

Capitolul I. Decizii ale Curții Constituționale

I. Drepturi reale dobândite prin efectul legii, prin expropriere sau prin hotărâri judecătorești. Opozabilitate fără înscrierea în cartea funciară. Constituționalitate

Constituția, republicată, art. 16 alin. (1)
Legea nr. 7/1996, republicată,
art. 25 alin. (1), art. 26 alin. (2)

Articolul 26 alin. (2) din Legea nr. 7/1996, republicată, reglementează o excepție de la regula instituită prin dispozițiile art. 25 alin. (1) al aceleiași legi, potrivit căroră „înscrierile în cartea funciară își vor produce efectele de opozabilitate față de terți de la data înregistrării cererilor; ordinea înregistrării cererilor va determina rangul înscrierilor”. Astfel, în ceea ce privește drepturile reale, acestea sunt opozabile față de terți, fără înscrierea în cartea funciară, dacă sunt dobândite de stat sau de oricare altă persoană, prin efectul legii, prin expropriere sau prin hotărâri judecătorești.

Rațiunea pentru care legiuitorul nu a considerat necesară înscrierea în cartea funciară, în vederea asigurării opozabilității, a drepturilor reale dobândite prin cele trei modalități rezidă în efectele pe care le produc, sub aspectul opozabilității lor față de terți, actele prin care sunt dobândite aceste drepturi.

Această soluție legislativă nu este contrară principiului egalității, deoarece, dacă identitatea de rațiuni impune identitate de soluții, ceea ce, în esență, consacră art. 16 alin. (1) din Constituție și, *per a contrario*, rațiunile diferite impun, în mod necesar, soluții diferite, regimul juridic diferențiat instituit de legiuitor prin reglementarea criticată nu este arbitrar și, deci, discriminatoriu, ci, dimpotrivă, nu face decât să dea expresie principiului constituțional pretins a fi încălcat.

*C.C., Decizia nr. 691 din 11 septembrie 2007,
în M. Of. nr. 668 din 1 octombrie 2007*

Examinând încheierea de sesizare, punctele de vedere ale Guvernului și Avocatului Poporului, raportul întocmit de judecătorul-raportor, susținerile părții prezente, concluziile procurorului, dispozițiile legale criticate raportate la prevederile Constituției, precum și Legea nr. 47/1992, Curtea a reținut următoarele:

Curtea Constituțională a fost legal sesizată și este competentă, potrivit dispozițiilor art. 146 lit. d) din Constituție, ale art. 1 alin. (2), ale art. 2, 3, 10 și 29 din Legea nr. 47/1992, să soluționeze excepția de neconstituționalitate ridicată.

Obiectul excepției de neconstituționalitate îl constituie dispozițiile art. 4 alin. (3) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 159/1999 privind înființarea Companiei Naționale „Loteria Română” – SA, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 515 din 25 octombrie 1999, aprobată prin Legea nr. 288/2001, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 303 din 8 iunie 2001, dispoziții care prevăd că: „Celelalte bunuri aflate în administrarea Regiei Autonome «Loteria Națională» trec în proprietatea Loteriei Române la data înmatriculării acestora la oficiul registrului comerțului”, precum și dispozițiile art. 28 alin. (2) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, devenit art. 26 alin. (2) în urma republicării în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 201 din 3 martie 2006, potrivit cărora „În aceleași condiții [fără înscrierea în cartea funciară] sunt opozabile față de terți și drepturile reale dobândite de stat și de orice persoană, prin efectul legii, prin expropriere sau prin hotărâri judecătorești”.

Autorul excepției susține că dispozițiile legale criticate încalcă prevederile constituționale ale art. 44 referitoare la dreptul de proprietate privată, ale art. 52 care consacră dreptul persoanei vătămate de o autoritate publică, ale art. 53 privind restrângerea exercițiului unor drepturi sau al unor libertăți și ale art. 136 referitoare la proprietate.

1. Examinând excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 159/1999 privind înființarea Companiei Naționale „Loteria Română” – SA, Curtea a reținut că actul normativ criticat reglementează înființarea Loteriei Române, persoană juridică română, având forma juridică de societate comercială pe acțiuni cu capital integral de stat, prin reorganizarea Regiei Autonome „Loteria Națională”, care se desființează la data înmatriculării la oficiul registrului comerțului a Companiei Naționale „Loteria Română” – SA. La aceeași dată, Loteria Română devine proprie-

țara, pe de o parte, a bunurilor aflate în patrimoniul Regiei Autonome „Loteria Națională”, cu excepția bunurilor deținute cu alt titlu – art. 4 alin. (2) din ordonanță, iar, pe de altă parte, a bunurilor aflate în administrarea Regiei Autonome „Loteria Națională” – alin. (3) al aceluiași articol. Așa fiind, se constată că legea reglementează, în primul caz, preluarea în patrimoniul nou-înființatei companii naționale a bunurilor deținute cu titlu de proprietate de regia autonomă, în virtutea succesiunii universale a drepturilor și obligațiilor vechii persoane juridice, iar, în cel de-al doilea caz, transferul dreptului de proprietate a bunurilor aflate în administrarea regiei autonome, din patrimoniul unor persoane fizice sau juridice în patrimoniul companiei naționale. A doua ipoteză consacră, deci, trecerea în proprietatea Loteriei Române, la o dată ulterioară intrării în vigoare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 159/1999, respectiv data înmatriculării companiei la oficiul registrului comerțului, a bunurilor pe care Regia Autonomă „Loteria Națională” le deținea în administrare, deci cu titlu de detentor precar.

Or, nicio lege nu poate opera transformarea dreptului de administrare asupra unor bunuri al fostei regii autonome în drept de proprietate al Loteriei Române, deci schimbarea regimului juridic al acelor bunuri, fără a exista o cauză de utilitate publică, precum și o justă și prealabilă despăgubire, așa cum reclamă art. 44 alin. (3) din Constituție.

Cu alte cuvinte, art. 4 alin. (3) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 159/1999, care dispune un transfer silit de proprietate – o expropriere, încalcă dispozițiile art. 44 alin. (1) și (3) din Constituție și ale art. 1 din primul Protocol la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale. Astfel, așa cum a statuat și Curtea Europeană a Drepturilor Omului în jurisprudența sa, o privare de proprietate trebuie să fie prevăzută de lege, să urmărească o cauză de utilitate publică, să fie conformă normelor de drept intern și să respecte un raport de proporționalitate între mijloacele folosite și scopul vizat. Mai mult, privarea de proprietate trebuie să menajeze un just echilibru între exigențele de interes general și imperativele fundamentale ale individului, în special prin indemnizarea rezonabilă și proporțională a valorii bunului, acordată titularului acestuia.

În ceea ce privește legalitatea exproprierii, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a decis că simpla existență a unor norme nu este suficientă pentru a justifica privarea de proprietate. Astfel, în cauza *Zvolský și Zvolská împotriva Republicii Cehe*, 2002, s-a statuat că

legea pe care se bazează o atingere adusă bunurilor unei persoane trebuie să fie conformă cu normele de drept intern ale statului în cauză, inclusiv cu dispozițiile constituționale pertinente. În orice caz, aparține, în primul rând, autorităților naționale interne atributul interpretării și aplicării acestor norme și acela de a se pronunța cu privire la constituționalitatea lor. Referitor la noțiunea de „utilitate publică”, Curtea Europeană (cauzele *Malama împotriva Greciei*, 2001, *Almeida Garrett, Mascarenhas Falcão și alții împotriva Portugaliei*, 2000, *Honecker și alții împotriva Germaniei*, 2001) a statuat că acestea trebuie să urmărească realizarea unui scop legitim, a unui interes general de ordin social-economic, fapt ce este de natură a conferi statelor semnate ale Convenției europene a drepturilor omului și a libertăților fundamentale o anumită marjă de apreciere, întotdeauna aflată sub controlul Curții. Cu privire la indemnizarea titularului pentru privarea de dreptul său, Curtea Europeană a statuat în sensul că, în absența unei compensații reparatorii, art. 1 din Protocolul nr. 1 n-ar asigura decât o protecție iluzorie și ineficace a dreptului de proprietate, în totală contradicție cu dispozițiile Convenției (cauza *James și alții împotriva Marii Britanii*, 1986).

În considerarea celor arătate, Curtea a constatat că măsura exproprierii consacrată de dispozițiile art. 4 alin. (3) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 159/1999 privind înființarea Companiei Naționale „Loteria Română” – SA nu întrunește exigențele prevăzute în dreptul intern – Constituția României și Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, în condițiile în care nu este învederată nicio cauză de utilitate publică de natură să justifice adoptarea acestei măsuri și nici nu se prevede o despăgubire dreaptă și prealabilă, care să compenseze pierderea dreptului de proprietate asupra bunului expropriat.

Un argument suplimentar în susținerea neconstituționalității dispozițiilor art. 4 alin. (3) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 159/1999 îl reprezintă jurisprudența instanței naționale de contencios constituțional, care, prin Decizia nr. 227/2007, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 283 din 27 aprilie 2007, a admis excepția de neconstituționalitate referitoare la prevederile art. 65 alin. (1) din Ordonanța Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia, reținând în considerente următoarele: „(...) există posibilitatea ca imobilele prevăzute în anexa nr. 1 din Ordonanța Guvernului nr. 39/2005 să se afle și în proprietatea persoanelor fizice sau juridice sau în proprietatea comunelor, orașelor, municipiilor și județelor.

Prevăzând *in terminis* că toate aceste imobile, indiferent de titularul dreptului de proprietate, se află în proprietatea privată a statului, se realizează un transfer silit de proprietate care operează din patrimoniul persoanelor fizice, persoanelor juridice sau unităților administrativ-teritoriale către stat, ceea ce reprezintă o încălcare a dispozițiilor art. 44 alin. (1) din Constituție”.

Dacă în situația respectivă exista doar posibilitatea ca imobilele ce făceau obiectul reglementării să se afle în proprietatea altor persoane decât statul, ceea ce a impus admiterea excepției de neconstituționalitate, cu atât mai mult o atare soluție se impune și în cauza de față, în care, așa cum am arătat în prealabil, dreptul de proprietate asupra bunurilor aflate în administrarea Regiei Autonome „Loteria Națională” se află, la data adoptării ordonanței, în patrimoniul altor persoane fizice sau juridice.

2. În ceea ce privește excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 26 alin. (2) din Legea nr. 7/1996, Curtea a reținut că acestea reglementează o excepție de la regula instituită prin dispozițiile art. 25 alin. (1) al aceleiași legi, potrivit căroră „Înscrierile în cartea funciară își vor produce efectele de opozabilitate față de terți de la data înregistrării cererilor; ordinea înregistrării cererilor va determina rangul înscrierilor”. Astfel, în ceea ce privește drepturile reale, acestea sunt opozabile față de terți, fără înscrierea în cartea funciară, dacă sunt dobândite de stat sau de oricare altă persoană, prin efectul legii, prin expropriere sau prin hotărâri judecătorești.

Rațiunea pentru care legiuitorul nu a considerat necesară înscrierea în cartea funciară, în vederea asigurării opozabilității, a drepturilor reale dobândite prin cele trei modalități rezidă în efectele pe care le produc, sub aspectul opozabilității lor față de terți, actele prin care sunt dobândite aceste drepturi.

Astfel, în prima ipoteză, dreptul real se dobândește în temeiul legii, act normativ care se publică în Monitorul Oficial al României și care intră în vigoare și, deci, produce efecte juridice *erga omnes*, la 3 zile de la data publicării sau la data ulterioară prevăzută în textul lui.

Cea de-a doua ipoteză prevăzută de textul de lege criticat se referă la modalitatea de dobândire a dreptului de proprietate de către stat prin expropriere. Potrivit Legii nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, soluționarea cererilor de expropriere este de competența tribunalului în raza căruia este situat imobilul propus pentru expropriere, astfel că instanța, verificând dacă sunt întrunite condițiile cerute de lege, va stabili cuantumul despăgubirilor și suma

cuvântă proprietarilor, posesorilor, altor titulari de drepturi reale sau oricăror alte persoane cunoscute care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor propuse a fi expropriate. Instanța se pronunță asupra cererii de expropriere prin hotărâre, care este supusă căilor de atac prevăzute de lege. În acest caz, precum și în situația prevăzută în cea de-a treia ipoteză a art. 26 alin. (2) din Legea nr. 7/1996, titlul de proprietate îl constituie hotărârea judecătorească. Cu toate că aceasta nu poate crea drepturi și obligații pentru terți, ei nefiind părți în litigiul tranșat prin hotărâre, totuși ei nu pot ignora existența unei noi situații juridice căreia judecata i-a dat naștere și pe care hotărârea o consacră. Prin urmare, hotărârea judecătorească trebuie recunoscută și respectată de toți, fiind deci opozabilă tuturor, chiar dacă ea nu produce efecte decât față de părți.

În considerarea celor arătate, Curtea reține că atât legea, cât și hotărârile judecătorești, ca modalități de dobândire a dreptului de proprietate sau a altor drepturi reale, reprezintă acte juridice care sunt opozabile față de terți prin ele însele, fără a fi nevoie de formalitatea suplimentară a înscrierii drepturilor dobândite pe această cale în cartea funciară.

Așa fiind, dacă identitatea de rațiuni impune identitate de soluții, ceea ce, în esență, consacră art. 16 alin. (1) din Constituție, și, *per a contrario*, rațiunile diferite impun, în mod necesar, soluții diferite, regimul juridic diferențiat instituit de legiuitor prin reglementarea criticată nu este arbitrar și, deci, discriminatoriu, ci, dimpotrivă, pentru considerațiile înfățișate, nu face decât să dea expresie principiului constituțional pretins a fi încălcat.

2. Constatarea nevalabilității actului în temeiul căruia s-a efectuat înscrierea. Rectificarea cărții funciare. Neîncălcarea principiului constituțional al ocrotirii dreptului de proprietate

Constituția, republicată, art. 44 alin. (2) teza întâi
Legea nr. 7/1996¹⁾, art. 36 alin. (1) pct. 1

Dispozițiile art. 36 alin. (1) pct. 1 din Legea nr. 7/1996, în temeiul cărora se poate cere rectificarea înscrierilor din cartea

¹⁾ Ca urmare a republicării Legii nr. 7/1996 (M. Of. nr. 201 din 3 martie 2006) și a renumerotării textelor, art. 36 a devenit art. 34.

funciară, dacă printr-o hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă s-a constatat că actul în temeiul căruia s-a efectuat înscrierea nu a fost valabil, nu vin în contradicție cu dispozițiile art. 44 alin. (2) teza întâi din Constituție. Având în vedere importanța drepturilor reale ce fac obiectul unor acte juridice civile, posibilitatea rectificării intabulării efectuate în baza unor acte care nu au fost valabile reprezintă o măsură de protecție a dreptului de proprietate și de asigurare a securității circuitului civil, nicidecum o încălcare a principiului ocrotirii proprietății.

*C.C., Decizia nr. 81 din 7 februarie 2006,
în M. Of. nr. 200 din 3 martie 2006*

Examinând încheierea de sesizare, punctele de vedere ale Guvernului și Avocatului Poporului, raportul întocmit de judecătorul-raportor, concluziile procurorului, prevederile legale criticate, raportate la dispozițiile Constituției, precum și Legea nr. 47/1992, Curtea a reținut următoarele:

Curtea Constituțională a fost legal sesizată și este competentă, potrivit dispozițiilor art. 146 lit. d) din Constituție, ale art. 1 alin. (2), ale art. 2, 3, 10 și 29 din Legea nr. 47/1992, să soluționeze excepția de neconstituționalitate.

Obiectul excepției de neconstituționalitate îl constituie prevederile art. 36 alin. (1) pct. 1 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996.

Examinând excepția de neconstituționalitate, Curtea a observat că, ulterior sesizării sale, Legea nr. 7/1996 a fost completată și modificată prin titlul XII al Legii nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 653 din 22 iulie 2005. Aceste completări și modificări nu privesc prevederile legale criticate în prezenta cauză.

Textul de lege criticat are următoarea redactare: „Orice persoană interesată poate cere rectificarea înscrierilor din cartea funciară, dacă printr-o hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă s-a constatat că:

1. înscrierea sau actul în temeiul căruia s-a efectuat înscrierea nu a fost valabil;”.

Textul constituțional pretins a fi încălcat este cel al art. 44 alin. (2) teza întâi, referitor la garantarea și ocrotirea proprietății în mod egal de lege, indiferent de titular.

Analizând criticile de neconstituționalitate și argumentele aduse în susținerea acestora, Curtea a constatat că acestea sunt neîntemeiate.

Textul art. 36 alin. (1) pct. 1 din Legea nr. 7/1996 prevede posibilitatea rectificării înscrierilor din cartea funciară, dacă printr-o hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă s-a constatat că actul în temeiul căruia s-a efectuat înscrierea nu este valabil, această rectificare putând fi cerută de orice persoană interesată.

Autorul excepției consideră că această posibilitate de rectificare contravine dispozițiilor art. 44 alin. (2) teza întâi, întrucât anulează înscrierea făcută în cartea funciară, deși aceasta a fost făcută cu respectarea condițiilor prevăzute de art. 34 din lege, potrivit căruia cuprinsul cărților funciare se consideră exact în folosul acelei persoane care a dobândit cu bună-credință, printr-un act juridic, un drept real. Acest text prevede că dobânditorul se consideră a fi de bună-credință, dacă la data înregistrării în folosul său nu a fost notată nicio acțiune prin care se contestă cuprinsul cărții funciare sau dacă din titlul transmițătorului și din cuprinsul cărții funciare nu reiese vreo neconcordanță între acesta și situația juridică reală.

În speța de față s-a solicitat rectificarea înscrierii în cartea funciară a unui contract de vânzare-cumpărare pe numele autorilor excepției, ca urmare a constatării nulității acestui contract, printr-o hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă.

Rectificarea înscrierilor făcute în cartea funciară, la care se referă articolul criticat, nu este decât o operație prin care se consemnează acte și fapte juridice extrinseci. În speță, este vorba de stingerea dreptului ce face obiectul intabulării, ca urmare a faptului că această operațiune sau actul în temeiul căruia s-a făcut nu a fost valabil. Rectificările au, așadar, caracterul unor înregistrări, iar notarea acestora are în vedere exclusiv publicitatea drepturilor reale imobiliare, deci opozabilitatea lor în raport cu terții.

De aceea, având în vedere importanța drepturilor reale ce fac obiectul unor acte juridice civile, posibilitatea rectificării unor asemenea intabulări care nu erau valabile reprezintă o măsură de protecție a dreptului de proprietate și de asigurare a securității circuitului civil.

3. Limitarea în timp a efectului înscrierii intenției de a înstrăina sau de a ipoteca. Rațiune. Neîncălcarea principiului egalității cetățenilor în fața legii

Constituția, republicată, art. 16 alin. (1)
Legea nr. 7/1996, republicată, art. 17 alin. (1), art. 40

Durata limitată în care înscrierea în cartea funciară a intenției de a înstrăina sau de a ipoteca își produce efectul se justifică prin faptul că respectiva înscriere consemnează doar o promisiune a proprietarului imobilului, promisiune ale cărei efecte incerte legiuitorul a înțeles să le limiteze în timp, sub aspectul opozabilității lor față de terți. Nimic nu împiedică însă persoanele interesate să prevadă, în cuprinsul actului juridic prin care se angajează să înstrăineze sau să ipotecheze imobilul, un termen mai lung de două luni în care urmează să încheie actul juridic de înstrăinare sau de instituire a ipotecii. Într-o atare împrejurare, pentru asigurarea opozabilității față de terți a actului, este necesară înscrierea periodică în cartea funciară a intenției de a înstrăina sau de a ipoteca imobilul.

Legea nu stabilește în sarcina proprietarului imobilului obligația de a înscrie intenția de a înstrăina sau ipoteca, ci, dimpotrivă, îi dă posibilitatea să opteze între înscrierea în cartea funciară și neefectuarea acestei operațiuni. Prin urmare, plata taxelor aferente înscrierii este subsecventă manifestării voinței în acest sens, astfel că nu poate fi reținută vreo discriminare care să contravină prevederilor art. 16 din Constituție.

*C.C., Decizia nr. 1198 din 13 decembrie 2007,
în M. Of. nr. 60 din 25 ianuarie 2008*

Examinând încheierea de sesizare, punctele de vedere ale Guvernului și Avocatului Poporului, raportul întocmit de judecătorul-raportor, concluziile procurorului, dispozițiile legale criticate, raportate la prevederile Constituției, precum și Legea nr. 47/1992, Curtea a reținut următoarele:

Curtea Constituțională a fost legal sesizată și este competentă, potrivit dispozițiilor art. 146 lit. d) din Constituție, precum și ale art. 1 alin. (2), art. 2, 3, 10 și 29 din Legea nr. 47/1992, să soluționeze excepția de neconstituționalitate.

Obiectul excepției de neconstituționalitate îl constituie dispozițiile art. 40 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996,

republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 201 din 3 martie 2006, care au următorul conținut: „(1) Înscrierea intenției de a înstrăina sau de a ipoteca își pierde efectul prin trecerea unui termen de două luni de la data înregistrării cererii.

(2) Anul, luna și ziua în care înscrierea își pierde efectul vor fi arătate atât în înscriere, cât și în încheierea care a ordonat-o”.

Autorul excepției susține că dispozițiile legale criticate încalcă prevederile constituționale cuprinse în art. 16 alin. (1) care consacră egalitatea în drepturi a cetățenilor.

Examinând excepția de neconstituționalitate, Curtea a constatat că, potrivit art. 17 alin. (1) din Legea nr. 7/1996, publicitatea imobiliară se întemeiază pe sistemul de evidență al cadastrului general și are ca obiect înscrierea în cartea funciară a actelor și faptelor juridice referitoare la imobilele din același teritoriu administrativ. Astfel, proprietarul unui imobil care dorește înstrăinarea lui sau ipotecarea în vederea garantării vreunei creanțe poate solicita oficiului teritorial competent înregistrarea actului juridic prin care își manifestă intenția de a înstrăina sau de a ipoteca imobilul, arătând, în acest din urmă caz, suma ce urmează să se garanteze prin ipotecă. Efectul înscrierii îl constituie opozabilitatea față de terți a actului juridic în care s-a consemnat acordul de voință dintre proprietarul imobilului – promitent-vânzător și promitentul-cumpărător, în prima ipoteză, respectiv dintre proprietarul imobilului și persoana în favoarea căreia se va institui ipoteca, în cea de-a doua ipoteză. Potrivit textului de lege criticat, această înscriere își pierde efectul prin trecerea unui termen de două luni de la data înregistrării cererii.

În ceea ce privește durata limitată în care înscrierea în cartea funciară a intenției de a înstrăina sau de a ipoteca își produce efectul, Curtea a reținut că aceasta se justifică prin faptul că respectiva înscriere consemnează doar o promisiune a proprietarului imobilului care îmbracă o formă juridică *sui generis*, ale cărei efecte incerte legiuitorul a înțeles să le limiteze în timp, sub aspectul opozabilității lor față de terți. Nimic nu împiedică însă persoanele interesate să prevadă în cuprinsul actelor juridice prin care se angajează să înstrăineze sau să ipotecheze imobilul pe care îl au în proprietate termene mai lungi de două luni în care urmează să încheie actul juridic de înstrăinare sau de instituire a ipotecii. Într-o atare împrejurare, pentru asigurarea opozabilității față de terți a actului este necesară înscrierea periodică în cartea funciară a intenției de a înstrăina sau de a ipoteca imobilul.

Pe de altă parte, Curtea a constatat că, în această materie, respectiv a înscrierii intenției de înstrăinare sau de ipotecare, legea nu stabilește o obligație în sarcina proprietarului imobilului, ci, dimpotrivă, îi dă posibilitatea să opteze între înscrierea în cartea funciară și neefectuarea acestei operații. Prin urmare, plata taxelor aferente înscrierii este subsecventă manifestării voinței în acest sens, astfel că nu poate fi reținută vreo discriminare care să contravină prevederilor art. 16 din Constituție. Mai mult, în măsura în care, potrivit legii, numai proprietarul imobilului poate solicita înscrierea intenției de a înstrăina sau de a ipoteca, apare ca nejustificată susținerea autorului excepției, ce are calitatea de promitent-cumpărător, potrivit căreia este obligat să efectueze el personal înscrierea și, implicit, să plătească taxele aferente.

4. Plângere împotriva încheierii de admitere sau de respingere a cererii de înscriere în cartea funciară. Obligația depunerii plângerii numai la biroul teritorial din cadrul oficiului teritorial. Încălcarea accesului liber la justiție

Constituția, republicată, art. 21 alin. (1)-(3)
Legea nr. 7/1996, republicată, art. 50 alin. (2)

Principiul constituțional instituit de art. 21 conferă posibilitatea oricărei persoane de a se adresa direct și nemijlocit instanțelor de judecată pentru apărarea drepturilor, a libertăților și a intereselor sale legitime, nicio lege neputând îngreui exercitarea acestui drept. Existența oricărui impediment administrativ, care nu are o justificare obiectivă sau rațională și care ar putea, până la urmă, să nege acest drept persoanei interesate, încalcă prevederile art. 21 alin. (1)-(3) din Constituție.

Dispozițiile art. 50 alin. (2) din Legea nr. 7/1996, republicată, potrivit cărora plângerea împotriva încheierii de admitere sau de respingere a cererii de înscriere în cartea funciară se depune la biroul teritorial și se va înscrie din oficiu în cartea funciară, sunt neconstituționale în măsura în care îngreuesc accesul direct și la instanța de judecată competentă să judece plângerea. Obligația depunerii plângerii numai la biroul teritorial din cadrul oficiului teritorial, ca o condiție de acces la justiție, nu poate fi justificată în mod obiectiv și rezonabil. Obligația legală a părții interesate de a depune plângerea la biroul teritorial din cadrul oficiului teritorial subzistă, însă aceasta are dreptul de a se adresa și direct instan-

ței de judecată competente, în vederea respectării drepturilor sale constituționale de acces liber la justiție și la un proces echitabil, judecat într-un termen rezonabil.

*C.C., Decizia nr. 467 din 22 aprilie 2008,
în M. Of. nr. 422 din 5 iunie 2008*

Examinând încheierea de sesizare, punctul de vedere al Avocatului Poporului, raportul întocmit de judecătorul-raportor, concluziile procurorului, dispozițiile legale criticate, raportate la prevederile Constituției, precum și Legea nr. 47/1992, Curtea a reținut următoarele:

Curtea Constituțională a fost legal sesizată și este competentă, potrivit dispozițiilor art. 146 lit. d) din Constituție, precum și ale art. 1 alin. (2), ale art. 2, 3, 10 și 29 din Legea nr. 47/1992, să soluționeze excepția de neconstituționalitate.

Obiectul excepției de neconstituționalitate îl constituie prevederile art. 50 alin. (2) teza a doua din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, care au următorul conținut: „[...] Plângerea împotriva încheierii se depune la biroul teritorial și se va înscrie din oficiu în cartea funciară. [...]”.

Excepția este raportată la prevederile constituționale ale art. 21 alin. (1)-(3) referitoare la accesul liber la justiție și dreptul la un proces echitabil și la soluționarea cauzelor într-un termen rezonabil.

Examinând excepția, Curtea Constituțională a observat că prevederile art. 50 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 reglementează procedura de contestare a încheierii de înscriere sau de respingere a cererii de înscriere în cartea funciară. Astfel, potrivit textului de lege criticat, plângerea se depune de persoana interesată la biroul teritorial din cadrul oficiului teritorial.

Pornind de la această dispoziție legală, Curtea a constatat că în cauza de față se pune problema încălcării accesului liber la justiție din perspectiva faptului că oficiul teritorial ar putea să nu înainteze instanței de judecată plângerea ori să o înainteze cu întârziere, deși dispozițiile art. 50 alin. (2) teza a treia din Legea nr. 7/1996 impun obligația oficiului teritorial de a o înainta judecătoriei în a cărei rază de competență teritorială se află imobilul.

Curtea a observat că principiul constituțional instituit de art. 21 privind accesul liber la justiție se referă la posibilitatea oricărei persoane de a se adresa direct și nemijlocit instanțelor de judecată pentru

apărarea drepturilor, a libertăților și a intereselor sale legitime, nicio lege neputând îngreuna exercitarea acestui drept.

Astfel, existența oricărui impediment administrativ, care nu are o justificare obiectivă sau rațională și care ar putea până la urmă să nege acest drept persoanei interesate, încalcă prevederile art. 21 alin. (1)-(3) din Constituție. În cazul de față, obligația depunerii plângerii numai la biroul teritorial din cadrul oficiului teritorial, ca o condiție de acces la justiție, nu poate fi justificată în mod obiectiv și rezonabil.

Din acest punct de vedere, textul de lege criticat potrivit căruia plângerea împotriva încheierii se depune la biroul teritorial și se va înscrie din oficiu în cartea funciară este neconstituțional în măsura în care îngreunează accesul direct și la instanța de judecată competentă să judece plângerea.

În consecință, Curtea a reținut că obligația contestatorului de a depune plângerea împotriva încheierii de înscriere sau de respingere a cererii de înscriere în cartea funciară la biroul teritorial din cadrul oficiului teritorial subzistă, acesta având, totodată, dreptul de a se adresa direct instanței de judecată competente, în vederea respectării drepturilor sale constituționale de acces liber la justiție și la un proces echitabil, judecat într-un termen rezonabil.

Pentru considerentele expuse mai sus, în temeiul art. 146 lit. d) și al art. 147 alin. (4) din Constituție, al art. 1-3, al art. 11 alin. (1) lit. A. d) și al art. 29 din Legea nr. 47/1992, Curtea Constituțională a admis excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 50 alin. (2) teza a doua din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 și a constatat că acestea sunt neconstituționale în măsura în care nu permit accesul direct al contestatorului și la instanța de judecată competentă.

5. Menținerea în vigoare a Decretului-lege nr. 115/1938 până la finalizarea lucrărilor de cadastru general și a registrelor de publicitate imobiliară pentru întreg teritoriul administrativ al unei unități administrativ-teritorial. Neîncălcarea principiului egalității în fața legii

Constituția, republicată, art. 4 alin. (2), art. 16 alin. (1)
Legea nr. 7/1996, republicată, art. 58, art. 69 alin. (2) pct. 3
Decretul-lege nr. 115/1938, art. 27, art. 28

Soluția legislativă de a menține în vigoare Decretul-lege nr. 115/1938 până la finalizarea lucrărilor de cadastru general și a

registrelor de publicitate imobiliară pe întregul areal al țării nu aduce atingere art. 16 alin. (1) din Constituție. Acest act normativ are aplicabilitate generală față de persoanele ce dețin bunuri imobile în zonele ce cad sub incidența reglementărilor sale.

Discriminarea, în sensul art. 4 alin. (2) din Constituție, are loc atunci când se stabilesc tratamente juridice diferite pe criterii de rasă, de naționalitate, de origine etnică, de limbă, de religie, de sex, de opinie, de apartenență politică, de avere sau de origine socială. Dispoziția de lege criticată, însă, stabilește un regim diferit în materia publicității bunurilor imobiliare, aplicabilă bunurilor imobile, pe criteriul apartenenței la spațiul care a fost guvernat de un sistem legislativ diferit față de cel românesc.

*C.C., Decizia nr. 653 din 10 iunie 2008,
în M. Of. nr. 509 din 7 iulie 2008*

Examinând încheierea de sesizare, punctul de vedere al Avocatului Poporului, raportul judecătorului-raportor, concluziile procurorului, dispozițiile criticate, raportate la prevederile Constituției, precum și dispozițiile Legii nr. 47/1992, Curtea a reținut următoarele:

Curtea Constituțională a fost legal sesizată și este competentă, potrivit dispozițiilor art. 146 lit. d) din Constituție, ale art. 1 alin. (2), ale art. 2, 3, 10 și 29 din Legea nr. 47/1992, să soluționeze excepția de neconstituționalitate.

Obiectul excepției de neconstituționalitate îl constituie prevederile art. 58 și art. 69 alin. (2) pct. 3 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 201 din 3 martie 2006, care au următorul cuprins:

– Art. 58: „(1) În regiunile de carte funciară supuse Decretului-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare sau, după caz, Legii nr. 242/1947 pentru transformarea cărților funciare provizorii din vechiul Regat în cărți de publicitate funciară, înscrierile privitoare la imobile, cuprinse în cărțile funciare sau, după caz, în cărțile de publicitate funciară, vor continua să fie făcute în aceste cărți, cu respectarea și în condițiile dispozițiilor prezentei legi.

(2) În regiunile de transcripțiuni și inscripțiuni imobiliare, până la deschiderea cărții funciare, privilegiile și ipotecile legale, sechestrul, urmărirea imobilului, a fructelor și veniturilor sale, punerea în mișcare a acțiunii penale, precum și acțiunile pentru apărarea drepturilor reale

privitoare la imobilele neînscrise în cartea funciară vor continua să fie înscrise în vechile registre de publicitate imobiliară.

(3) În cazul înscrierii unei construcții, a dezmembrării sau alipirii unui corp funciar înscris într-o carte funciară întocmită în baza Decretului-lege nr. 115/1938, precum și pentru înscrierea imobilelor dobândite în temeiul legilor funciare, pentru imobilul desprins se va deschide o nouă carte funciară, potrivit prevederilor prezentei legi”;

– Art. 69: „(2) La data finalizării lucrărilor de cadastru general și a registrelor de publicitate imobiliară pentru întreg teritoriul administrativ al unei unități administrativ-teritoriale își încetează aplicabilitatea, pentru teritoriul respectiv, următoarele dispoziții legale: [...] Decretul-lege nr. 115 din 27 aprilie 1938 pentru unificarea dispozițiilor referitoare la cărțile funciare, publicat în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 95 din 27 aprilie 1938, cu modificările ulterioare;”.

În opinia autoarei excepției de neconstituționalitate prevederile criticate contravin dispozițiilor art. 16 alin. (1) din Constituție referitoare la egalitatea în drepturi.

Curtea a reținut că, în vederea examinării excepției de neconstituționalitate, este necesar să fie luate în considerație prevederile menționate ale Decretului-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, publicat în Monitorul Oficial nr. 95 din 27 aprilie 1938, care au următorul cuprins:

– Art. 27: „În cazul când s-au înscris, fără cauză legitimă, drepturi reale, care pot fi dobândite în temeiul uzucapiunii, ele vor rămâne valabil dobândite dacă titularul dreptului le-a posedat cu bună-credință, potrivit legii, timp de 10 ani”;

– Art. 28: „Cel ce a posedat un bun nemișcător în condițiile legii, timp de 20 ani, după moartea proprietarului înscris în cartea funciară, va putea cere înscrierea dreptului uzucapat.

De asemenea, va putea cere înscrierea dreptului său cel ce a posedat un bun nemișcător în condițiile legii, timp de 20 ani, socotiți de la înscrierea în cartea funciară a declarațiunii de renunțare la proprietate”.

În esență, se susține că prin menținerea în vigoare a prevederilor Decretului-lege nr. 115/1938 se aduce atingere egalității în drepturi, aplicându-li-se unor cetățeni un regim juridic discriminatoriu față de cetățenii care nu cad sub incidența acestui act normativ.

În jurisprudența Curții Constituționale, în deplin acord cu aceea a Curții Europene a Drepturilor Omului, s-a statuat în mod constant că, în sensul Constituției, principiul egalității în fața legii nu înseamnă uniformitate, așa încât, în cazul unor situații diferite, un tratament diferit este posibil atunci când acesta se justifică în mod obiectiv și rațional. Or, aplicabilitatea tranzitorie a dispozițiilor art. 27 și art. 28 din Decretul-lege nr. 115/1938 este justificată obiectiv și rațional de procesul istoric de unificare a legislației după întregirea țării în urma primului război mondial. Astfel, în materia publicității drepturilor reale imobiliare au existat sisteme diferite de publicitate: în unele regiuni, sistemul de transcripțiuni și inscripțiuni, iar în altele, sistemul cărților funciare. Ca efect al aplicării Legii nr. 7/1996 se va realiza o unificare legislativă a regimului de publicitate imobiliară. Curtea reține că soluția legislativă de a menține în vigoare Decretul-lege nr. 115/1938 până la finalizarea lucrărilor de cadastru general și a registrelor de publicitate imobiliară pe întregul areal al țării nu aduce atingere art. 16 alin. (1) din Constituție. Acest act normativ are aplicabilitate generală față de persoanele ce dețin bunuri imobile în zonele ce cad sub incidența reglementărilor sale.

În istoria statului unitar român au existat și mai există norme legale aplicabile doar pe o anumită parte a teritoriului național, de exemplu: Legea nr. LX/1881 privitoare la executarea silită imobiliară în Transilvania, Legea nr. 84/1992 privind regimul zonelor libere, Legea nr. 151/1998 privind dezvoltarea regională în România, însă, așa cum s-a arătat mai sus, existența unor acte normative diferite pentru anumite zone ale țării nu este de natură să creeze discriminări.

În legătură cu instituția discriminării, Curtea Constituțională mai reține că discriminarea, în sensul art. 4 alin. (2) din Constituție, are loc atunci când se stabilesc tratamente juridice diferite pe criterii de rasă, de naționalitate, de origine etnică, de limbă, de religie, de sex, de opinie, de apartenență politică, de avere sau de origine socială. Dispoziția de lege criticată însă stabilește un regim diferit în materia publicității bunurilor imobiliare, aplicabilă bunurilor imobile, pe criteriul apartenenței la spațiul care a fost guvernat de un sistem legislativ diferit față de cel românesc.

6. Administrarea probei cu înscrișuri. Interdicția solicitării originalului cărții funciare sau a planurilor de identificare a imobilelor. Rațiune. Interdicția efectuării vreunei înscrișeri în cartea funciară pe durata de valabilitate a extrasului de carte funciară, cu excepția aceleia pentru care a fost eliberat extrasul. Justificare

Constituția, republicată, art. 16, art. 21
Legea nr. 7/1996, republicată, art. 41 alin. (3), art. 54 alin. (1)
C. proc. civ., art. 176, art. 497

1. Reglementarea potrivit căreia nicio autoritate nu poate cere trimiterea originalului cărților funciare sau a planurilor de identificare a imobilelor este justificată de regimul juridic special al acestor documente de publicitate imobiliară. Câtă vreme cărțile funciare și planurile de identificare a imobilelor realizează publicitatea în materia actelor și faptelor referitoare la bunurile imobile, deci asigură opozabilitatea obiectului raporturilor juridice civile născute cu privire la aceste bunuri, este firesc ca acestea să se afle în permanență la depozitarul lor legal pentru a putea fi accesate oricând de persoanele interesate. Această reglementare nu este de natură să încalce dreptul părților la un proces echitabil, deoarece art. 176 alin. (2) C. proc. civ. asigură cercetarea înscrișurilor originale în prezența părților de către un magistrat al instanței competente să soluționeze cauza dedusă judecătii.

2. Menirea extrasului de carte funciară este aceea de a atesta situația de drept a bunului imobil și de a garanta veridicitatea mențiunilor respective la data eliberării acestuia. Astfel, apare pe deplin justificată opțiunea legiuitorului ca, pe perioada valabilității extrasului, să opereze interdicția efectuării vreunei înscrișeri în cartea funciară (cu excepția aceleia pentru care a fost eliberat extrasul), înscrișerie care ar modifica situația juridică a bunului și ar anula conținutul extrasului emis în prealabil. Ca atare, dispozițiile art. 54 alin. (1) din Legea nr. 7/1996 coroborate cu cele ale art. 497 C. proc. civ. nu sunt de natură a crea niciun prejudiciu titularilor de drepturi reale înscrișe în cartea funciară, ci, dimpotrivă, interdicția are rolul de a garanta protecția acestora.

*C.C., Decizia nr. 632 din 29 mai 2008,
în M. Of. nr. 555 din 23 iulie 2008*

Curtea, examinând încheierea de sesizare, raportul întocmit de judecătorul-raportor, concluziile procurorului, dispozițiile de lege criticate raportate la prevederile Constituției, precum și Legea nr. 47/1992, a reținut următoarele:

Curtea Constituțională a fost legal sesizată și este competentă, potrivit dispozițiilor art. 146 lit. d) din Constituție, ale art. 1 alin. (2) și ale art. 2, 3, 10 și 29 din Legea nr. 47/1992, să soluționeze excepția de neconstituționalitate.

Obiectul excepției de neconstituționalitate îl constituie dispozițiile art. 41 alin. (3) și ale art. 54 alin. (1) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 201 din 3 martie 2006, care au următorul conținut:

– Art. 41 alin. (3): „Nicio autoritate nu va putea cere trimiterea originalului cărții funciare sau a planurilor de identificare a imobilelor”;

– Art. 54 alin. (1): „Notarul public care a întocmit actul privitor la un drept tabular este obligat să ceară din oficiu înscrierea în cartea funciară la biroul teritorial în a cărei rază de activitate se află imobilul. Despre exercitarea acestei obligații se va face mențiune expresă în cuprinsul actului sau, după caz, al certificatului de moștenitor. Mențiunea se va face în cazul în care pentru bunurile din masa succesorală s-a deschis carte funciară sau există documentație cadastrală. La autentificarea actelor prin care se constituie, se modifică sau se stinge un drept real imobiliar, notarul public va solicita un extras de carte funciară pentru autentificare sau, după caz, certificat de sarcini. Pe perioada valabilității extrasului de carte funciară pentru autentificare, registratorul nu va efectua niciun fel de înscriere în cartea funciară, cu excepția aceleia pentru care a fost eliberat extrasul”.

De asemenea, sunt criticate și dispozițiile art. 176 și art. 497 C. proc. civ., care au următorul conținut:

– Art. 176: „Instanța nu va putea cere trimiterea cărților funciare și a planurilor, a registrelor autorităților, precum și a înscrisurilor originale depuse la instanțe sau notari publici. Cercetarea acestor înscrisuri se va face, cu citarea părților, de un magistrat delegat sau, dacă înscrisul se găsește în altă localitate, prin delegație de către instanța respectivă”;

– Art. 497: „După întocmirea procesului-verbal de situație executorul va soma pe debitor că, dacă nu va plăti, se va trece la vânzarea imobilelor cuprinse în acest proces-verbal. Somația de plată ce va fi comunicată debitorului va cuprinde pe lângă cele arătate de art. 387 și

datele de identificare a imobilului cuprinse în procesul-verbal de situație, precum și mențiunea că s-a luat măsura înscrierii în cartea funciară.

Executorul va lua măsuri ca somația prevăzută la alin. (1) să fie înscrisă în cartea funciară.

Când se urmăresc mai multe imobile, înscrise la același sau la birouri de carte funciară diferite, pentru o creanță garantată cu ipotecă colectivă, somația se va înainta biroului de carte funciară la care este înscrisă ipoteca principală, care, după ce a săvârșit notările prevăzute de lege, va trimite din oficiu o copie de pe încheierile sale biroului de carte funciară secundară.

Drepturile reale înscrise după notarea somației de plată în cartea funciară nu vor putea fi opuse creditorului următor și adjudecatorului, în afară de cazurile expres prevăzute de lege sau de cazul în care creditorul sau adjudecatorul s-a declarat de acord cu acel act ori debitorul sau terțul dobânditor a consemnat sumele necesare acoperirii creanțelor ce se urmăresc, inclusiv dobânzile și cheltuielile de executare”.

Autour excepției susține că dispozițiile legale criticate încalcă prevederile constituționale ale art. 16 care consacră principiul egalității în drepturi a cetățenilor și ale art. 21 privind accesul liber la justiție.

Examinând excepția de neconstituționalitate, Curtea a reținut că, în temeiul art. 41 alin. (1) din Legea nr. 7/1996, orice persoană are dreptul de a solicita cercetarea cărții funciare și a celorlalte evidențe care alcătuiesc registrul cadastral de publicitate imobiliară, cu excepția evidențelor care privesc siguranța națională. Alineatul (2) al aceluiași articol instituie obligația corelativă a deținătorului cărților funciare de a elibera extrase, certificate sau copii certificate conform cu originalul de pe cărțile funciare, planuri sau înscrisuri. Aceste dispoziții sunt menite să asigure accesul oricărei persoane interesate la evidențele înscrise în cartea funciară cu privire la actele și faptele juridice referitoare la imobilele dintr-un anumit teritoriu administrativ, realizate de către oficiile teritoriale de cadastru și publicitate imobiliară.

În situația în care, în cadrul unui proces, este necesară administrarea probei cu înscrisuri, iar instanța încuviințează cercetarea cărților funciare și a planurilor, a registrelor autorităților, precum și a înscrisurilor originale depuse la instanțe sau notari publici, potrivit dispozițiilor art. 176 alin. (2) C. proc. civ., cercetarea acestora se va face cu citarea părților de un magistrat delegat sau, dacă înscrisul se găsește în altă localitate, prin comisie rogatorie, conform art. 169

C. proc. civ. Așa fiind, textul de lege criticat satisface exigențele constituționale privitoare la dreptul la un proces echitabil, întrucât asigură cercetarea înscrisurilor originale în prezența părților de către un magistrat al instanței competente să soluționeze cauza dedusă judecății. Reglementarea potrivit căreia nicio autoritate nu poate cere trimiterea originalului cărților funciare sau a planurilor de identificare a imobilelor este justificată de regimul juridic special al acestor documente de publicitate imobiliară. Câtă vreme cărțile funciare și planurile de identificare a imobilelor realizează publicitatea în materia actelor și faptelor referitoare la bunurile imobile, deci asigură opozabilitatea obiectului raporturilor juridice civile născute cu privire la aceste bunuri, este firesc ca acestea să se afle în permanență la depozitarul lor legal pentru a putea fi accesate oricând de persoanele interesate.

În ceea ce privește critica referitoare la împrejurarea că, pe perioada valabilității extrasului de carte funciară necesar pentru autentificarea actelor prin care se constituie, se modifică sau se stinge un drept real imobiliar, solicitat de notarul public, registratorul nu va putea efectua niciun fel de înscriere în cartea funciară, Curtea a reținut că menirea extrasului de carte funciară este aceea de a atesta situația de drept a bunului imobil și de a garanta veridicitatea mențiunilor respective la data eliberării acestuia. Astfel, apare pe deplin justificată opțiunea legiuitorului ca, pe perioada valabilității extrasului, să opereze interdicția efectuării vreunei înscrieri în cartea funciară (cu excepția aceleia pentru care a fost eliberat extrasul), înscriere care ar modifica situația juridică a bunului și ar anula conținutul extrasului emis în prealabil. Curtea a constatat că dispozițiile art. 54 alin. (1) din Legea nr. 7/1996 coroborate cu cele ale art. 497 C. proc. civ. nu sunt de natură a crea niciun prejudiciu titularilor de drepturi reale înscrise în cartea funciară, ci, dimpotrivă, interdicția are rolul de a garanta protecția acestora. De altfel, dispozițiile criticate sunt în acord cu prevederile art. 25 alin. (1) din Legea nr. 7/1996, potrivit cărora „Înscrierile în cartea funciară își vor produce efectele de opozabilitate față de terți de la data înregistrării cererilor; ordinea înregistrării cererilor va determina rangul înscrierilor”. Prin urmare, stabilirea acestui criteriu obiectiv și rezonabil de ierarhizare a cererilor privind înscrierile în cartea funciară, și anume data înregistrării lor, nu este susceptibil de a genera discriminări între titularii drepturilor reale asupra bunurilor imobile, astfel încât critica referitoare la încălcarea preve-