste cărți și încorporată după ordinașiunile procedurii.

Creditulu se ajutu prin asigurarea averei, dar' și în asta privinție decide cartea funduarie, pentrucă creditorulu precau tu nu va împrumuta nece cându simplu numai spre acea ce posedem în faptu. ci cu o cale și pre acea proprietato care 'e înscrisa în cărțile funduarie pre numele nostru' Cărțile funduarie de o parte punu baza legale la asigurarea proprietăței posesorului, de alta la asigurarea creditorulu.

16) Salvator Brădeanu, op. cit. pag. 22.

Principiile organizării cărților funciare

Multe idei conducătoare sau principii, pe care se bazează organizarea cărților funduare și funciare, le aparțin în mod exclusiv, având un caracter special, iar altele sunt comune organizării tuturor cărților de proprietate, având un caracter general.

Fiecare tip de carte, se întemeiază pe un grup de principii idei conducătoare sau însușiri, care o caracterizează. Numai actualele cărți funduare și funciare se bazează pe o totalitate de principii caracteristice instituției. Aceste principii sau idei conducătoare sunt:

1. Principiul consensului; 2. principiul inscripționării; 3. principiul publicității; 4. principiul priorității; 5. principiul specializării; 6. principiul oficialității; 7. principiul neutralității; 8. principiul legalității; 9. principiul veracității; 10. principiul obligativității¹⁷⁾.

Numai în măsura în care aceste principii sunt integral realizate, vom avea un sistem superior de carte funciară.

Scopul instituției cărților funciare se atinge numai în măsura în care întregul grup de idei conducătoare stă la baza instituției.

Istoricul cărților de proprietate

Istoria cărților de proprietate, este foarte veche, fiind legată nu atât de regimul juridic, care governa proprietatea agrară, ci mai mult de nevoile explicațiunii funciare. Rezultă aceasta neîndoios din existența cărților de proprietate atât în epoca proprietății colective regale din vechiul Egipt, a proprietății *quiritare romane*, a proprietății feudale sau libere din Evul Mediu cât și a proprietății individuale sau colective contemporane.

La originea lor, cărțile de proprietate rămân evidențe funciare, un inventar al pământului, pentru a deveni mai târziu, din interese fiscale și inventar al caselor¹⁸⁻¹⁹⁾.

17) Prof. Ion Mateiu: *Curs de drept civil*, lit. Cluj 1934-55, pag. 118.

18) Registrum taxe anno 1475.

19) „Liber super aestimatione domorum”. anno domini MDLXXIII.

Indată ce se revendică prin justiție drepturi asupra pământului, iar litigiile referitoare la proprietăți se rezolvă cu ajutorul probei administrate prin registre de proprietate, care arată cu exactitate raporturile juridice privitoare la imobile; cărțile de proprietate se integrează în sistemul juridic care apără proprietatea fără a se face distincțiuni între categoriile de proprietăți, după cum ele sunt individuale sau colective.

Cărțile de proprietate devin deci un instrument general valabil și necesar regimului juridic al proprietății imobiliare.

Egiptul vechi

Egiptul a cunoscut cărțile de proprietate cele mai vechi și cele mai apropiate de principiile pe care se întemeiază actualele cărți funduare.

Primele cărți de proprietate erau simple evidențe ale loturilor, individualizate, din proprietatea comună regală, a căror răzoare erau șterse de inundațiile anuale ale Nilului și reconstituite cu ajutorul datelor cuprinse în aceste cărți²⁰⁾.

Din această cauză, loturile trebuiau măsurate, iar rezultatul măsurătorilor se înregistra în cadastru²¹⁾ și cărți funduare, a căror respectare se întemeia pe autoritatea ce li se acorda de către regimul juridic agrar al Egiptului.

Aceste evidențe a loturilor, individualizate din proprietatea comună regală, se transformă în adevărate cărți funduare, numite „Herite“.

Ideile conducătoare pe care se întemeiază „Heritele“ sunt *publicitatea, autenticitatea cu forța sa probantă*²²⁾.

„Heritele“ de mai târziu, care sunt foarte apropiate de cărțile funduare, s'au născut în urma nevoii de a stabili autentic întinderea dreptului de proprietate feudală, care a apărut în Egipt odată cu slăbirea puterii Faraonilor, (Sec. XXIII a. Ch.).

20) D. B. Ionescu, „Istoria doctinelor economice“, vol. I. Sibiu, Tip. Cartea Românească. 1041, pag. 16.

21) Fustel de Coulanges, *Cetatea antică*, trad. de A. G. Alexianu, București 1929, pag. 78. Înainte de existența Romei pământul era ca și în Grecia înalienabil.

22) Salvator Brădeanu, op. cit. pag. 5.

„Heritele” aveau o putere probantă absolută în litigiile pentru strămutare de hotare, posesiune și proprietate.

Există un registru general de proprietate al Egiptului, care cuprindea descrierea întregului teren cultivat, așa cum aflăm dela *Rekmara*, ministrul lui *Thutmes al III-lea* (1447 a. Ch.)²³⁾.

În timpul dominației romane în Egipt, „Heritele” au fost revizuite și organizate pe principiul asemănătoare celor care stau la baza cărților noastre funduare. În vechiul sistem de publicitate al Egiptenilor, ele au devenit obligatorii, publice și specializate, prin individualizarea bunurilor²⁴⁾. Prin autenticitatea lor, aceste registre câștigă forța probantă.

Heritele au adus pentru economia funciară egipteană o bună parte din foloasele actualelor cărți funduare.

Antichitatea greacă

La Greci, publicitatea, rezulta din caracterul sacru al proprietății inalienabile²⁵⁾. După dezvoltarea organizației de stat, se țineau registre care cuprindeau datele funciare ale bunurilor publice, descrierea și întinderea terenului, în scopul unei mai ușoare administrații a lor²⁶⁾.

23) Salvator Brădeanu, op. cit. pag. 4.

24) Salvator A. Brădeanu, op. cit. pag. 5. „După ce Egiptul ajunsese sub dominația romană, Romanii sesizând foloasele ce vor putea trage dintr'o bună evidență a proprietăților au dispus chiar revizuirea heritelor, elaborând o procedură care în multe privințe seamănă cu aceia a refacerii cărților funciare.

Ei dădura ordin ca într'un anumit termen, toți posesorii de imobile să declare la biroul de achiziții imobilele ce ei posedă ca proprii; deasemenea creditorii, ipotecile ce grevează imobilele; au mai fost somați să facă declarațiuni: femeile cari aveau o ipotecă legală asupra lucrurilor soților lor, precum și copiii cari aveau vre-un drept asupra bunurilor deținute de părinții lor

Vechiul sistem de publicitate egiptean, fără să fi atribuit înscrierii în herite caracter constitutiv de drept, era înzestrat cu multe din caracteristicile instituției cărților funciare și anume ele se țineau pe sate și după individualitatea bunurilor; heritele aveau caracter de autenticitate; ele erau publice; înscrierile acolo făcute aveau valoare de forță probantă“.

25) Ch Letourneau: *L'évolution de la propriété*, 1889, pag. 194.

26) Salvator Brădeanu, op. cit. pag. 5.

Cele mai vechi evidențe de proprietăți funciare, atât la Greci cât și la Romani, s'au întocmit în legătură cu reformele agrare din antichitate. Fără asemenea evidențe reformele agrare nu se puteau realiza și nici rezultatele lor, cari duceau la împroprietăririi individuale, nu puteau fi asigurate, fără o evidență a întinderii și o descriere a hotarelor.

Apariția evidențelor proprietăților funciare la Greci, trebuie pusă în legătură și cu reformele agrare ale lui *Solon*, (594) și *Pisistrat*, (560) acesta din urmă organizând și un credit agricol pentru plugari.

Antichitatea romană

La Romani apariția evidențelor funciare, trebuie pusă în legătură cu reformele lui *Servius Tullius*, (178-534 a. ch.) *Caius Grachus* (152-121 a. ch.) și *Augustus* (63 a. ch. 14 p. ch.)^{27, 28}.

Reforma lui Augustus, privitoare la așezarea impozitelor a făcut necesară cadastrarea proprietății. S'a hotărât un *recensământ „quinqinal“* care să fie executat cu toată regularitatea, din 5 în 5 ani. Rezultatul obținut forma o evidență amănunțită a proprietății funciare romane²⁹⁻³⁰.

În ce privește înstrăinarea proprietății, principiul publicității, Interesa de aproape ordinea juridică romană. Totuși, evidențele funciare romane neconcurând la comerțul juridic, nu pot fi socotite cărți funciare. Modurile de dobândire a proprietății, impuneau publicitatea, fără ca valabilitatea acestor acte să fie condiționată de vreo înscriere în evidențele de mai sus.

Pământurile italice fiind *res mancipii*, deci *pretiores res*, nu puteau fi înstrăinate decât prin acte solemne de înstrăinare, *mancipatio*, definită de Gaius „*Imaginary venditio per aes et*

27) Aurel Oțetea, „*Istoria antică*“, București, 1941, Tip. Cugetarea, pag. 243 - 246.

28) Dr. Alex. Herlea, „*Indreptar de istorie economică*“, lit. Brașov, 1943 pag. 45.

29) Aurel Oțetea, op. cit. pag. 266.

30) Dr. Alex. Herlea, op. cit. pag. 51.

libram“, săvârșit înaintea alor 5 martori³¹⁻³²⁾ și *in jure cesio*, un proces fictiv, reclamat fiind acela care înstrăinează și care, recunoscând temeinicia reclamației, cedează, iar pretorul atribuie lucrul reclamantului, *addicit pretor*³³⁾.

Modul natural de dobândire a proprietății, *traditio*, impunerea oarecare publicitate a actului de predare a lucrului, însoțit de voința părților de a transfera și dobândi proprietatea *animus transferendi et aquirendi dominii*³⁴⁾.

La Romani, publicitatea își vorătă din necesitatea de a cunoaște situația imobilelor, în ce privește înstrăinarea și grevarea lor, n'a ajuns totuși la forme superioare.

Sistemul garanțiilor în evul mediu

La început garantarea creditului se făcea personal, *pe credință și pe onoare, fidei facere*, sau prin constituirea unui drept de gaj asupra persoanei *loco vadii*. Nerestituirea datoriei, atrăgea pierderea onoarei și a libertății personale. Astfel s'a născut *obstagium* în sec. al XII-lea, care impunea debitorului să se prezinte în caz de neplată, cu însoțitorii săi într'un loc distinct și să nu-l părăsească până la îndeplinirea obligațiunii ce și-a luat³⁵⁻³⁶⁾.

Constituirea de gaj, asupra persoanei debitorilor, s'a dezvoltat în instituția juridică a amanetului, care fiind insuficientă, a fost completată, după ce proprietățile urbane au devenit libere, cu o nouă formă de garantare a împrumuturilor, predarea imobilului în folosința creditorului, care va avea dreptul să-l culeagă fructele până la completa restituire a creditului. Astfel s'a renăscut *antichreza*, instituție cunoscută de altfel și în dreptul roman.

31) I. C. Cătuneanu, *Curs elementar de drept roman*, București, tip. Cartea Românească, 1927, pag. 226.

32) Paul Frederic Girard, „*Manuel élémentaire de droit romain*”, Paris, 1929, ed Rousseau, pag. 275.

33) I. C. Cătuneanu, op. cit. pag. 228-229.

34) I. C. Cătuneanu, op. cit. pag. 240.

35) Zlinsky Imre și Dr. Imling Konrad, op. cit. pag. 92.

36) Macher : *Das deutsche Grundbuch und Hypotheken wesen*, Berlin, 1869, pag. 43, citat de Zlinsky și Imling.

Predarea posesiunii unui imobil după constituirea antichrezei, se făcea cu publicitate *Pfand gewähre* ³⁷⁾.

Aceste antichreze erau apoi înscrise în procese verbale.

În acest moment se întâlnesc 2 registre funciare cari îndeplinesc 2 funcțiuni juridice distincte, garantarea circulației bunurilor și garantarea creditelor, bazate pe aceiași idee conducătoare: publicitatea.

Cel din urmă registru transformându-se în registru de ipotecă, coexistența lui cu registrul de proprietate a dat naștere mai târziu prin contopire, cărților funduare.

Publicitatea romană în evul mediu

Sistemul dreptului roman, s'a permanentizat și în Evul Mediu, în forma predării materiale a bunurilor, în forma lui *traditio*.

Într'un asemenea sistem de rudimentară publicitate s'au dezvoltat:

a) *hipotecile tacite generale*, cum ar fi: drepturile fiscoale; drepturile soțului pentru dota promisă; drepturile femeii asupra dotei constituită de soț din averea acestuia; drepturile născute din raporturile de tutelă și curatelă, din pretențiuni asupra averii tutorilor și a curatorilor, isvorite din administrarea averii incapacabililor; drepturile copiilor din prima căsătorie, față de părințele recăsătorit sau vitreg, pentru *lucra nuptialia*; ³⁸⁾ drepturile moștenitorilor dacă soțul supraviețuitor se recăsătorește.

b) *hipotecile tacite speciale*, cum ar fi drepturile succesoriilor în masa succesorală; dreptul creditorului în cazul în care cu suma împrumutată, conform contractului de împrumut, s'a construit casa.

c) *hipotecile deschise sau publice*, sunt cele constituite în fața unei autorități publice, transformată cu timpul în oficiul de notariat.

37) Dr. C. I. A. Mittermayer, op. cit. Pag. 687.

38) I. C. Cătuneanu, op. cit, pag. 157, „Prin *lucra nuptialia*” se înțelege, dota, donațiunea devenită valabilă prin moartea soțului donator, precum și ceea ce s'a dobândit prin dispozițiile de ultimă voință ale soțului decedat.

Aci aflăm originea instituției notarilor publici.

d) *hipotecile quasi publice*, sunt constituite în fața alor 3 martori.

e) *hipotecile private*. Față de hipotecile amintite mai sus, hipotecile private sunt privilegiate în aceeași ordine ³⁹⁻⁴⁰).

Publicitatea germană în evul mediu

Sistemul de publicitate funciară dezvoltat de Germani este sistemul de publicitate european, care a precedat pe cel al cărților funduare și funciare.

La *vechii Germani*, strămutarea dreptului de proprietate se făcea în fața judecății, locale, *Schöffengericht*, prezidată de seniorul regiunii, *Gaugraf*. Această procedură de strămutare se numea *Aufflassung*, ea făcându-se prin declarație verbală și în fapt. Strămutarea în fapt era precedată de invitația ca cei a căror drepturi sunt atinse, să înainteze opoziție împotriva transmiterii ⁴¹⁻⁴²). *Aufflassung*, legaliza posesiunea titularului și asigura dreptul de proprietate a acestuia „*rechtliche gewähre*” ⁴³).

Publicitatea orală, care preceda strămutarea, nu asigura exclusiv poziția dobânditorului față de terți, ci permitea exercitarea dreptului de protimis și a drepturilor de orice natură a rudelor vecinilor, compozesorilor și terților, cu vocațiune ⁴⁴⁻⁴⁷).

39) Zlinsky Imre și Dr. Imling Konrad „*A magyar telekkönyvi rendtartás mai érvényében*”, Budapesta, Francklin-Társulat, 1890, pag. 4-5.

40) Dr. George Plopu, op. cit. pag. 1095.

41) Zlinsky Imre și Dr. Imling Konrad. op. cit. pag. 1.

42) Traian Nichiciu, op. cit. pag. 7.

43) Zlinsky Imre și Dr. Imling Konrad, op. cit. pag. 2.

44) Timon Akos, „*Magyar alkotmány és jog történet*”, Budapesta, 1803, tip. Hornyansky, pag. 350.

45) Victor Onișor, *Istoria dreptului român*, Tip. Libertatea, Orăștie, 1921. pag. 208. „În anul 1503 un nobil român ajuns în strămoare materială. a vrut să-și zălogească părțile de moșie din câteva sate, și după obiceiul românesc, *juxta ritum valachiae*, a chemat compozesorii de 3 ori înaintea judecătorilor, somându-i să iee în zălog părțile sale ca să nu ajungă pe mâni streine”.

Publicitatea în vechiul drept românesc pare necesară pentru constituirea dreptului real imobiliar.

46) Ion Matelu, „*Vechii instituțiuni de drept privat la Românii din Transilvania*”, Brașov, 1944, pag. 13-15.

47) Mireea Georgescu, „*Proprietatea agrară în dreptul tabular*”, Cluj, 1937, pag. 66-67.

La originea sa, publicitatea privea de aproape și exercitarea dreptului de protimisis, prin care se garanta o dreptate superioară, divină, *Iuris protimiseos quidam originem ad jus divinum referunt* ⁴⁸⁾.

Mai târziu actul de strămutare a proprietății, a fost transcris în procese verbale, care îndeplineau o funcțiune probatorie. Procesele verbale dovedeau dreptul de proprietate.

Cu trecerea timpului procesele verbale se bucurau de autenticitate și de o mare încredere, devenind instrumente esențiale pentru strămutarea dreptului de proprietate, primele registre de proprietate cu rol în comerțul juridic.

* *

Odată cu înmulțirea cererilor de credit, se impunea o deosebită atențiune și în privința garantării împrumuturilor.

În această epocă existau cărți aparte pentru înscrierea ipotecilor. *Procesele verbale pentru transcrierea drepturilor de proprietate și registrele de evidență a ipotecilor, care garantau împrumuturile, nu aveau nici o legătură, fiind două instrumente juridice distincte dar necesare, deopotrivă, constituirii drepturilor reale. Comună rămânea numai obligațiunea de a fi public constituite drepturile reale, atât în ce privește dobândirea și strămutarea proprietății cât și constituirea unei ipoteci.*

Principiul publicității a apropiat și unit mai târziu cele 2 instrumente, necesare constituirii dreptului de proprietate și ipotecă, într'o singură instituție juridică, aceea a cărților funciare.

În Germania au luat naștere adevărate registre de proprietate și registre de ipotecă, încă înainte de pătrunderea dreptului roman. Sistemul de publicitate funciară romană, nu reprezenta siguranță în operațiunile de credit datorită ipotecilor legale și oculte. În Germania s'a dezvoltat astfel încă la mijlocul

48) Ion Peretz, „Curs de istoria dreptului român”, București, 1926, pag. 347.

Evulul Mediu un sistem superior de registre funciare, — cu ipotecă înscrise în asemenea registre.

La *Columbia*, ar fi existat afirmativ, procese verbale pentru transcrierea dreptului de proprietate și înscrierea ipotecilor la 1055 dar în mod cert, numai în anul 1220.

La *Lübeck*, ar fi existat în anul 1227.

În *Cehia*, cartea funciară, cunoscută sub numele de „*Land-tajel*” exista din timpul domniei lui Ottokar (1253—1287)

În *Moravia* existau din sec. VIII-lea, cărți funciare cunoscute sub numele de *tabula terrae*.

La *Hamburg* existau din anul 1270, cărți funciare și de proprietate.

În secolul XIV—XV se pot identifica cărți funciare în aproape toate orașele Germaniei⁴⁹⁾.

* * *

În *Olanda*, cărțile funciare sunt foarte vechi și contemporane cu cele mai vechi cărți funciare germane. De aci instituția a pătruns în *Franța* și *Elveția*.

* * *

Contracte de împrumut în această epocă, încheiau numai Evreii, din cauza interdicției bisericii apusene de a se încasa dobânzi.

Această interdicție a contribuit în mare măsură la renașterea *antichrezei*. Produsul solului revenea creditorilor și înlocuia dobânda.

Concomitent a apărut un nou contract de împrumut, prin care, fără a se preda creditorului posesiunea efectivă a imobilului, asemenea *antichrezei*, i se garanta printr'o scrisoare „*rentenbrief*” venitul imobilului pe termen fix, viager, sau perpetuu.

În acest din urmă caz se numea *Ewiggeld*. Creditorul nu avea voie să denunțe creditul înainte de scadență. Debitorul avea dreptul să facă amortizări parțiale până completa lichidare a datoriei.

49) Zinsky Imre și Dr. Imling Konrad, op. cit. pag. 3 cu trimiteri la Macher op. cit. pag. 54 și Mittermayer op. cit. pag. 690.

Nouii scrisori de rentă, proprietarul debitor putea emite, numai cu autorizația creditorilor mai vechi, stabilindu-se prin aceasta un fel de rang ipotecar-convențional.

În caz de vânzare a imobilului, creditorul păstrează un drept de preemțiune.

Întârzierea cu plata anuităților atrage cu sine dublarea acestora sau trecerea imobilului în proprietatea creditorului⁵⁰⁻⁵¹).

La München aceste drepturi erau cunoscute sub același nume de *Ewiggeld*⁵²).

La Bremen sub numele de *Handfest*, exista o instituție similară cu *Rentenbrief*, dar distinctă prin aceea că înscrisul nu reprezenta contravaloarea venitelor imobilului, ce era afectat garantării unui împrumut, ci contravaloarea totală, sau parțială a imobilului însuși. Împrumutul se contractează prin vânzarea acestor scrisori sau titluri⁵³). *Handfest*-ul se aseamănă cu sistemul Torrens, în ce privește încorporarea bunului. Dar în timp ce prin vânzarea *handfest*-ului se constituie ipoteca, strămutarea actului Torrens constituie dreptul de proprietate⁵⁴). La *Handfest* se vinde titlul însuși, la strămutarea dreptului de proprietate prin sistemul Torrens, se transcrie vânzarea într'un nou titlu eliberat achizitorului.

* * *

Aceste contracte de împrumut s'au răspândit în Elveția și Olanda.

La Berna, se numiau *Gultenbrief*, scrisorile care stăteau la

50) Zlinsky Imre și Dr. Imling Konrad, op. cit. pag. 3, vezi Macher op. cit. pag. 69.

51) Dr. Johan Kasper Bluntschly, „*Deutsche Privatrecht*“ München 1864, pag. 286, cit. de Zlinsky și Imling.

52) Zlinsky Imre și Dr. Imling Konrad, op. cit. pag. 3, vezi Macher op. cit. pag. 74.

53) Zlinsky Imre și Dr. Imling Konrad, op. cit. pag. 3. Vezi: Post „*Das gemeine deutsche und bremische Handfesten — Immobilienrecht*“ Bremen, 1860 pag. 35-65 și *Lebniret: Jelzálogi és telekkönyvi rendszerek elmélete*, pag. 51 și urm.

54) Charles Gide: „*Curs de economie politică*“, trad. Gh. Alexianu, București 1925, ed. Casei Școalelor, vol. II, pag. 258 și 313.

55) Mircea Georgescu, op. cit. pag. 76.

baza unui împrumut, care putea fi denunțat, în caz că nu se plăteau la timp anuitățile, sau nu se îndeplineau alte condițiuni.

La *Luzern, Lausanne și Appenzel-Ausserhoden*, asemenea scrisori se numeau *Liegendezettel*, iar instituția *Zedelwesen*.

La *Freiburg* se numiau tot *Gultenbrief*⁵⁵⁾.

* * *

În *Olanda*, erau în vigoare scrisorile cunoscute sub numele de *Rentenbrief*. Acestea au fost introduse de Codul civil în sec. al XIX-lea.

Împrumuturile acestea nu puteau fi date pe termen mai lung de 10 ani și nu puteau fi denunțate decât pentru neplata la termen a dobânzilor, sau pentru neîndeplinirea condițiunilor contractuale.

Debitorul avea dreptul să restituie împrumutul oricând până la scadență⁵⁶⁾.

* * *

În sec. al XV-lea, ridicându-se interdicția de a încasa dobânzi, în locul rentei bazate pe scrisori, s'a început încasarea dobânzilor, iar noul sistem de garantare a împrumuturilor și dobânzilor a dat naștere creditului ipotecar.

În această epocă se răspândise în întreaga Germanie înscrierea ipotecilor speciale și convenționale în registre publice.

Influența dreptului roman

Introducerea dreptului roman, în epoca modernă, cu sistemul ipotecilor legale și oculte, a însemnat desființarea pentru un timp de peste 100 ani, a registrelor funciare medievale germane, în care erau înscrise ipotecile speciale, care garantau prioritatea în rang a creditelor particulare, asemenea registrelor funciare din epoca contemporană.

55) Zlinsky Imre și Imling Konrad, op. cit. pag. 3. Vezi Mittermayer: „Über die Fortschritte der Gesetzgebung über Hypotheken“ Archiv für die civilistische Praxis vol. XIX pag. 128-138.

56) Zlinsky Imre și Dr. Imling Konrad, op. cit. pag. 4. Vezi Mittermayer: „Über den Fortschritt der neuen Hypotheken gesetzgebung“ Archiv für die civilistische Praxis vol. XXII, pag. 128.

Această epocă a însemnat un regres al sistemelor de publicitate funciară, resimțit de statele a căror legiuiri civile sau desvoltat mai târziu sub influența codului Napoleon.

Deși sistemul german reprezintă un regim de publicitate superior, eclipsa acestuia, suferită timp de peste 100 ani se explică prin prestigiul covârșitor al dreptului roman.

Totuși regimul ipotecilor legale, generale și oculate în cele mai multe state a trebuit să cedeze locul ipotecilor speciale și publice ca unui drept material și regim de publicitate superior.

În această ordine de idei putem afirma că în concursul dintre cele două sisteme de publicitate a transmisiunilor imobiliare, tendința de adoptare a publicității rezultate din înscriere în registre publice în baza principiului specialității, se datorește recunoașterii superiorității structurii instituționale în dreptul civil care condiționează constituirea drepturilor reale de înscrierea în cărțile publice de proprietate. Se mai recunoaște și superioritatea ipotecilor speciale și publice.

Astfel concursul nu s'a dat între cele două drepturi procedurale privind publicitatea, ci în cadrul dreptului funciar material, în domeniul dreptului civil, într'un sector unde dreptul roman a suferit o remarcabilă înfrângere.

Economia creditului și publicitatea

Desvoltându-se viața economică, sistemul publicității române, nu mai oferea suficientă garanție pentru economia creditului.

Nici proprietarii nu puteau obține credite garantate cu ipoteci speciale convenționale, asupra imobilelor și nici posesorii de bani nu puteau afla un plasament sigur.

Desvoltarea vieții economice, impunea crearea caselor de credit, a căror viabilitate nu era asigurată fără un sistem de ipoteci speciale și convenționale.

Sistemul nou de garanție impunea registre de proprietate și de înscriere a ipotecilor, sau cărți funciare.

Stăteau astfel față'n față în diverse state, două sisteme: deoparte sistemul german, întemeiat pe principiul publicității și

al specialității, iar de altă parte, sistemul ipotecilor legale și oculte cunoscute în dreptul roman, cari prin pătrunderea sa, era pe cale să înlocuiască definitiv și în statele germane, sistemul cărților de proprietate⁵⁹), întemeiate pe principiul publicității.

Din coexistența celor două sisteme de publicitate, ia naștere un sistem mixt, care încearcă să concilieze cele două sisteme opuse, pentru a corespunde științei și exigențelor vieții practice.

Acest sistem al codului civil francez, poartă numele de *sistemul francez*. El nu a reușit să corespundă nici științei și nici nevoilor vieții practice și a fost tot timpul supus criticei⁶⁰).

Publicitatea franceză medievală

În Franța, sub influența dreptului roman, cu ipotecile oculte, nu se cunoșteau registrele sau vre-un alt mod de publicitate a ipotecilor. S'a încercat totuși prin diverse edicte, să se creeze un regim de publicitate funciară.

Cele mai vechi ordonanțe și edicte s'au inspirat din considerațiuni fiscale, de ex. Ordonanța din 27 Mai 1424, edictele din 1553, 1581, 1606 etc. contemporane cu *Registrum taxe* și *Protocollum* din Transilvania.

Prima tentativă serioasă, pentru creierea unui regim de publicitate funciară îl formează edictul lui Colbert din Martie 1573 «*portant établissement des greffes pour l'enregistrement des oppositions des créanciers hypothécaires*»⁶¹), prin care au fost create grefe pentru înscrierea datoriilor. Edictul s'a isbit apoi de opoziția marilor familii nobile îndatorate, cari aveau tot interesul să ascundă situația lor financiară, fapt posibil la adăpostul regimului ipotecilor oculte. Edictul a fost revocat în Aprilie 1674.

În Flandra și Bretania existau registre funciare și de ipo-

59) Zlinsky Imre și Dr. Imling Konrád, op. cit. pag. 5.

60) Mittermayer: *Über die Fortschritte der Gesetzgebung über Hypotheken*. Archiv für die civilistische Praxis vol. XVIII pag. 162-163. Critica sistemului francez, vezi Zlinsky și Imling op. cit. pag. 5.

61) A Esmein: „*Cours élémentaire d'Histoire du droit français*“, Paris 1925, ed. 13, pag. 745.

teci, ținute la grefe, cari au fost, la început, instituite pentru a înlesni seniorilor perceperea dărilor, îndeplinind ca și în Transilvania o funcție fiscală. Ele au devenit acte publice privitoare la proprietatea funciară și la ipoteci. Publicitatea este apoi organizată prin legea dela 27 Iunie 1783, care a fost modificată în mai multe rânduri.

Legea dela 1 Noemvrie 1798 organizează transcrierea înstreinării imobilelor și publicitatea ipotecară întemeiată pe principiul specialității ⁶²⁾.

Publicitatea franceză modernă

Sistemul francez a fost consacrat definitiv prin codul Napoleon, care fixează principiul că proprietatea se dobândește prin încheierea contractului, fără nici o altă procedură ulterioară.

Pentru ca strămutarea dreptului de proprietate să fie opozabilă, erga omnes, trebuia transcrisă în registre.

Aceste registre nu sunt cărți de proprietate sau de ipoteci în sensul cărților funciare, ci simple registre în care se transcrie actul de strămutarea dreptului de proprietate, în întreg cuprinsul său, sau se înscrie ipoteca, fără dreptul Tribunalului de a examina legalitatea actului.

Transcrierea și înscrierea din dreptul francez sunt numai moduri de publicitate și nu formează o garanție a validității actelor. Legea acordă aceluia care și-a publicat, prin transcriere sau înscriere titlul său, numai dreptul de a-l opune terților, sub condiția ca actul să fie valabil în sine. Transcrierea sau înscrierea nu pot acoperi viciile constituirii drepturilor. Deaceia greșierul, conservatorul registrelor, nu are dreptul să refuze o transcriere sau înscriere, sub pretextul că actele sunt neregulate sau isbite de nulitate. El nu poate judeca valoarea actelor sau a titlurilor cari i se prezintă pentru transcriere sau înscriere ⁶³⁾.

Registrelor de transcripțiuni pot fi socotite cărți de proprietate, numai în măsura în care în cuprinsul contractelor transcrise sunt specificate și identificate imobilele, care fac obiectul

62) M. Planiol et G. Ripert: „*Traité pratique de droit civil français*“, Paris 1927, tom. XII, pag. 640-642.

63) M. Planiol et G. Ripert, op. cit. tom. XII, pag. 644-645.

acestor contracte. Evidența înscrierii în acest registru se ține cu ajutorul unui registru index al proprietarilor.

Registrele fiind organizate pe numele proprietarilor sau a titularilor de drepturi și nu pe individualitatea imobilelor, se bazează pe sistemul *publicității-personale*, spre deosebire de cărțile funciare bazate pe sistemul *publicității-reale*.

Regimul înscripțiunilor ipotecare are aceleași insuficiențe. *Ipoteca este, în sensul dreptului francez, un drept accesoriu, ce nu influențează în mod favorabil regimul creditului.*

Principiul priorității devine iluzoriu, datorită ipotecilor legale și judiciare, cari puneau în primejdie ipotecile convenționale.

S'a accentuat astfel mult tendința de a reforma sistemul ipotecilor și mai ales aceea de a restrânge numărul ipotecilor legale. Legea din 30 Octombrie 1935 îmbunătățește publicitatea.

Sistemul francez a fost adoptat în *Belgia* prin legile din 6 Decembrie 1851 și 10 Octombrie 1913, în *Olanda* prin art. 671 proc. civ., în *Italia* (prin art. 1932=1947) c. civil, în *Spania* prin art. 605 și 608 c. civil⁶⁴⁾, în *Egipt* prin legea din 1925.

Forma de publicitate Torrens

Sistemul Torrens, numit după inventatorul său, creat la 1858, este format din registre și acte bazate pe principiul publicității reale, și constă dintr'un registru de imatriculare a proprietăților, de pe care se eliberează copii, certificate cari încorporează drepturile titularului, formând instrumente esențiale pentru strămutarea dreptului de proprietate. Se spune că proprietarul „își poartă pământul în buzunar“ deoarece dreptul de proprietate se încorporează în certificat, înscrisul, servind ca instrument de înstrăinare. Certificatul se întocmește în 2 exemplare și la înstrăinare se preschimbă.

În *Tunisia* s'a introdus la 1885 de Franța sistemul Torrens.

Același sistem de publicitate s'a introdus și în coloniile franceze, la 1897 în *Madagascar*, la 1899 în *Congo francez*, la 1900 în *Senegal*, la 1905 în *Africa occidentală-franceză*, în 1925 în *Chochinchina*⁶⁵⁾.

64) M. Planiol et G. Ripert, op. cit. Tom III. pag. 613.

65) M. Planiol et G. Ripert, op. cit. Tom III. pag. 614.

Publicitatea în țările de drept funciar francez

Sistemul francez din metropolă, sistemul codului civil, a fost inferior și necorespunzător, fapt ce rezulta și din aceea că în afară de Renania și România, în celelalte țări a fost repudiat⁶⁶).

* * *

La *Baden*, codul civil francez a fost introdus prin ordonanța din 22 Decembrie 1809. Dispozițiunile sale cuprindeau unele modificări ale sistemului de publicitate francez, completate prin ordonanțele din 10 și 18 Aprilie 1810, din 19 August 1819 și 6 Septembrie 1822⁶⁷).

Aceste modificări ale codului civil francez privitoare la dobândirea proprietății, condiționează valorificarea dreptului de proprietate și constituirea ipotecilor, de înscriere în cărțile funduare, a titlului juridic al dobândirii.

* * *

În *Olanda* s'a introdus dreptul francez la 1 Ianuarie 1811. Prin legea cu numele de „*Nederlandsche volkboeken*” dela 1 Octombrie 1838, se modifică dispozițiunile dreptului francez privitor la dobândirea proprietății și la ipotecă.

Potrivit acestei legi, proprietatea se dobândește numai prin înscrierea în cartea funciară.

Legea a restrâns ipotecile speciale, iar ipotecile legale și judecătorești le-a desființat introducând principiul specialității⁶⁸).

* * *

În *Belgia* sistemul ipotecar francez a fost fundamental modificat prin legea dela 6 Decembrie 1851, care a intrat în vigoare abrogând titlul 18 din cartea III-a codului civil francez. În sensul acestei legi, dreptul de proprietate se poate valorifica față de terți, numai dacă este transcris în cartea funduară. A

66) Zlinsky Imre și Dr. Imling Konrad, op. cit. pag. 8.

67) Puchelt: „*Das rheinisch-französische Privilegien und Hypothekenrecht*”. II abtheilung, pag. 95, privitor la istoria dreptului local din Baden „*Land-recht*”, vezi Zilnsky și Imling, op. cit. pag. 8

68) Phlipii: „*Verzuch über das Hypothekenrecht in der preussischen Rheinprovinz*”, pag. 21. vezi Zlinsky și Imling, op. cit. pag. 8.

dispus în același timp, pentru valabilitate, înscrierea obligatorie în cartea funduară a tuturor ipotecilor privilegiate, legale sau convenționale⁶⁹⁾.

* * *

În *Polonia* codul civil francez a fost introdus după pacea dela Tilsit la 1807. Prin legea dela 20 Aprilie și 20 Iulie 1818 — titlul 18 din cartea III-a a codului civil francez a fost abrogat, în ce privește proprietățile urbane și mobiliare, iar prin legea dela 13 Iulie 1825, a fost abrogat în privința proprietăților în general.

Aceste legi dispun că proprietatea nu se poate dobândi fără transcrierea în cartea funduară. Față de terți numai titularul de carte funduară este considerat proprietar.

Hipoteca se poate constitui numai prin înscrierea în cartea funduară, iar efectele juridice se produc numai din ziua înscripțiunii.

Hipotecile legale, se reduc la drepturile fiscului pe ultimul an, taxe de asigurări și salariile personalului de serviciu pentru ultimul an⁷⁰⁾.

Publicitatea germană în epoca modernă

Influența dreptului roman, prin ipotecile tacite și generale au împiedicat dezvoltarea cărților funciare, începută în Germania cu registrele de procese verbale și ipoteci. La începutul secolului al XIX-lea se aflau față în față două sisteme. În sensul celui dintâiu, întemeiat pe registre de proprietate, dreptul de proprietate se câștigă numai prin înscrierea în registre; iar în sensul celui de-al doilea, dreptul de proprietate se câștigă în alte moduri: prin contract, tradiție, etc. Înscrierea servește publicității, necesară pentru strămutarea dreptului de proprietate și pentru constituirea ipotecilor. Chiar în statele germane, în care existau registre de ipoteci, acestea se întemeiau pe ideia priorității ipotecilor înscrise,

69) Zlinsky Imre și Dr. Imling Konrad, op. cit. pag. 8.

70) Zlinsky Imre și Dr. Imling Konrad, op. cit. pag. 8. „Datele privitoare la Polonia se prezintă după amabilele comunicări ce a făcut Dl. Tili Ernest avocat-șef al administrației financiare din Lwow”.

ca drepturi, coexistente cu cele legale-tacite. Acest sistem intermediar întemeiat pe principiile inscripțiunii și cu respectarea ipotecilor tacite, nu a promovat creditul, ipotecile convenționale ne mai constituind o garanție suficientă.

În mai multe state germane, ipotecile generale sau legale au existat până la mijlocul sec. XIX. În *Hohenzollern-Hechingen* până la 24 Aprilie 1854. În *Saxa-Weimar* până la 1839. În *Saxa-Attenburg* până la 1843; în *Gotha* până la 1854; în *Weiningen* până la 1862.

În alte centre ca *Hanovra*, *Schleswig-Holstein*, *Lauenburg* și *Hessa*, se întâlnesc ipotecile legale, a căror valabilitate nu este condiționată de înscrierea dreptului în cartea funduară ⁷¹⁾.

* * *

Alte state încă au încercat, la începutul sec. XIX-lea, să rupă cu trecutul și să reformeze sistemul ipotecilor generale legale și tacite.

În *Bavaria* avem legea *Gönnner* elaborată în 1819.

În *Württemberg* legea din 15 Aprilie 1825 etc. ⁷²⁾.

O parte a statelor germane aveau numai registre de ipoteci, astfel principatele: *Hohenzollern*, *Lauenburg*, *Reus*, *Schwarzburg*, *Rudolfstadt*, apoi *Hanovra*, *Oldenburg*, *Waldeck* *Bavaria*, *Württemberg* ⁷³⁾ *Baden*, iar în *Mechlenburg*, privitor la imobilele rurale. Alte state au introdus cărți funduare regulat ținute, astfel: *Saxonia* ⁷⁴⁾ *Saxa-Weimar*, *Saxa-Altenburg*, *Saxa-Coburg-Gotha*, *Nassau*, *Meiningen*, *Mechlenburg* pentru imobilele urbane, *Braunschweig*, *Lichtenstein*, *Schwarzburg-Sonderhausen*, *Hamburg* și *Bremen* ⁷⁵⁾.

71) Zlinsky Imre și Dr. Imling Konrád, op. cit. pag. 10.

72) Zlinsky Imre și Dr. Imling Konrád, op. cit. pag. 10.

73) Despre legile ipotecare din *Bavaria* și *Württemberg* au apărut în ediția *Meibom* colecția „*Deutsche Hypothekenrecht*” două lucrări: *Regelsberger*: „*Das bayerische Hypothekenrecht*” și *Römer*: „*Das württembergische Unterpfandrecht*”, vezi Zlinsky și Imling, op. cit. pag. 12.

74) Despre legea ipotecară saxonă a apărut în ediția „*Meibom*” colecția „*Deutsche Hypothekenrecht*” lucrare a Dr. *Sigman*: „*Das königliche sächsische Hypothekenrecht*”, vezi Zlinsky și Imling, op. cit. pag. 12.

75) Zlinsky Imre și Dr. Imling Konrád, op. cit. pag. 12.

Cea mai interesantă lege de carte funduară a dat-o Prusia, întemeiată pe principiile legii din Mecklenburg. Dreptul de proprietate, în baza acestei legi, se câștigă numai prin intabulare în cartea funduară, decretându-se prin aceasta caracterul constitutiv de drept al intabulării.

În cazul proprietății dobândite prin convenție separată la date diferite, de către doi achizitori, cei care de bună credință fiind, își înscriu cei dintâiu dreptul în cartea funduară, rămân proprietari, chiar dacă actul lor de achiziție poartă o dată ulterioară actului încheiat de primul cumpărător.

În cazul acțiunii de proprietate, apărarea nu-și poate valorifica drepturile prin excepție, ci prin acțiune reconvențională de proprietate. Legea din Prusia⁷⁶⁾ cuprinde o seamă de dispozițiuni noi proprii și actualului regim funciar din Transilvania.

Publicitatea în țările de drept funciar german

În Elveția cantoanele au legiferat publicitatea dobândirii proprietății și constituției ipotecilor.

Regimul legal al strămutărilor dreptului de proprietate și al ipotecilor diferă între Berna, St.-Galen, Turgau, Appenzell-Ausserhoden, Waadt, Freiburg, etc. dar toate cunosc principiul publicității. Codul civil din cantonul Zürich, redactat de *Bluntschli* dispune că, dreptul de proprietate se dobândește numai prin transcrierea în cartea funduară, *Kanzleische Fertigung*, desființează ipotecile tacite, iar rangul ipotecar se dobândește numai prin înscrierea ipotecii. Excepție fac un număr redus de ipoteci legale și creanțele falimentare.

Potrivit dispozițiilor codului civil din *Graubundt* din anul 1861, pentru strămutarea proprietății se cere înscrierea în cartea funduară, cu indicarea titlului de drept. Conform codului civil din *Schaffhausen*, condițiunile indispensabile pentru dobândirea dreptului de proprietate sunt: transcrierea în cartea funduară și indicarea titlului de drept, fără de care transcrierea nu se poate face.

76) Despre primele legi funciare din Prusia: *Dernburg* „*Preussische Privatrecht*”. Achilles „*Die preussische gesetze über Grund eigenthum und Hypothek*”. Werner „*Die preussische Grundbuch und Hypothekengesetze*”.

Ipotecile se înscriu în *Pfandbuch*, asupra unor imobile determinante, impunându-se prin acestea principiul specialității ⁷⁷⁾.

* * *

În *Statele scandinave* pătrunderea dreptului roman fiind mai grea, regimul transferării dreptului de proprietate și al ipotecilor s'a dezvoltat în spiritul vechiului regim german, întemeiat pe aplicare concomitentă a principiului înscripțiunii și al publicității.

În *Suedia*, în baza legii din 1734 modificată prin ordonanțele din 16 Iunie și 14 Septembrie 1875, oricine dobândește proprietate prin vânzare-cumpărare, schimb, donațiune, succesiune, dotă sau în oricare alt mod, trebuie să obțină o hotărâre a tribunalului, în circumscripția căruia se află imobilul, *lagfart* și apoi să se înscrie în cartea de proprietate, *lagfartsbok*.

După aceleași reguli, pentru constituirea ipotecilor, trebuie să se obțină un *interckning*, înscriindu-se apoi în registrele pentru ipoteci *interckningsbok* ⁸¹⁾.

* * *
BCU Cluj / Central University Library Cluj

În *Grecia*, sub influența domnitorului de origine germană, s'a introdus procedura de carte funduară germană ⁸²⁾.

În *Serbia*, nu a existat în acest timp nici un fel de carte funciară publică și nici cadastru ⁸³⁾.

Publicitatea în țările anglo-saxone

Anglia lupta de mult timp, pentru introducerea cărților de proprietate și pentru introducerea cărților funduare. Rezultatul acestei lupte a fost legea din 29 Iunie 1862, despre „ușurarea condițiilor pentru dobândirea proprietății și verificarea titlurilor de drept”. Legea se întemeiază pe principiul că dreptul de proprietate transcris nu se poate pierde, devenind *indefeasibil*.

În acest scop titlul de drept este verificat de înregistratorul oficiului, *registrator* și de către un instructor, *examiners*, cu dreptul de a se înainta opoziție împotriva cererei de înscriere.

77) Zlinsky Imre și Dr. Imling Konrád, op. cit. pag. 14—16.

81) Zlinsky Imre și Dr. Imling Konrad, op. cit. pag. 16.

82) Zlinsky Imre și Dr. Imling Konrád, op. cit. pag. 18.

83) Zlinsky Imre și Dr. Imling Konrád, op. cit. pag. 18.

Ipoteca se constituie prin predarea certificatului de proprietate *landcertificont* și înscrierea acesteia.

Acest certificat poate fi indosat, prin constituirea unei alte ipoteci, înscrise deasemenea în registru ⁷⁸⁾.

În *Scoția* existau registre similare de transcriere funciară ⁷⁹⁾.

* * *

În *Statele Unite ale Americii*, existau două regimuri de publicitate, distincte, atât în privința contractelor de vânzare-cumpărare, cât și a celor pentru constituirea ipotecilor. În statele nordice pentru a fi opozabile terților, înscricțiunile se făceau într'un termen care variaza de la 6 luni la 2 ani.

În *Luisiana* și mai multe state din sud s'a introdus sistemul francez ⁸⁰⁾.

Publicitatea slavă-occidentală

Publicitatea care își are originea în Cehia, Moravia, Boemia și Silezia s'a răspândit în toate țările Austriei, inclusiv Ungaria și Transylvania.

Publicitatea funciară a acelor state având la origine sistemul publicității reale, practicat în statele germane, nu se poate diferenția și se încadrează în acest sistem. Putem afirma acest lucru mai ales că, pentru recunoașterea unui al 3-lea sistem de publicitate funciară, dreptul material ar trebui să creeze condițiuni distincte pentru constituirea drepturilor reale, ori ceea ce distinge sistemele de publicitate funciară sunt normele dreptului material, formele publicității rămânând unei probleme secundare de drept procedural.

Această formă de publicitate dezvoltată în unele state slave pentru a se distinge de publicitatea germană poate fi numită, nu slavă ci slavă-occidentală, deoarece nu are nimic comun cu vechiul regim funciar al statelor slave orientale, cu țările de origine a dreptului funciar slav, cu Rusia, Serbia, Bulgaria.

78) Grunderman, „*Englasetes Privatrectkt*” vezi Zlinsky și Imling, op. cit. pag. 17,

79) Zsnkyi Imre și Dr. Imling Konrád, op. cit. pag. 16-17.

80) Zlinsky Imre și Dr. Imling Konrád, op. cit. pag. 17.

Asemenea de instrumente de publicitate la început apar pe teritoriul Cehiei și Morăviei, iar în secolul al XIV-lea, primesc numele de *Weisbothen Amstbücher*.

Apar asemenea cărți funduare și în Austria de jos.

În *Austria* se găsesc cărți de proprietate foarte vechi. În secolul al XIII-lea deja, sub numele de *Landtafelbücher*, aflăm primele urme de cărți funduare.

Din actul de privilegiu acordat orașului Viena, de împăratul Ferdinand I, la 12 Martie 1526, reese că în aceea vreme exista la Viena un oficiu al cărților funduare.

Pentru introducerea cărților funduare în diferite ținuturi ale Austriei, cea dintâi lege care reglementa amănunțit noua instituție a fost patentă dela 15 Martie 1730 a împăratului Carol VI, numită *Landtafelpatent*. Introdusă succesiv în mai multe părți ale Austriei, patentă reglementa numai evidența proprietății nobile.

Codex austriacus, în volumul VI, care cuprinde ordonanțele importante ale împărătesei Maria Teresa, date între anii 1759-1770, fixează 4 reguli pentru conducerea cărților de evidență „*Fürmerbücher*” și a cărților funduare⁸⁴).

1. Transcrierea proprietăților și modificările acestora.
2. Evidența valorilor, pe temeiul unei evaluări oficiale a proprietăților.
3. Inscrierea actelor de proprietate și a ipotecilor.
4. Desființarea ipotecilor legale și tacite.

În organizarea cărților de evidență „*fürmerbücher*” găsea aplicare principiul priorității.

În *Galiția* și *Bucovina* în sec. XVIII-lea se țineau evidențe și cărți de proprietate pentru pământurile nobile. La 1780 a apărut un *Landtafelpatent*, pentru *Galiția*, care s'a extins în 24 Februarie 1787 asupra regiunii *Cernăuți*.

La *Salzburg* aflăm *Hypothekentabellen*.

În *Tirol* și *Vorarlberg* aflăm *Verfachbücher*. În *Dalmația* și *Cracovia* registre de ipoteci, ținute toate după sistemul francez⁸⁵).

Începând cu anul 1851, au apărut regulamente de carte

84) Zlinsky Imre și Dr. Imling Konrád, op. cit. pag. 18.

85) Zlinsky Imre și Dr. Imling Konrád, op. cit. pag. 19.

funduară în diferitele regiuni ale Austriei. La 15 Februarie 1871 s'a pus în aplicare regulamentul de carte funduară în Austria care are de bază regulamentul dela 15 Decembrie 1855, dat pentru Ungaria.

În Ungaria evidența proprietăților urbane era ținută încă din sec. XV-lea prin intabulare, influențând regimul ipotecar, și prin aceasta îmbunătățind regimul creditelor ipotecare.

Articolul de lege 107 din anul 1723⁸⁶⁾ stabilește obligativitatea pentru comitate și orașe, să țină „registre pentru intabulări” după cari se va judeca în viitor prioritatea drepturilor. Multe dintre orașele autonome ale Ungariei aveau de mai înainte asemenea cărți funduare, în care erau ținute la curent modificările proprietății și intabulările.

În Bratislava existau cărți funduare la 1439, în Sopron la 1480 etc.

Cărțile de proprietate și ipoteci ale comitatelor, cunoșteau ipoteca generală dar și ipoteca specială constituită prin proces verbal.

Cărțile de proprietate din orașele libere fiind adevărate cărți funduare, aplicau principiul specialității, cu interdicția înscrierii hipotecilor generale. Dispunându-se unificarea cărților de proprietate, cu registrele de ipoteci, se pășește direct spre introducerea cărților funduare, care s'a făcut la 15 Decembrie 1855.

Publicitatea funciară în Transilvania

În Transilvania cărțile de proprietate datează din secolul al XV-lea, fiind contemporane cu cele mai vechi cărți de proprietate din Europa.

La noi primele evidențe ale proprietăților privesc proprietatea urbană. Ele îndeplinesc o funcțiune exclusiv fiscală, fiind cunoscute sub denumirea de I. „*Registrum taxe*”⁸⁷⁾.

Cel mai vechiu registru de evidențe fiscale, cunoscute sub denumirea de *registrum taxe*, apare la anul 1475, și se află în arhivele municipiului Brașov.

86) Dr. Kolosváry Alexandru și Dr. Ovári Coloman. Articolele de legi din anii 1657-1740, Budapesta, 1900, pag. 646. Art. de lege 107 din 1723. „De improtollatione, seu intabulatione in comitatibus et civitatibus observanda”.

II. La anul 1573 *Liber super aestimatione domorum*. III. *Liber publicus* (1615). IV. *Registrul însurățeilor* (1733). V. *Aestimations-Buch über bona immobilia* (1734).

Apar apoi tot mai frecvent tipuri îmbunătățite de cărți de proprietate. VI. *Protocollum* (1742); VII. *Extractul funciar al caselor* (1753); VIII. *Protocolul public al consiliului orășănesc* (1754); IX. *Protocollum funduorum* (1763); X. *Libri funduales* (1758); XI. *Protocol despre cumpărarea, vânzarea și hipotecarea realităților* (1780-81); XII. *Tablou despre hipotecile prenotate și întubulate în noua carte funduară* (1782); XIII. *Registrul măsurătorilor mecanice* (1780); XIV. *Protocolul măsurătoarei Iosephiniene* (1780-90); XV. *Foile anexe ale măsurătoarei Iosephiniene* (1786); XVI. *Cartea funduară ca index al fabetic* (1777-1850); XVII. *Extractus laterum et summarius* (1810); XVIII. *Cartea embaticurilor* (1837); XIX. *Registrul topografic cu măsurători* (1780); XX. *Cărțile funduare ale raioanelor* (1780); XXI. *Cartea de control* (1787); XXII. *Registrul coalelor individuale* (1789); XXIII. *Cartea funduară rectificată* (1794); XXIV. *Registrul publicațiilor* (1820); XXV. *Protocolul pentru întabularea datoriiilor* (1822-1857); XXVI. *Cartea funduară a pământului arător* (1826); XXVII. *Tabel de proprietate* (1850); XXVIII. *Registrul avuției publice* (1851); XXIX. *Insemnările alfabetice* (1850) XXX. *Cartea funduară cirilică* (1850); XXXI. *Recensământul agricol* (1850).

Tabelele urbariale și conscripțiile urbariale.

Alături de cărțile de proprietate propriuzise cuprinzând evidența funciară de toate categoriile, s'a dezvoltat un al doilea tip, al acestor cărți care cuprinde numai evidența proprietăților nobile afectate folosinței urbariale.

Raporturile dintre nobilii domni de pământ și iobagi au dat naștere instituției urbarialității. Instituțiunea cuprinde totalitatea obligațiunilor ce trebuia să îndeplinească iobagii față de stăpânii lor. *Ūr-bër*, arenda stăpânului. Fondurile intravilane și extravilane date spre folosința iobagilor, formează posesiunea urbarială acea *sessio urbarialis* sau *sessio colonialis*. „Sesiunea urbarială”, era fixată pentru intravilane (loc de casă cu sau fără casă) la un jugăr întindere iar pentru extravilane la 20—40 jugăre în-

tindere arător sau fânețe. Intinderea sesiunii între 24—40 jugăre ca și mărimea jugărului între 1100—1600 stânjeni pătrați, variau după comitate. În foarte puține cazuri iobagii aveau „sessiuni” urbariale extravilane întregi, ci trei pătrimi, jumătăți, sferturi și optimi dintr’o „sessiune”. De altfel sesiunile urbariale nu se puteau împărți decât în felul arătat mai sus.

Nu fac parte din sesiunea urbarială, dar li s’au recunoscut urbarialistilor dreptul la lemne din pădurea domeniială, dreptul de-a culege glande, gir, ghindă, poame, dreptul de-a folosi solul silvic, dreptul de-a folosi trestişul și pășunile pentru vite.

Deși diferite de fondurile urbariale, au totuși caracterul juridic al acestora ¹²³⁾:

1^o. Fondurile jelerești, care au numai porțiuni intravilană. La stabilirea drepturilor urbariale, *regularea urbarială*, opt fonduri jelerești s’au considerat egale cu o sesiune urbarială întreagă.

2^o. Sesiuni urbariale înregistrate ca atare, dar care au fost părăsite ulterior de către posesorii lor.

3^o. Teritorii ocupate prin arătură din pășunile domeniului fie de către nobili, fie de către iobagi. Library Cluj

4^o. Teritoriile excedente „*fundi remanentiales*”, acelea cari la prima stabilire a drepturilor urbariale se aflau în posesiunea unor iobagi peste „competința” ce aveau.

5^o. Teritoriile „industriale” adică stârpiturile (tirselele) și viile.

6^o. Teritoriile alodiale cari deși fac parte din bunul nobil au fost date spre cultivare și folosință iobagilor, pe lângă anumite prestațiuni urbariale. Când condițiunile pentru darea în folosință a acestor teritorii erau mai oneroase decât obișnuitele prestațiuni urbariale nu se considerau teritorii urbariale ci teritorii alodiale care aparțineau exclusiv bunului nobil ¹²⁴⁾.

În cursul timpului, reglementarea raporturilor între nobili și iobagi a luat un caracter stabil. Regulele erau fixate prin *ordonanțe, date de către nobili, numite „urbarii”* în care erau fixate drepturile și datoriile atât ale nobililor, cât și ale iobagilor. Aceste urbarii având un caracter privat, nu reprezentau o garanție pentru iobagi, mai ales pentru că nobilii, refuzau să recu-

123) Dr. Gh. Plopu, op. cit. p. 970.

124) Dr. Gh. Plopu, op. cit. p. 971.

noască libertatea personalității „urbarialiştilor”. Astfel au luat naștere ordonanțele urbariale ale Mariei Therezia, care cuprind instrucțiuni pentru stabilirea drepturilor și obligațiunile nobililor și iobagilor. Maria Therezia a dat la iveală patru asemenea ordonanțe urbariale și anume: la 1756 pentru Slavonia, la 1767 pentru Ungaria, Maramureș, Sătmar și Crișana, la 1780 pentru Banat și tot la 1680 pentru Croația ¹²⁵⁾.

Pentru Transilvania nu s'a publicat o asemenea ordonanță urbarială, deși raporturile urbariale împânzeau întreaga viață agrară a Transilvaniei. De aceea în Transilvania nu existau criterii legale pentru precizarea serviciilor urbariale sau a jelerilor. Unica bază de discuțiune ¹²⁶⁾ a rămas o conscripție cunoscută sub numele de *Czirakyană* făcută în anii 1819—1820. Până la legea IX din 1948, care proclamă liberi pe iobagi și stăpâni pe „sesiunile lor”, aceștia au trăit într'un regim de arbitrar și neconținute abuzuri ale clasei dominante.

Procedura de separare a posesiunii iobagilor de posesiunea nobililor, cunoscută sub numele de „segregație” s'a făcut prin legea LIII din 1871 și legea XVIII din 1890. Dreptul de acțiune pentru „regularea” urbarială, sta atât în îndemâna nobilului cât și a colectivității foștilor urbarialişti.

Posesiunea urbarială, atât cea intravilană cât și cea extravilană, era înregistrată în „table urbariale” ținute la sediul comitatelor. Aceste table urbariale cuprindeau mai mult datele numerice a raporturilor economice, între nobil și colectivitatea urbarială. Ele cuprindeau date funciare în legătură cu drepturile de posesiune și grevarea acestora cu sarcini urbariale și pot fi socotite vechi cărți de proprietate. Pe lângă aceste „table urbariale” avem „conscripțiile urbariale” cari cuprind descrieri detaliate a raporturilor urbariale, formând un fel de recesământ agricol și în acelaș timp o veche carte de proprietate.

125) Dr. Gh. Plopu, op. cit. p. 975.

126) Pentru a obliga nobilimea să plătească impozit funciar, Iosif II-lea a ordonat măsurarea moșiilor făcută în timpul record de 3 ani și 4 luni, obținând „protocollul Iosephinian”.

Publicitatea funciară domenială

În ce privește proprietatea domenială și hotarul său, avem colecția documentelor avuției publice, prezentată mai sus ca tip. XXVIII al cărților de proprietate. Inventarul public de astăzi ar avea un auxiliar prețios într'un asemenea registru: Operațiunea se executa pe „cercuri de prețuire”. Am extras din arhive o asemenea descriere a comunei Vlădeni, datând din anul 1851¹²⁷⁾, păstrând ortografia caracteristică a documentului, aparținând probabil unui scrib sas.

● Astăzi o parte a domeniului public nu este trecut în cărți de proprietate ci face parte numai din inventare, a doua parte este înscrisă în cărțile funciare centrale, iar a 3-a parte precum și domeniul privat este întabulat în cărți funciare, locurile aparținătoare fiind susceptibile de proprietate privată și supuse regulilor dreptului civil.

Publicitatea funciară modernă

Publicitatea drepturilor funciare la mijlocul secolului al 18-lea se întemeia de-o parte pe un nesfârșit șir de registre care cuprindeau situația juridică a proprietăților funciare libere, din teritoriul de pe „*fundus regius*”, iar de altă parte, tablele urbariale și conscripțiile urbariale care reprezentau vâgi date asupra stării funciare a teritoriilor nobile date în folosința iobagilor.

La acestea se adaugă și registrul avuției publice, care se poate asemăna cu o carte funduară centrală specială.

Se impunea deci o cât mai urgentă introducere a unui sistem superior de publicitate, general și uniform pentru toate proprietățile indiferent de proveniența lor, care să reprezinte o garanție serioasă pentru drepturile de proprietate liberă cât și pentru acelea care în urma segregării proprietății iobagilor de-a nobilimei, prin procese urbariale, devin drepturi libere, autonome și individuale și care de acum înainte îndeplinesc în economia provinciei o funcțiune superioară. Spiritul Regulamentului dela 15

127) Magnul Principatul Transilvania Comisariatul de Cercu Brașov. Gatastral Gemeindu No. 112. Cerculu de Prețuire No. 28.

Descrierea Hotariului Contribuitoare Vlădeny.

Dec. 1855, germinează în evoluția socială și economică a provinciei transilvane, în care s'au eliberat iobagii și s'a segregat proprietatea nobilă.

Introducerea cărților funduare în Transilvania a fost precedată de o procedură preparatorie cunoscută sub numele de localizare. Se numește *localizare* procedura preparatorie îndeplinită în fiecare comună separat, de către comisiunea de localizare, trimisă cu scopul întocmirii tablourilor care cuprind fondurile susceptibile de a fi înscrise în cartea funduară, intravilane și extravilane.

În cadrul procedurii de localizare s'au alcătuit corpurile funciare și s'au constatat raporturile de fapt ale posesiunii. Aceste tablouri au servit de bază la întocmirea protocolului de carte funduară, al fiecărui proprietar.

„*Protocoalele de carte funduară*” stabilesc posesiunea din momentul localizării „posesorii de localizare”. *Cărțile funduare definitive* urmând a se redacta în baza acestor protocoale după rămânerea lor definitivă. În mai multe locuri protocoalele îndeplinesc de azi rolul *cărților funduare definitive*. Protocoalele sunt *cărți funduare provizorii* numite și *foile originare*.

Întocmirea cărților funciare definitive a început mai târziu pe baza legii 29 din 1886 fără a se termina până azi.

În sensul dispozițiilor legii cărților funciare procedura preparatorie constă din lucrări pentru individualizarea imobilelor, făcute de către primărie și lucrări de întocmire a cărților funciare provizorii, făcute în fiecare comună separat de către o comisiune, prezidată de un judecător specialist în cărțile funciare.

CĂRȚILE FUNCIARE

Introducerea cărților funciare

Cărțile funciare alcătuiesc prototipul cărților de proprietate. Apare deci necesar, a examina în mod deosebit organizarea cărților funciare și principiile care stau la baza acestei instituții, așa cum rezultă din legile și regulamentele în vigoare astăzi, pentru cărțile funduare ale Transilvaniei, din regulamentul de carte funduară, iar pentru cărțile funciare de pe întreg teritoriul țării, din legile de unificare.

În Transilvania s'a introdus „regulamentul de Carte funduară” apărut în Ungaria la 15 Dec. 1855, prin ordonanța din 5 Februarie 1870. Regulamentul a fost menținut în vigoare și după extinderea legislației civile și comerciale a Vechiului Regat în România de peste Carpați¹²⁸⁾.

128) Prin legea nr. 389 din 22 Iunie 1943 „pentru extinderea legislației civile și comerciale a Vechiului Regat în România de peste Carpați” au fost extinse în teritoriile de peste Carpați, 1. „Codul civil” român din 4 Decembrie 1864, 2. „Legea pentru judecătoriile de ocoale” din 30 Octombrie 1907, 4. „Codul comercial” român din 10 Mai 1887, 5. „Legea asupra dreptului ilor proprietarilor rezultând din contractele de închiriere și arendare” din 30 Martie 1903, 6. „Legea asupra mărcilor de fabrică și de comerț” din 15 Aprilie 1779, 7. „Legea asupra brevetelor de invențiuni” din 13 Ianuarie 1906, cu modificările lor ulterioare precum și 8. Toate legile civile, comerciale și de procedură de orice natură cum și regulamentele lor în vigoare la data punerii în aplicare a acestei legi (art. 1).

Până la revizuirea codurilor române, din dreptul local se mențin următoarele dispozițiuni: 1. Dispozițiunile legii XX din 1877 și VI din 1885 pentru regularea afacerilor de tutelă și căratelă cu modificările lor ulterioare precum și acele dispozițiuni din alte legi în imediată și necesară legătură cu acestea. 2. Dispozițiunile privitoare la dreptul de moștenire a soțului supraviețuitor, unificate prin Decretul lege 319 din 1944. 3. art. 20-89 inclusiv din procedura de moștenire, 4. Dispozițiunile legii XXXV din 1874 și VII din 1886 privitoare la notarii publici cu modificările lor ulterioare precum și 4) legile, regulamentele sau ordonanțele privind cărțile funciare, și dispozițiunile din legi, regulamente sau ordonanțe privind cărțile funciare centrale.

Atât regulamentul de carte funduară din 15 Dec. 1855 introdus în Ungaria, cât și ordonanța de extindere a acestui regulament în Transilvania din 5 Februarie 1870 au fost precedate și urmate de o serie de legi, decrete, ordonanțe, regulamente și circulare, care toate împreună formează izvoarele de drept referitoare la cărțile funduare.^{129, 130)}

129) Legi și decrete

1840 XXI Intabulațiunea creanțelor, 1868 I. Cărțile funduare centrale ale căilor ferate, 1871 XXX. Instanțele jud. art. 24, 1874 VIII Sistemul metric. art. 18, 1876 XXXVI Scrisuri fonclare, 1880 XLVI Modificarea regulimentelor Cf., reinolirea cărților funciare pierdute, 1881 LX Execuțiunea silită, 1886 XXIX Redactarea c.f. definitive, 1889 XXXVIII Redactarea c.f. definitive, 1891 XVI Redactarea cf. definitive, 1892 XXIX Inscrierea posesorilor de fapt, 1907 V Sistemul metric. 1908 XLI Modificarea legii de exec., 1913 X Islazurile comune indivise, 1921 Oct. 10, Decret 4287 Instreinarea bunurilor publice.

130) Ordonanțe, regulamente, circulare

1794 IV 22 Landtafelpatent (conf. milit.) înțelegi cu ord. 4750 1909 I.M., 1853 IV 18 Lucrările pregătitoare pentru Cf., 1853 IX 16 Indrumare pentru începerea lucrărilor Cf., 1854 VII 23 Executarea ordonanței din 16. IX. 1853, 1855 II 26 Indrumarea pt. redactarea și verificarea cf., 1855 XII 15 Regulamentul Cf., 1856 X 28 Bunurile nobilitare la Cf., 1857 III 7 Transtabul. documentelor pierdute, 1857 VI 3 Extract vechilor registre de întabulări, 1858 III 29 Transtabulațiunile execuționale, 1859 I 18 Drepturile industriale radicate, 1859 VIII 1 Notațiunea rangului (la împrumuturi și cesiupi), 1860 IX 19 Notațiunea acțiunilor ipotecare. 1861 IX 22 Normele judiciare provizorii, 1864 18539 Prenotațiunea creanțelor fiscalului, 1867 10049 Introducerea Cf. în Ardeal (adresă), 1867-2784 Introducere cf. în Ardeal. (Anexa: Instrucțiuni pt. lucru pregătit), 1869 2579 Transform. Cf. după regulările urb. modificată și completată, 1870 106 Modificarea Instrucț. de localizare p. Ardeal, 1870 2150 Inscr. în Cf. centr. a căilor ferate vechi, 1874 9070 Inlocuirea foilor deteriorate ale Cf., 1876 2784 Antelucrările Cf. în Ardeal, 1888 3834 Regulamentul pt. redactarea cf. definitive, 1888 675 Rectificarea localizărilor în Cf., 1888 947 Modificarea provizorie a Reg. Cf., 1888 2819 Intab. dreptului de cărbuni de piatră, 1889 45043 Transform. cf. vechi, 1892 33933 Localizarea imobil neînscrise în Cf., 1893 24366 Inscrierea posesorului de fapt în baza l. 29/1892, 1894 8171 Corect. lucr. cadastr. (red. cf.), 1894 20464 Desmembrări de parcele (red. cf.), 1897 47532 Cărțile f. def. în conf. milit., 1906 39000 Intocmirea hărților, 1906 39001 Procedura transformării c.f., 1907 6009 Desmembr. parcelelor (redact. cf. def.), 1909 4750 Complectarea Landtafelpatent-ului, 1910 3051 Transformarea cf., 1918 6819 Abnotarea drumurilor, 1918 4420 Imobile numai prin contract scris pot fi înstreinate.

Legea pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare s'a publicat în 1938¹³¹⁾, și a fost completată mai târziu prin „Instrucțiunile privitoare la procedura de urmat pentru introducerea cărților funciare” împreună cu modelul foilor funduare¹³²⁾, și legea 511/1938 pentru punerea în aplicare în Bucovina a legii pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare¹³³⁾. Aceste măsuri au fost precedate de „Legea pentru organizarea cadastrului funciar și pentru introducerea cărților funciare în Vechiul Regat și Basarabia”¹³⁴⁾, care organizează operațiunile cadastrale prealabile, necesare introducerii cărților funciare în Vechiul Regat. În 1946 apare legea pentru reglementarea regimului succesiunilor deschise în Vechiul Regat.¹³⁵⁾

Aceste legi se completează cu legi și ordonanțe cari nu privesc în întregimea lor cărțile funciare ci numai unele chestiuni de drept funciar material sau formal¹³⁶⁾.

131) Legea nr. 1642 publicată în Monitorul Of. nr. 95 din 27 Aprilie 1938.

132) Publicate în Monitorul Oficial nr. 307 din Decembrie 1941.

133) Publicată în Monitorul Oficial nr. 240 din 15 Octombrie 1938.

134) Publicată în Monitorul Oficial nr. 90 din Aprilie 1933.

135) Publicată în Monitorul Oficial nr. 158 din 11 Iulie 1946.

136) I. Legea pentru reforma agrară din Transilvania, Banat, Crișana și Maramureș (Mon. Of. No. 93 din 30 Iulie 1921; Col. leg. V. 598), art. 3-4, 47, 66, 87, 90, 121 urm.;

Legea Nr. 125/1923 (Mon. Of. No. 67 din 27 Iunie 1923) a Societăților civile de credit funciar rural (art. 31);

Legea Nr. 33/1925 (Mon. Of. No. 58 din 13 Martie 1925) pentru înstrăinarea loturilor dobândite prin împroprietărire;

Circulara Minist. Just. No. 26.367 din 21 Mai 1924 și ord. Minist. Just. No. 47.441 din 16 August 1927 pentru aplicarea art. 18 al Constituției la înscrierea în cf. a achizițiilor de drepturi reale (v. Ladaș vol. I. pag. 415 și 417);

Legea No. 76/1925 (Mon. Of. No. 108 din 18 Mai 1925) pentru accelerarea judecăților etc. (art. 66: reconstituirea cărților funciare distruse);

Legea No. 97/1925 (Mon. Of. No. 130 din 17 Iunie 1925) pentru organizarea și exploatarea căilor ferate (art. 36), întocmită cu legea No. 118/1937 (v. mai jos);

Legea No. 28/1926 (Mon. Of. No. 39 din 17 Februarie 1926) pentru completarea legii băncilor populare (art. 12, 25, 26);

Legea No. 110/1926 (Mon. Of. No. 73 din 29 Martie 1926) pentru desființarea fideicomiselor în Transilvania și Bucovina (art. 2 și 3);

Legea No. 56/1926 (Mon. Of. No. 66 din 20 Martie 1926) pentru societățile civile de credit funciar urban (art. 35, 47);

Legea de unificare a cărților funciare dispune ¹³⁷⁾, intrarea în vigoare în Transilvania și Bucovina, odată cu punerea în aplicare a Codului unificat, ceea ce până în prezent nu s'a decretat.

Pe de altă parte deși prin decretul lege pentru extinderea legislației civile și comerciale a Vechiului Regat în România de peste Carpați ¹³⁸⁾, legislația noastră civilă și comereială se unifică, până la revizuirea codurilor se păstrează între alte dispozițiuni din dreptul local și legile, regulamentul sau ordonanțele privind cărțile funciare, precum și dispozițiunile din legi, regulamente

Legea No. 62/1928 (Mon. Of. No. 90 din 25 Aprilie 1928) pentru organizarea, administrarea și exploatarea pășunilor (art. 29-32);

Legea No. 54/1928 (Mon. Of. No. 22 Aprilie 1928) pentru reșimul general al cultelor (art. 11, 12, 23);

Legea No. 97/1929 (Mon. Of. No. 150 din 11 Iulie 1929) pentru accelerarea judecăților etc. (art. 71: reconstituirea, transformarea, rectificarea cf. etc.);

Legea No. 230/1930 (Mon. Of. No. 152 din 11 Iulie 1930) pentru unificarea unor dispozițiuni de execuție silită;

Legea No. 222/1931 (Mon. Of. No. 301 din 28 Decembrie 1931) pentru organizarea corpului de avocați (art. 77-80);

Legea No. 61/1931 (Mon. Of. No. 77 din 2 Aprilie 1931) privitoare la camătă (art. 4);

Legea No. 33/1934 (Mon. Of. No. 83 din 7 Aprilie 1934) pentru lichidarea datoriilor agricole și urbane;

Legea No. 67/1937 (Mon. Of. No. 67 din 22 Martie 1936) pentru organizarea și încurajarea agriculturii (art. 1-11);

Legea No. 118/1937 (Mon. Of. No. 76 din 1 Aprilie 1937) pentru exploatarea și poliția căilor ferate (art. 73);

Legea No. 124/1938 (Mon. Of. No. 102 din 5 Mai 1938) pentru stabilirea dobânzilor și înlăturarea cametei (art. 11);

Legea No. 509/1940 (Mon. Of. No. 205 din 5 Septembrie 1940) pentru organizarea corpului de avocați din România (art. 153-154, 157-158);

Legea pentru organizarea cooperației din 1935 cu modificările ulterioare (Anexa No. 35 Col. leg. 1941 Anexe pag. 42; Mon. Of. No. 49 din 27 Februarie 1941), care derogă în unele privințe dreptului comun (art. 123, 127, 128, 138, 139, 143);

Legile din 1921, 1933, 1934 pentru perceperea și urmărirea veniturilor publice, înlocuite azi cu legea No. 269/1942 (Mon. Of. No. 78 din 1 Aprilie 1942) pentru codul de procedură fiscală (art. 240-272, 317-320, 336, 343). Prof. Camil Negrea op. cit. pag. 66-67.

137) L. u. articolul 147.

138) Publicat în Monitorul Oficial nr. 142 din 22 Iunie 1943 și Monit. Oficial nr. 146 din 26 Iunie 1943.

sau ordonanțe privind cărțile funciare centrale pentru căi ferate¹³⁹⁾. În virtutea acestor dispozițiuni în Transilvania rămân în vigoare regulamentul de carte funduară dela 5 Februarie 1870, împreună cu deciziunile cari guvernează de prezent această materie¹⁴⁰⁾. În Vechiul Regat materia cărților funciare este guvernată de „Legea pentru unificarea dispozițiunilor privitoare la cărțile funciare”, care se inspiră direct din regulamentul de carte funduară din Transilvania. Cele două regimuri ale cărților funciare, regimul din Transilvania și regimul din Vechiul Regat, întemeindu-se pe aceleași principii, dar deosebindu-se prin baze legislative distincte, în lucrarea de față, accentuând distincțiunea de mai sus, vom numi *carte funduară*, cartea introdusă prin regulamentul din 1870 în vigoare în Transilvania, iar *carte funciară*, cartea în vigoare pe întreg cuprinsul țării, introdusă prin legea de unificare din 1938.

Dela tipurile istorice la cele curente

În afară de cele 31 „tipuri istorice” ale cărților de proprietate din Transilvania sunt cunoscute și 7 „tipuri curente” de cărți funduare. Profesorul Salvator Brădeanu în calitate de delegat cu organizarea unui serviciu central al cărților funciare în Ministerul Justiției a întreprins în anul 1938 o anchetă la instanțele de carte funduară din Transilvania. Cu acest prilej a putut identifica următoarele tipuri de „cărți funduare curente”:

1. Cărți funciare întocmite potrivit Landtafelpatentului din 1794.
2. Cărți funciare dela localizare (protocoale).
3. Cărți funciare transformate în urma segregării sau porționării.
4. Cărți funciare transformate pentru o comună întregă sau numai pentru anumite tarlale în urma comasării.

139) Articolul 3 pct. 3.

140) Colecție cuprinzând traducerea românească a regulamentului legilor și ordonanțelor de carte funduară: Dr. Ioan Papp și Paul Balașiu, tip. Cărților funduare, Cluj, 1922. În literatura juridică maghiară avem lucrarea în colaborare, editată de Sebess Dénes sub titlul de „Dreptul funduar maghiar”, Budapesta, 1912, cuprinzând 65 legi și 278 ordonanțe de cărți funduare: Salvator Brădeanu, „Extinderea legislației”, pag. 143.

5. Cărți funciare pentru care lucrările de comasare s'au început cu mulți ani în urmă (10-30 ani) fără să se fi făcut și lucrările de transformare.

6. Cărți funciare transformate în urma înscrierii posesorilor în cartea funciară, pe baza posesiunii faptice.

7. Cărți funciare definitive, întocmite pe bază de lucrări cadastrale ¹⁴¹⁾

Examinând regimul juridic al „tipurilor curente” de cărți funduare în Transilvania, prof. Brădeanu stabilește 3 regimuri de cărți funduare: a) regimul de carte funduară din fostele teritorii supuse dreptului maghiar (ordonanța din 1855); b) regimul cărților funduare din fostele teritorii de drept austriac (ordonanța din 1870); c) regimul de carte funduară al Landtafelpatentului din 1784, din regiunile foste grenicerești, unde nu s'au terminat încă lucrările de transformare a cărților funduare ¹⁴²⁾.

Datorită extinderii în Transilvania, în fostele teritorii de drept austriac, la 5 Februarie 1870, a regulamentului de carte funduară din 1855, cu unele modificări și completări și aplicării acestuia la toate tipurile de „cărți funduare curente” din Transilvania putem afirma, pe lângă mici excepțiuni că regimul juridic al cărților funduare este unic și se bazează pe regulamentul extins la 1870.

Publicitate imobiliară actuală în Vechiul Regat

Un început de publicitate funciară scrisă în Vechiul Regat avem deja în regulamentul organic.

În dreptul civil român convențiunile au efect translativ al

141) Ștefan Laday în op. cit. pag. 395 vorbește despre „două forme” de carte funduară: 1. „protocoalele funduare” care s'au întocmit cu ocazia introducerii instituției c. f. având numai scopul să fie luerări pregătitoare pentru a doua formă; 2. cărți funduare definitive care se întocmesc din „protocoale” în baza măsurătoarei trigonometrice. Cum însă chiar și lucrările pregătitoare s'au făcut cu foarte mare îngrijire, în cele mai multe localități nu s'a mai procedat în redactarea cărților funduare definitive ci *protocoalele au rămas definitive*. Prin cărți funduare înțelegem și aceste protocoale.

142) Salvator Brădeanu: Extinderea legislației civile și comerciale a Vechiului Regat în România de peste Carpați, Sibiu, tip. Dacia Traiană, 1944, pag. 143-144.

proprietății ¹⁴³⁾. Sistemul publicității imobiliare în Vechiul Regat este pus în legătură cu consensualismul, care este dominant în materia dobândirii și transferării drepturilor reale.

Fără un sistem de publicitate imobiliară consensualismul se pretează la clandestinitate. Remedierea acestora necesară siguranței tranzacțiilor în Vechiul Regat se face, printr'un sistem de publicitate împrumutat din dreptul francez, cunoscut sub numele de *sistemul francez*.

Publicitatea actelor translativ și declarative de drepturi reale imobiliare, se face pe calea transcrierii, ceea ce înseamnă că actele sunt copiate în întregime în registre ținute de conservatorul lor. Publicitatea celorlalte acte privitoare la drepturile reale imobiliare, se ține pe calea înscripționii, ceea ce înseamnă o mențiune în registrul public ¹⁴⁴⁾.

Transcrierea actelor privitoare la transferarea drepturilor reale în dreptul român e necesară numai pentru a le face opozabile terțelor persoane, care au dobândit drepturi anterioare asupra imobilelor cu excepția cazurilor de manopere viclene, pentru întârzierea transcrierii actului.

Astfel sistemul român de publicitate imobiliară funcționează în legătură cu conceptul consensualist și acel al priorității, excepție făcând cazurile de viclenie.

Această publicitate nu are efect constitutiv de drept. E ținută cu ajutorul alor trei registre ¹⁴⁵⁾:

1. *Registrul de mutațiuni* în care se transcriu actele de transferare a proprietății, constituirea drepturilor reale și renunțările la aceste drepturi.

2. *Registrul de înscripție a privilegiilor și a ipotecilor* pentru înscrierea acestor drepturi.

3. *Registrul de transcriere a urmărilor* în care se trec comandamentele și urmărirea de venituri în executarea silită imobiliară.

La acestea se adaugă și *Registrul de depuneri* ¹⁴⁶⁾ în care se

143) C. C. rom. art. 664, 971 și 1295.

144) Laureant, *Droit Civil* ed. 5-a vol. XXIX pag. 7.

145) Pr. civ. rom. art. 721. Prof. A. R. Ionașcu *Drept Civil român* lit. Sibiu 1942 vol. III pag. 227.

146) C. C. r. art. 1820.

păstrează în ordinea strictă a prezentării, actele depuse spre transcriere. Conservatorul va elibera deponentului un bilet cu numărul de ordine a înscrierii¹⁴⁷⁾.

Registrelle sunt ținute pe nume de persoane ceea ce distinge sistemul de publicitate francez și român, adică *publicitatea personală* de sistemul german, organizat pe principiul *publicității reale*, cu evidența ținută pe individualitatea bunurilor.

Cercetarea registrelor sistemului francez este anevoioasă, iar pentru înscrierea privilegiilor și a ipotecilor se cercetează pentru fiecare caz în parte, registrele de înscriere, transcriere și urmăriri de către un judecător spre a vedea dacă există și alte sarcini sau drepturi înscrise anterior.

Publicitatea acestor registre se manifestă prin dreptul oricui de a le cerceta și de a lua copii după ele.

Actul netranscris e valabil numai între părți și devine opozabil față de terți prin transcriere. Aceasta nu însemnează totuși că valabilitatea actului este recunoscută prin efectul transcrierii, spre deosebire de cartea funciară care examinează valabilitatea formală a actului, iar în cazul în care nu îndeplinește condițiunile formale de valabilitate este declarat „inapt pentru intabularea” care conferă „*jus in re*”.

Criticile cari se pot aduce sistemului român de publicitate mai ales funciare sunt :

Lipsa obligativității transcrierii ;

Transcrierea incompletă prin înlăturarea succesiunilor, partajul, hotărârile judecătorești de anulare și actele verbale de transmisiune ;

Lipsa cadastrului și evidența pe persoane care face anevoioasă cercetarea registrelor.

Rămân astfel supuse publicității următoarele acte :

1. Actele între vii cu titlu oneros constitutive sau transla-

147) Normele procedurale privitoare la publicitate art. 721 pr. civ. dispune și ținerea unui registru de transcriere a actelor de gaj privind publicitatea mobilă.

• 148) Prof. A. Ionașcu op. cit. p. 234.

149) N. Neșțianu : Considerațiuni asupra insuficienței sistemului român de publicitate a mutațiunilor imobiliare, București Curierul Judiciar 1947, pag. 3, 15.

tive de drepturi reale imobiliare, actele de renunțare, transacțiile asupra drepturilor reale, donațiunile imobiliare, ordonanțele de adjudecare, hotărârile date în materie de expropriere pentru cauză de utilitate publică.

Mutațiunile prin deces nu sunt supuse transcrierii, lacună care în dreptul francez a fost împlinită ¹⁵⁰⁾.

Alte acte importante deasemenea nu sunt supuse publicității; actele abdicative de drepturi, pur și simplu etc.

În acest fel, cei interesați nu pot avea cunoștință de drepturile latente care grevează bunurile imobile. Acest ocultism formează principalul neajuns al sistemului de publicitate francez.

Organizarea publicității reale

„Cartea funduară” și „Cartea funciară” în sensul regulamentului din Transilvania și a legii de unificare, este un grup de foi în care se descriu și înscriu proprietățile imobile, cuprinzând și 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 ¹⁵¹⁻¹⁵²⁾.

Cărțile funciare se țin la Judecătoria de Ocol ca instanță de Cărți funciare.

Autoritatea superioară de control administrativ este Direcțiunea cășilor funciare și a cadastrului funciar, împreună cu consiliul cășilor funciare, de pe lângă Ministerul Justiției.

Gradele de jurisdicție în materie de cărți funciare sunt cele prevăzute în dispozițiunile procedurale ale legii de unificare,

instanța care exercită în mod exclusiv atribuțiunile de instanță de carte funciară este Judecătoria de Ocol. ¹⁵³⁾ Mai înainte în materie de carte funduară Tribunalele aveau competență exclusivă care a trecut și asupra judecătoriilor pentru a rămânea apoi în competența exclusivă a acestora.

150) Decr. lege 30 Oct. 1935.

151) Legea de unificare art. 81.

152) Prof. Camil Negrea, op. cit. pag. 24.

153) Legea XIV 1812 pentru punerea în aplicare a proc. civile art. 11.

Cărțile funciare sunt întocmite și numerotate pe comune; cele privitoare la imobilele din același comună, alcătuiesc cartea funduară sau registrul funciar al comunei sau al satului.

În cartea funduară se deschide de obicei o foaie pentru fiecare imobil, dar se pot înscrie în același foaie și mai multe imobile dacă aparțin aceluiaș proprietar. Foile se notează începând dela No. 1 pentru fiecare comună sau sat.

În sensul instrucțiunilor ¹⁵⁴⁾, se va deschide o singură carte funciară pentru fiecare proprietar, în care se vor trece toate corpurile funciare proprietatea acestuia, situate în cuprinsul unui teritoriu cadastral, (comună sau sat), afară numai dacă corpurile funciare respective se compun din complexe teritoriale mai însemnate.

Fiecare corp de avere sau corp funciar constituie o unitate juridică, asupra căreia trebuie să se opereze scoaterea din corpul de avere a parcelelor înstreinate. În interesul comerțului juridic corpul de avere ar trebui să reprezinte numai unitatea economică de ex., casa și curtea. Indiferent dacă corpul de avere este constituit din una sau mai multe parcele, va primi în cartea funciară un număr român și de ordine.

Parcelele se trec în cartea funciară în ordinea numerică începând cu numărul topografic cel mai mic. Parcela constituie unitatea juridică, întreg teritoriul comunei fiind împărțit în parcele purtătoare de număr topografic, prin care se identifică aceste parcele. Numai parcela identificată prin numărul topografic ar trebui să formeze o unitate în comerțul juridic.

Descrierea foi „A”, de avere

Cartea funduară și cartea funciară este alcătuită din trei părți.

Cartea funduară cuprinde cele trei părți, în trei foi denumite foaia A, B și C.

Foaia A,— foaie de posesie sau avere, expune în forma unui tablou corpul de avere funduară după semnele sale obiective, cuprinzând: numele comunei, numărul foi funduare, (pro-

154) „Instrucțiunile privitoare la procedura de urmat pentru introducerea cărților funciare”, art. 5.

tocolul) titlu foi A, numele posesorilor din momentul localizării, eventual caracterul special juridic al corpului de avere, urbană, nobiliară, sessională sau fond remanentă și toate datele pentru individualizarea imobilului cum sunt: numărul de ordine reprezentând corpul de avere, numărul topografic cu descrierea fiecărei parcele și arătarea felului de cultură, a locului de așezare, întinderea în jugăre și stâneni patrați, o rubrică pentru note și eventual venitul cuvenit al parcelelor. Foia de posesie însă nu garantează de veracitatea semnelor exterioare, calităților, întinderii arătate și a venitului curent arătat eventual, al parcelelor de avere.

Când posesorul din momentul „localizării” a pierdut dreptul său, prin transmitere asupra unui nou proprietar, imobilele se pot transcrie într-o nouă foaie A care nu mai poartă numele posesorului din momentul localizării ci numai restul elementelor, numele noului proprietar urmând a fi înscris numai în foaia B, acest nou fascicol formând cartea fuuduară definitivă.

În foaia A se află, în diferitele rubrici prescurtări și semne cari au un sens tehnic fără cunoașterea cărora nu poate fi consultată o carte funciară.

În cazul protocoalelor de localizare, în dreptul posesorilor la localizare se găsesc înscriși lângă litera B diferiți numeri. Prin aceste prescurtări cercetătorul este trimis la foaia B spre a afla cine este succesorul de drept al posesorului la localizare, asemenea indicațiunii, având acelaș sens, se pot vedea în dreptul rubricii de note atât în protocoale cât și în cărțile funduare transformate. În rubrica 3-a a descrierii imobilului sunt indicațiunii de numeri romani. Sub acelaș număr roman este înscris corpul de avere compus dintr'un număr de parcele cari împreună formează o unitate juridică care nu poate fi înstrăinată și grevată decât în întregime. În cazul în care dorim ca o singură parcelă să facă obiectul unui act constitutiv de drept în folosul unei terțe persoane trebuie să procedăm la deslăpire prin scoatere din corpul de avere al acelei parcele.

Deasemenea dacă dorim ca obiectul se fie numai o parte a parcelei trebuie să se procedeze la o împărțire a parcelei

astfel ca fiecare parte să devină o individualitate în sens tabular, să devină o parcelă cu un număr topografic propriu.

Corpul de avere indicat sub număr roman este alcătuit și după proveniența averii, după cum este de origine urbarială, nobilitară, etc.

Când corpurile de avere sunt provenite din proprietăți libere, pe cale de cumpărare și fiecare parcelă formează un corp de avere independent, se așează sub semnul † (cruce).

Menținerea în structura acestei foi a corpului de avere pe baza indicațiunilor de numerii romani este depășită, ca fiind fără valoare practică și fără valoare juridică, ele neconcurând la securitatea juridică. În interesul simplificării formelor de intabulare și a reducerii formalismului juridic până la limita securității drepturilor, aceste indicațiuni pot fi desființate.

În schimb numărul de ordine, nu indică ordinea înscrierii parcelelor decât în interiorul corpului de avere aflat sub număr roman. Numărul de ordine are mai mult o semnificație în legătură cu ideea corpului de avere. Acele parcele cari se află pe teren situate alăturat formează un corp de teren a cărei importanță este mai mult economică fiind în serviciul unei singure exploatare și având aceeași destinație economică. Pentru a avea imaginea clară a acestor raporturi din citirea foi A, este necesar a se menține așezarea terenurilor alăturate, proprietatea aceluiaș titular, efectate aceluiaș scop economic, sub acelaș număr de ordine.

Restricțiunile cu caracter juridic în ce privesc constituiriile de drepturi asupra corpurilor de avere nu se justifică decât în cazul în care unele corpuri de avere ar fi supuse inderdicției de desmembrare. Nu există nici o rațiune pentru care într'un corp de avere, compus din parcele cari prin natura lor pot avea deosebite destinații economice acestea să nu poată fi grevate separat, decât în urma unei proceduri de dezmembrare.

Pentru a distinge corpul de avere așezat în foaia A sub număr roman și sub număr de ordine, primul poate fi numit *corp de avere* iar al doilea *corp de teren*.

Confuziile cari se produc în această privință rezultă din

faptul că în unele regimuri de carte funciară nu există corpuri de avere sub numerii romani, mai ales în regimurile cu proprietate liberă, corpul de avere înscriindu-se numai sub număr de ordine ce o realitate economică ce impune aceleaș raporturi juridice ¹⁵⁵).

Descrierea foii „B”, de proprietate

Foia B sau de proprietate va cuprinde numele și pronumele proprietarului precum și eventuala sa poreclă, poziția sa

155) Protocol de carte funduară No. 34

Comuna Brad.

A. (Foale de avere)

Posesori la localizare în părți nedeterminate:

1. Maria locoban văd lui Gheorghe Popa
Mai departe copii decedatului Gheorghe Popa.
- 2 Teodor Popa necăsătorit minor.
3. Gheorghe Popa necăsătorit minor.
4. Niclae Popa necăsătorit minor.

B. 1-2

B. 11

B. 6-7

B. 4.

Brad 15 Mai 1867.

Nr. de ori.	Nr. lupigr.	Descriere	Intindere		Note
			jug.	st. p.	
I. Avere urbarială					
1	35	casă No. 456		200	
	36	curte		200	
	37	grădină în intravilan		500	B. 8.
2	563	fânaș		250	
3	574	pășune		300	B. 10.
4	646	prundiș		350	
5	6542	pășune în Dealul Măgurii		200	
6	6544	pietriș " " "		160	
	6545	pădure " " "	1	400	
7	6548	tufar " " "	2	—	
	6549	stâncă " " "		100	

socială, originea, meseria, domiciliul său, etc. și alte semne distinctive, ca astfel să fie înlăturată orice îndoială privitoare la persoană. Pentru comune, institute, corporațiuni, fundațiuni și alte persoane juridice, va cuprinde denumirile lor proprii, (numele localității, titulatura, semnătura firmei). În caz de proprietate comună, coproprietarii vor fi numiți în acelaș fel. În foaia B se înscriu: titlul dreptului de proprietate, toate transmisiunile următoare ale proprietății, toate condițiunile sau restricțiunile ajunse nule, înscipții de cf., care fără să fie legate numai de corpul de avere funduară, aparțin persoanei proprietarului, în baza de minoritate, curatelă etc., toate schimbările intervenite în împrejurările și raporturile susamintite, toate abnotațiunile și adnotațiunile parcelelor vreunui corp de avere și prețul de primire al corpului de avere, exprimat în bani, în cuprinsul documentelor de achiziție, precum și valoarea sa dovedită prin act autentic de prețuire judecătorească, dacă o cer părțile. Cartea funduară însă nu garantează că prețul sau valoarea sunt arătate corect sau că au rămas neschimbate. ¹⁵⁶⁾

Nr. de ord.	Nr. topogr.	Descriere	Jugăre	Stânjeni patrași	Note
II. Avere nobilitară.					
1	223	arătură în postata Sub rude	—	290	B. 18
2	228	ânaș „ „ „ „	—	135	
3	5620	pășune „ „ „ „	1	500	
		†			
1	5625	moară și curte în post. Racova	—	300	
2	5760	vie și pomet în post. Brățișa	—	800	B. 9
		ss. Maria Iacoban, ss. Ion împăratu, ss. Candin Bogdanu.			
	5760	†			
1	a	vie și pomet în postata Brățișa	—	400	
2	5890	arător sub vii		800	
	5891	arător sub vii		200	
	5892	arător sub vii		200	

Descrierea Foii „C“, de sarcini

Foia C sau de sarcini ¹⁵⁶⁾ trebuie să conțină drepturile hipotecare și subipotecare, servituțile personale și prediale, și alte drepturi reale, obligațiunile și sarcinile cari grevează corpul de avere fonduară sau o parte a sa, întrucât ele sunt potrivite conform dispozițiilor codului civil pentru înscripție de carte fonduară; mai departe caracterul juridic al lor de ex.: calitatea de capital în bani sau de cauciune; tot asemenea schimbările și stingerile acestor sarcini apoi titlul de drept și numele îndreptățitorilor se va înscrie după aceleași reguli ca și în foaia B.

156)

B) Foaia de proprietate

Nr. serial	Specificare	Note
1 2	<p>Pres. la 8 April 1877 Nr. 767</p> <p>In baza contractului de donățiune din 3 Martie 1877, dreptul de proprietate asupra porțiunii de proprietate de sub A. 1, a Măriei Iacoban văduva lui Gheorghe Popa, din imobilele înscrise sub nr. de ordine A. I. 1-7; cu înscrierea uzufructului viager sub C 2, în părțile egale în favoarea lui</p> <p>Teodor Popa și Nicolae Popa, domiciliați în Brad.</p>	B 4
3	<p>Pres. la 2 August 1826 Nr. 1145.</p> <p>In baza actului de naștere din 8 Iulie 1866, se radiază noțiunea de minoritate a lui Teodor Popa, înscrisă sub A2.</p>	
4	<p>Pres. la 27 Iulie 1891 Nr. 1566</p> <p>In baza actului notarial dresat la 20 Iulie 1891, la notarul public din Baia de Criș, sub nr. 40/1891, și ținând seamă de actul de naștere liberat la 14 Iunie 1891, dreptul de proprietate asupra părții de sub A 4 și B 2, alui Nicolae Popa — din imobilele înscrise sub nr. de ord. A I. 1-7; II. 1-3 și + 1, 2 — se întabulează în favoarea Aureliei Albu, măritată Nicolae Popa, domiciliată în Brad. Prețul: 450 Lei.</p>	B 5
5	<p>Pres. la 24 Noembrie 1898 Nr. 3364.</p> <p>Valoarea: 1000 Lei</p> <p>In baza deciziei de predarea moștenirii dată de judecătoria ocolului Baia de Criș, sub nr. 6241/1895, se întabulează dreptul de proprietate cu titlu de succesiune legală asupra părții înscrise sub B 4, pe numele Aureliei Albu, măr. Nicolae Popa din imobilele de sub A I. 1-7, II. 1-3 și + 1, 2, în favoarea lui Nicolae Popa, domiciliat în Brad.</p>	

Dacă în foaia A și B sunt descrise și înscrise drepturile proprii ale titularilor, foaia C este destinată înscrierii drepturilor streine în cele ale titularului, jos în re aliena.

Potrivit regulamentului cf. art. 54/a servitutea reală se va menționa și în foaia de avere.

Părțile cărților funciare unificate

Cartea funciară conform legii pentru unificare este alcătuită din 3 părți denumite Partea I-a, Partea II-a și Partea III-a.

In Partea I-a a cărții funciare ¹⁵⁷⁾ denumită și „descrierea imobilului”, în afară de numele comunei în care se găsește imobilul, numărul cărții cu denumirea acesteia se va arăta numărul de ordine și cel topografic al fiecărei parcele, felul de cultură și folosință, locul de așezare, întinderea, venitul impozabil și o coloană pentru observații.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

(continuare din pagina precedentă)

Nr. serial	Specificare	Note
6 7	<p>Pres. la 30 Noemvrie 1898 Nr. 3552.</p> <p style="text-align: right;">Valoarea: 500 Lei.</p> <p>In baza contractului de schimb din 25 Nov. 1898, dreptul de proprietate asupra porțiunii de sub A 3, a lui Gheorghe Popa din imobilele înscrise sub A l. 1 — 15 ll. 1 — 3 și + 1, 2, se întabulează în părți egale în favoarea lui Nicolae Popa și Teodor Popa junior, domiciliat în Brad.</p>	
8	<p>Pres. la 7 August 1899 Nr. 1676.</p> <p>In baza contractului de donățiune din 4 August 1899 și a schiței întocmită tot atunci aici se abnotează parcela nr. top. 5760/2 de sub A + 2, transnotându-se noul nr. top. 5760/2, cu un tertoriu de 400 stâng. □ în prot. Cf. nou deschis sub nr. 1808, iar nr top. 4760/1 cu o întindere de 400 stâng. □ se readnotează aici sub A + 3.</p>	
9	<p>Pres. la 13 Aprilie 1904 Nr. 3002.</p> <p>Cererea lui Avram Albuiescu, pentru întabularea dreptului de propr. asupra porțiunii de sub B 7, a lui Teodor Popa, se notează în scopul asigurării rangului.</p>	

Partea II-a a cărții funciare ¹⁵⁸⁾ denumită și „înscrierile privitoare la proprietate” cuprinde: numele proprietarului arătându-se după puțină datele necesare pentru identificarea lui. Actul sau faptul juridic care constituie titlul dreptului de proprietate, precum și arătarea înscrisului pe care se întemeiază acest drept, strămutările proprietății, servituțile constituite în folosul imobilului, deci servituțile cari amplifică proprietatea fondului dominant, faptele, drepturile personale sau alte raporturi juridice, precum și acțiunile privitoare la proprietate ¹⁵⁹⁾; apoi arătarea oricărei modificări, îndreptări sau însemnări ce s'ar face în titlu, în partea I-a sau a II-a a cărții funciare cu privire la înscrierile acolo făcute. Partea II-a are următoarele coloane: numărul de ordine, înscrieri și observațiuni.

Partea III-a a cărții funciare ¹⁶⁰⁾ denumită și „înscrierile privitoare la sarcini”, arată drepturi reale, cari se dobândesc prin înscriere în cartea funciară și încetează prin radiere: drepturile de suprafață, servitute, acea servitute care grevează proprietatea fondului servit „în detrimentul căreia se exercită” ¹⁶¹⁾ uzufruct, abitațiune și ipotecă, donațiunea, vânzarea unei păduri spre tăiere, cesiunea de venituri, faptele, drepturile per-

Nr. serial	Specificare	Note
10	Pres. la 18 Septembrie 1910, Nr. 7297. În baza Sentinței definitive de sub nr. 3661/1909 civ. adusă de către tribunalul Deva, dreptul de proprietate asupra porțiunilor de sub A 2, B 1 și 7, ale lui Teodor Popa din imobilele A 1. 2-8, 12-15; II. 1-3, + 1, 3, se întabulează cu titlul de uzucapiune în favoarea lui Gheorghe Popa, minor , domiciliat în Brad.	
11	Pres. la 5 August 1913 Nr. 7677. Se notează acțiunea pentru desființarea comunități intențată de către Gheorghe Popa contra lui Nicolae Popa și soții.	

159) Interdicția de grevare sau înstrăinare, dreptul de preemțiune, interdicția, curatela, minoritatea, acțiunea în rectificare a dreptului de proprietate etc.

161) A. Colin și H. Capitant. *Dreptul civil francez* (trad. Cădere și Mioaie) pag. 1080.

sonale sau alte raporturi juridice precum și acțiunile privitoare la drepturile tabulare înscrise în această parte, sechestrul, urmărirea imobilului sau a veniturilor sale, arătarea oricărei modificări, îndreptări sau însemnări ce s'ar face cu privire la înscrierile făcute în această parte. Și aici aflăm 4 coloane: numărul de ordine, înscrieri, suma creanței și observațiuni ¹⁶²⁾.

Modificarea corpului funciar

Modificările săvârșite prin alipire, deslăpire, reinscriere și transcriere se vor arăta atât în partea I-a și în partea II-a.

156)

C) F o a i a d e s a r c i n i

Nr. serial	S p e c i f i c a r e	Lei	B.	Note
1	<p>Pres. la 8 Septembrie 1869 Nr. 1920.</p> <p>In baza mandatului de plată de sub nr. 380/1868 din 21 Noembrie 1868, emis pe perceputorul Hălmașiu și a tabloului anexat, se întabulează dreptul de ipotecă, asupra părții lui Gheorghe Popa de sub A 3, din imobilele cuprinse în acest prot. de Cf. pentru suma de patruzecișisapte lei 75 bani restanță de taxă fiscală 6% dobânzi de întârziere dela 1 Februarie 1869, în favoarea fiscoului Statului.</p>	47	75	Radiere C. 3
2	<p>Pres. la 8 Aprilie 1977 Nr. 767.</p> <p>Asupra corpurilor de avere înscrise sub A I. 1, II. 1 — 3, + 1. 2, deodată cu întabularea de sub B 1, 2, a dreptului de proprietate se întabulează dreptul de uzufruct viager în favoarea Mariei Iacoban văd. Gheorghe Popa.</p>			Radiere C. 13
3	<p>Pres. la 8 Aprilie 1879 Nr. 427.</p> <p>In baza cererii Nr. 178 din 3 Apr. 1879, a Administrației financiare Deva, se întabulează radierea întabulațiunii ipotecare a sumei de 47 lei 75 bani capital și acc.</p>			
	<p>Pres. la 2 August 1886 Nr. 1145.</p> <p>In baza obligațiunii din 1 August 1886, se întabulează dreptul de ipotecă pentru suma de două sute lei capital împrumutat, cu dobânzi</p>	200		Not. Acț. ipot. C. 11 Exec. C. 12

162) L. u. art. 142.

Orice schimbare adusă unei înscrieri în cartea funduară sau funciară se va arăta prin sublinierea vechii înscrieri și prin trecerea în rubricile de note și observațiuni a numărului de ordine sub care s'a săvârșit noua înscriere.

Unirea mai multor parcele într'un singur corp funciar se va arăta în cartea funciară printr'un număr roman după care va urma arătarea parcelor. În cazul când s'ar înscrie fără să se alipească la un corp funciar, o nouă parcelă în aceeaș carte funciară, se va pune semnul crucii după ultimul corp funciar înscris. Fiecare parcelă înscrisă după semnul crucii este socotită ca un corp funciar independent ¹⁶³). Înscrierea mai multora pe o parcelă nedesmembrată le conferă un drept de proprietate în *cotă ideală*.

Nr. serie	S p e c i f i c a r e	Lei	B.	Note
4	de 6% și 100 lei garanție de spese de proces asupra porțiunii de proprietate alui Teodor Popa din imobilele de sub A I. 1—7, II. 1—3, + 1, 2, în favoarea fondului gimnazial g. ort. român din Brad.	6% 100 2%		Transcr. C.16 Transcr. C. 7
5	Pres. 27 Iunie 1891 Nr. 1566. În baza actului notarial dresat la 20 Iunie 1891, deodată cu întabularea dreptului de proprietate de sub B 4, al Aureliei Albu m. Nicolae Popa se întabulează pe aceeaș porțiune dreptul de ipotecă pentru restul de preț de 300 Lei și 8% dobânzi în favoarea lui Nicolae Popa, domiciliat în Brad.	300		Radiere C. 6
6	Pres. 26 Octombrie 1898 Nr. 3022 În baza actului de radiere din 8 Sept. 1895 se întabulează radierea dreptului ipotecar întabulat sub C. 5, în favoarea lui Nicolae Popa pentru suma de 300 Lei și acc.			
7	Pres. la 4 Maiu 1899 Nr. 1599. În baza transcrierii de sub B 8, inscripțiile de sarcini de sub C 4, referitoare la parcela transnotată se transcriu din oficiu în prot. Cf. nr. 1788, — ca ipotecă secundară .			
8	Pres. la 8 Martie 1903 Nr. 1680. „Ipotecă principală” În baza deciziunii Nr. 861/3 oic, 1903, dată de Judecătoria de Ocol Baia de Criș se întabulează asupra porțiunilor lui Teodor Popa și Nicolae Popa, din imobilele de sub A I. 2, 4-7, A II. 1—3, + 1, 3, dreptul de ipotecă execuțio-			

Cărțile funduare și funciare se întregesc cu o hartă cadastrală sau plan, care cuprinde parcelele din comună cu arătarea numărului topografic al fiecăreia. Orice schimbare în întinderea unei parcele se va trece pe plan în temeiul schiței prezentate de părți. Pe lângă plan, cartea funduară și cartea funciară se mai întregesc prin dosarul de carte funduară cuprinzând înscrisurile privitoare la înscrieri, registrul de intrare, repertoriul alfabetic care cuprinde numele proprietarilor, cu arătarea numărului cărții funciare în care sunt înscrși, registrul numerilor topografici și alte registre și condici de evidențe, prevăzute de regulamentul acestei legi.

Drepturile tabulare sunt drepturi reale asupra imobilelor înscrise în cartea funciară și anume: dreptul de proprietate ¹⁶⁴⁻¹⁶⁶), dreptul de superficție ¹⁶⁷), dreptul de servitute ¹⁶⁸), dreptul de uzufruct ¹⁶⁹), uz ¹⁷⁰), abitațiune ¹⁷¹), și dreptul de ipotecă ¹⁷²⁻¹⁷³).

Obiectul drepturilor tabulare este corpul funciar care poate fi alcătuit dintr'una sau mai multe parcele. Corpul funciar se modifică prin: ¹⁷⁴)

Alipiri, când mai multe parcele se unesc într'un singur corp funciar sau se mărește întinderea unei parcele.

Nr. serial	Specificare	Lei	B.	Note
9	nală pentru suma de 148 lei capital, 5% dobânzii dela 3 Febr. 1903 și 52 lei spese în favoarea lui Gerasim Candrea avocat în Brad. (Grevare solidară ipotecii secundare în prot. Cf 1747, 1759, 1788).	148 5%		
10	Pres. la 13 Aprilie 1905 Nr. 914. In baza actului de deces din 19 Dec. 1904, se întăbulează radierea dreptului de uzufruct întabulat sub C 2, în favoarea Mariei Iacoban m. Gh. Popa.			
11	Pres. la 20 Ianuarie 1909 Nr. 326. Se notează acțiunea ipotecară înțentată pentru încasarea creanței ipotecare întabulată sub C. 4.			Transcr. C.16
12	Pres. la 19 Septembrie 1909 Nr. 8810. In baza deciziei Nr. 898/4 sp ll. 1908 a judec. de ocol. Baia de Criș, asupra dreptului ipotecar întabulat sub C. 4, cu Nr. 1145/1886 Cf. se notează dreptul de execuție pentru restul de 150 lei capital, 6% dobânzi socotite dela 11 Iulie 1908 și 50 lei 45 bani spese de proces.			Not. Licit. C. 15

Deslipiri, când se desparte o parcelă dela un corp funciar sau se micșorează întinderea unei parcele.

In caz de alipiri sau deslipiri se vor săvârși în cartea funciară, dacă e nevoie următoarele operațiuni: ¹⁷⁵⁾.

Transcrieri, când o parcelă se trece dintr'o carte funciară într'alta.

Retnscrieri, când deslipindu-se o parcelă, aceasta se va trece în vechea carte funciară ca un corp funciar de sine stătător, sau ca parcela unui alt corp funciar, ori dacă transcriindu-se o parte din parcelă într'o altă carte funciară, restul se trece în vechea carte funciară cu arătarea noului număr și al întinderii.

Nr. serial	Specificare	Lei	B.	Note
13	Pres. 18 Septembrie 1910 Nr. 7296. Deodată cu înscripțiunea de sub B 11, asupra unei părți ¹⁾ , din porțiunea de sub B. 11 a minorului Gh. Popa din imobilele de sub A. I. 1—2, 4—7, ll. 1—3, + 1, 3, se întabulează uzufructul vidual în favoarea văduvei lui Teodor Popa, născ. Ecaterina Trifan, domicillată în Brad.			Cluj Priorit. C. 14 Transcr. C. 16
14	Pres. 5 Aprilie 1911 Nr. 2835. „Ipotecă secundară“ În baza documentului de cauție din 25 Martie 1911, se întabulează cu prioritatea rangului anterioară servituții de uzufruct întabulată sub C. 16, asupra cotei-părți de sub B 11 din imobilele de sub A I. 1—2, 4—7, ll. 1—3; + 1, 3, alui Gheorghe Popa, dreptul de ipotecă pentru garanție cambială de 200 lei capital, și dobânzi 8% dela 1 Aprilie 1911, în favoarea firmei „Crișana“ inst. de credit S. A. în Brad (Grevare solidară; ipoteca principală în prot. Cf. Nr. 1788 sub C. 9).	200 8%		Transcr. C. 16
15	Pres. la 2 Noembrie 1912 Nr. 11000. Se notează licitațiunea ordonată pentru încasarea creanței de sub C. 11.			Transcr. C. 16 Radiere C. 17
16	Pres. la 18 Martie 1914 Nr. 2841. În urma transcrierilor de sub Nr. serial B. 18, înscripțiile de sub N-rile seriale C 4, 11, 12, 13, 14, 15, referitoare la parcelele transnotate se transnotează din oficiu în prot. Cf. Nr. 3407 și 3408, ca ipotecă secundară cu grevare solidară.			
17	Pres. 21 Martie 1919 Nr. 2994. Se radiază notațiunea licitațiunei de sub C. 18,			

Dacă toate parcelele înscrise într'o carte funciară au fost transcrise sau au încetat de-a mai fi obiecte de carte funciară, aceasta se va închide fără a mai putea fi deschisă pentru nouă înscrieri sub acelaș număr. Desmembrarea parcelelor se notează cu n-rii $\frac{1}{1}$; $\frac{1}{2}$; $\frac{1}{2/1}$; $\frac{1}{2/2}$; sau 2/a, 2/b, etc.

Dobândirea drepturilor reale imobiliare

Drepturile reale asupra imobilelor se dobândesc sau se modifică numai dacă între cel care dă și cel care primește dreptul, este acord de voință asupra constituirii, în temeiul unei cauze arătate, iar constituirea sau strămutarea a fost înscrisă în cartea funciară. Drepturile reale se sting numai dacă radierea s'a înscris în cartea funciară cu consimțământul titularului. Consimțământul nu va fi necesar dacă dreptul se stinge prin împlinirea termenului arătat în înscriere sau prin moartea titularului.

Drepturile reale se pot dobândi fără înscriere în cartea funciară din cauză de moarte, accesiune, vânzare silită, expropriere. Titularul nu va putea însă dispune de ele prin cartea funciară decât după ce s'a făcut înscrierea ¹⁷⁶⁾.

Acțiunea de realizare tabulară

Cel care s'a obligat să strămute sau să constituie în folosul altuia un drept real asupra unui imobil, este dator să-i predea înscrisurile trebuitoare pentru înscrierea aceluși drept în cartea funciară. Dacă un drept înscris în cartea funciară s'a stins, titularul este obligat să predea celui indrituit înscrierile necesare pentru radlere. Dacă cel obligat nu predă un înscris apt pentru

157)

Partea I-a descrierea imobilului

Nr. crt.	Nr. de parcelă	Datele privitoare la imobil	Întinderea		Venit cadastral Lei	Observaț.
			Ha	M ²		
			1	44 45	Teren loc de casă în „Intravilan“ provenit din împrupriet. 1839. Teren loc de casă în „Intravilan“ provenit din împrupriet. 1839.	
2	71	Teren loc de casă în „Intravilan“ provenit din împrupriet. 1889.	0	0997		
3	198	Teren loc de casă în „Intravilan“ provenit din împrupriet. 1889.	0	1152		

a servi ca document trebuitor înscrierii dreptului sau radierii acestuia în cartea funciară, se va putea cere instanței judecătorești prin acțiune, să dispună înscrierea. O asemenea acțiune care tinde la realizarea intabulării, și prin efectul acesteia la dobândirea sau stingerea dreptului real se va putea îndrepta conform legii de unificare și împotriva terțiului dobânditor înscris în cartea funciară, însă numai dacă sunt întrunite cumulativ următoarele cerințe:

1. Cel care cere prestațiunea sau realizarea tabulară să fi fost în posesie la data când a contractat terțiul dobânditor;

2. Actul juridic în temeiul căruia se cere prestațiunea tabulară să fie anterior aceluia în temeiul căruia terțiul dobânditor a fost înscris;

3. Terțiul să fi dobândit cu titlu gratuit, sau să fi fost de rea credință.

Acea condițiune pentru exercițiul acțiunii de mai sus ¹⁷⁷⁾, ca cel care cere prestațiunea tabulară, să fi fost în posesie anterioară datei contractului terțiului dobânditor, este criticată de profesorul Camil Negrea care spune: „Pe baza principiilor care guvernează cartea funduară, posesiunea nu poate crea drepturi împotriva celor înscrși în cartea funciară... Soluția legii c. f. duce la rezultatul inechitabil că dobânditorul posterior și de rea credință să fie preferat dobânditorului anterior, care nu a fost pus în posesiune“. În sensul dispozițiunilor proiectului de cod civil

158)

Partea II-a

Înscrierile privitoare la proprietate

Nr. crt.	Datele privitoare la proprietate	Observațiuni
1	<p>În baza cercetărilor și constatărilor făcute în temeiul legii pentru unificarea dispozițiunilor privitoare la cărțile funciare din 27 Aprilie 1938, publicată în Monitorul Oficial Nr. 95/938 și consemnate în procesul-verbal Nr. 203 din 9 Octombrie 1941, se înscrie dreptul de proprietate în favoarea:</p> <p>Maleescu Gheorghe Ion, domiciliat în comuna I. I. C. Brătianu-Ilfov.</p>	

unificat, „acțiunea se acordă celui care are titlul anterior, indiferent dacă se află sau nu în posesie, presupunând că terțiu dobânditor este de rea credință sau cu titlu gratuit“.

Tocmai în această distincțiune, remarcată de profesorul Negrea, constă importanța cărților funduare, cari în virtutea caracterului lor constitutiv de drept, consacră regula că, aceia cari au încheiat cu bună credință convențiuni bazate pe datele cuprinse în cartea funduară, dobândesc prin întabulare, proprietatea inatacabilă a imobilului. Deci datele de carte funciară trebuiesc considerate exacte, chiar dacă nu sunt. Este deci inechitabil ca o acțiune, prin care se cere a se dispune înscrierea primului dobânditor, în contra unui terț dobânditor de rea credință, să fie condiționată de posesiunea celui dintâiu în momentul în care s'a încheiat convențiunea cu terțul. Pe acest principiu se bazează dispozițiunile referitoare ale regulamentului de carte funduară în Transilvania, mult mai echitabile față de dispozițiunile art. 25 al I. u.

Intabulările în cartea funciară

Intabulările în cartea funciară își vor produce efectele dela data înregistrării cererilor. Ordinea înregistrării le va statornici rangul.

Intabularea se va încuviința ¹⁷⁸⁾ numai dacă înscrisul original arată: *data când a fost întocmit, numele și domiciliul părților, numărul cărții funciare și parcelei — numărul topografic expunerea actului juridic intervenit între părți pentru a servi ca temei al întabulării și declarația expresă prin care, acel al cărui drept urmează să fie strămutat, grevat, restrâns ori stîns, con-*

160)

Partea III-a

Inscrierile privitoare la sarcini

Nr. crt.	Datele privitoare la sarcini	Suma	Observ.
		Lei	
1	In baza actului de ipotecă încheiat și autentificat la 2 Ianuarie 1947 cu Banca Albina s.a. din Sibiu se înscrie dreptul de ipotecă pentru suma de zece milioane lei cap. și dobânzi de 9% în favorul Bancii Albina s, a. Sibiu.	10.000.000	.

simte la întabulare, *clauza de întabulare, clausula intabulandi*. Această declarație nu are o formă sacramentală, trebuie să rezulte totuși din cuprinsul ei că persoana care strămută dreptul a dat, în afară de acordul său de voință pentru strămutare și acord special pentru întabulare în sarcina sa și în favoarea dobânditorului.

Prin această condițiune a legii se accentuează caracterul distinct al celor două acte, convenția pentru dobândirea dreptului și învoirea pentru întabulare în sarcina fostului titular tabular. Cel dintâi act conferă o proprietate extratabulară, iar cel de-al doilea, în completare, duce la constituirea dreptului de proprietate prin întabulare în cartea funduară, conferind un drept de apărare excepțională față de terți, în timp ce contractul conferă, dobânditorului numai o acțiune pentru realizarea prestațiunei tabulare, sau eliberarea unui act apt de întabulare, un drept de creanță, *jus ad rem*, față de dreptul deplin *jus in re* dobândit prin întabulare.

Potrivit principiilor regulamentului de carte funduară actele juridice abstracte sau acuzale nu pot servi ca temeiu de întabulare și orice înscris propriu întabularilor trebuie să cuprindă expunerea cauzei actului juridic intervenit între părți pentru a servi ca temeiu al întabulării ¹⁷⁹⁾.

Codul civil român, recunoaște cauza presumată până la dovada contrară și deci valabilitatea convențiunii fără cauză expusă în mod expres în textul înscrisului ¹⁸⁰⁾.

Dreptul civil nu poate condiționa valabilitatea convențiunii de arătarea expresă a cauzei, a cărei existență, atunci când este contestată de părți poate fi discutată în proces.

În dreptul tabular, pentru obținerea întabulării, cauza trebuie arătată în cuprinsul înscrisului în mod expres, măcar prin indicarea tipului de contract, căci altfel întabularea nu ar mai putea oglindi toate raporturile juridice privitoare la imobile.

* * *

Excepție fac numai actele de radiere.

Inscrierile sub semnătură privată pentru a forma temeiu

179) R. cf. art. 69 și art. 81.

180) C. C. r. art. 967.

de întabulare, în privința formei exterioare trebuie să îndeplinească mai multe condițiuni ¹⁸¹⁾.

Data actului, semnătura emitentului făcută cu mâna proprie, în prezența alor doi martori, cu deplină capacitate de-a fi martori, sau legalizată. În cazul în care emitentul nu poate sau nu știe să scrie, trebuie semnat de unul din martori lângă punerea degetului pe semnul crucii cu indicarea acestei operațiuni sau legalizarea acesteia. Dacă înscrisul a fost făcut în străinătate trebuie legalizat la o agenție consulară.

În privința actelor de ipotecă și donațiuni, codul civil român cere formă autentică ¹⁸²⁾.

Întabulările se mai pot face în baza înscrisurilor oficiale cuprinzând acte juridice, transacțiunile executorii și înscrisurile de tot felul care au caracter de sentințe executabile pe cale judecătorească ¹⁸³⁾.

Întabularea rămâne astfel modul general de înscriere în cartea funciară care produce imediat și definitiv efectele achizițive translativă, modificatoare și extinctive de drept.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Prenotările în cartea funciară

Prenotarea de carte funciară este o înscriere sub condiție cu aceleași efecte, ca și întabularea în privința drepturilor tabulare. Prenotarea este o înscriere provizorie care se poate transforma în definitivă adică în întabulare. Ea îndeplinește funcțiuni juridice autonome preparatorii ale întabulării.

Prenotarea se poate face cu privire la oricare drept real ¹⁸⁴⁾. Drepturile personale nu fac obiectul notărilor ¹⁸⁵⁾.

Prenotarea sau înscrierea provizorie condițională va avea ca efect dobândirea, modificarea sau stingerea unui drept tabular cu rangul dobândit prin această înscriere, sub condițiunea și în măsura justificării ei prin acte apte de întabulare. Îndeplinirea ulterioară a condițiilor esențiale pentru înscriere, și justifica-

181) R. cf. art. 82.

182) C. C. r. art. 813, 1772.

183) R. cf. art. 84.

184) Rg. cf. art. 87.

185) Legea de extindere a legislației din Vechiul Regat art. 4 al. 5.

rea acestora au ca efect dobândirea și consacrarea rangului din momentul înscrierii provizorii.

Dacă acela care pretinde dreptul real posedă un înscris suficient pentru probațiune „dar neprevăzut cu toate cerințele necesare unul act „bun pentru intabulare”¹⁸⁶⁾, pentru a-l feri ca un terț să dobândească drepturi de proprietate față de el, i-se poate admite cererea pentru înscrierea condițională în registrele publice de proprietate. Această înscriere se numește prenotare

186) C. Civ. austr. art. 434-435.

164) A. Colin și H. Capitant op. cit. pag. 926. „Proprietatea poate fi definită dreptul de-a se folosi de un lucru și de-a scoate din el toată utilitatea pe care el este susceptibil s-o procure în chip exclusiv și perpetuu”. Ideile pe care le-am exprimat se găsesc imperfect expuse în faimoasa definiție a dreptului de proprietate dată de art. 544 cc. fr. „Proprietatea este dreptul de-a se folosi și dispune de lucruri în chipul cel mai absolut, cu condițiunea de-a nu se face folosință interzisă de legi sau regulamente. Art. 480 cc. rom.

165) Prof. Camil Negrea op. cit. pag. 8 Art. 569 (proiect cc. unif.) dă definiția proprietății. „Proprietatea este dreptul de-a se bucura și-a dispune de un lucru în mod exclusiv în limitele determinate de lege”.

Intinderea dreptului de proprietate e arătată în art. 571 :

„Proprietatea pământului cuprinde în sine proprietatea suprafeței și a subfeței în limitele determinate de lege”.

Pentru subfață relevăm legea minelor din 1937, care spune în principiu, că zăcămintele substanțelor minerale și-a combustibililor sunt ale Statului (art. 1) dar masele de roci comune rămân la dispoziția proprietarului suprafeței (art. 1). În al doilea rând există legi speciale spre pildă legea silvică, legea pentru regimul apelor, legea energiei, legea și regulamentele administrative, etc., cari limitază dreptul proprietarului de-a dispune.

166) I. C. Cătuneanu, op. cit. pag. 201 „Jus utendi, fruendi et abutendi. Jus utendi este dreptul de-a întrebuința lucrul fără a-i culege fructele; jus fruendi cuprinde și întrebuințarea și culegerea fructelor; jus abutendi înseamnă dreptul de-a dispune de obiect în orice mod: prin înstreinare, transformare, distrugere, constituire de drepturi reale (hipotecare, amanetare, grevarea cu o servitute).

167) Dreptul de suprafață este dreptul real distinct constituit de proprietar în beneficiul titularului, care poate avea sau face construcții de-asupra sau sub pământ. El poate fi strămutat ca oricare alt drept real, formând un corp funciar independent apărut prin acțiunile de proprietate. Dreptul de suprafață poate fi grevat cu uzufruct, ipotecă sau drepturi personale, (interdicție de înstrăinare etc.).

Intabulările comune în cartea funciară

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 fiecăruia. În cartea funduară este frecventă înscrierea mai multor proprietari în aceeași foaie funduară, mai ales când aceleași imobile se strămută în cursul timpului mai multor persoane, fapt ce întunecă claritatea tabloului.

168) Servitutea este un drept real imobiliar perpetuu și accesoriu, constituit în sarcina unui fond servant pentru uzul și folosința unui fond dominant aparținând altui proprietar.

169) Uzufructul este dreptul de-a folosi ca însuși proprietarul lucrările a căror proprietate aparține altuia, însă cu obligația de-a le conserva substanța, „*jus alienis rebus, utendi, fruendi, salva rerum substantia*”. Uzufructul este deci o desmembrare a dreptului de proprietate, cu cele trei atribute ale sale *utendi, fruendi et abutendi*, într'un drept nud de proprietate, care păstrează dreptul de dispoziție a proprietarului *jus abutendi* și într'un drept de uzufruct păstrând celelalte două atribute de uz și folosință *utendi et fruendi*.

170) Dreptul de uz este un drept real, o varietate a dreptului de uzufruct bazat pe *jus utendi*, dreptul de-a întrebuința lucrul și *jus fruendi*, limitat la perceperea fructelor în măsura nevoilor personale sau ale familiei titularului.

171) Dreptul de abitațiune este o varietate a dreptului de uz, în virtutea căruia titularul are facultatea de-a locui împreună cu familia sa bunul al cărui obiect el îl formează. Dreptul de uz și abitațiune nu pot fi cedate sau închiriate și deci asupra lor nu pot fi constituite alte drepturi tabulare.

172) Prof. Camil Negrea op. cit. p. 19 Ipoteca este un drept real asupra imobilelor afectate la plata unei obligațiuni (art. 1746 cod. civ. rom.). Mai exact: este dreptul real în virtutea căruia creditorul ipotecar poate obține îndeostulare din imobilul ipotecat în caz de neplată, prin vânzarea imobilului. (Art. 928 cod. pr. civ.)

173) Mateiu B. Cantacuzino: op. cit. pag. 566. Ipoteca este un drept real de garanție într'un bun determinat care rămâne în posesiunea debitorului, drept care conferă creditorului dreptul de-a se îndeostula cu preferință din vânzarea bunului afectat și de a-l urmări în mânele ori cărui detentor.

174) L. u. art. 13.

175) L. u. art. 14.

176) L. u. art. 17.

177) L. u. art. 24.

178) L. u. art. 24 și urm.

Proprietatea pe etaje sau apartamente

Dacă vreo clădire face *obiectul proprietății pe etaje sau pe apartamente* ¹⁸⁷⁾ se va deschide o carte funciară colectivă pentru întreaga clădire și câte-o carte funciară individuală pentru fiecare etaj sau apartament. Imobilul în întregul său va fi indicat cu un număr de parcelă fracționat al cărui numărător va fi numărul arătat în cartea funciară colectivă iar numitorul va fi indicele etajului sau apartamentului.

În cartea funciară colectivă se vor:

- a) înscrie toți proprietarii etajelor ori apartamentelor;
- b) clădirea care face obiectul proprietății individuale pe etaje sau apartamente

c) numărul de parcelă

În foaia A se vor înscrie:

- a) numărul de parcelă al fiecărui etaj ori apartament
- b) părțile indivize comune ale clădirei.

În cartea funciară individuală se va înscrie:

- a) proprietarul etajului sau apartamentului
- b) dreptul de coproprietate asupra părților comune indivize
- c) se va face trimitere la numărul cărții funciare a întregii clădiri.

Înscrierile privitoare la întreaga clădire se vor face atât în cartea funciară colectivă cât și în cele individuale.

Regulamentul de carte funciară interzice împărțirea „funduară” a caselor în mai multe părți ¹⁸⁸⁾.

187) A. Collin și H. Capitant op. cit. p. 101, „Diviziunea orizontală a caselor între diferiți proprietari s'a dezvoltat foarte mult dela războiul încoace, mai cu seamă în Paris. Felul acesta de proprietate, secundat deja prin obiceiul din Auxerre din 1561, art. 116, oferă un folos social netăgăduit, acela de-a înlesni accesul la proprietatea urbană acelor cari au mijloace modeste. În teorie cel puțin, acest mod ar părea să prezinte un neajuns, acela de-a da loc unor contestațiuni frecvente: fără îndoială că pentru motivul acesta codul civil german (art. 1014) a crezut de datoria sa să interzică diviziunea proprietății caselor pe etaje. Însă, în fapt, juriștii atestă că această temere este rău întemeiată și că starea aceasta de lucruri nu dă loc decât la un mic număr de procese”.

188) Reg. c. f. art. 56. I, h.

Instituțiunea la noi a fost reglementată, prin legea pentru încurajarea construirii de locuințe, ¹⁸⁹⁾ legea pentru unificarea cărților funciare ¹⁹⁰⁾ și legea de extindere a legislației civile ¹⁹¹⁾.

În cărțile funduare, individualizarea se face printr'o schiță atașată înscrisului original de dobândire, iar parcela marcată cu numeri topografici întregeși sau fracționăți.

Notările de carte funciară

În cartea funciară se vor putea nota: ¹⁹²⁾ incapacitatea sau restrângerea capacității — administrațiunea vremelnică și curatele speciale, convențiunea matrimonială, oprirea înstrăinării sau grevării, modalitatea obligațiunei de-a strămuta sau greva, contractul de locațiune, cesiunea de venituri, vânzarea spre tăiere a unei păduri, dreptul de preemțiune, promisiunea convențională de-a încheia în contract viitor, intențiunea de-a înstrăina sau ipoteca, schimbarea rangului ipotecii, contractul de gaj asupra unor creanțe ipotecare, ipotecile colective, urmările silite de lăsarea imobilului ipotecat, separatiunea de patrimonii, acțiunea pentru anularea declarațiunii de moarte, acțiunea de rectificarea ¹⁹³⁾ cf., acțiunea de desființare a actului dobânditor, acțiunea pauliană, acțiunea art. 24, acțiunea de împărțeală, acțiunea art. 47 al. 2, încheierea de respingere a cererii de înscriere în cf., apelul și recursul cf. De notările în cartea funciară depinde opozabilitatea acestor fapte juridice față de terțele persoane.

Se va putea nota, fără ca opozabilitatea față de terțele persoane să atârne de această înscriere: sentința declarativă de faliment, sentința de admitere în principiu a concordatului preventiv, sentința de omologare a concordatului, declarațiunea de utilitate publică a exproprierii unui imobil și faptul că imobilul a fost dobândit în temeiul legilor de împroprietărire.

189) L. 3 Mai 1927 art. 56—66.

190) L. U. c. f. art. 58.

191) 22 Iunie 1943 art. 5.

192) L. u. cf. art. 81.

193) Prof. Camil Negrea a scris un studiu „Despre temeiurile acțiunii în rectificarea înscrisurilor în cărți funciare”, publ. în Analele Facultății de Drept d'n Cluj, Tip. Cartea Românească Sibiu, 311—340.

Ideile conducătoare ale cărților funciare

Cărțile funduare în vigoare în Transilvania, organizate prin regulamentul de carte funduară dela 5 Februarie 1870 și cărțile funciare române organizate prin legea pentru unificarea cărților funciare din 27 Aprilie 1938, au la baza lor ideile conducătoare sau principiile ce caracterizează instituția și pe temeiul cărora este organizată: 1. Principiul consensului. 2. Principiul inscripțiunii. 3. Principiul publicității. 4. Principiul priorității. 5. Principiul specializării. 6. Principiul oficialității. 7. Principiul neutralității. 8. Principiul legalității. 9. Principiul veracității. 10. Principiul obligativității.

I. Principiul consensului.

Consensul titularului unui drept tabular pentru strămutarea sau grevarea acestuia, este o condițiune a art. 71 a regulamentului de carte funduară, exprimată foarte precis și în art. 17 a legii cărților funciare. Drepturile reale asupra imobilelor se dobândesc numai dacă între cel care dă și cel care primește dreptul, este acord de voință asupra constituirii, sau strămutării dreptului. Drepturile reale se sting numai dacă radierea s'a înscris în cartea funciară în baza consimțământului titularului.

Excepție dela regula acordului de voință se face numai dacă consimțământul este înlocuit prin hotărîre judecătorească în acțiunea pentru prestațiunea tabulară, sau prin deciziunea autorității administrative, la reforma agrară, etc. Excepție dela această regulă se mai face în cazul în care, dreptul se stinge prin împlinirea termenului arătat în înscriere, sau prin moartea titularului.

Acordul de voință pentru constituirea sau modificarea unui drept tabular trebuie să fie dat de către titularul tabular al dreptului ce se strămută, sau constituie în favorul unui nou titular,— indiferent de faptul că titularul tabular al dreptului a strămutat mai înainte în mod extratabular dreptul său. Această condițiune se numește *consensul formal*, spre deosebire de *consensul material* care impune ca acordul de voință să corespundă și tuturor condițiilor de formă și fond, pentru valabilitatea actului de care

se prevalează părțile. Fără un acord de voință exprimat valabil în fond și formă, constituirea și strămutarea dreptului rămân susceptibile de anulare.

II. Principiul înscripțiunii

Pentru regimul cărților funduare art. 321 din codul civil austriac, iar pentru regimul cărților funciare art. 17 a legii cărților funciare, proclamă principiul înscripțiunii. Acolo unde sunt introduse numitele tablouri provinciale, registre orășenești, cărți funduare, sau alte asemenea registre publice, posesiunea legală a dreptului real asupra bunurilor imobile se câștigă numai prin înscrierea regulată în aceste registre publice. Drepturile reale asupra imobilelor se dobândesc numai dacă strămutarea sau constituirea a fost înscrisă în cartea funciară.

Toate faptele juridice care duc la constituirea, strămutarea sau stingerea unui drept tabular, prin înscriere în cartea funciară sau carte funciară, se consacră principiul înscripțiunii.

Declarându-se obligatorie înscripțiunea pentru dobândirea drepturilor tabulare, se produc două puternice efecte juridice.

- a) apărarea drepturilor dobânditorilor de bună credință și
- b) eliminarea ipotecilor tacite.

Actele juridice prin care se strămută drepturi, sau se constituie servituți și acelea care creiază raporturi juridice personale, sau de creanțe între titularul dreptului tabular și achizitor, conferă acestuia acțiunile pentru predarea lucrului sau pentru prestațiunea tabulară, sau chiar acțiunile posesorii, în cazul în care achizitorul a intrat deja în posesiunea imobilului. Achizitorul dobândește astfel un drept personal, un drept de creanță, *jus ad rem*, spre deosebire de *jus in re*, dreptul deplin asupra lucrului, drept care ia naștere numai prin înscriere în cartea funciară, producând efecte juridice *erga omnes*.

Excepțiune dela principiul înscripțiunii, în ce privește efectul constitutiv de drept, fac acele drepturi reale cari provin prin moștenire, dreptul real dobândindu-se din momentul morții defunctului, prin vânzare silită, dela data adjudecării definitive, sau prin expropriere, dela data hotărârilor de expropriere sau improprietărire și prin accesiune.

Principiul înscripțiunii stă la baza forței constitutive de drept a cărților funciare în toate celelalte cazuri.

III. Principiul publicității.

Principiul publicității este principiul de origine a tuturor cărților de proprietate și stă la baza cărților funduare și ale celor funciare ca cea mai de seamă idee conducătoare a acestor cărți. De aceea vechile cărți de proprietate se numeau de multe ori și *cărțile publice* ¹⁹⁴). Principiul publicității permite celor interesați cercetarea cărții funduare, spre a se informa despre starea juridică a drepturilor înscrise și despre sarcinile ipotecare care grevează proprietatea imobiliară.

Principiul publicității se manifestă prin:

a) dreptul oricui de-a cerceta cartea funduară sau cartea funciară, planurile și arhiva;

b) prin obligația conducătorului instituției de-a elibera la cerere, extracte, certificate sau copii legalizate de pe ori care dintre foile sau părțile cărții;

c) prin considerarea exactă a datelor cuprinse în cartea funduară;

d) prin apărarea terțelor persoane de bună credință, dacă în momentul dobândirii dreptului nu a fost notată în cartea funciară vreo acțiune prin care se contestă cuprinsul ei;

e) prin pierderea definitivă de către primul achizițor, a dreptului la întabulare căruia-i rămâne numai dreptul de a exercita o acțiune personală în daune, interese împotriva aceluia care a înstrăinat.

Excepții dela regulele de publicitate sunt stabilite în legi speciale, fiind exceptate dela respectarea principiului publicității:

a) înscrierile, transcrierile și întabulările efectuate după pronunțarea sentinței declarative de faliment, față de masa creditorilor;

b) privilegiile statului, județelor, comunelor, etc., asupra imobilelor, pentru care nu este nevoie să se îndeplinească formalitatea înscripțiunii, etc.

194) Vezi pag. 33 Liber publicus, etc.

Principiul publicității, privind ipoteca, contribuie la creierea unei baze noi și solide a creditului ipotecar.

IV. Principiul priorității.

Respectul priorității înscrierilor în cartea funduară sau funciară se bazează pe regula de drept „*qui prior tempore potior jure*”.

Principiul priorității se manifestă atât prin respectarea priorității înscripțiunii de dobândire sau strămutare a dreptului de proprietate, cât și prin respectarea priorității înscripțiunilor ipotecare. În ambele cazuri, efectele juridice se produc numai dela data înregistrării cererilor de înscriere, cu totul independent de data înscrisului pe care se bazează această cerere.

Raportul dintre înscripțiuni, din punctul de vedere al priorității, se numește *rang tabular*.

În ce privește stabilirea rangului ipotecar în afară de excepțiunile legale, nici creanțele autotităților nu beneficiază de vreo prioritate.

Dacă mai multe cereri s-au primit deodată la instanța de carte funciară, drepturile anonime de ipotecă vor avea același rang, iar celelalte drepturi vor primi numai provizoriu rang egal, urmând ca prin judecată să se hotărască asupra rangului.

Pentru modificarea rangului tabular, părțile pot conveni prin convenție valabilă. Creditorii pot conveni asupra rangului ipotecar, întabulând schimbarea rangului între ei.

V. Principiul specializării.

Pentru atingerea scopurilor cărții funduare, fiecare, imobil trebuie să fie precis determinat. În cererea de înscriere trebuie indicat, prin specializare, imobilul la care se referă și dreptul tabular cu întinderea lui. Înscrierile de drepturi tabulare trebuie să se refere precis la unitatea teritorială, care este corpul de avere, indicat prin nr. foi funduare, nr. de ordine și nr. topografic, desființându-se prin aceasta ipotecile generale.

Debitorii pot constitui ipoteci asupra întregii lor averi, dar această „ipotecă generală” este formată din suma ipotecilor speciale.

VI. Principiul oficialității.

În virtutea principiului oficialității instanța de carte funduară examinează din oficiu îndeplinirea condițiilor de fond și de formă ale actului juridic. Judecătorul de carte funduară va examina cererea și documentele, pe cari le va confrunta cu însăși cartea funduară. Se va cerceta temeiul juridic al cererii, capacitatea personală a părților și dreptul acestora de-a dispune de obiectul vizat prin cererea de inscripțiune. Judecătorul este deci obligat să cerceteze din oficiu dacă cererea de inscripțiune întrunește condițiunile pentru a fi admisă. Dacă cel care solicită inscripțiunea nu are calitate, dacă cererea nu se bazează pe un document emanat dela titularul de carte funduară, dacă înscrisul nu cuprinde acordul părților iar cel chemat nu a declarat că se învoește la intabulare, judecătorul va respinge cererea.

Aplicarea principiului oficialității stă la baza deosebirilor între regimul cărților funduare și cel al registrelor de transcripțiuni și inscripțiuni din dreptul francez, în sistemul cărui instanța nu examinează cerințele de formă și fond ale actului prin care se cere inscripțiunea.

VII. Principiul neutralității.

Regula că, înscrierile în cărțile funduare se fac numai la cererea părților interesate, consacră principiul neutralității. Instanța de carte funduară rămâne neutrală față de contractele privitoare la modificațiunea proprietății, sau la ipotecă. Interesul părților pentru a-și pune la adăpost drepturile prin intabulare fiind foarte mare, ele fac toate diligențele necesare pentru efectuarea acesteia.

Legiuirile nu ordonă intabularea necondiționată și nu aplică o constrângere directă asupra părților pentru intabulare în cartea funduară. De aceea și toate riscurile pentru omisiunea intabulării sunt suportate de către părți.

O consecință a aplicării principiului neutralității este obligațiunea părților de a prezenta toate documentele necesare înscripțiunii. Instanța de carte funduară nu ordonă din oficiu procurarea de dosare sau documente suplimentare.

Consecința aceluiaș principiu este și regula că instanța de carte funduară nu poate acorda mai mult decât a solicitat partea prin cererea de intabulare, chiar dacă reese din documente că partea ar avea dreptul la mai mult; urmează deci regula *ne ultra petitum*.

Excepțiune dela regula neutralității se face în cazul în care instanța procedează nesesizată de părți, îndreptează greșelile materiale, sau procedează din oficiu la notarea sau radierea notării actelor de procedură, la notarea apelului a recursului și la notarea respingerii acestora.

VIII. Principiul legalității.

În cartea funduară sau funciară nu se pot înscrie decât drepturile reale imobiliare iar în ce privește drepturile personale, sau alte raporturi juridice, numai acele anume prevăzute de lege. Toate drepturile înscrise în cartea funduară fie reale sau personale, trebuie indicate în documente cu denumirile lor prevăzute de legi. Natura înscrierii, fie intabulare, înscriere provizorie sau notare, trebuie să fie cea prevăzută de lege. Un drept care se notează, de ex. locațiunea sau preemițiunea, nu se pot intabula; etc.

IX. Principiul veracității.

Cuprinsul cărții funduare este socotit exact și trebuie acceptat ca adevărat până la proba contrară. Fără notarea acțiunilor pentru prestațiune tabulară sau radiere, toate operațiunile făcute în folosul terților de bună credință, rămân valabile. Cărțile funduare au caracter de autenticitate, și puterea doveditoare a actelor autentice.

X. Principiul obligativității.

Operațiunile de cadastrare și de localizare au individualizat loturilor indiferent de faptul că ele au aparținut domeniului, pământurilor nobile, pământurilor iobagionale sau pământurilor libere. Aceste operațiuni ne-au dat un tablou cadastral complet. Protocoalele de cărți funduare și cărțile funduare definitive au la

bază aceste tablouri cadastrale. Consecința a fost că toate imobilele au fost trecute în cărți funduare. Inscrierea unei strămutări este facultativă și se omite pe riscul părților, dar imobilul în mod obligatoriu trebuie să fie înscris în cartea funduară a aceleia care este titularul de drept, iar în caz de vacanță, să fie înscris pe numele statului, ca proprietar al bunurilor vacante.

Despre ipotecă.

Ipoteca este un drept real accesoriu, asupra unor imobile determinate afectate la plata unor obligațiuni, cu dreptul creditorului de a se îndestula din vânzarea bunului cu preferință față de alți creditori.

Funcțiunile economice și juridice ale dreptului de ipotecă sunt invariabile. Organizarea instituțiunii este supusă variațiunii rezultate din interferența normelor dreptului local cu normele legilor extinse în Transilvania.

Obiect al dreptului de ipotecă îl poate forma numai corpul funciar cu supraedificatele sale. În sensul codului civil român ¹⁹⁵⁾ obiect al dreptului de ipotecă îl poate forma și uzufructul asupra imobilelor, de acord cu doctrina dreptului local și cu normele referitoare la execuțiunea silită ¹⁹⁶⁾. Creanța ipotecară, uzul și abitațiunea nu pot forma obiect al dreptului de ipotecă. Astfel dispozițiunile Regulamentului c. f. privitoare la existența sub-iptotecilor se consideră abrogate.

În sistemul legislațiunei extinse, dreptul de ipotecă este *convențional și legal* ¹⁹⁷⁾.

În sistemul legislațiunii locale, dreptul de ipotecă mai poate fi și *judiciar sau execuțional* dobândit prin intabulare, ca efect al ordinului de urmărire silită emis de instanță ¹⁹⁸⁾. Dreptul primește rang din ziua intabulării ¹⁹⁹⁾.

195) C. C. rom art. 1750.

196) l. LX. din 1881, art. 208 și urm.

197) C. C. rom art 1748, 1749, 1753 și urm.

198) l. LX. din 1881 art. 135 și urm.

199) R. cf. art. 61.

Dreptul de ipotecă trebuie exprimat întotdeauna prin înscrierea unei sume determinate prin cifre sau numere în monedă indigenă.

Deodată cu înscrierea capitalului se pot înscrie și dobânzile. Dacă ele nu au fost determinate se înțeleg dobânzile legale.

Dacă înscrierea privește un capital sau o rentă producătoare de dobânzi, obligațiune care trebuie să reese din convențiune, dobânzile datorate pe ultimii trei ani păstrează rangul ipotecar al capitalului ²⁰⁰).

Ipotecile convenționale pot fi constituite numai prin act autentic ²⁰¹). Actul de ipotecă dat sub semnătură privată este lovit de nulitate absolută.

Regimul ipotecar român are la bază atât principiul publicității cât și principiul specialității ²⁰²).

Când dreptul ipotecar se dobândește asupra mai multor corpuri funciare, pentru asigurarea aceiași creanțe indivize, chiar dacă aparțin diferiților codebitori solidari avem ipotecile colective sau solidare. Corpul funciar indicat în act, sau în lipsa unei indicațiuni speciale, corpul funciar enumerat în rangul întâiu, va forma obiectul unui drept de ipotecă numită *ipotecă principală* iar celelalte corpuri de avere, vor forma obiectul *ipotecii secundare*, diferențiere care nu știrbește prin nimic dreptul de liberă alegere a creditorului în ce privește ordinea îndeplinirii sale.

Singura consecință rezultă din centralizarea indicațiunilor referitoare la ipotecile secundare în cartea funduară a ipotecii principale, iar înscrierile survenite în cartea funciară principală, produc efecte și asupra ipotecilor secundare.

Ipotecile legale, iau naștere în baza unei dispozițiuni speciale a legii ²⁰³).

1. Ipoteca minorului și a interzisului asupra bunurilor tutorelui ²⁰⁴).

200) C. C. rom art. 1785.

201) C. C. rom art. 1772.

202) C. C. rom art. 1774-1776.

203) C. C. rom art. 1749.

204) C. C. rom art. 1753.

2. Ipoteca legală a femeii măritate ²⁰⁵⁾;

3. Ipoteca legală a Statului, comunelor și stabilimentelor publice.

Scopul acestei din urmă ipoteci este de a asigura administrațiunea publică contra riscurilor delapidării fondurilor de către funcționarii mânăitori de bani publici.

Enumerarea codului civil rom. trebuie să fie completată cu: a) ipoteca legală a avocaților ²⁰⁶⁾. b) ipoteca legală a legatarilor asupra imobilelor succesiunii ²⁰⁷⁾. c) ipoteca rezultând din degenerarea privilegiilor imobiliare neconservate potrivit prevederilor legale.

Prenotarea dreptului de ipotecă pentru asigurarea creanțelor fiscului, ale orfanilor, interzișilor, al acelor cari stau sub supraveghere judecătorească; se efectuează în baza ordonanțelor sau adieselor autorităților administrative sau judecătorești, care sunt chemate să ceară astfel de garanții ²⁰⁸⁾.

La ipoteci legale, legislațiunea extinsă mai adaugă: a) ipoteca legală a femeii măritate pentru restituirea dotei alienabile; b) ipoteca legală a legatarilor și c) ipoteca rezultând din degerarea privilegiilor imobiliare.

În Transilvania se vor aplica deci normele combinate ale Reg. cf., c. c. rom. etc. ²⁰⁹⁾.

205) C. C. rom. art. 1754.

206) Art. 157 și 158 din legea pentru organizarea corpului avocaților, din 5 Septembrie 1940.

207) Art. 902 al 2 c. civ. R.

208) R. cf. art. 93.

209) Salvador Brădeanu op. cit. pag. 160 și urm.

În ceea ce privește ipoteca legală a Statului, comunei și stabilimentelor publice, art. 93 din Reg. cărțile funciare, combinat cu art. 1753 pct. 3, 1768 cod. civ. R. și art. 319 din legea Nr. 269, pentru codul de procedură fiscală, din 1 Aprilie 1942.

1. În ceea ce privește ipoteca legală a minorului, interzișilor și celor puși sub administrațiune provizorie (absență), art. 93 din Reg. cărților funciare, completat cu dispozițiunile art. 126 și 127 din legea locală asupra tutelelor și curatelelor.

2) În ceea ce privește celelalte ipoteci legale, dispozițiunile corespunzătoare din codul civil R. extins.

Despre privilegii.

Privilegiul este un drept conferit unui creditor prin calitatea creanței sale de-a fi preferat celorlalți creditori fie chiar ipotecari ²¹⁰⁾.

Publicitatea e mai ales de esența dreptului funciar local. Cel dintâiu efect al sistemului publicității reale, e constituirea dreptului real prin înscrierea în cărțile funciare și prin aceasta înlăturarea sarcinilor oculte.

Dreptul de preferință, cu natura sa ocultă, față de sarcinile deja înscrise, este contrar sistemului publicității funciare reale și ca atare noțiunea de privilegiu ar trebui să fie streină instituției cărților funciare.

Ipotecile oculte ale evului mediu au trebuit să cedeze locul lor ipotecilor publice cu rangul opozabil numai prin întăbulare.

Pentru stat s'a creiat o situațiune excepțională recunoscându-i-se un privilegiu asupra bunurilor debitorului opozabil ori căror alți creditori chiar ipotecari, justificat prin destinațiunea obștească a sumelor încasate de stat.

Legea de unificare a cărților funciare din 1938 derogă dela principiul publicității dispunând ca impozitul pe venitul lucrului imobil datorat pe ultimii 5 ani va fi opozabil și fără înscriere.

Prin extinderea legislației civile a Vechiului Regat, din 1943, apar *privilegiile generale și privilegiile speciale*.

Din prima categorie fac parte: privilegiul fiscoșului ^{211, 212)},

210) C. c. rom. art. 1722.

211) C. c. rom. art. 1725,

212) Saivador Brădeanu op. cit. pag. 171. „Legea Nr. 269, pentru codul de procedură fiscală, din 1 Aprilie 1942, reglementând modalitățile de realizare a drepturilor fiscoșului, cuprinde dispozițiuni principale privitor la privilegiile acordate acestuia. De astfel de privilegii se mai ocupă și alte legi, precum: art. 21 aliniat 3 și 28 din legea contabilității publice din 29 Iulie 1929 și art. 31 din legea Nr. 118, pentru organizarea Regiei autonome a Căilor Ferate Române, din 20 Februarie 1941, menite să asigure Statului creanțele ce rezultă din pagubele suferite, în împrejurările prevăzute de acele legi.”

privilegiul pentru cheltueli de judecată ²¹³⁾, privilegiul salariaților ²¹⁴⁾.

Din a doua categorie fac parte: privilegiul vânzătorului de imobile ²¹⁵⁾, privilegiul copărtașilor ²¹⁶⁾, privilegiul arhitecților ²¹⁷⁾, privilegiul rezultat din separațiunea de patrimoniu ²¹⁸⁾.

Intre creditorii privilegiați preferința se reglementează după

213) Salvador Brădeanu op. cit. pag. 172. Cel ce a făcut cheltueli de judecată în interesul creditorilor are, potrivit art. 1727 cod. civ. R., un privilegiu general ce poartă asupra tuturor mobilelor și imobilelor debitorului.

Acest privilegiu se întemeiază pe ideea de echitate: aceste cheltueli făcându-se în interesul tuturor creditorilor.

214) Idem pag. 173. Potrivit art. 71 din legea asupra contractelor de muncă, din 5 Aprilie 1929, salariatul are contra patronului său, un privilegiu general în rang imediat înaintea oricărei creanțe chirografare.

215) Idem pag. 174. Potrivit art. 1737, al. 1, vânzătorul unui imobil este privilegiat asupra imobilului vândut pentru plata prețului. Accesoriile prețului, precum: dobânzile, cheltuielile contractului, taxele de timbru și impozit proporțional, onorariul de avocat, etc. sunt deopotrivă garantate de acest privilegiu.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Beneficiază de acest privilegiu:

- a) Vânzătorul unui imobil;
- b) Cel care a înstrăinat imobilul în schimbul unei rente viagere sau obligațiunii de întreținere;
- c) Copermutantul asupra imobilului transmis prin schimb pentru plata sultei;
- d) Cel ce dă în plată un imobil, când imobilul are o valoare superioară datoriei plătite;
- e) Vânzătorul unui uzufruct imobiliar și proprietarul care cedează vecinului său coproprietatea zidului;
- f) Cel care a dat bani pentru cumpărarea unui imobil.

216) Idem pag. 176. Potrivit art. 1737-3 c. civ. R., copărtașii sunt privilegiați asupra imobilelor care au făcut obiectul împărțelii, pentru garanția împărțelii făcute între ei și a sumelor cu care au rămas datori unul către altul.

217) Idem pag. 176. Art. 1737-4 acordă un privilegiu arhitecților, antreprenorilor și altor lucrători întrebuințați pentru a zidi, a reconstitui sau a repara edificii, canaluri sau alte opere.

218) Idem pag. 177. Potrivit art. 781 și 1743, creditorii și legatarii unei persoane încetate din viață pot cere separațiunea patrimoniului succesoral de cel al moștenitorilor. Prin spațiune, patrimoniul succesoral rămâne afectat în mod exclusiv plății datoriilor succesiunii și a legatelor.

diferite calități ale privilegiilor ²¹⁹⁾). Creditorii privilegiați cari au acelaș rang au deopotrivă drept la plată ²²⁰⁾.

Privilegiile nu produc efecte între creditori în ce privesc imobilele decât atunci când ele au fost aduse la cunoștința publică prin înscripțiune cu următoarele excepții: Privilegiul vânzătorului de imobile ²²¹⁾, Privilegiul copărtașilor ²²²⁾, privilegiul arhitecților, antreprenorilor, maiștrilor etc. ²²³⁾, privilegiul creditorilor și al legatarilor ²²⁴⁾.

Conservarea privilegiilor imobiliare în regimul cărților funciare se face prin înscripțiune, cu rangul opozabil dela data înscrierii cu excepția liberă a privilegiului fiscalului pentru impozitele datorate după venitul imobilului pe ultimii 5 ani și cu ex-

219) C. C. rom ar. 1723.

220) C. C. rom art. 1724.

221) Salvador Brădeanu, op. cit. pag. 178. Dispozițiunea din art. 1740 cod. civ. rom. urmează să găsească o aplicațiune corespunzătoare și în regimul de carte funciară din Transilvania. Drept consecință, odată cu întabularea dreptului de proprietate în favoarea dobânditorului, se va întabula și privilegiul în favoarea înstrăinătorului, cu condițiunea însă ca din actul de înstrăinare să rezulte că dobânditorul datorește prețul înstrăinării sau poate din acest preț (a se vedea art. 130 punct. c. din Regul. cărții funciare).

222) Idem pag. 179. Art. 6 din legea de extindere a modificat sistemul art. 1741 c. c. rom. când privilegiul copărtașului are drept scop să garanteze despăgubirea ce se cuvine copărtașului evins. Spre a nu stăneni prea multă vreme circulația bunurilor, după fiecare ieșire din indiviziune, art. 6 mai sus menționat, vădit inspirat de art. 69 din legea unificatoare de carte funciară, transformă, în fapt, privilegiul copărtașului evins într'o ipotecă legală, având toate caracteristicile acesteia și care capătă rang numai dela data înscrierii.

223) Idem pag. 180. Acest privilegiu se conservă prin înscrierea ambelor procese-verbale de expertiză, de care pomenește art. 1737-4. Legea nu arată în ce termen trebuie să se facă înscrierea privilegiului în registrul de înscripțiuni.

224) Idem pag. 185. Acest privilegiu se conservă printr'o înscripțiune luată asupra imobilelor succesiunii, în termen de 6 luni dela deschiderea succesiunii.

a) Privilegiile vor fi primite de ipotecile constituite de însuși creditorul privilegiat.

b) Anumite privilegii pentru a prima ipotecile, trebuiesc să fie înscrise într'un termen anumit. Privilegiile înscrise tardiv, se transformă în simple ipotecă, luând rang din ziua înscripțiunii.

cepția condiționată de înscriere în anumite termene a privilegiului vânzătorului de imobile, privilegiul copărtașilor, privilegiul arhitecților, antreprenorilor, maistrilor etc. și privilegiul creditorilor și al legatarilor.

Căile de atac în materia cărților funciare.

Acțiunile pentru eliminarea înscrierilor viciate și a contradicțiilor dintre starea tabulară și adevărata situație juridică sunt la îndemâna celor prejudiciați ²²⁵).

Incheierile date de către instanța de carte funciară pe cale grațioasă ca prima instanță pot, fi atacate prin apel ²²⁶)

Tribunalul judecă numai faptele ce rezultă din cerere și actele pe care se bazează, comparate cu starea cărților funciare.

Termenele de atac sunt de 15 zile și 30 zile când încheierea s'a înmănat unui curator pentru absent sau în altă circumscripție de carte funciară. Incheierea Tribunalului se poate ataca prin recurs în casare conform legii Curții de Casație.

Procedura având caracter grațios nu se admite justificarea pierderii termenelor ²²⁷).

Acțiunea pentru înlăturarea contradicțiilor dintre starea tabulară și situația juridică se numește acțiunea în rectificare și își poate justifica existența prin:

a) normele dreptului privat care consideră dobândirea dreptului real, în anumite cazuri, înainte de înscrierea în cartea funciară ²²⁸)

b) actul sau inscripțiunea viciată;

225) Conf. art. 168 Rg, cf. instanța poate proceda la anumite corectări ale înscrierilor din inițiativa proprie, deasemenea conf. art. 10 din legea pentru organizarea și încurajarea agriculturii, înscrierile cari prejudiciază interesele obștești pot fi atacate de organele publice conducătoare ale aceluia sector de activitate.

226) Rg, cf. art. 142. În Rg. cf. ung. calea de atac se numește recurs fără a avea vre-o legătură cu recursul în casare.

227) Rg. cf. art. 143.

228) Cauză de moarte (Exclusiv legatarul cu titlu singular) accesione, vânzare silită, expropriere.

c) încetarea efectelor actului juridic ce forma baza incrip-
țiunii ²²⁹⁾

În prima ipoteză, punerea de acord a cărții funciare cu realitatea juridică se face prin proceduri speciale pentru fiecare categorie de acte în parte ²³⁰⁾ fără a fi nevoie, neexistând un litigiu, de o procedură în contradictoriu, între autorul înscris și proprietarul neînscris.

Celelalte contradicții se pot elimina prin acordul părților cuprins într'un act juridic corespunzător, pentru intabulare. Când acordul părților sau actul corespunzător pentru intabulare nu se poate obține, intervine justiția care sesizată prin acțiunile înaintate de partea prejudiciată va hotărî rectificarea.

Instanța radiază drepturile care au încetat și înscrie cele care s'au dobândit.

Putem enumera: acțiunea în radiere, pentru nevalabilitate inițială, împotriva înscrierilor făcute în baza posesiunii de fapt, pentru stingerea dreptului.

În afară de procedura contencioasă a acestor acțiuni, există cazuri când radierea dreptului se operează pe cale grațioasă dacă drepturile sunt legate de un timp determinat sau de viața titularului.

Făcând dovada că durata timpului determinat a expirat sau că titularul a murit se poate cere instanței radierea drepturilor expirate. ²³¹⁾

Organizarea publicității funciare viitoare

Legea pentru unificarea cărților funciare ridică nivelul publicității noastre funciare, prin adoptarea, pentru întreaga Țară a sistemului publicității reale, ținut pe individualitatea imobilelor, — introdus în Transilvania înainte cu 75 ani.

Sistemul de publicitate reală are două forme, una veche inițială, pe care o putem numi *sistem plurifunduar* (Personal

²²⁹⁾ Rezoluțiunea de drept a vânzărilor de imobile pentru neplata prețului etc.

²³⁰⁾ Prof. C. Negrea acțiunea de rectificare op. cit. pag. 313: procedură succesorală, urmărire silită, expropriere.

²³¹⁾ Dreptul la alimente, la întreținere, uz abitațiune rentă etc.



foliensistem) și alta de dată mai recentă pe cere o putem numi *sistem unifunduar* (Realfoliensistem).

În sistemul plurifunduar pentru fiecare proprietar se deschide câte-o carte funciară în care se introduc mai multe sau toate imobilele ce-i aparțin. Deși fiecare înscriere se referă la un imobil individualizat, întrucât aceiași foaie cuprinde mai multe imobile, complexitatea raporturilor juridice înscrise întunecă claritatea tabloului acestei cărți funciare.

În sistemul unifunduar se deschide o carte funciară deosebită pentru fiecare corp funciar, fapt ce permite ca toate raporturile juridice privitoare la acel imobil să fie grupate în cuprinsul aceleiași foi. — În acest sistem imobilul este elementul invariabil pe care se grefează drepturile și titularii acestora.

Adeptii sistemului afirmă că este „cel mai potrivit pentru ca registrele funciare să poată prezenta tabloul limpede al statului juridic imobiliar”²³²⁾.

Dacă sistemul plurifunduar prezintă serioase inconveniente pentru claritatea tabloului cărții funciare nu este mai puțin adevărat ca și sistemul unifunduar prezintă inconvenientul răspândirii în prea multe foi a proprietăților imobile aparținătoare aceleiași persoane.

Pentru înlăturarea insuficiențelor semnalate mai sus, în legătura, deoparte cu lipsa centralizării juridice, a proprietății întabulate și de altă parte cu claritatea tabloului cărții funciare, trebuesc centralizate toate operațiunile din foile sistemului unifunduar într'o foaie generală redactată după regulele sistemului plurifunduar, adică o foaie generală deschisă pentru fiecare proprietar, în care să se facă trimiteri la fiecare foaie A. B. C. a sistemului unifunduar.

Preocuparea pentru îmbunătățirea tehnică a sistemului de publicitate, i-a dus pe unii la concluzia²³³⁾ ținerii unor *foi generale* care să centralizeze imobilele unei persoane din toate circumscripțiile de carte funciară ori unde se vor afla acestea, în baza copiilor după foile A. B. C. dela instanța funciară locală.

Această centralizare fiind generalizată asupra întregii averi

²³²⁾ Prof. Camil Negrea op. cit, pag. 71.

²³³⁾ Din convorbirea cu Dr. V. Gionea, apoi cu Dr. Ș. Basarab și Dr. B. Teculescu.

CARTEA GENERALĂ

Titularul, numele pronumele, porecla

domiciliul,

profesiunea,

data nașterii

234

Nr. curent	P. funciară	Corpul funciar	Nr. corp. de teren Nr. de ord.	Nr. topografic	Descrierea	Intinderea		Evaluarea		Avere		Sarctni		Transcrieri		Note
						H.	m.	L.	B.	Drept real titlul	Desmembrări titlul	Drept real titlul	Nolări tit u	Nr. cartea generală	Nr. foaia funciară	
1	23	I.	1	320	arator	1	10	50		Proprietate vânzare cumpărare donaștune succesiune. Coproprietate, cofilatea coproprietății, cartea generală etc.	uzufruct și abitațiune pădure spre lăiere suprafețe etc.	Ipoteeci privilegii uzufruct abitațiune și suprafețe sechestru cesiune de venituri pădurea spre lăiere etc.	curațelă, tutela incapacitate, restângerea capacități, c. rvenje matrimoniale, Incredia de. in- străinare sau grevare. modalități, acțiunea de rectificare, sent. declarațiunii de faliment, sent. de admittere a concordafului preventiv, declara- țunea de utilitate publică a ex- proprierei, dobân- direa prin expro- priere etc.	10	207	

a titularilor de drepturi, operațiunile de constituire, modificarea sau stingere a drepturilor reale, ar trebui să se facă la sediul de carte funciară unde debitorul își are domiciliul sau unde înțelege a-și centraliza drepturile de carte funciară printr'a declarație de domiciliere, iar instanța care a operat modificările să țină la curent instanțele de unde provin cărțile funciare privitoare la fiecare corp funciar în parte, pentru a se opera și acolo noua înscriere.

Acest fapt întârzie operațiunile conditionate de comunicări făcute la mari distanțe, imobilizează foile cari nu aparțin circumscripției de carte funciară unde se ține foaia generală.

O îmbunătățire serioasă a actualului sistem de publicitate o poate forma numai introducerea cărții generale, ținută în fiecare circumscripție de carte funciară pe comune, ²³⁴⁾ actueele fol păstrând structura și funcțiunile ce au ²³⁵⁾.

Prin această complectare a fascicolelor actuale cu a 4-a foale nu se renunță la sistemul publicității funciare reale ci dimpotrivă sistemul se perfecționează.

Avantajile ce decurg din punerea în aplicare a cărții generale se reflectă în primul rând asupra economiei creditului, prin prezentarea unui tablou clar și complet privitor la averea și sarcinile debitorilor.

Creditele fiind operațiunii cari dau naștere la drepturi personale este în interesul ordinii economice, ca înainte de întabularea ipotecilor creditorul să-și poată forma o părere asupra stării acelor elemente patrimoniale cari pot face obiect al înscrierilor în cărțile funciare pe numele aceleiaș persoane și prin aceasta pot forma cele mai serioase izvoare de informare privitoare la solvabilitatea debitorilor.



²³⁵⁾ Modelul foilor A. B. C. Partea I. II. III. reproduse după regulamentul C. F. și Legea de unificare. Exemplele adaptate după Papp și Balașiu și Prof. Dr. Mircea Georgescu.

BCU Cluj / Central University Library Cluj