

b) să îl introducă în proces pe titularul dreptului de proprietate publică, în condițiile prevăzute de Codul de procedură civilă.

(3) Dispozițiile art. 563 se aplică în mod corespunzător.

Capitolul II. Drepturile reale corespunzătoare proprietății publice

Secțiunea 1. Dispoziții generale

Art. 866. Drepturile reale corespunzătoare proprietății publice. Drepturile reale corespunzătoare proprietății publice sunt dreptul de administrare, dreptul de concesiune și dreptul de folosință cu titlu gratuit.

Legislație conexă: art. 136 alin. (4) C. Rom.

Secțiunea a 2-a. Dreptul de administrare

Art. 867. Constituirea dreptului de administrare. (1) Dreptul de administrare se constituie prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean sau, după caz, a consiliului local.

(2) Autoritățile prevăzute la alin. (1) controlează modul de exercitare a dreptului de administrare. *[R.A.: art. 12 alin. (2) din Legea nr. 213/1998]*

Art. 868. Exercițarea dreptului de administrare. (1) Dreptul de administrare aparține regiilor autonome sau, după caz, autorităților administrației publice centrale sau locale și altor instituții publice de interes național, județean ori local.

(2) Titularul dreptului de administrare poate folosi și dispune de bunul dat în administrare în condițiile stabilite de lege și, dacă este cazul, de actul de constituire. *[R.A.: art. 12 alin. (1) și (3) din Legea nr. 213/1998]*

Art. 869. Stingerea dreptului de administrare. Dreptul de administrare încetează odată cu încetarea dreptului de proprietate publică sau prin actul de revocare emis, în condițiile legii, dacă interesul public o impune, de organul care l-a constituit.

Art. 870. Apărarea dreptului de administrare. (1) Apărarea în justiție a dreptului de administrare revine titularului dreptului.

(2) Dispozițiile art. 696 alin. (1) se aplică în mod corespunzător. *[R.A.: art. 12 alin. (4) din Legea nr. 213/1998]*

Secțiunea a 3-a. Dreptul de concesiune

Art. 871. Conținutul dreptului de concesiune. (1) Concesionarul are dreptul și, în același timp, obligația de exploatare a bunului, în schimbul unei redevențe și pentru o durată determinată, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege și a contractului de concesiune.

(2) Calitatea de concesionar o poate avea orice persoană fizică sau persoană juridică.

(3) Procedura de concesiune, precum și încheierea, executarea și încetarea contractului de concesiune sunt supuse condițiilor prevăzute de lege.

Legislație conexă: O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică (M. Of. nr. 569 din 30 iunie 2006).

Art. 872. Exercițarea dreptului de concesiune. (1) Concesionarul poate efectua orice acte materiale sau juridice necesare pentru a asigura exploatarea bunului. Cu toate acestea, sub sancțiunea nulității absolute, concesionarul nu poate înstrăina și nici greva bunul dat în concesiune sau, după caz, bunurile destinate ori rezultate din realizarea concesiunii și care trebuie, potrivit legii sau actului constitutiv, să fie predate concedentului la încetarea, din orice motive, a concesiunii.

(2) Fructele, precum și, în limitele prevăzute de lege și în actul de constituire, produsele bunului concesionat revin concesionarului.

(3) În toate cazurile, exercitarea dreptului de concesiune este supusă controlului din partea concedentului, în condițiile legii și ale contractului de concesiune.

Art. 873. Apărarea dreptului de concesiune. (1) Apărarea în justiție a dreptului de concesiune revine concesionarului.

(2) Dispozițiile art. 696 alin. (1) se aplică în mod corespunzător.

Secțiunea a 4-a. Dreptul de folosință cu titlu gratuit

Art. 874. Conținutul și limitele dreptului de folosință cu titlu gratuit. (1) Dreptul de folosință asupra bunurilor proprietate publică se acordă, cu titlu gratuit, pe termen limitat, în favoarea instituțiilor de utilitate publică.

(2) În lipsa unor dispoziții contrare în actul de constituire, titularul nu beneficiază de fructele civile ale bunului.

(3) Dispozițiile privind constituirea și încetarea dreptului de administrare se aplică în mod corespunzător. [**R.A.:** art. 17 din Legea nr. 213/1998]

Legislație conexă: art. 124 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale (republicată în M. Of. nr. 123 din 20 februarie 2007).

Art. 875. Apărarea dreptului de folosință cu titlu gratuit. (1) Apărarea în justiție a dreptului de folosință cu titlu gratuit revine titularului dreptului.

(2) Dispozițiile art. 696 alin. (1) se aplică în mod corespunzător.

Titlul VII. Cartea funciară

Capitolul I. Dispoziții generale

Art. 876. Scopul și obiectul cărții funciare. (1) Cartea funciară descrie imobilele și arată drepturile reale ce au ca obiect aceste bunuri.

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

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

Legea de aplicare: Art. 76. Dispozițiile art. 876-915 din Codul civil privitoare la cazurile, condițiile, efectele și regimul înscrierilor în cartea funciară se aplică numai actelor și faptelor juridice încheiate sau, după caz, săvârșite ori produse după intrarea în vigoare a Codului civil.

Legislație conexă: ► art. 1 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată (M. Of. nr. 720 din 24 septembrie 2015); ► Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară (M. Of. nr. 571 și nr. 571 bis din 31 iulie 2014).

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

Legea de aplicare: Art. 76. Dispozițiile art. 876-915 din Codul civil privitoare la cazurile, condițiile, efectele și regimul înscrierilor în cartea funciară se aplică numai actelor și faptelor juridice încheiate sau, după caz, săvârșite ori produse după intrarea în vigoare a Codului civil.

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

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

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

Legea de aplicare: Art. 76. Dispozițiile art. 876-915 din Codul civil privitoare la cazurile, condițiile, efectele și regimul înscrierilor în cartea funciară se aplică numai actelor și faptelor juridice încheiate sau, după caz, săvârșite ori produse după intrarea în vigoare a Codului civil.

Art. 879. Modificarea imobilului înscris în cartea funciară. (1) Imobilul înscris în cartea funciară se poate modifica prin alipiri, dacă mai multe imobile alăturate se unesc într-un singur imobil sau dacă se adaugă o parte dintr-un imobil la un alt imobil ori, după caz, se mărește întinderea acestuia.

(2) De asemenea, imobilul înscris în cartea funciară se modifică și prin dezlipiri, dacă se desparte o parte din imobil sau se micșorează întinderea acestuia.

(3) Alipirea sau dezlipirea unui imobil grevat cu sarcini nu se poate face decât cu consimțământul titularilor acelor sarcini. Refuzul titularilor sarcinilor nu trebuie să fie abuziv, el putând fi cenzurat de către instanța judecătorească.

(4) Dacă însă creditorii ipotecari consimt la alipirea sau, după caz, atât la dezlipirea, cât și la alipirea imobilului grevat la un alt imobil, în lipsă de convenție contrară, ipotecile vor lua rang după cele ce grevează imobilul la care s-a făcut alipirea.

(5) Operațiunile de modificare a imobilului înscris în cartea funciară, prin alipiri sau dezlipiri, au caracter material și nu implică niciun transfer de proprietate. **[R.A.: art. 42 din Legea nr. 7/1996]**

Legea de aplicare: Art. 76. Dispozițiile art. 876-915 din Codul civil privitoare la cazurile, condițiile, efectele și regimul înscrierilor în cartea funciară se aplică numai actelor și faptelor juridice încheiate sau, după caz, săvârșite ori produse după intrarea în vigoare a Codului civil.

Legislație conexă: art. 25 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată (M. Of. nr. 720 din 24 septembrie 2015).

Art. 880. Înscrierile în caz de alipire sau dezlipire. (1) În caz de alipire sau dezlipire, imobilele rezultate se vor transcrie în cărți funciare noi, cu menționarea noului număr cadastral pentru fiecare imobil, iar cartea funciară sau, după caz, vechile cărți funciare se vor închide, fără a se mai putea redeschide pentru alte înscrieri.

(2) Dacă întregul imobil înscris în cartea funciară a fost transcris, aceasta se va închide și nu va mai putea fi redeschisă pentru noi înscrieri. **[R.A.: art. 43 din Legea nr. 7/1996]**

Legea de aplicare: Art. 76. Dispozițiile art. 876-915 din Codul civil privitoare la cazurile, condițiile, efectele și regimul înscrierilor în cartea funciară se aplică numai actelor și faptelor juridice încheiate sau, după caz, săvârșite ori produse după intrarea în vigoare a Codului civil.

Art. 881. Felurile înscrierilor. (1) Înscrierile sunt de 3 feluri: intabularea, înscrierea provizorie și notarea.

(2) Intabularea și înscrierea provizorie au ca obiect drepturile tabulare, iar notarea se referă la înscrierea altor drepturi, acte, fapte sau raporturi juridice în legătură cu imobilele cuprinse în cartea funciară.

(3) Înscrierea provizorie și notarea se fac numai în cazurile anume prevăzute de lege. **[R.A.: art. 26 alin. (4) din Legea nr. 7/1996]**

Legea de aplicare: Art. 76. Dispozițiile art. 876-915 din Codul civil privitoare la cazurile, condițiile, efectele și regimul înscrierilor în cartea funciară se aplică numai actelor și faptelor juridice încheiate sau, după caz, săvârșite ori produse după intrarea în vigoare a Codului civil.

Legislație conexă: art. 24 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată (M. Of. nr. 720 din 24 septembrie 2015).

Art. 882. Înscrierea drepturilor reale afectate de modalități. (1) Drepturile reale sub condiție suspensivă sau rezolutorie nu se intabulează. Ele se pot însă înscrie provizoriu.

(2) Termenul extinctiv sau sarcina liberalității se va putea arăta atât în cuprinsul intabulării, cât și al înscrierii provizorii.

Legea de aplicare: Art. 76. Dispozițiile art. 876-915 din Codul civil privitoare la cazurile, condițiile, efectele și regimul înscrierilor în cartea funciară se aplică numai actelor și faptelor juridice încheiate sau, după caz, săvârșite ori produse după intrarea în vigoare a Codului civil.

Art. 883. Cercetarea cărții funciare. (1) Orice persoană, fără a fi ținută să justifice vreun interes, poate cerceta orice carte funciară, precum și celelalte documente cu care aceasta se întregește, potrivit legii. Mapa cu înscrisurile care au stat la baza efectuării înscrierilor în cartea funciară poate fi consultată de orice persoană interesată, cu respectarea dispozițiilor legale cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.

(2) La cerere, se vor elibera extrase sau copii certificate, conforme cu exemplarul original aflat în arhivă.

(3) Nimeni nu va putea invoca faptul că nu a avut cunoștință de existența vreunei înscrieri efectuate în cartea funciară sau, după caz, a unei cereri de înscriere înregistrate la biroul de cadastru și publicitate imobiliară. *[R.A.: art. 41 din Legea nr. 7/1996]*

Legea de aplicare: Art. 76. Dispozițiile art. 876-915 din Codul civil privitoare la cazurile, condițiile, efectele și regimul înscrierilor în cartea funciară se aplică numai actelor și faptelor juridice încheiate sau, după caz, săvârșite ori produse după intrarea în vigoare a Codului civil.

Art. 884. Procedura de înscriere. Procedura de înscriere în cartea funciară se va stabili prin lege specială.

Legislație conexă: Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității mobiliare (republicată în M. Of. nr. 720 din 24 septembrie 2015).

Capitolul II. Înscrierea drepturilor tabulare

Art. 885. Dobândirea și stingerea drepturilor reale asupra imobilelor. (1) Sub rezerva unor dispoziții legale contrare, drepturile reale asupra imobilelor cuprinse în cartea funciară se dobândesc, atât între părți, cât și față de terți, numai prin înscrierea lor în cartea funciară, pe baza actului sau faptului care a justificat înscrierea.

(2) Drepturile reale se vor pierde sau stinge numai prin radierea lor din cartea funciară, cu consimțământul titularului, dat prin înscris autentic notarial. Acest consimțământ nu este necesar dacă dreptul se stinge prin împlinirea termenului arătat în înscriere ori prin decesul sau, după caz, prin încetarea existenței juridice a titularului, dacă acesta era o persoană juridică.

(3) Dacă dreptul ce urmează să fie radiat este grevat în folosul unei terțe persoane, radierea se va face cu păstrarea dreptului acestei persoane, cu excepția cazurilor anume prevăzute de lege.

(4) Hotărârea judecătorească definitivă sau, în cazurile prevăzute de lege, actul autorității administrative va înlocui acordul de voință sau, după caz, consimțământul titularului. *[R.A.: art. 20 din Legea nr. 7/1996]*

Legea de aplicare: ► Art. 56. (1) Dispozițiile Codului civil privitoare la dobândirea drepturilor reale imobiliare prin efectul înscrierii acestora în cartea funciară se aplică numai după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială și deschiderea, la cerere sau din oficiu, a cărților funciare pentru imobilele respective, în conformitate cu dispozițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. (2) Până la data prevăzută la alin. (1), înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale, pe baza actelor prin care s-au transmis, constituit ori modificat în mod valabil, se face numai în scop de opozabilitate

față de terți. ► Art. 76. Dispozițiile art. 876-915 din Codul civil privitoare la cazurile, condițiile, efectele și regimul înscrierilor în cartea funciară se aplică numai actelor și faptelor juridice încheiate sau, după caz, săvârșite ori produse după intrarea în vigoare a Codului civil. ► Art. 77. Înscrierile în cartea funciară efectuate în temeiul unor acte ori fapte juridice încheiate sau, după caz, săvârșite ori produse anterior intrării în vigoare a Codului civil vor produce efectele prevăzute de legea în vigoare la data încheierii acestor acte ori, după caz, la data săvârșirii sau producerii acestor fapte, chiar dacă aceste înscrieri sunt efectuate după data intrării în vigoare a Codului civil. ► Art. 78. (1) Privilegiile speciale imobiliare și ipotecile legale născute până la intrarea în vigoare a Codului civil pot fi înscrise și după această dată, fie în vechile registre de publicitate imobiliară, dacă pentru imobilele gravate nu sunt deschise cărți funciare noi în condițiile art. 58¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, fie în noile cărți funciare, potrivit dispozițiilor acestei din urmă legi. (2) Privilegiile speciale imobiliare, înscrise fie în vechile registre de publicitate imobiliară, fie în noile cărți funciare până la intrarea în vigoare a Codului civil sau, după caz, în condițiile prevăzute la alin. (1), se convertesc de plin drept în ipotecile legale după expirarea unui termen de un an de la intrarea în vigoare a Codului civil sau, după caz, de la data înscrierii și se vor supune dispozițiilor Codului civil. (3) De la data intrării în vigoare a Codului civil, privilegiile speciale imobiliare prevăzute în legi speciale devin ipotecile legale și vor fi supuse regimului prevăzut de Codul civil pentru ipotecile legale.

Legislație conexă: art. 91 alin. (2) din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență (M. Of. nr. 466 din 25 iunie 2014).

Art. 836. Modificarea drepturilor reale asupra imobilelor. Modificarea unui drept real imobiliar se face potrivit regulilor stabilite pentru dobândirea sau stingerea drepturilor reale, dacă prin lege nu se dispune altfel. [*R.A.: art. 21 din Legea nr. 7/1996*]

Legea de aplicare: ► Art. 56. (1) Dispozițiile Codului civil privitoare la dobândirea drepturilor reale imobiliare prin efectul înscrierii acestora în cartea funciară se aplică numai după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială și deschiderea, la cerere sau din oficiu, a cărților funciare pentru imobilele respective, în conformitate cu dispozițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. (2) Până la data prevăzută la alin. (1), înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale, pe baza actelor prin care s-au transmis, constituit ori modificat în mod valabil, se face numai în scop de opozabilitate față de terți. ► Art. 76. Dispozițiile art. 876-915 din Codul civil privitoare la cazurile, condițiile, efectele și regimul înscrierilor în cartea funciară se aplică numai actelor și faptelor juridice încheiate sau, după caz, săvârșite ori produse după intrarea în vigoare a Codului civil.

Art. 837. Dobândirea unor drepturi reale fără înscriere. (1) Drepturile reale se dobândesc fără înscriere în cartea funciară când provin din moștenire, accesione naturală, vânzare silită, expropriere pentru cauză de utilitate publică, precum și în alte cazuri expres prevăzute de lege.

(2) Cu toate acestea, în cazul vânzării silită, dacă urmărirea imobilului nu a fost în prealabil notată în cartea funciară, drepturile reale astfel dobândite nu vor putea fi opuse terților dobânditori de bună-credință.

(3) În cazurile prevăzute la alin. (1), titularul drepturilor astfel dobândite nu va putea însă dispune de ele prin cartea funciară decât după ce s-a făcut înscrierea. [*R.A.: art. 26 alin. (1)-(3) din Legea nr. 7/1996*]

Legea de aplicare: Art. 76. Dispozițiile art. 876-915 din Codul civil privitoare la cazurile, condițiile, efectele și regimul înscrierilor în cartea funciară se aplică numai actelor și faptelor juridice încheiate sau, după caz, săvârșite ori produse după intrarea în vigoare a Codului civil.

Art. 838. Condiții de înscriere. Înscrierea în cartea funciară se efectuează în baza înscrisului autentic notarial, a hotărârii judecătorești rămasă definitivă, a certificatului de moștenitor sau în baza unui alt act emis de autoritățile administrative, în cazurile în care legea prevede aceasta. [*R.A.: art. 51 din Legea nr. 7/1996*]

Legea de aplicare: Art. 76. Dispozițiile art. 876-915 din Codul civil privitoare la cazurile, condițiile, efectele și regimul înscrierilor în cartea funciară se aplică numai actelor și faptelor juridice încheiate sau, după caz, săvârșite ori produse după intrarea în vigoare a Codului civil.

Art. 889. Renunțarea la dreptul de proprietate. (1) Proprietarul poate renunța la dreptul său printr-o declarație autentică notarială înregistrată la biroul de cadastru și publicitate imobiliară pentru a se înscrie radierea dreptului.

(2) În acest caz, comuna, orașul sau municipiul, după caz, poate cere înscrierea dreptului de proprietate în folosul său, în baza hotărârii consiliului local, cu respectarea dispozițiilor legale privind transferul drepturilor reale imobiliare, dacă o altă persoană nu a solicitat înscrierea în temeiul uzucapiunii.

(3) În situația bunurilor grevate de sarcini reale, unitatea administrativ-teritorială care a preluat bunul este ținută în limita valorii bunului.

Legea de aplicare: Art. 76. Dispozițiile art. 876-915 din Codul civil privitoare la cazurile, condițiile, efectele și regimul înscrierilor în cartea funciară se aplică numai actelor și faptelor juridice încheiate sau, după caz, săvârșite ori produse după intrarea în vigoare a Codului civil.

Art. 890. Data producerii efectelor înscrierilor. (1) Dacă prin lege nu se prevede altfel, înscrierile în cartea funciară își vor produce efectele de la data înregistrării cererilor, ținându-se însă cont de data, ora și minutul înregistrării acestora în toate cazurile în care cererea a fost depusă personal, prin mandatar ori notar public sau, după caz, comunicată prin telefax, poștă electronică ori prin alte mijloace ce asigură transmiterea textului și confirmarea primirii cererii de înscriere cu toate documentele justificative.

(2) În cazul drepturilor de ipotecă, ordinea înregistrării cererilor va determina și rangul acestora.

(3) Dacă mai multe cereri s-au primit în aceeași zi prin poștă sau curier, drepturile de ipotecă vor avea același rang, iar celelalte drepturi vor dobândi numai provizoriu rang egal, urmând ca instanța să se pronunțe, la cererea oricărei persoane interesate, asupra rangului și, dacă va fi cazul, asupra radierii înscrierii nevalabile.

(4) În cazul în care două sau mai multe drepturi au primit provizoriu rang egal, potrivit dispozițiilor alin. (3), va fi preferat, indiferent de data certă a titlurilor aflate în concurs, cel care a fost pus în posesia bunului sau, după caz, cel față de care debitorul și-a executat cel dintâi obligațiile ce îi incumbă, cu excepția drepturilor de ipotecă care vor avea același rang. În situația în care niciunul din dobânditori n-a fost pus în posesia bunului sau, după caz, debitorul nu și-a executat obligațiile față de niciunul dintre ei, va fi preferat cel care a sesizat cel dintâi instanța de judecată în temeiul dispozițiilor prezentului articol.

(5) Dispozițiile alin. (3) și (4) se aplică și atunci când, în aceeași zi, o cerere de înscriere a fost depusă ori comunicată în condițiile alin. (1), iar alta primită prin poștă sau curier. *[R.A.: art. 25 din Legea nr. 7/1996]*

Legea de aplicare: Art. 76. Dispozițiile art. 876-915 din Codul civil privitoare la cazurile, condițiile, efectele și regimul înscrierilor în cartea funciară se aplică numai actelor și faptelor juridice încheiate sau, după caz, săvârșite ori produse după intrarea în vigoare a Codului civil.

Art. 891. Conflictul dintre terți dobânditori de la un autor comun. În cazul în care două sau mai multe persoane au fost îndreptățite să dobândească, prin acte încheiate cu același autor, drepturi asupra aceluiși imobil care se exclud reciproc, cel care și-a înscris primul dreptul va fi socotit titularul dreptului tabular, indiferent de data titlului în temeiul căruia s-a săvârșit înscrierea în cartea funciară.

Legea de aplicare: Art. 76. Dispozițiile art. 876-915 din Codul civil privitoare la cazurile, condițiile, efectele și regimul înscrierilor în cartea funciară se aplică numai actelor și faptelor juridice încheiate sau, după caz, săvârșite ori produse după intrarea în vigoare a Codului civil.

Art. 892. Situația terțului dobânditor de rea-credință. (1) Cel care a fost îndreptățit, printr-un act juridic valabil încheiat, să înscrie un drept real în folosul său poate cere radierea din cartea funciară a unui drept concurent sau, după caz, acordarea de rang preferențial față de înscrierea efectuată de altă persoană, însă numai dacă sunt întrunite următoarele 3 condiții:

- a) actul juridic în temeiul căruia se solicită radierea sau acordarea rangului preferențial să fie anterior aceluia în baza căruia terțul și-a înscris dreptul;
- b) dreptul reclamantului și cel al terțului dobânditor să provină de la un autor comun;
- c) înscrierea dreptului în folosul reclamantului să fi fost împiedicată de terțul dobânditor prin violență sau viclenie, după caz.

(2) Radierea sau acordarea rangului preferențial poate fi cerută și dacă violența ori viclenia a provenit de la o altă persoană decât terțul dobânditor, dar numai dacă acesta din urmă a cunoscut sau, după caz, trebuia să cunoască această împrejurare la data încheierii contractului în baza căruia a dobândit dreptul intabulat în folosul său.

(3) Dreptul la acțiune se prescrie în termen de 3 ani de la data înscrierii de către terț a dreptului în folosul său.

Legea de aplicare: Art. 76. Dispozițiile art. 876-915 din Codul civil privitoare la cazurile, condițiile, efectele și regimul înscrierilor în cartea funciară se aplică numai actelor și faptelor juridice încheiate sau, după caz, săvârșite ori produse după intrarea în vigoare a Codului civil.

Art. 893. Persoanele împotriva cărora se poate face înscrierea drepturilor tabulare. Înscrierea unui drept real se poate efectua numai:

- a) împotriva aceluia care, la data înregistrării cererii, este înscris ca titular al dreptului asupra căruia înscrierea urmează să fie făcută;
- b) împotriva aceluia care, înainte de a fi fost înscris, și-a grevat dreptul, dacă amândouă înscrierile se cer deodată. [*R.A.: art. 22 din Legea nr. 7/1996*]

Art. 894. Înscrierea drepturilor reale în cazul actelor juridice succesive. În cazul în care un drept supus înscrierii în cartea funciară a făcut obiectul unor cesiuni succesive fără ca înscrierile să fi fost efectuate, cel din urmă îndreptățit nu va putea cere înscrierea dreptului în folosul său decât dacă solicită, odată cu înscrierea acestuia, și înscrierea dobândirilor succesive anterioare pe care le va dovedi cu înscrieri originale sau copii legalizate, după caz. [*R.A.: art. 23 din Legea nr. 7/1996*]

Legea de aplicare: Art. 76. Dispozițiile art. 876-915 din Codul civil privitoare la cazurile, condițiile, efectele și regimul înscrierilor în cartea funciară se aplică numai actelor și faptelor juridice încheiate sau, după caz, săvârșite ori produse după intrarea în vigoare a Codului civil.

Art. 895. Înscrierile întemeiate pe obligațiile defunctului. Înscrierile întemeiate pe obligațiile defunctului se vor putea săvârși și după ce dreptul a fost înscris pe numele moștenitorului, însă numai în măsura în care moștenitorul este ținut de aceste obligații. [*R.A.: art. 24 din Legea nr. 7/1996*]

Legea de aplicare: Art. 76. Dispozițiile art. 876-915 din Codul civil privitoare la cazurile, condițiile, efectele și regimul înscrierilor în cartea funciară se aplică numai actelor și faptelor juridice încheiate sau, după caz, săvârșite ori produse după intrarea în vigoare a Codului civil.

Art. 896. Acțiunea în prestație tabulară. (1) În cazurile în care cel obligat să transmită, să constituie ori să modifice în folosul altuia un drept real asupra unui imobil nu își execută obligațiile necesare pentru înscrierea în cartea funciară, se va putea cere instanței judecătorești să dispună înscrierea; dreptul la acțiune este prescriptibil în condițiile legii.

(2) Dacă acțiunea în prestație tabulară a fost notată în cartea funciară, hotărârea judecătorească se va înscrie, din oficiu, și împotriva aceluia care au dobândit vreun drept tabular după notare. [*R.A.: art. 27 alin. (1)-(4) din Legea nr. 7/1996*]

Legea de aplicare: Art. 76. Dispozițiile art. 876-915 din Codul civil privitoare la cazurile, condițiile, efectele și regimul înscrierilor în cartea funciară se aplică numai actelor și faptelor juridice încheiate sau, după caz, săvârșite ori produse după intrarea în vigoare a Codului civil.

Art. 897. Efectele acțiunii în prestație tabulară față de terțul dobânditor de rea-credință. (1) Acțiunea în prestație tabulară se va putea îndrepta și împotriva terțului dobânditor înscris

anterior în cartea funciară, dacă actul juridic invocat de reclamant este anterior celui în temeiul căruia a fost înscris dreptul terțului dobânditor, iar acesta a fost de rea-credință la data încheierii actului.

(2) Dreptul la acțiune împotriva terțului se prescrie în termen de 3 ani de la data înscrierii de către acesta a dreptului în folosul său, cu excepția cazului în care dreptul la acțiune al reclamantului contra antecesurului tabular s-a prescris mai înainte. **[R.A.: art. 27 alin. (5) și art. 28 din Legea nr. 7/1996]**

Legea de aplicare: Art. 76. Dispozițiile art. 876-915 din Codul civil privitoare la cazurile, condițiile, efectele și regimul înscrierilor în cartea funciară se aplică numai actelor și faptelor juridice încheiate sau, după caz, săvârșite ori produse după intrarea în vigoare a Codului civil.

Art. 898. Înscrierea provizorie. În afara altor cazuri prevăzute de lege, înscrierea provizorie în cartea funciară se va putea cere:

1. dacă dreptul real dobândit este afectat de o condiție suspensivă ori rezolutorie sau dacă privește ori grevează o construcție viitoare; în cazul înscrierii provizorii având ca obiect o construcție viitoare, justificarea acesteia se face în condițiile legii;

2. dacă, în temeiul unei hotărâri care nu este încă definitivă, partea căzută în pretenții a fost obligată la strămutarea, constituirea sau stingerea unui drept tabular ori cel care administrează bunurile unei alte persoane a fost obligat să dea o garanție ipotecară;

3. dacă debitorul a consemnat sumele pentru care a fost înscrisă ipoteca;

4. dacă se dobândește un drept tabular înscris provizoriu;

5. dacă ambele părți consimt doar pentru efectuarea unei înscrieri provizorii. **[R.A.: art. 29 alin. (2) din Legea nr. 7/1996]**

Legea de aplicare: Art. 76. Dispozițiile art. 876-915 din Codul civil privitoare la cazurile, condițiile, efectele și regimul înscrierilor în cartea funciară se aplică numai actelor și faptelor juridice încheiate sau, după caz, săvârșite ori produse după intrarea în vigoare a Codului civil.

Art. 899. Efectele înscrierii provizorii. (1) Înscrierea provizorie are ca efect dobândirea, modificarea sau stingerea unui drept tabular de la data înregistrării cererii, sub condiția și în măsura justificării ei.

(2) Justificarea unei înscrieri provizorii se face cu consimțământul celui împotriva căruia s-a efectuat înscrierea provizorie, dat în formă autentică, sau în temeiul unei hotărâri judecătorești definitive. În acest din urmă caz, dispozițiile art. 896 și 897 se aplică, în mod corespunzător, și acțiunii în justificare tabulară.

(3) Justificarea radierii dreptului de ipotecă se face în temeiul hotărârii judecătorești de validare rămasă definitivă, al consimțământului creditorului dat în formă autentică, al procesului-verbal întocmit de executorul judecătoresc prin care se constată acceptarea plății sau, după caz, al încheierii întocmite de acesta prin care se constată efectuarea plății, rămasă definitivă.

(4) Justificarea unei înscrieri provizorii își întinde efectul asupra tuturor înscrierilor care s-au făcut condiționat de justificarea ei; nejustificarea unei înscrieri provizorii atrage, la cererea celui interesat, radierea ei și a tuturor înscrierilor care s-au făcut condiționat de justificarea ei. **[R.A.: art. 29 alin. (4) și (5) din Legea nr. 7/1996]**

Legea de aplicare: Art. 76. Dispozițiile art. 876-915 din Codul civil privitoare la cazurile, condițiile, efectele și regimul înscrierilor în cartea funciară se aplică numai actelor și faptelor juridice încheiate sau, după caz, săvârșite ori produse după intrarea în vigoare a Codului civil.

Art. 900. Presumția existenței sau inexistenței unui drept tabular. (1) Dacă în cartea funciară s-a înscris un drept real în folosul unei persoane, se prezumă că dreptul există în folosul ei.

(2) Dacă un drept real s-a radiat din cartea funciară, se prezumă că acel drept nu există.

(3) Dovada contrară se poate face numai în cazurile prevăzute la art. 887, precum și pe calea acțiunii în rectificare. **[R.A.: art. 30 din Legea nr. 7/1996]**

Legea de aplicare: Art. 76. Dispozițiile art. 876-915 din Codul civil privitoare la cazurile, condițiile, efectele și regimul înscrierilor în cartea funciară se aplică numai actelor și faptelor juridice încheiate sau, după caz, săvârșite ori produse după intrarea în vigoare a Codului civil.

Art. 901. Dobândirea cu bună-credință a unui drept tabular. (1) Sub rezerva unor dispoziții legale contrare, oricine a dobândit cu bună-credință vreun drept real înscris în cartea funciară, în temeiul unui act juridic cu titlu oneros, va fi socotit titularul dreptului înscris în folosul său, chiar dacă, la cererea adevăratului titular, dreptul autorului său este radiat din cartea funciară.

(2) Terțul dobânditor este considerat de bună-credință numai dacă, la data înregistrării cererii de înscriere a dreptului în folosul său, sunt îndeplinite următoarele condiții:

- a) nu a fost înregistrată nicio acțiune prin care se contestă cuprinsul cărții funciare;
- b) din cuprinsul cărții funciare nu rezultă nicio cauză care să justifice rectificarea acesteia în favoarea altei persoane; și
- c) nu a cunoscut, pe altă cale, inexactitatea cuprinsului cărții funciare.

(3) Dispozițiile prezentului articol sunt aplicabile și terțului care a dobândit cu bună-credință un drept de ipotecă în temeiul unui act juridic încheiat cu titularul de carte funciară ori cu succesorul său în drepturi, după caz.

(4) Dispozițiile prezentului articol nu pot fi însă opuse de o parte contractantă celeilalte și nici de succesorii lor universali sau cu titlu universal, după caz. **[R.A.: art. 31 din Legea nr. 7/1996]**

Legea de aplicare: ► Art. 76. Dispozițiile art. 876-915 din Codul civil privitoare la cazurile, condițiile, efectele și regimul înscrierilor în cartea funciară se aplică numai actelor și faptelor juridice încheiate sau, după caz, săvârșite ori produse după intrarea în vigoare a Codului civil. ► Art. 79. (1) În cazul în care, pentru prima dată, s-au înscris în cartea funciară, fără cauză legitimă, drepturi reale potrivit art. 58¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, terții dobânditori cu titlu oneros ai vreunui drept real imobiliar, întemeindu-se, cu bună-credință, pe cuprinsul cărții funciare, nu se pot prevala contra adevăraților proprietari, străini de cartea funciară, de dispozițiile art. 901 din Codul civil sau ale art. 31 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, după caz, cât timp nu s-a împlinit termenul de uzucapiune tabulară prevăzut de Codul civil sau dacă în acest termen s-a înscris o acțiune prin care se contestă cuprinsul cărții funciare. (2) Dispozițiile prezentului articol nu sunt aplicabile și înscrierilor efectuate înainte de intrarea în vigoare a Codului civil. În acest caz, sunt aplicabile dispozițiile de drept comun privitoare la uzucapiune, în vigoare la data intrării în posesia imobilului.

Capitolul III. Notarea unor drepturi, fapte și raporturi juridice

Art. 902. Actele sau faptele supuse notării. (1) Drepturile, faptele sau alte raporturi juridice prevăzute la art. 876 alin. (2) devin opozabile terțelor persoane exclusiv prin notare, dacă nu se dovedește că au fost cunoscute pe altă cale, în afara cazului în care din lege rezultă că simpla cunoaștere a acestora nu este suficientă pentru a suplini lipsa de publicitate. În caz de conflict de drepturi care provin de la un autor comun, dispozițiile art. 890-892, 896 și 897 se aplică în mod corespunzător.

(2) În afara altor cazuri prevăzute de lege, sunt supuse notării în cartea funciară:

1. punerea sub interdicție judecătorească și ridicarea acestei măsuri;
2. cererea de declarare a morții unei persoane fizice, hotărârea judecătorească de declarare a morții și cererea de anulare sau de rectificare a hotărârii judecătorești de declarare a morții;
3. calitatea de bun comun a unui imobil;
4. convenția matrimonială, precum și modificarea sau, după caz, înlocuirea ei;
5. destinația unui imobil de locuință a familiei;
6. locațiunea și cesiunea de venituri;
7. aportul de folosință la capitalul social al unei societăți;
8. interdicția convențională de înstrăinare sau de grevare a unui drept înscris;
9. vânzarea făcută cu rezerva dreptului de proprietate;
10. dreptul de a revoca sau denunța unilateral contractul;
11. pactul comisoriu și declarația de rezoluțiune sau de reziliere unilaterală a contractului;

12. anteconcontractul și pactul de opțiune;
13. dreptul de preempțiune născut din convenții;
14. intenția de a înstrăina sau de a ipoteca;
15. schimbarea rangului ipotecii, poprirea, gajul sau constituirea altei garanții reale asupra creanței ipotecare;
16. deschiderea procedurii insolvenței, ridicarea dreptului de administrare al debitorului supus acestei măsuri, precum și închiderea acestei proceduri;
17. sechestrul, urmărirea imobilului, a fructelor ori veniturilor sale;
18. acțiunea în prestație tabulară, acțiunea în justificare și acțiunea în rectificare;
19. acțiunile pentru apărarea drepturilor reale înscrise în cartea funciară, acțiunea în partaj, acțiunile în desființarea actului juridic pentru nulitate, rezoluțiune ori alte cauze de ineficacitate, acțiunea revocatorie, precum și orice alte acțiuni privitoare la alte drepturi, fapte, alte raporturi juridice în legătură cu imobilele înscrise;
20. punerea în mișcare a acțiunii penale pentru o înscrisere în cartea funciară săvârșită printr-o faptă prevăzută de legea penală.

(3) În sensul prezentului articol, prin *terți* se înțelege orice persoană care a dobândit un drept real sau un alt drept în legătură cu imobilul înscris în cartea funciară.

Legea de aplicare: Art. 76. Dispozițiile art. 876-915 din Codul civil privitoare la cazurile, condițiile, efectele și regimul înscrierilor în cartea funciară se aplică numai actelor și faptelor juridice încheiate sau, după caz, săvârșite ori produse după intrarea în vigoare a Codului civil.

Art. 903. Actele sau faptele care pot fi notate în cartea funciară. Se vor putea nota în cartea funciară, fără însă ca opozabilitatea față de terți să depindă de această înscrisere:

1. incapacitatea sau restrângerea, prin efectul legii, a capacității de exercițiu ori de folosință;
2. declarația de utilitate publică în vederea exproprierii unui imobil;
3. orice alte fapte sau raporturi juridice care au legătură cu imobilul și care sunt prevăzute în acest scop de lege.

Legea de aplicare: Art. 76. Dispozițiile art. 876-915 din Codul civil privitoare la cazurile, condițiile, efectele și regimul înscrierilor în cartea funciară se aplică numai actelor și faptelor juridice încheiate sau, după caz, săvârșite ori produse după intrarea în vigoare a Codului civil.

Art. 904. Notarea intenției de a înstrăina sau de a ipoteca. (1) Proprietarul unui imobil poate cere ca intenția sa de a înstrăina sau de a ipoteca în folosul unei anumite persoane să fie notată, arătând în acest din urmă caz și suma ce corespunde obligației garantate.

(2) Dacă înstrăinarea sau ipotecarea se realizează în termen de 3 luni de la notarea intenției de a înstrăina sau de a ipoteca, dreptul înscris va avea rangul notării. [*R.A.: art. 39 din Legea nr. 7/1996*]

Legea de aplicare: Art. 76. Dispozițiile art. 876-915 din Codul civil privitoare la cazurile, condițiile, efectele și regimul înscrierilor în cartea funciară se aplică numai actelor și faptelor juridice încheiate sau, după caz, săvârșite ori produse după intrarea în vigoare a Codului civil.

Art. 905. Pierderea efectului notării. (1) Notarea intenției de a înstrăina sau de a ipoteca își pierde efectul prin trecerea unui termen de 3 luni de la data înregistrării cererii.

(2) Anul, luna și ziua în care notarea își pierde efectul vor fi menționate atât în notare, cât și în încheierea ce a dispus-o.

Legea de aplicare: Art. 76. Dispozițiile art. 876-915 din Codul civil privitoare la cazurile, condițiile, efectele și regimul înscrierilor în cartea funciară se aplică numai actelor și faptelor juridice încheiate sau, după caz, săvârșite ori produse după intrarea în vigoare a Codului civil.

Art. 906. Notarea anteconcontractelor și a pactelor de opțiune. (1) Promisiunea de a încheia un contract având ca obiect dreptul de proprietate asupra imobilului sau un alt drept în legătură cu acesta se poate nota în cartea funciară, dacă promitentul este înscris în cartea

funciară ca titularul dreptului care face obiectul promisiunii, iar antecontractul, sub sancțiunea respingerii cererii de notare, prevede termenul în care urmează a fi încheiat contractul. Notarea se poate efectua oricând în termenul stipulat în antecontract pentru executarea sa, dar nu mai târziu de 6 luni de la expirarea lui.

(2) Promisiunea se va putea radia, dacă cel îndreptățit nu a cerut instanței pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, în termen de 6 luni de la trecerea termenului fixat pentru încheierea lui sau dacă, între timp, imobilul a fost definitiv adjudecat în cadrul vânzării silite de către un terț care nu este ținut să răspundă de obligațiile promitentului.

(3) Radierea se va dispune din oficiu, dacă, până la expirarea termenului de 6 luni prevăzut la alin. (2), n-a fost cerută înscrierea dreptului care a făcut obiectul promisiunii, cu excepția cazului când cel îndreptățit a cerut notarea în cartea funciară a acțiunii prevăzute la alin. (2). De asemenea, promisiunea se va radia din oficiu în toate cazurile când, până la încheierea contractului amintit mai sus ori până la soluționarea definitivă a acțiunii prevăzute la alin. (2), imobilul a fost definitiv adjudecat în cadrul vânzării silite de către un terț care nu este ținut să răspundă de obligațiile promitentului.

(4) Dispozițiile prezentului articol se aplică prin asemănare și pactelor de opțiune notate în cartea funciară. În aceste cazuri, dacă, până la expirarea termenului stipulat în contract pentru exercitarea opțiunii, beneficiarul pactului nu solicită, în baza declarației de opțiune și a dovezii comunicării sale către cealaltă parte, intabularea dreptului ce urmează a fi dobândit, se va dispune din oficiu radierea pactului înscris în folosul său.

Legea de aplicare: Art. 76. Dispozițiile art. 876-915 din Codul civil privitoare la cazurile, condițiile, efectele și regimul înscrierilor în cartea funciară se aplică numai actelor și faptelor juridice încheiate sau, după caz, săvârșite ori produse după intrarea în vigoare a Codului civil.

Legislație conexă: art. 37 alin. (12) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată (M. Of. nr. 720 din 24 septembrie 2015).

Capitolul IV. Rectificarea înscrierilor de carte funciară

Art. 907. Noțiune. (1) Când o înscriere făcută în cartea funciară nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia.

(2) Prin *rectificare* se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înscrieri inexacte efectuate în cartea funciară.

(3) Situația juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaștere făcută de titularul înscrierii a cărei rectificare se solicită, prin declarație dată în formă autentică notarială, ori dintr-o hotărâre judecătorească definitivă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond. Acțiunea de fond poate fi, după caz, o acțiune în anulare, rezoluțiune, reducățiune sau orice altă acțiune întemeiată pe o cauză de ineficacitate a actului juridic. [**R.A.:** art. 51 din Legea nr. 7/1996]

Legea de aplicare: Art. 76. Dispozițiile art. 876-915 din Codul civil privitoare la cazurile, condițiile, efectele și regimul înscrierilor în cartea funciară se aplică numai actelor și faptelor juridice încheiate sau, după caz, săvârșite ori produse după intrarea în vigoare a Codului civil.

Art. 908. Rectificarea intabulării sau înscrierii provizorii. (1) Orice persoană interesată poate cere rectificarea unei intabulări sau înscrieri provizorii, dacă:

1. înscrierea sau încheierea nu este valabilă ori actul în temeiul căruia a fost efectuată înscrierea a fost desființat, în condițiile legii, pentru cauze ori motive anterioare sau concomitente încheierii ori, după caz, emiterii lui;

2. dreptul înscris a fost greșit calificat;

3. nu mai sunt întrunite condițiile de existență a dreptului înscris sau au încetat efectele actului juridic în temeiul căruia s-a făcut înscrierea;

4. înscrierea în cartea funciară nu mai este, din orice alte motive, în concordanță cu situația juridică reală a imobilului.