

## **PUBLICITATEA NOTĂRII CLAUZEI DE INALIENABILITATE EXPRESĂ ȘI SUBÎNȚEASĂ ÎN CONVENȚIILE PRIVITOARE LA IMOBILE**

**Andrea Annamaria CHIȘ\***

**Résumé :** *La publicité de la clause d'inaliénabilité expresse et implicite dans les conventions concernant des immeubles. La publicité de la clause d'inaliénabilité expresse et implicite dans les conventions concernant des immeubles. Le nouveau code civil roumain comprend un titre spécial dédié à la publicité immobilière: le Titre VII Le livre foncier du troisième livre Des biens. L'art. 902 concernant les actes et les faits soumis à la notation énumère expressément l'interdiction d'aliéner et de grever un droit inscrit, ainsi que d'autres actes juridiques qui produisent le même effet, question qui ne résulte pas d'une manière expresse de son contenu.*

*Compte tenu de l'art. 627 alin. 4 qui régit la clause d'inaliénabilité implicite, on a essayé d'identifier les actes juridiques soumis à la notation dans le livre foncier qui comprennent une telle clause. On a fait à cette fin une parallèle entre la clause d'inaliénabilité et celle d'insaisissabilité, afin de déterminer si les deux s'impliquent réciproquement.*

*On a formulé à la fin des conclusions sur les effets de la notation des actes juridiques comprenant une clause d'inaliénabilité expresse ou implicite sur les inscriptions antérieures, ainsi que sur la possibilité d'effectuer des inscriptions ultérieures, sur la sanction du manquement à cette clause et sur les remèdes offerts par le code ou par les lois spéciales.*

**Mots clés :** *notation, interdiction d'aliéner, clause d'inaliénabilité, clause d'insaisissabilité*

**Cuvinte cheie:** *notare, interdicție de înstrăinare, clauză de inalienabilitate, clauză de insesizabilitate*

### **1. Notarea – noțiune, obiect, sediul materiei**

Notarea este reglementată în Capitolul III Notarea unor drepturi, fapte și raporturi juridice al Titlului VII Cartea funciară, al Cărții a III-a Despre bunuri a noului cod.

Așa cum rezultă chiar din titlul capitolului ce constituie sediul principal al materiei, notarea este înscrierea ce are ca obiect alte *drepturi* decât cele tabulare, *fapte sau raporturi juridice* în legătură cu imobilul (art. 881 alin. 2 teza a II-a NCC vorbind și de acte, nu doar de fapte), ea dispunându-se, ca și înscrierea provizorie, așa

cum rezultă din art. 881 alin. 2 NCC și 909 alin. 2 NCC, numai în cazurile anume prevăzute de lege, având de regulă efect de opozabilitate sau, cu titlu de excepție, doar de informare.

Cazurile expres prevăzute de lege sunt cele arătate în art. 902-906 NCC, precum și în alte texte ale codului sau ale unor legi speciale<sup>1</sup>.

Conform noului cod, respectiv art. 902 alin. 1 și art. 881 alin. 1 teza a II-a, *obiectul* notării îl constituie *alte drepturi decât cele tabulare, acte, fapte sau raporturi juridice în legătură cu imobilul*.

Vechea lege a cărților funciare, în art. 81, referitor la notările cu efecte de opozabilitate și art. 82, privind notările cu caracter de informare (deși nu folosea acest termen, ci, ca și art. 903 din noul cod, vorbea de notări ce pot fi efectuate fără ca opozabilitatea față de terțele persoane să atârne de această înscriere), nu definea la modul general obiectul acestei categorii de înscrieri, însă acesta rezulta din dispozițiile privind cuprinsul cărții funciare, respectiv art. 141, referitor la cuprinsul părții a II-a, care, la punctul 5 reglementa înscrierea *faptelor, drepturilor personale sau a altor raporturi juridice, precum și acțiunile referitoare la proprietate*, precum și din art. 142, privind cuprinsul părții a III-a, pct. 2, ce prevedea că această parte cuprinde înscrieri referitoare la *faptele, drepturile personale sau alte raporturi juridice, precum și la acțiunile privitoare la celelalte drepturi tabulare*.

Art. 38 din legea cadastrului (abrogat prin art. 87 pct. 4 din Legea nr. 71/2011) definea obiectul notării ca fiind *actele și faptele juridice privitoare la drepturile personale, la starea și capacitatea persoanelor în legătură cu imobilele înscrise în cartea funciară*.

Din analiza notărilor prevăzute de cod, atât în capitolul consacrat acestora, cât și în dispoziții din alte părți ale acestuia, rezultă că legiutorul, deși a folosit o formulare parțial diferită de cea din vechile reglementări, nu are o viziune nouă asupra obiectului acestora. Bunăoară, prevede în continuare notarea acțiunilor ce au legătură cu imobilul (în art. 902 alin. 2 pct. 19), doar că, în textul art. 902 alin. 1 NCC, unde definește obiectul notărilor, nu prevede distinct notarea acțiunilor privind drepturi înscrise în cartea funciară. De asemenea, reglementează în continuare notarea actelor referitoare la drepturi ce nu sunt reale (art. 881 alin. 1 NCC, art. 902 alin. 2 pct. 4, 6, 7 NCCetc.), deși nu le specifică expres în capitolul referitor la notare (omîțându-le chiar din titlul acestuia).

## 2. Efectele notărilor

Din compararea textelor art. 902 NCC, referitor la actele sau faptele *supuse notării* și art. 903 NCC, ce privește actele sau faptele care *pot fi notate* în cartea funciară, notarea, în raport de obiectul ei, poate avea un efect de opozabilitate, în cazurile prevăzute de art. 902 și de informare, în cele enumerate art. 903.

## 2.1 Notări cu efect de opozabilitate absolută și relativă

Textul art. 902 alin. 1 NCC, prevede că „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* (s.n).”

Terții, conform alin. 3 al aceluiași articol, sunt cei care au dobândit un drept real sau un alt drept în legătură cu imobilul înscris în cartea funciară.

Din textul art. 902 alin. 1 NCC, rezultă că, de *regulă*, cunoașterea drepturilor, faptelor sau altor raporturi juridice în afara cărții funciare are efect de opozabilitate a acestora față de terți, chiar în lipsa înscrierii, însă, cu titlu de *excepție*, cunoașterea efectivă nu face opozabile drepturile, faptele sau alte raporturi juridice supuse notării atunci când legea leagă efectul de opozabilitate doar de realizarea publicității.

Tocmai de aceea, în doctrină, se și vorbește despre un efect de *opozabilitate absolută* (în cazul notării unor drepturi personale și a altor raporturi juridice, cum ar fi interdicția convențională de înstrăinare și grevare, promisiunea de a încheia un contract viitor, dreptul de preemțiune convențional, gajul asupra creanței ipotecare, schimbarea rangului ipotecii, contractele de închiriere sau cesiune de venituri etc., a notării intenției de a înstrăina sau greva, a notării sechestrului, urmării imobilului sau veniturilor sale) și de un efect de *opozabilitate relativă* (în situația notării unor drepturi personale sau altor raporturi juridice, cum ar fi chitanța de plată a anticipată a chiriei, art. 1.815 NCC, notarea acțiunilor în justiție, căilor de atac și a altor raporturi juridice similare, cum ar fi acțiunile privitoare la drepturile tabulare, cele privind ineficacitatea actelor juridice ce au stat la baza înscrierii, partajul, acțiunile de carte funciară, încheierea de respingere a cererii de înscriere și căile de atac împotriva acesteia etc.)<sup>2</sup>.

În caz de concurs între dobânditori de la același autor, însă, textul art. 902 alin. 1 teza a II-a NCC face trimitere la regulile aplicabile drepturilor reale, cuprinse în art. 890-892, 896 și 897 NCC, reguli ce presupun înscrierea dreptului. Și atunci, ne întrebăm legitim, dacă există opozabilitate în afara înscrierii, există și preferință în afara ei, în ceea ce privește imobilele înscrise în cartea funciară? Cu alte cuvinte, față de cine e opozabil un drept de creanță neînscris? Dacă cel față de care este invocat dreptul de creanță neînscris nu este înscris, la rândul său, există criterii în afara cărții pentru a fi preferat unul sau altul dintre drepturi? Se aplică principiul priorității titlurilor, aparent repudiat de cod? Credem că răspunsul trebuie să fie negativ. Așadar, în caz de conflict de drepturi, unul dintre cei doi trebuie să se înscrie pentru a putea invoca dreptul său față de cel care a dobândit un drept concurent de la același autor.

Față de cine, dintre cei care îl cunosc, e opozabil dreptul neînscris, în sensul art. 902 alin. 1 teza I NCC? Credem că, de fapt, dreptul rămâne opozabil doar cocontractantului, ceea ce diferențiază dreptul de creanță de cel real, ce nu se transmite nici între părți fără înscriere (art. 885 alin. 1 NCC).

## 2.2 Notări cu efect de informare absolută și relativă

Potrivit dispozițiilor art. 903 NCC, „se vor putea nota încartea funciară, *fără ca opozabilitatea față de terți să depindă de această înscriere*” (s.n.), incapacitatea sau restrângerea prin efectul legii a capacității de exercițiu, declarația de utilitate publică în vederea exproprierii unui imobil, precum și orice fapte sau raporturi juridice care au legătură cu imobilul și care sunt prevăzute în acest scop de lege.

Precum se poate observa din formularea textului, această notare cu efect de informare are ca obiect *doar* fapte sau raporturi juridice în legătură cu imobilul.

Și în cazul efectului de informare se vorbește de o *informare absolută* (în situația interdicției legale de înstrăinare sau grevare, a calității de monument istoric a imobilului, a lucrărilor de expropriere) și de una *relativă* (în ceea ce privește incapacitatea totală sau parțială de exercițiu a titularului dreptului tabular, notarea calității de bun comun, hotărârea judecătorească declarativă de moarte a titularului dreptului tabular înscris în cartea funciară etc)<sup>3</sup>.

În această situație, însă, terminologia derivă din clasificarea terților față de care ar trebui să-și producă efectul raportul juridic sau faptul juridic.

Astfel, în cazul efectului de informare absolută, chiar în cazul lipsei notării, faptul juridic sau raportul juridic este opozabil oricărui dobânditor, precum și celor care au dobândit drepturi de la acesta.

În situația efectului de informare relativă, însă, trebuie să distingem între dobânditorul nemijlocit și subdobânditorul unui drept constituit sau transmis de acesta. Aceasta, deoarece *dobânditorul nemijlocit* are obligația de a cerceta cuprinsul cărții funciare și înscrierile care îl completează, conform dispozițiilor art. art. 901 alin. 2 NCC privind dobândirea cu *bună credință* a unui drept tabular, formularea codului fiind parțial diferită de cea cuprinsă în art. 33 din vechea lege a cărților funciare și art. 31 alin. 2 din legea cadastrului<sup>4</sup>. Această obligație nu incumbă, însă, *subdobânditorului*, el având obligația de a cerceta doar titlul autorului său, nu și titlurile în baza cărora au fost înscrise drepturi în favoarea antecesorilor tabulari ai autorului său. De aceea, în lipsa notării, faptele sau raporturile juridice respective sunt opozabile, în cazul informării relative, doar dobânditorului nemijlocit. Dacă, însă, acesta transmite sau constituie drepturi în favoarea unui subdobânditor, acesta din urmă se va putea apăra invocând lipsa notării, tocmai pentru că nu avea obligația să verifice validitatea întregului

șir al transmisiunilor succesive. S-a spus că astfel de notări au valoarea relativă, pentru că ocrotesc doar intereselor terților subdobânditori, nu și pe dobânditorii nemijlociți, cărora faptele juridice sau raporturile juridice le sunt opozabile și fără înscriere.<sup>5</sup>

### **2.3 Efectul constitutiv de drepturi reale al notării intenției de a înstrăina sau de a ipoteca**

Notarea intenției de a înstrăina sau de a ipoteca este prevăzută de art. 902 alin. 2 pct. 14 NCC și are o reglementare distinctă și în art. 904 și 905, după modelul vechii legi a cărților funciare (este vorba de art. 81 pct. 11 și art. 88-94), pentru că produce efecte de drept substanțial ce depășesc simpla opozabilitate a celorlalte notări prevăzute de art. 902 alin. 2 NCC. Tocmai de aceea, și legea cadastrului, care lăsa pe seama regulamentului de cadastru enumerarea faptelor și drepturilor personale, a litigiilor referitoare la drepturile reale asupra imobilelor și a altor înscrieri cu caracter temporar în legătură cu imobilul (art. 42 din regulament), în art. 39 și 40 din lege, cuprindea o reglementare distinctă a intenției de a înstrăina sau de a ipoteca<sup>6</sup>.

Noul cod prevede că intenția de a înstrăina sau ipoteca trebuie notată în favoarea unei persoane *determinate*, vechea reglementară fiind lacunară în acest sens, deși nu se putea imagina notarea fără a fi determinată persoana în favoarea căreia este făcută. Noul cod a mărit termenul în care notarea își produce efectul, de la 2 luni la 3.

Astfel, în măsura în care contractul se încheie în termenul de 3 luni de la data înregistrării, prevăzut de lege, dreptul de proprietate sau de ipotecă imobiliară va avea rangul notării. Așadar, *efectul constitutiv de drepturi reale al înscrierii în cartea funciară, prevăzut de art. 885 alin. 1 NCC, printr-o ficțiune, se va produce încă anterior încheierii contractului ce constituie titlul în temeiul căruia se face înscrierea, și anume de la data înregistrării cererii de notare a intenției de a încheia contractul*, orice înscriere ulterioară rămânând fără efecte față de cel în favoarea căruia a fost realizată notarea.

O astfel de notare nu doar face opozabilă intenția de a înstrăina sau ipoteca, ci *are efectul unei înscrieri provizorii*, întrucât, dacă se încheie contractul în termenul prevăzut de lege, *dreptul real se dobândește retroactiv*, de la data înregistrării cererii de notare.

Notarea nu indisponibilizează imobilul, dar, ca și în cazul înscrierii provizorii, *înscrierile ulterioare efectuate împotriva celui care a cărui intenție de înstrăinare sau ipotecare a fost notată se radiază din oficiu*, ca urmare a înscrierii dreptului real a pentru a cărui transmitere sau constituire a fost notată intenția în cartea funciară, în măsura în care înscrierea ulterioară este incompatibilă cu dreptul a cărui intenție de transmitere sau constituire a fost notată. De exemplu, dacă se notează intenția de a vinde imobilul, adică de a transmite dreptul de proprietate și ulterior se intabulează

dreptul de proprietate sau orice alt drept real în favoarea unui terț, în interiorul termenului de 3 luni prevăzut de art. 904 NCC, acesta va fi radiat. Dacă, însă, se notează intenția de a ipoteca, transferul proprietății către un terț nu va afecta drepturile creditorului ipotecar, ipoteka având rang anterior și conferind un drept de urmărire titularului său<sup>7</sup>. Dacă, după notarea intenției de a ipoteca, se constituie un dezmembrământ al dreptului de proprietate ulterior notării, cum ar fi un drept de uzufruct, sunt aplicabile dispozițiile art. 2.360 NCC, potrivit cărora „creditorul ipotecar poate urmări bunul în mâinile oricui ar trece, fără a ține seama de drepturile reale constituite sau înscrise după înscrierea ipoteci sale”.

Diferența dintre notarea intenției de a înstrăina sau ipoteca și înscrierea provizorie a unui drept real sub condiție suspensivă rezultă din natura actului, în sens de *negotium*, ce stă la baza înscrierii, întrucât, în cazul înscrierii provizorii, vorbim de un contract translativ sau constitutiv de drept real, în timp ce, în situația intenției de a înstrăina sau ipoteca, este vorba de o manifestare de voință ce nu produce efecte juridice decât dacă este urmată de încheierea contractului la care se referă, părțile situându-se în *faza precontractuală de negocieri*, în sensul art. 1.182-1.184 NCC, titularul dreptului tabular fiind cel care aduce la cunoștință publică existența acestor negocieri, înscrierea făcându-se la simpla sa cerere<sup>8</sup>. Nimic nu se opune, însă, în opinia noastră, la notarea *ofertei de a contracta* (art. 1.187 și urm. NCC). În cazul înscrierii provizorii, se înscrie de la bun început însuși dreptul real, în timp ce, în situația prevăzută de art. 904 NCC, se înscrie doar intenția de a constitui sau transmite în viitor un drept real.

Tocmai pentru că este vorba de faza de negocieri precontractuale sau oferta de a contracta, nu sunt aplicabile dispozițiile art. 627 alin. 4 NCC, potrivit cărora „clauza de inalienabilitate este subînțeleasă în *convențiile* din care se naște obligația de a transmite în viitor proprietatea către o persoană determinată sau determinabilă” (s.n.).

### **3. Notarea interdicției de înstrăinare expresă**

#### **3.1. Notarea interdicției de înstrăinare și grevare, a substituției fideicomisare și a clauzelor de inesenizabilitate**

##### ***a) Distincția dintre inalienabilitatea convențională și cea legală***

Art. 902 alin. 2 pct. 8 NCC prevede notarea interdicției de înstrăinare sau de grevare a unui drept înscris în cartea funciară. Textul se referă la *inalienabilitatea convențională*, întrucât cea legală, instituită *propter rem* (cauză de indisponibilizare a unor bunuri, cum e cazul celor din domeniul public sau al unora din domeniul privat scoase temporar din circuitul civil) sau *intuitu personae* (care este o incapacitate de folosință), operează de drept, fără a fi necesară notarea în cartea funciară<sup>9</sup>.

De remarcat că există o necorelare terminologică între reglementarea privind cartea funciară și cea de principiu privind drepturile, faptele sau alte raporturi juridice supuse înscrierii. În noul cod, interdicția convențională de înstrăinare și grevare poartă denumirea legală de *clauză de inalienabilitate* și este reglementată în art. 626-629 NCC privind limitele convenționale ale dreptului de proprietate privată.

### **b) Sursele inalienabilității instituită prin voința subiectului de drept**

Potrivit art. 627 alin. 1 NCC, prin convenție sau testament, se poate interzice înstrăinarea unui bun pe o perioadă de maxim 49 de ani.

Clauza de inalienabilitate poate să îmbrace și forma *substituției fideicomisare* prevăzută de art. 994-1.000 NCC<sup>10</sup>, ce poate fi cuprinsă, la rândul ei, într-un contract de donație sau legat cuprins într-un testament<sup>11</sup>.

### **c) Clauza de inalienabilitate expresă versus clauza de inalienabilitate subînțeleasă**

Ea poate fi *expresă* sau *subînțeleasă*, în convențiile din care se naște obligația de a transmite în viitor proprietatea către o persoană determinată sau determinabilă (art. 627 alin. 4 NCC).

Ce înseamnă obligația de a transmite în viitor dreptul de proprietate? Este vorba despre o obligație de a face sau una de a da? Credem că nu este vorba de o obligație de a da, chiar dacă ea se naște dintr-un contract de vânzare cumpărare și nu dintr-un antecontract. Aceasta, deoarece, având în vedere efectul constitutiv de drepturi al intabulării, rezultând din dispozițiile art. 885 alin. 1 NCC, contractul de vânzare cumpărare își produce efectul translativ de proprietate doar la data înscrierii dreptului în cartea funciară. Așa se și explică definiția contractului de vânzare cumpărare, cuprinsă în art. 1.650 alin. 1 NCC, ca fiind „contractul prin care vânzătorul transmite sau, după caz, *se obligă* să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preț (...)” (s.n.). Desigur, aceasta dacă facem abstracție de dispozițiile tranzitorii cuprinse în art. 56 din Legea nr. 71/2011, ce amână producerea efectului constitutiv de drepturi al intabulării până la data finalizării lucrărilor de cadastru pe teritoriul unei unități administrativ teritoriale, până la acea dată, înscrierea având efect de opozabilitate și dreptul transmitându-se prin simpla încheiere a contractului.

Indiferent, însă, de efectul înscrierii și data dobândirii dreptului de proprietate (aceea a încheierii contractului sau a înregistrării cererii de înscriere în cartea funciară), în cazul contractului de vânzare cumpărare neafectat de vreo modalitate, nu se mai pune problema inalienabilității, pentru că, din reglementarea situației terțului dobânditor de rea-credință, cuprinsă în art. 892 NCC, rezultă că vânzarea multiplă a imobilului nu atrage vreo sancțiune asupra celui care și-a înscris primul dreptul, chiar dacă a

încheiat ultimul contractul și a cunoscut existența celui anterior, cu excepția situației în care l-a împiedicat, prin violență sau viclenie, pe cel care a fost îndreptățit, printr-un act juridic valabil cu dată certă anterioară, să înscrie dreptul real în folosul său. Așadar, în situația contractului de vânzare cumpărare neafectat de modalități, nu sunt aplicabile dispozițiile art. 629 alin. 2 NCC, ce permit anularea actului de înstrăinare încheiat cu nerespectarea clauzei de inalienabilitate.

Conform dispozițiilor art. 60<sup>1</sup> din legea cadastrului, introdus prin Legea nr. 60/2012 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 79/2011 pentru reglementarea unor măsuri necesare intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, „în categoria convențiilor prevăzute de art. 627 alin. (4) din Codul civil, din care se naște obligația de a transmite în viitor proprietatea către o persoană determinată ori determinabilă, intră și antecontractele având ca obiect transmiterea în viitor, prin încheierea de contracte, a dreptului de proprietate asupra unui bun mobil sau imobil, după caz, dacă prin lege nu se prevede altfel.”

O convenție din care se naște obligația de a transmite în viitor proprietatea către o persoană determinată sau determinabilă, în care clauza de inalienabilitate este subînțeleasă este, așadar, *promisiunea unilaterală de vânzare* (art. 1.327, art. 1.669 alin. 3 NCC) sau *promisiunea bilaterală de vânzare* (art. 1.669 alin. 1 NCC), nu și promisiunea unilaterală de cumpărare, întrucât rațiunea inalienabilității este păstrarea bunului în patrimoniul promitentului vânzător, pentru ca acesta să-și poată executa obligația de a încheia în viitor contractul promis, translativ de proprietate.

Tot o convenție din care se naște obligația de a transmite în viitor proprietatea către o persoană determinată sau determinabilă este și *vânzarea cu rezerva proprietății* (art. art. 1.755 NCC), asupra căreia vom reveni în secțiunea destinată notării ei.

De reținut că clauza de inalienabilitate subînțeleasă este instituită în sarcina înstrăinătorului și în favoarea dobânditorului, scopul ei fiind prezervarea dreptului de proprietate în patrimoniul înstrăinătorului pentru a putea fi transmis în viitor dobânditorului. În cazul clauzei de inalienabilitate exprese, lucrurile stau invers, ea este stipulată în favoarea înstrăinătorului (sau a unui terț, eventual) și în sarcina dobânditorului. De exemplu, un părinte donează copilului său un imobil locuință, instituind o clauză de inalienabilitate în sarcina donatarului pe o perioadă determinată (de exemplu, până la atingerea vârstei la care îl consideră suficient de responsabil pentru a dispune de bunurile sale sau până la încheierea unei căsătorii ori până la nașterea primului copil din căsătorie etc.).

Pentru *opozabilitatea clauzei de inalienabilitate exprese*, trebuie îndeplinite formalitățile de publicitate prevăzute de lege (art. 628 alin. 2 NCC), respectiv notarea în cazul bunurilor imobile (art. 902 alin. 2 pct. 8 NCC). În ceea ce privește substituția fideicomisară, art. 995 alin. 3 NCC, prevede că această *sarcină* este supusă notării în cartea funciară.



*Clauza de inalienabilitate subînțeleasă nu se notează*, dar opozabilitatea ei este asigurată de notarea antecontractului (art. 902 alin. 2 pct. 12, art. 906 NCC), respectiv a vânzării cu rezerva proprietății (art. 902 alin. 2 pct. 9 NCC).

Termenul de 49 de ani, prevăzut de art. 627 alin. 1 NCC, se referă doar la clauza de inalienabilitate *expresă*, nu și la cea subînțeleasă, prevăzută de alin. 4 al aceluiași articol, începând să curgă de la data *dobândirii dreptului* (în cazul clauzei subînțelese, fiind vorba de obligația de a transmite în viitor proprietatea, dreptul nu se dobândește, inalienabilitatea fiind stabilită tocmai pentru a asigura dobândirea sa în viitor de către cel în favoarea căruia inalienabilitatea este instituită).

#### **d) Termenul în care își produce efectul clauza de inalienabilitate expresă**

Pentru situația în care, totuși, s-ar stipula un termen mai mare de 49 de ani, legiutorul nu a prevăzut, ca în cazul opțiunii de răscumpărare (art. 1.758 alin. 2 NCC), reducerea acestuia la cel maxim prevăzut de lege. Într-o astfel de situație, ca și în aceea în care actul nu cuprinde durata inalienabilității, registratorul de carte funciară, obligat fiind, conform art. 48 alin. 1 lit. a din legea cadastrului să verifice dacă actul în temeiul căruia se cere înscrierea este încheiat cu respectarea „formelor prescise de lege”, va respinge cererea în temeiul art. 63 alin. 1<sup>1</sup> din regulamentul de cadastru, pentru că actul nu îndeplinește anumite „condiții speciale prevăzute de reglementările în vigoare”.

În ceea ce privește momentul în care începe să își producă efectul clauza de inalienabilitate, în cazul dobândirii prin contract, având în vedere efectul constitutiv al înscrierii drepturilor reale prevăzut de art. 885 alin. 1 NCC, dobândirea dreptului are loc la data înregistrării cererii de înscriere, acesta fiind, așadar, momentul ce marchează și începerea efectelor clauzei de inalienabilitate. Dacă avem în vedere *dispozițiile tranzitorii* cuprinse în art. 56 din Legea nr. 71/2011, până la definitivarea lucrărilor de cadastru la nivelul unei unități administrativ teritoriale înscrierea producând doar un efect de opozabilitate, termenul începe să curgă încă de la data încheierii contractului (dacă dobândirea dreptului nu este afectată de vreun termen sau condiție suspensivă).

În cazul testamentului, termenul curge de la data deschiderii succesiunii, care este data morții testatorului, moștenirea fiind un mod de dobândire extratabular.

#### **e) Actele în temeiul cărora se poate efectua notarea**

Notarea clauzei de inalienabilitate se face în baza *certificatului de moștenitor* (atunci când rezultă din testament), ce trebuie să cuprindă o mențiune în acest sens (deși textul art. 80 din Legea nr. 36/1995 a notarilor publici și activității notariale<sup>12</sup>, privind cuprinsul certificatului de moștenitor, nu face referire expresă la sarcinile sau clauzele de inalienabilitate stabilite prin testament) sau a *contractului* în baza căruia s-a solicitat înscrierea (provizorie sau intabularea) dreptului real în favoarea dobânditorului.

Pentru că nu există vreun text în procedura înscrierii cum este cel din art. 55 alin. 4 din Legea nr. 7/1996, ce prevede înscrierea din oficiu a ipotecilor legale, această notare, aparent, nu s-ar putea face din oficiu, odată cu înscrierea dreptului real, ci doar la cererea celui în favoarea căruia este instituită clauza de inalienabilitate. Numai că, dacă ar fi așa, notarea clauzei de inalienabilitate stabilită prin testament nu s-ar mai realiza aproape niciodată.

Pentru a răspunde acestei probleme, trebuie să avem în vedere textul art. 629 alin. 2 NCC, potrivit căruia, în cazul încălcării clauzei de inalienabilitate de către dobânditor, înstrăinătorul sau terțul, dacă inalienabilitatea s-a stipulat în favoarea acestuia, pot cere anularea actului subsecvent încheiat cu nerespectarea clauzei. Cel care a dobândit drepturi prin încheierea actului subsecvent nu este protejat de cuprinsul cărții funciare, pentru că trebuia să verifice titlul autorului său. Doar un terț subdobânditor de bună credință de la acesta ar beneficia de lipsa notării clauzei și aceasta doar în situația în care cel în sarcina căruia a fost impusă inalienabilitatea a fost înscris în cartea funciară timp de 3 ani (art. 909 alin. 3 NCC).

Tocmai pentru că efectul de publicitate al cărții prevăzut de art. 900 NCC este suspendat timp de 3 ani chiar și față de un terț de bună credință<sup>13</sup>, nu putem accepta ideea unei înscrieri incomplete cu știința registratorului de carte funciară, care este obligat să verifice valabilitatea actelor ce stau la baza înscrierii, chiar dacă este vorba de motive de nulitate relativă, actele nule sau anulabile neputând fi înscrise în cartea funciară<sup>14</sup>. Este adevărat că, în exemplul dat, nu se pune problema nevalabilității actului de instituire a inalienabilității, ci a celor ulterioare încheiate cu nesocotirea sa, însă nu putem accepta posibilitatea unei înscrieri al cărei caracter incomplet ar putea determina nevalabilitatea înscrierilor ulterioare.

De aceea, atunci când se solicită înscrierea în cartea funciară a dreptului real dobândit în temeiul unui contract sau testament ce instituie și o clauză de inalienabilitate, registratorul de carte funciară are, teoretic, mai multe posibilități: fie înscrie din oficiu clauza de inalienabilitate (așa cum înscrie din oficiu ipoteca legală), fie respinge cererea de intabulare (înscriere provizorie) pentru că nu s-a cerut și notarea clauzei de inalienabilitate, fie convoacă (citează) părțile, în temeiul art. 63 alin. 2 din regulamentul de cadastru, dacă apreciază că în această modalitate poate elucida impedimentul legal la înscriere, solicitându-le să-și manifeste expres opțiunea în sensul notării clauzei de inalienabilitate, în caz contrar, urmând să respingă cererea de intabulare (înscriere provizorie) a dreptului real.

### **f) Efectele notării**

Pentru a determina *efectele notării clauzei de inalienabilitate*, trebuie să clarificăm mai întâi cuprinsul noțiunii de inalienabilitate, respectiv dacă vizează doar transferul dreptului de proprietate sau și dezmembrarea acestuia, precum și constituirea unui drept de ipotecă.

În literatura de specialitate anterioară noului cod, s-a arătat că inalienabilitatea înseamnă interdicția înstrăinării cu orice titlu a bunului, prin acte juridice între vii, cu titlu oneros sau gratuit, iar, în lipsă de stipulație contrară, presupune și interdicția de ipotecare. Inalienabilitatea nu înseamnă, însă, fără o prevedere expresă în acest sens, și interdicția constituirii unor drepturi reale dezmembrăminte ale dreptului de proprietate<sup>15</sup>.

În ceea ce privește conținutul noțiunii de inalienabilitate, noul cod, atunci când reglementează caracterele juridice ale dreptului de proprietate publică, în art. 861 alin. 1, stabilind că „bunurile proprietate publică sunt *inalienabile*, imprescriptibile și insesizabile” (s.n.), prin inalienabilitate, în mod evident, înțelege interdicția de înstrăinare și grevare, inclusiv dezmembrare<sup>16</sup>. Textul art. 627 alin. 1 NCC, referitor la condițiile și domeniul de aplicare a clauzei de inalienabilitate, vorbește de interzicerea *înstrăinării* bunului, ceea ce, aparent, ar confirma opinia existentă în doctrină anterior apariției unei reglementări de principiu a clauzei de inalienabilitate, în sensul că este vorba de interdicția de a transfera proprietatea și de a ipoteca. Atunci când clauza de inalienabilitate este expresă, până la urmă, această problemă rămâne una de interpretare a contractului. Nu putem spune același lucru, însă, despre *clauza de inalienabilitate subînțeleasă* în contractele din care se naște obligația de a transmite în viitor proprietatea către o persoană determinată sau determinabilă. Sensul reglementării clauzelor subînțelese în aceste categorii de contracte nu poate fi decât acela de a interzice nu doar transferul proprietății și ipotecarea, ci și dezmembrarea dreptului de proprietate, întrucât ceea ce se urmărește, de fapt, este prezervarea dreptului de proprietate în patrimoniul celui care s-a obligat să-l transmită în forma în care acesta exista la momentul asumării obligației. De aceea, credem că *prin inalienabilitate trebuie să înțelegem nu doar interdicția înstrăinării și ipotecării, ci, în lipsă de stipulație contrară, și aceea a constituirii unor dezmembrăminte ale dreptului de proprietate*.

*Efectele notării constă, așadar, în indisponibilizarea bunului*, acesta nu mai poate fi înstrăinat voluntar, asupra sa nu pot fi constituite dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, nu poate fi grevat de o ipotecă, fiind pe deplin valabile cele arătate în cazul notării locuinței familiei. Notarea inalienabilității nu împiedică transmiterea bunului pe cale de succesiune (legală sau testamentară art. 627 alin. 5 NCC), respectiv intabularea dreptului de proprietate în favoarea unuia sau mai multor moștenitori.

De la această regulă, există două excepții.

O primă excepție este cea prevăzută de textul art. 2.351 NCC, conform căruia ipotecarea bunurilor inalienabile și insesizabile va fi valabilă ca *ipotecă asupra unui bun viitor*, dacă inalienabilitatea sau insesizabilitatea are o natură convențională<sup>17</sup>. Fiind vorba de o ipotecă asupra unui bun viitor, aceasta se *înregistrează doar provizoriu*, potrivit art. 898 pct. 1 NCC, justificarea ei făcându-se prin radierea clauzei de inalienabilitate.

O altă excepție rezultă din dispozițiile art. 2.384 NCC, care sunt, de fapt, o reluare a celor din art. 2.376 NCC privind *clauzele de inalienabilitate din contractele de ipotecă*, dispoziții potrivit cărora „*actele de dispoziție asupra imobilului ipotecat sunt valabile chiar dacă cel care a dobândit bunul cunoaște stipulația din contractul de ipotecă ce interzice asemenea acte sau declară că încheierea lor este echivalentă cu neîndeplinirea obligației*”. Această dispoziție descurajează, de fapt, inserarea unor astfel de clauze în contractele de ipotecă, pentru că le lipsește de eficiență. În literatura juridică, s-a susținut că acestea sunt *nule de drept*<sup>18</sup>. Aceasta, deoarece, în caz de înstrăinare, creditorul ipotecar nu este defavorizat prin încheierea unor astfel de acte, el având atributul de urmărire, inclusiv în cazul constituirii unor dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, nefiind obligat să țină seama de ele, conform dispozițiilor art. 2.360 NCC<sup>19</sup>, dezmembrămintele dreptului de proprietate înscrise ulterior înscrierii ipotecii fiind *inopozabile* creditorului ipotecar.

Inalienabilitatea presupune și *inesizabilitatea* bunului, acesta neputând fi urmărit atâta timp cât clauza își produce efectele, dacă prin lege nu se prevede altfel (art. 629 alin. 3 NCC)<sup>20</sup>. Așadar, regula este că inalienabilitatea include și inesizabilitatea, dacă legea nu prevede vreo *excepție* în acest sens, o dispoziție similară existând și în art. 2.329 alin. 2 NCC, ce reglementează clauzele de inesizabilitate, potrivit căruia „toate bunurile care sunt, potrivit legii, inalienabile, sunt și inesizabile”.

Ca o consecință în ceea ce privește publicitatea imobiliară, *clauza de inalienabilitate având ca efect și inesizabilitatea bunului*, notarea ei în cartea funciară împiedică nu doar înscrierea unor drepturi reale ulterioare (cu excepțiile deja arătate), ci și notarea sechestrului, a urmăririi imobilului, prevăzută de art. 902 alin. 2 pct. 17 NCC și, evident, înscrierea vreunui drept real dobândit în cadrul urmăririi silite, în măsura în care aceasta a avut loc cu ignorarea cuprinsului cărții funciare.

Rămâne, însă, să răspundem la întrebarea care sunt excepțiile la care se referă art. 629 alin. 3 NCC, adică cele în cazul cărora clauza de inalienabilitate nu atrage și inesizabilitatea bunului? Existența unei ipoteci anterioare nu poate constitui o excepție atunci când clauza de inalienabilitate a fost instituită în favoarea creditorului ipotecar, întrucât, așa cum am arătat deja, din dispozițiile art. 2.376 și art. 2.384 NCC, rezultă că, în astfel de situații, clauza de inalienabilitate este lipsită de eficacitate. Dacă, însă, imobilul ipotecat este înstrăinat ulterior, cu stipularea unei clauze de inalienabilitate în sarcina dobânditorului și în favoarea înstrăinătorului (debitor ipotecar), această clauză își produce efectul de inalienabilitate, restrângând atributul de dispoziție asupra bunului, însă nu produce și efectul de inesizabilitate în raport cu creditorul ipotecar anterior, fiind o excepție din cele la care se referă art. 629 alin. 3 NCC.

Dacă, totuși, în pofida notării clauzei de inalienabilitate, imobilul este înstrăinat, ipotecat ori asupra sa sunt constituite dezmembrăminte ale dreptului de proprietate și aceste drepturi sunt înscrise în cartea funciară, cel în favoarea căruia este dispusă notarea, înstrăinător sau terț, poate opta între a formula cerere de reexaminare a încheierii și apoi plângere împotriva încheierii registratorului șef, în baza art. 50 din legea cadastrului sau a exercita o acțiune în anularea actului de înstrăinare subsecvent încheiat cu nerespectarea clauzei fundamentată pe art. 629 alin. 2 NCC, grefată pe o acțiune în rectificarea intabulării (sau înscrierii provizorii) prevăzută de art. 908 alin. 1 pct. 1 NCC. Înstrăinătorul mai are și posibilitatea de a solicita rezoluțiunea contractului prin care a fost instituită clauza de inalienabilitate (această clauză fiind prezumată ca fiind una esențială – art. 629 alin. 1 NCC).

Notarea are un efect de *opozabilitate absolută* (art. 628 alin. 2 NCC), neîndeplinirea ei permițând beneficiarul doar solicitarea unor daune-interese proprietarului care nu s-a conformat unei astfel de obligații (art. 628 alin. 5), neexistând un text similar cu cel din art. 322 alin. 5 NCC, ce stabilește opozabilitatea fără înscriere față de terțul care a cunoscut pe altă cale calitatea de locuință a familiei.

#### **g) Clauzele de insesizabilitate**

În ceea ce privește *clauzele de insesizabilitate*, acestea, la rândul lor, au o reglementare de principiu în noul cod, în art. 2.329 NCC, fiind supuse publicității imobiliare în forma notării<sup>21</sup>.

Textul alin. 2 al art. 2.329 NCC prevede că toate bunurile care, potrivit legii, sunt inalienabile sunt și insesizabile, fără a spune că și reciproca este valabilă, cu alte cuvinte, că orice clauză insesizabilitate ar presupune și inalienabilitatea bunului. În realitate, este greu de imaginat justificarea unui interes serios și legitim, condiție de validitate a clauzei de inalienabilitate (art. 627 alin. 1 NCC), aplicabilă și celei de insesizabilitate (art. 2.329 alin. 1 NCC) fără ca insesizabilitatea să presupună inalienabilitatea, pentru că ar însemna ca debitorul să se sustragă de la urmărirea creditorilor săi prin simpla sa manifestare de voință.

#### **h) Radierea notării**

*Radierea notării* se face la cererea celui interesat (de regulă, dobânditorul în a cărui sarcina căruia a fost instituită), după împlinirea termenului (în cazul clauzelor exprese) sau și înainte, în baza acordului celui în favoarea căruia a fost instituită (înstrăinător sau terț). Dacă s-a înscris o înstrăinare subsecventă și cel în favoarea căruia a fost instituită clauza de inalienabilitate nu a solicitat anularea actului subsecvent în interiorul termenului de prescripție a acțiunii în anulare (care începe să curgă de la

data la care a luat la cunoștință despre act, care este, de regulă, data comunicării încheierii), notarea poate fi radiată prin exercitarea unei acțiuni în rectificarea ei, fundamentată pe dispozițiile art. 911 NCC (și art. 908 alin. 1 pct. 3 NCC - nu mai sunt întrunite condițiile de existență ale dreptului înscris).

Clauzele subînțelese nu se notează, notându-se doar contractele din care iau naștere, radierea acestora urmând a fi tratată în secțiunile corespunzătoare.

#### **4. Notarea clauzelor de inalienabilitate subînțelese**

##### **4.1 Notarea vânzării cu rezerva dreptului de proprietate**

Așa cum rezultă din dispozițiile art. 1.684 NCC, rezerva proprietății este „stipulația prin care vânzătorul își rezervă proprietatea bunului până la plata integrală a prețului”, adică până la plata ultimei rate din preț. Ea nu poate fi opusă terților decât după îndeplinirea condițiilor de publicitate, condiția de publicitate în cazul bunurilor imobile fiind notarea (art. 902 alin. 2 pct. 9 NCC).

Reglementarea de principiu a acestei varietăți de vânzare se regăsește în dispozițiile art. 1.755-1.757 NCC.

##### ***a) Are vreun efect forma de publicitate asupra stabilirii naturii juridice a contractului?***

În doctrină, s-a arătat că nu este vorba despre o vânzare condițională, ci de una afectată de un termen, vânzătorul rămânând proprietar pur și simplu până la achitarea ultimei rate, când dreptul de proprietate se va transmite cumpărătorului pentru viitor<sup>22</sup>, susținându-se, însă, și opinia potrivit căreia vânzarea cu rezerva proprietății este una condițională<sup>23</sup> sau că clauza de rezervă a proprietății poate fi calificată cercetându-se voința părților, aceasta putând fi o condiție sau un termen, după caz<sup>24</sup>.

De asemenea, s-a considerat că rezerva proprietății este o garanție a creanței plății prețului<sup>25</sup>, optică adoptată de noul cod, fiind enumerată între operațiunile asimilate ipotecii (art. 2.347 NCC), alături de pactul de răscumpărare și cesiunea de creanță încheiată în scop de garanție.

În realitate, în opinia noastră, o calificare nu o exclude pe cealaltă, întrucât, așa cum în cazul vânzării cu opțiune de răscumpărare<sup>26</sup>, noul cod prevede expres că este o vânzare sub condiție rezolutorie, în cazul vânzării cu rezerva proprietății, amână transferul proprietății în funcție de plata prețului, ceea ce înseamnă că o consideră afectată de o modalitate, de calificarea modalității depinzând modul de înscriere în cartea funciară și momentul dobândirii dreptului de proprietate.

Dinstincția, așadar, prezintă importanță în ceea ce privește momentul dobândirii dreptului de proprietate, în cazul condiției, acesta dobândindu-se retroactiv, în timp ce, în situația termenului, doar pentru viitor. În condițiile în care publicitatea vânzării cu rezerva proprietății se realizează, nu prin înscrierea provizorie a dreptului în favoarea cumpărătorului<sup>27</sup>, ci prin notarea vânzării în cartea funciară, singurul proprietar înscris în cartea funciară fiind vânzătorul până la intabularea dreptului de proprietate în favoarea cumpărătorului (după plata ultimei rate, în baza recunoașterii vânzătorului sau, în caz de refuz din partea acestuia, exercitarea unei acțiuni în prestație tabulară, în temeiul art. 896 NCC) și intabularea având efect constitutiv de drepturi (art. 885 alin. 1 NCC), calificarea rezervei proprietății ca fiind un termen sau o condiție nu prezintă importanță din perspectiva cărții funciare, *dobândirea proprietății realizându-se doar pentru viitor*<sup>28</sup>.

Totuși, modul de publicitate ales, respectiv notarea și nu înscrierea provizorie, dovedește, în opinia noastră, opțiunea legiutorului de a califica această vânzare ca fiind una cu *termen suspensiv* și nu afectată de o condiție suspensivă. Dacă ar fi fost calificată legal ca o vânzare sub condiție, publicitatea imobiliară s-ar fi realizat prin înscrierea provizorie a dreptului, care s-ar fi justificat prin plata ultimei rate din preț, transformându-se retroactiv în intabulare, dreptul de proprietate dobândindu-se retroactiv. Notarea nu produce un astfel de efect, legea prevăzând o singură excepție de la această regulă, pe o durată limitată de timp, în cazul notării intenției de a înstrăina sau ipoteca.

Poate că opțiunea pentru această formă de publicitate, care atrage și calificarea înstrăinării ca fiind sub termen și nu sub condiție, are la bază rațiunea că, dacă dreptul cumpărătorului ar fi putut fi înscris sub condiție suspensivă, acesta l-ar fi putut transmite sau greva sub aceeași condiție, iar împlinirea condiției, care ar fi atras și justificarea înscrierii provizorii a dreptului în favoarea sa, ca și a celor ulterioare, constituite sub aceeași condiție, ar fi depins, cel puțin în anumite situații, de voința sa exclusivă. În aceste situații, fiind vorba de o obligație sub condiție suspensivă pur potestativă din partea debitorului, aceasta nu ar produce niciun efect (art. 1.403 NCC), rămânând valabile cele arătate în cazul înscrierii provizorii a dreptului de proprietate izvorât dintr-un contract de vânzare cumpărare cu pact de răscumpărare, înscriere făcută doar în favoarea cumpărătorului (sub condiție rezolutorie), nu și a vânzătorului (sub condiție suspensivă). Totuși, spre deosebire de situația vânzării cu pact de răscumpărare, desființarea contractului sau consolidarea retroactivă a acestuia nu depinde de voința exclusivă a uneia dintre părți, întrucât, chiar dacă cumpărătorul ar refuza, de la sine putere, plata unor rate din preț, vânzătorul poate întotdeauna, în calitate de creditor, să opteze între a cere executarea silită a obligației sau rezoluțiunea, condiția suspensivă fiind, astfel, mixtă și nu potestativă pură.

### **b) Efectul notării**

Efectul notării este *opozabilitatea* vânzării față de orice terț ce ar dori să dobândească vreun drept asupra imobilului (real sau de creanță), notarea având și efect de *inalienabilitate și insesizabilitate* a imobilului, așa cum am arătat deja în secțiunea anterioară, raportat la dispozițiile art. 627 alin. 4 NCC, potrivit cărora „clauza de inalienabilitate este subînțeleasă în convențiile din care se naște *obligatia de a transmite pe viitor proprietatea* către o persoană determinată sau determinabilă”, vânzarea cu rezerva proprietății născând în sarcina vânzătorului obligația de a transmite *în viitor* dreptul de proprietate, fiind vorba de o obligație afectată de o modalitate, termen sau condiție, în funcție de opinia doctrinară împărtășită.

Dacă s-ar susține interpretarea literală a textului, care vorbește despre o transmisiune *pe viitor*, s-ar putea obiecta, față de amânarea efectului constitutiv de drepturi al intabulării, în cazul calificării vânzării cu rezerva proprietății ca fiind afectată de o condiție suspensivă (a cărei împlinire consolidează dreptul retroactiv, nu doar pe viitor), că vânzarea cu rezerva proprietății nu se încadrează între contractele la care face referire art. 627 alin. 4 NCC, neavând, astfel, clauza de inalienabilitate subînțeleasă.

Credem că legiuitorul a avut în vedere efectul constitutiv de drepturi al intabulării atunci când a reglementat dobândirea dreptului pe viitor, adică doar de la momentul înregistrării cererii de intabulare, intenția sa fiind aceea de a califica vânzarea cu rezerva proprietății ca fiind una din care se naște obligația de a transmite pe viitor dreptul de proprietate, deci cu clauza de inalienabilitate subînțeleasă. Această intenție nu este înlăturată prin normele tranzitorii, care se referă la efectul înscrierii în cartea funciară și nu la calificarea contractului de vânzare cumpărare încheiat cu rezerva proprietății.

În ceea ce privește *caracterul opozabilității*, dacă este una absolută sau relativă, cu alte cuvinte, dacă cunoașterea în afara cărții asigură opozabilitatea contractului și a clauzei de inalienabilitate subînțeleasă din acesta și dacă îl protejează pe cumpărător în caz de concurs cu alți creditori ai vânzătorului, fiind vorba și de o operațiune asimilată ipotecii, or ipoteca nu există fără rang, rangul dobândindu-se doar prin înscriere<sup>29</sup>, credem că este vorba despre un efect de *opozabilitate absolută*, cunoașterea dreptului în afara cărții fiind irelevantă, ca în cazul clauzei de inalienabilitate exprese, neexistând vreun text care să contrazică o astfel de calificare. Aceasta rezultă cu prisosință și din exemplu dat anterior, privind concursul cu alt dobânditor de la același autor.

### **c) Distincția față de înscrierea provizorie a dreptului**

Vânzarea cu rezerva proprietății se deosebește de *înscrierea provizorie a dreptului de proprietate în favoarea cumpărătorului la cererea ambelor părți*, ce se poate efectua în temeiul art. 898 pct. 5 NCC, prin aceea că, în cazul justificării înscrierii



provizorii, dreptul se dobândește retroactiv, de la data înregistrării cererii de înscriere provizorie<sup>30</sup>. În cazul notării, în lipsa unui text expres (cum este cel al art. 904 alin. 2 NCC privind notarea intenției de a înstrăina sau ipoteca), dobândirea dreptului real are loc numai *pentru viitor*. O altă deosebire constă în aceea că, în cazul înscrierii provizorii, se pot efectua înscrieri atât împotriva celui intabulat, cât și împotriva celui înscris provizoriu, în timp ce notarea vânzării cu rezerva proprietății are efect de indisponibilizare a bunului, proprietarul tabular vânzător neputând înstrăina sau greva imobilul înstrăinat.

Faptul că vânzarea cu rezerva proprietății se notează în cartea funciară și dreptul de proprietate nu se înscrie provizoriu în favoarea cumpărătorului, deși este vorba de o transmisiune a dreptului sub condiția plății prețului, poate suscita interes în cazul *conflictului dintre terții dobânditori de la același antecesor tabular*, prin prisma dispozițiilor cuprinse în art. 891 NCC.

Astfel, bunăoară, în situația puțin probabilă în practică, de încheiere a unui contract autentic de vânzare cumpărare neafectat de vreo modalitate (nici în ceea ce privește plata prețului, nici în privința transferului proprietății), fără solicitarea unui extras de autentificare (cerut de art. 54 din legea cadastrului, care blochează cartea funciară timp de 10 zile), notarea unui contract de vânzare cumpărare cu rezerva proprietății anterior intabulării dreptului de proprietate în baza contractului încheiat anterior ridică problema dacă, față de clauza de inalienabilitate subînțeleasă, dreptul ce-și are izvorul în contractul încheiat anterior mai poate fi sau nu intabulat în cartea funciară.

Conform art. 891 NCC, în cazul conflictului între doi (sau mai mulți) dobânditori de la același autor de drepturi ce se exclud reciproc, cel care își înscrie primul dreptul va fi socotit titular al dreptului tabular. În exemplul dat, cumpărătorul din contractul de vânzare cumpărare cu rezerva proprietății este cel care și-a înscris primul dreptul. Este adevărat, nu este vorba la momentul notării de un drept tabular, ci doar de opozabilitatea vânzării față de alți dobânditori de la același antecesor tabular, indiferent că este vorba de unii care au încheiat contracte înainte sau după notare. Aceasta rezultă din interpretarea literală a textului art. 891 NCC, care nu vorbește de intabularea (sau înscrierea provizorie) a dreptului tabular, ci doar de înscrierea (în general a) unui drept ce poate deveni unul tabular. Credem că se poate vorbi, în această situație, de un *drept real (tabular) în expectativă*<sup>31</sup>.

O astfel de optică pare perfect logică, indiferent că intabularea are efectul constitutiv de drepturi prevăzut de cod (așa cum au intenționat redactorii acestuia) sau doar cel de opozabilitate din legea cadastrului, până la definitivarea lucrărilor de cadastru la nivelul unei unități administrativ teritoriale (art. 56 din Legea nr. 71/2011), conform dispozițiilor tranzitorii privind punerea în aplicare a acestuia. Aceasta deoarece, în cazul efectului constitutiv de drepturi, cel care a contractat primul, nu a devenit

proprietar, pentru că nu s-a înscris (înaintea notării ce indisponibilizează imobilul), iar, în cazul efectului de opozabilitate, cel care și-a făcut primul opozabil dreptul, inclusiv dobânditorului anterior, a fost cel care a notat în cartea funciară vânzarea cu rezerva proprietății.

#### **d) Efectul înscrierii rezoluțiunii unilaterale în cazul neplății unor rate**

Se impune și analiza efectelor contractului în caz de neexecutare a obligației, mai exact a *posibilității înscrierii rezoluțiunii unilaterale și a efectelor acesteia în cartea funciară*. În cazul în care dreptul de proprietate al cumpărătorului a fost înscris provizoriu, declarația de rezoluțiune poate fi doar notată în cartea funciară, în temeiul art. 902 alin. 2 pct. 11 NCC, repunerea părților în situația anterioară putând fi făcută doar prin exercitarea unei acțiuni în rectificare de către vânzător, fundamentată pe dispozițiile art. 908 pct. 3 NCC<sup>32</sup>.

Dacă părțile au optat pentru încheierea unui contract de vânzare cumpărare cu rezerva proprietății, care nu transmite dreptul de proprietate decât pentru viitor, după plata ultimei rate din preț și intabularea dreptului de proprietate în favoarea cumpărătorului (în baza recunoașterii de către vânzător a încasării prețului), contractul nu a fost executat sub aspectul *obligației* de transmitere a dreptului de proprietate (art. 1. 650 NCC), deci nu este necesară o hotărâre judecătorească pentru repunerea părților în situația anterioară sub acest aspect.

Putem afirma, atunci, că notarea declarației unilaterale de rezoluțiune ar presupune, în această situație și radierea automată a notării vânzării cu rezerva proprietății sau este necesară, în lipsa consimțământului cumpărătorului la radiere, exercitarea unei acțiuni în rectificarea notării, fundamentată pe dispozițiile art. 911 și 908 alin. 1 pct. 3 NCC (au încetat efectele actului juridic în baza căruia s-a făcut înscrierea)?

Credem că simpla notare a declarației de rezoluțiune nu poate duce automat și la radierea notării vânzării, nici măcar în situația în care părțile ar fi prevăzut în contract că acesta se desființează chiar și pentru neplata unei singure rate<sup>33</sup>, întrucât ar însemna ca, pe baza simplei declarații a vânzătorului, potrivit căreia cumpărătorul nu și-a executat obligația contractuală de plată a uneia sau mai multor rate din preț, dreptul acestuia din urmă să fie radiat din cartea funciară. Cumpărătorul nici măcar nu are o ipotecă legală pentru restituirea prețului achitat, care să-i permită să urmărească bunul în mâinile oricărui dobânditor ulterior, în măsura în care vânzătorul, după radierea notării vânzării (cu efect de indisponibilizare), ar înstrăina imobilul unui terț sau un drept de preferință față de alți creditori ai proprietarului tabular, cum are promitentul cumpărător, în temeiul art. 2.386 pct. 2 NCC.

Tocmai de aceea, rezoluțiunea unilaterală nu poate fi lăsată atât de ușor la îndemâna vânzătorului, pe baza simplei declarații a acestuia (vorbim aici din perspectiva înscrierilor în cartea funciară), cumpărătorul putând fi prejudiciat, chiar și în cazul în

care i s-ar restitui prețul, prin simpla pierdere a posibilității de a dobândi dreptul de proprietate asupra bunului cumpărat (în care poate locuiește sau care, poate, are o valoare mai mare la data declarației de rezoluțiune). Așadar, este necesar, fie consimțământul cumpărătorului la radiere (prin care recunoaște neexecutarea obligației contractuale de plată a uneia sau mai multor rate și este de acord cu rezoluțiunea contractului), fie o hotărâre judecătorească pronunțată într-o acțiune în rectificarea notării, în temeiul art. 911 NCC, care să-l suplinească.

### ***e) Înscrierea dreptului de proprietate în temeiul contractului de vânzare cu rezerva proprietății***

Vom mai răspunde unei întrebări în legătură cu înscrierea dreptului de proprietate în favoarea cumpărătorului, respectiv dacă mai este necesar sau nu vreun consimțământ suplimentar al vânzătorului, distinct de cel dat în vederea încheierii contractului.

Vechea lege a cărților funciare prevedea necesitatea unei formalități ulterioare încheierii contractului de vânzare cumpărare (pe care-l considera doar act obligațional), dreptul transmitându-se numai prin înscriere. Este vorba despre consimțământul la intabulare, care nu a mai fost cerut de legea cadastrului, deși au existat la un moment dat discuții cu privire la acest aspect, datorită textului neclar al art. 29 alin. 1-3<sup>34</sup>.

Se pare că noul cod solicită consimțământul celui înscris doar în vederea radierii dreptului, nu și a înscrierii acestuia.

Totuși, în cazul vânzării cu rezerva proprietății, înscrierea dreptului în favoarea cumpărătorului necesită dovada achitării prețului integral. Desigur, aceasta se poate face prin chitanțe sub semnătură privată, ordine de plată bancare etc, însă procedura de înscriere în cartea funciară este una necontencioasă, nepresupunând aprecieri din partea registratorului de carte funciară privind proba plății.

De aceea, credem, în lipsa unui text de procedură (legea cadastrului nefiind completată încă în acest sens, prin Legea nr. 71/2011), că înscrierea dreptului cumpărătorului se poate face doar pe baza unui act autentic (art. 888 NCC) ulterior, emanând de la vânzător, prin care acesta recunoaște plata prețului. Acest act, sub aspectul conținutului, nu este unul identic cu consimțământul la intabulare, însă, sub aspectul finalității, al scopului, de fapt, semnifică acordul vânzătorului la intabularea dreptului cumpărătorului, fiind o veritabilă *clausula intabulandi*.

## **4.2 Notarea antecontractelor și a pactelor de opțiune**

Notarea antecontractelor și a pactelor de opțiune este prevăzută în art. 902 alin. 2 pct. 12 NCC, dar se bucură de o reglementare distinctă, în art. 906 NCC, după modelul vechii legi a cărților funciare (art. 81 pct. 10, art. 85). În legea cadastrului și regulamentul de cadastru, o astfel de notare nu avea la bază prevederi separate.

#### 4.2.1 Pactul de opțiune

În ceea ce privește *pactul de opțiune* (reglementat de principiu în art. 1.278 NCC), din dispozițiile coroborate ale aliniatelor 1 și 2 ale art. 1.668 NCC, referitoare la pactul de opțiune în cazul contractului de vânzare cumpărare (care, se aplică și contractului de schimb, conform art. 1.764 NCC), rezultă că notarea acestuia *indisponibilizează bunul*, alin. 1 prevăzând expres că, „între data încheierii actului și data exercitării opțiunii sau, după caz, aceea a expirării termenului de opțiune nu se poate dispune de bunul care constituie obiectul pactului”, iar alin. 2 reglementând necesitatea notării pactului care are ca obiect drepturi tabulare<sup>35</sup>.

Potrivit dispozițiilor art. 906 alin. 1 și 4 NCC, pactul de opțiune poate fi notat în cartea funciară doar dacă cuprinde termenul de exercitare a opțiunii sau dacă acesta a fost fixat prin ordonanță președințială, în temeiul art. 1.278 alin. 2 NCC.

Spre deosebire de notarea intenției de a înstrăina sau ipoteca, în perioadele arătate în textul de lege, nu pot fi făcute înscrieri privind acte de dispoziție asupra bunului.

Întrucât, potrivit dispozițiilor art. 2.329 alin. 2 NCC, inalienabilitatea presupune și insesizabilitatea, imobilul nu poate fi supus în acest răstimp nici urmăririi silite imobiliare (cu excepția celei pornite de un creditor ipotecar anterior notării, întrucât acesta poate urmări bunul în mâinile oricui s-ar afla).

Dreptul de opțiune se radiază din oficiu, dacă, până la expirarea termenului, nu se înscrie o declarație de exercitare a opțiunii, însoțită de dovada comunicării acesteia (art. 1668 alin. 3 , art. 906 alin. 4 NCC).

Efectul notării este opozabilitatea față de terți (art. 902 alin. 1 NCC). Este însă, aceasta, o opozabilitate relativă sau una absolută?

Până la reglementarea cuprinsă în noul cod, pactul de opțiune fiind o varietate a antecontractului, notarea sa avea efect de opozabilitate relativă, adică era opozabil chiar fără înscriere terților care cunoșteau existența sa în afara cărții funciare<sup>36</sup>. Aceasta, deoarece notarea antecontractului nu indisponibiliza cartea funciară, dar permitea promitentului cumpărător exercitarea unei acțiuni în rectificarea înscrierilor ulterioare, încheiate cu nesocotirea dreptului său, reaua credință a terțului însemnând și cunoașterea în afara cărții funciare. În lumina noului cod, însă, notarea are ca efect indisponibilizarea bunului, ca și notarea interdicției de înstrăinare convențională, care are efect de opozabilitate absolută, astfel că și notarea pactului de opțiune, în lipsa unui text contrar, are efect de *opozabilitate absolută*.

#### 4.2.2 Antecontractul

Terminologia codului nu este unitară, art. 902 alin. 2 pct. 12 vorbind de *antecontract*, în timp ce textele ce conțin reglementări de principiu ale acestei instituții și aplicații particulare ale ei folosesc sintagma de *promisiune de a contracta*, promisiunea *unilaterală* fiind prevăzută de art. 1.327 NCC, iar cea *bilaterală* de art. 1.279 NCC.

**a)** Distincția față de pactul de opțiune, condiții de formă pentru validitatea antecontractului

De remarcat că, spre deosebire de jurisprudența și doctrina fundamentate pe vechea reglementare (ce nu cuprinde dispoziții de principiu privind antecontractul)<sup>37</sup>, noul cod distinge promisiunea unilaterală de a contracta de pactul de opțiune<sup>38</sup>. Pactul de opțiune este convenția prin care o parte își exprimă consimțământul la încheierea unui contract concret, iar cealaltă își rezervă dreptul de a achiesa până la o anumită dată (termenul fiind de esența unui astfel de contract, limitarea atributului de dispoziție neputând fi perpetuă)<sup>39</sup>, în timp ce promisiunea unilaterală de a contracta este aceea prin care o parte promite să consimtă în viitor la încheierea unui contract, iar cealaltă partea consimte doar să-și precizeze poziția pe viitor, executarea promisiunii presupunând exprimarea unui nou consimțământ la momentul încheierii contractului promis<sup>40</sup>. Distincția nu prezintă prea mare importanță practică, pentru că, potrivit dispozițiilor art. 1.279 alin. 3 NCC, executarea silită a promisiunii de a contracta, respectiv pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract (atunci când natura contractului o permite), este posibilă doar în cazul în care cerințele *pentru validitatea contractului promis* sunt îndeplinite, codul nefăcând distincție între condițiile de validitate de fond și de formă<sup>41</sup>. Aceasta înseamnă că, în cazul promisiunii de a contracta (unilaterale sau bilaterale), ca și în cazul pactului de opțiune având ca obiect un bun imobil, consimțământul trebuie să îmbrace *forma autentică* cerută de art. 1.244 NCC<sup>42</sup>.

Se pare că redactorii legii de punere în aplicare nu au înțeles pe deplin sensul art. 1.279 alin. 3 NCC, întrucât, în art. art. 55 alin. 8 din legea cadastrului, introdus prin art. 87 din Legea nr. 71/2011, se prevede că ipoteca legală a promitentului cumpărător se înscrie în *temeiul înscrisului original* al promisiunii de a contracta încheiată cu proprietarul tabular. Oricum, printr-o normă de procedură, nu poate fi modificată o normă de drept substanțial privind condițiile de validitate ale unei convenții.

Așadar, notarea pactului de opțiune, ca și a promisiunii de a contracta se poate face doar în temeiul unui înscris în *formă autentică*.

**b)** Termenul în interiorul căruia poate fi notat antecontractul

Din perspectiva publicității imobiliare, *termenul* de executare a obligației promise este *de esența contractului*, pentru că promisiunea poate fi notată în cartea funciară doar dacă prevede termenul în care urmează a fi încheiat contractul, notarea putându-se efectua oricând în termenul stipulat pentru executarea obligației, dar nu mai târziu de 6 luni de la expirarea lui (art. 906 alin. 1 NCC). În acest termen de 6 luni, trebuie exercitată acțiunea pentru pronunțarea unei hotărâri ce ține loc de contract (acesta fiind termenul de prescripție acțiunii, conform art. 1.669 alin. 1-3 NCC), ce trebuie notată în cartea funciară, în temeiul art. 902 alin. 2 pct. 19 NCC (fiind vorba de o acțiune privind un drept în legătură cu imobilul), altminteri promisiunea se va radia (art.906 alin. 2 NCC).

Așadar, promisiunea poate fi notată oricând în termenul cuprins între data încheierii ei și încă 6 luni după împlinirea termenului suspensiv prevăzut în contract pentru executarea obligației.

Dacă, în interiorul termenului de 6 luni de prescripție a acțiunii în executarea silită a promisiunii (care începe să curgă de la data împlinirii termenului suspensiv), nu se notează exercitarea acesteia în cartea funciară, promisiunea de a contracta se va radia din oficiu (art. 906 alin 3 NCC). O astfel de dispoziție exista și în art. 85 din vechea lege a cărților funciare, termenul de 6 luni, însă, nu era reglementat ca un termen de prescripție a acțiunii<sup>43</sup>.

**c) Cine sunt terții adjudecatori care nu sunt ținuți de obligațiile promitentului vânzător, clauza de inalienabilitate subînțeleasă**

Notarea va fi radiată și dacă imobilul este definitiv adjudecat de un *terț care nu este ținut să răspundă de obligațiile promitentului*, chiar dacă adjudecarea are loc în interiorul termenului de 6 luni de prescripție a acțiunii în executarea silită a promisiunii (art. 906 alin. 2 NCC) și chiar dacă aceasta a fost notată în cartea funciară (art. 906 alin. 3 NCC).

Cine sunt terții ținuți de obligațiile promitentului? Față de cine își produce notarea promisiunii efectul de opozabilitate prevăzut de art. 902 alin. 1 NCC?

În literatura juridică anterioară noului cod, s-a susținut că acești terți sunt cei care au dobândit drepturi prin acte juridice voluntare, cu titlu oneros sau gratuit, încheiate cu promitentul vânzător, notarea nefiind, însă, opozabilă creditorilor chirografari sau ipotecari ulteriori și nici față de adjudecatorul imobilului (art. 518 alin. 3 și 4 Cod procedură civilă, art. 846 alin. 3 și 4 NCPC), promisiunea, chiar notată în cartea funciară neridicând dreptul proprietarului tabular de a dispune de imobil și nici nu-l scoate din gajul general al creditorilor chirografari<sup>44</sup>.

Acest raționament nu rămâne, însă, în picioare în condițiile reglementării clauzei de inalienabilitate subînțeleasă (art. 627 alin. 4 NCC). Notarea antecontractului nu mai permite proprietarului tabular înstrăinarea imobilului, dezmembrarea acestuia, ipotecarea ulterioară. Imobilul nu va putea fi urmărit nici de creditorii chirografari ulteriori ai promitentului vânzător, pentru că inalienabilitatea presupune și insesizabilitatea bunului.

Creditorilor ipotecari anteriori nu le este opozabilă clauza de inalienabilitate ce presupune și insesizabilitatea, rangul lor fiind anterior notării.

În ceea ce privește creditorii chirografari anteriori, însă, notarea antecontractului împiedică notarea unei somații de plată ulterioare (art. 497 alin. 1 și 2 Cod procedură civilă) sau a încheierii de încuviințare a executării silite (art. 810 alin. 2, art. 811 alin. 1, 4 NCPC), imobilul neputând fi urmărit silit după ce insesizabilitatea acestuia a devenit opozabilă, prin notare, tuturor.

*Așadar, terț care nu este ținut de obligațiile asumate de promitentul vânzător este doar creditorul ipotecar anterior.*

Pentru a recupera prețul plătit sau o parte din acesta, promitentul cumpărător, în situația în care imobilul este urmărit silit de creditorul ipotecar anterior, are o ipotecă legală asupra acestuia, de rang inferior ipotecii anterioare, evident, prevăzută de art. 2.386 pct. 2 NCC, care se intabulează în cartea funciară odată cu notarea promisiunii, în temeiul înscrisului original (de fapt, înscris autentic) al promisiunii de a contracta încheiată cu proprietarul tabular, conform art. 55 alin. 8 din legea cadastrului, introdus prin art. 87 din Legea nr. 71/2011. În calitate de creditor ipotecar, poate să depună titlul său în cadrul executării silite și să participe la distribuirea prețului, în temeiul art. 563 Cod procedură civilă (art. 854 NCCP). Desigur, dacă creanța ipotecară anterioară este egală sau depășește valoarea bunului, ipoteca legală a promitentului cumpărător rămâne lipsită de eficiență.

**d)** Protecția oferită de notarea antecontractului versus notarea vânzării cu rezerva proprietății

Din analiza de până acum a efectelor notării antecontractului, am putea trage concluzia că notarea conferă promitentului cumpărător aceeași protecție ca și intabularea dreptului de proprietate născut din contractul de vânzare cumpărare. Aceasta, desigur, în interiorul termenului de 6 luni, în care, fie se încheie contractul promis și se înscrie dreptul tabular, fie este exercitată o acțiune pentru executarea silită a acestuia, care se notează în cartea funciară, altminteri notarea se va radia din oficiu (art. 906 alin. 2, 3 NCC).

Așa să fie oare? Dacă luăm exemplul încheierii de către proprietarul tabular a două contracte din care se nasc drepturi reale ce se exclud reciproc (cum ar fi, de exemplu, două contracte de vânzare cumpărare), dacă cel care a încheiat ulterior contractul și-a intabulat primul dreptul în cartea funciară, el nu va putea fi evins, chiar dacă știa de existența contractului anterior, excepție făcând situația în care l-a împiedicat pe primul contractant, prin violență sau viclenie, să-și înscrie dreptul ori a făcut-o o altă persoană cu știința sa (art. 891, 892 NCC). Oare notarea antecontractului este opozabilă sau nu celui care a încheiat anterior cu același antecesor tabular un contract care îl îndreptățește să dobândească un drept real asupra imobilului (de exemplu, un contract de vânzare cumpărare), dar a omis să-și intabuleze dreptul în cartea funciară? Cu alte cuvinte, împiedică notarea antecontractului intabularea dreptului de proprietate în baza unui contract încheiat anterior? Are vreo importanță buna sau rea credință a promitentului cumpărător?

Am văzut deja că, în cazul notării vânzării cu rezerva proprietății, că aceasta conferă cumpărătorului aceeași protecție față de un dobânditor anterior ca și intabularea (sau înscrierea provizorie a) dreptului de proprietate.

Argumentele din cazul vânzării cu rezerva proprietății nu pot fi susținute în cazul notării antecontractului, totuși soluția este aceeași, în sensul că, în perioada notării și evident, după intabularea dreptului său (dacă se ajunge la intabulare), promitentul cumpărător va fi preferat dobânditorului anterior neînscris. Aceasta rezultă din coroborarea dispozițiilor art. 891, 892 NCC cu cele ale art. 902 alin. 1 teza finală NCC, potrivit cărora textul privind conflictul dintre terții dobânditori de la un autor comun se aplică și în cazul notărilor. Deși norma nu spune expres, aceasta nu se referă doar la soluționarea conflictului dintre terții dobânditori ai unui drept ce poate fi intabulat sau doar dintre terți ale căror drepturi pot fi notate, ci și la conflictul dintre terți din ambele categorii, așadar, inclusiv dintre promitentul cumpărător și cumpărătorul cu contract neînscris.

Prin urmare, în conflictul dintre un cumpărător și un promitent cumpărător, va fi preferat cel care satisface primul condițiile de publicitate cerute pentru dreptul său<sup>45</sup>.

**e) Omisiunea de înscriere a ipotecii legale pentru restituirea prețului**

În legătură cu ipoteca legală a promitentului cumpărător, se poate pune problema existenței ei, dacă nu a fost înscrisă din oficiu. Dobândește ea rang, în această situație, prin notarea antecontractului? Credem că răspunsul trebuie să fie unul pozitiv. Notarea antecontractului face public conținutul acestuia oricărei persoane care dorește să cerceteze cuprinsul cărții funciare, conform art. 883 NCC, deci oricărui dobânditor ulterior (indiferent că este dobânditor nemijlocit sau subdobânditor). Antecontractul fiind notat în cartea funciară, cuprinsul său este *opozabil*, iar, în cazul ipotecii legale, *constitutiv*, aceasta dobândind rang prin înregistrarea cererii de notare.

**f) Efect de opozabilitate absolută sau relativă?**

Notarea antecontractului are un efect de *opozabilitate absolută*, cunoașterea sa în afara cărții funciare fiind irelevantă. Această concluzie rezultă din efectele produse de notare, respectiv indisponibilizarea imobilului, care nu se poate produce fără notare, constituirea ipotecii legale pentru restituirea prețului, care nu există fără înscriere, preferința față de alt dobânditor al aceluiași drept, adică un alt promitent cumpărător, primul care își înscrie dreptul, chiar dacă a cunoscut existența celui alt, care a contractat anterior, fiind preferat dacă nu l-a împiedicat pe primul contractant prin violență sau viclenie să efectueze formele de publicitate (art. 902 alin. 1 teza a II-a raportat la art. 891, 892 NCC).

**g) Promisiunea unilaterală de a cumpăra**

*Promisiunea unilaterală de a cumpăra* nu are efect de indisponibilizare, întrucât, potrivit dispozițiilor art. 1.669 alin. 3 NCC, dacă, înainte ca ea să fi fost executată, creditorul, adică proprietarul tabular, înstrăinează dreptul sau constituie un alt drept real asupra acestuia, obligația promitentului se consideră stinsă. Logica acestei prevederi rezultă din faptul că cel în favoarea căruia este înscris dreptul de proprietate în cartea



funciară, spre deosebire de situația promisiunii unilaterale de a vinde, este creditorul și nu debitorul obligației asumate, clauza de inalienabilitate fiind, în cazul promisiunii unilaterale de a înstrăina, o garanție pentru executarea obligației asumate. Nefiind obligat să înтрăineze bunul promitentului cumpărător, cel înscris ca titular al dreptului de proprietate în cartea funciară poate să dispună de acesta fără a fi restricționat în vreun fel de existența promisiunii. Tocmai de aceea, în opinia noastră, promisiunea unilaterală de a cumpăra *nu se notează în cartea funciară*.

---

\* Judecător, Curtea de Apel Cluj, doctorand la Facultatea de Drept a UBB Cluj-Napoca; [andrea.chis@yahoo.com](mailto:andrea.chis@yahoo.com).

<sup>1</sup> Pentru o analiză aprofundată, a se vedea M. Nicolae, *Tratat de publicitate imobiliară*, Ediția a II-a, revăzută și adăugită, Ed. Universul Juridic București, 2011, Vol. II, *Noile cărți funciare*, p. 500-561, 815-817.

<sup>2</sup> *Idem*, p. 547 și urm.

<sup>3</sup> *Ibidem*.

<sup>4</sup> Art. 31 din legea cadastrului a fost abrogat prin art. 87 pct. 4 din Legea nr. 71/2011.

<sup>5</sup> M. Nicolae, *op. cit.*, 2011, Vol. II, p. 555.

<sup>6</sup> Art. 39 și 40 din legea cadastrului au fost abrogate prin art. 87 pct. 4 din Legea nr. 71/2011.

<sup>7</sup> În același sens, a se vedea, M. Nicolae, *op. cit.*, 2011, Vol. II, p. 530.

<sup>8</sup> În sensul că această notare vizează etapa în care părțile nu au ajuns la un acord de principiu, materializat cel puțin într-un antecontract de înstrăinare sau grevare, *idem*, p. 529.

<sup>9</sup> A se vedea, în acest sens, M. Nicolae, *op. cit.*, 2011, Vol. II, p. 514. Pentru analiza unor ipoteze particulare privind interdicția legală de înstrăinare și grevare a bunurilor imobile, a se vedea B. Dumitrache, „Obsesia” blocării circulației bunurilor litigioase, în *In honorem Corneliu Bârsan și Liviu Pop*, culegere de studii, Ed. Rosetti, București, 2006, p. 35 și urm.

<sup>10</sup> A se vedea, în acest sens, E. Chelaru, în coordonatori F. A. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei, *Noul Cod civil. Comentariu pe articole art. 1-2664*, Ed. C.H. Beck, București, 2012, p. 689.

<sup>11</sup> L. Stănciulescu, în Boroi, G., Stănciulescu, L., *Instituții de drept civil în reglementarea Noului Cod civil. Aplicarea în timp a Codului civil. Dreptul de proprietate. Actul juridic civil. Răspunderea civilă delictuală. Prescripția extintivă și decăderea. Contracte speciale. Dreptul la moștenire*, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 605.

<sup>12</sup> Legea nr. 36/1995 a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 92 din 16 mai 1995, fiind republicată în temeiul art. 218 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 409 din 10 iunie 2011, dându-se textelor o nouă numerotare.

<sup>13</sup> Pentru opinia potrivit căreia regula inopozabilității neînscrise în cartea funciară față de terțul (subdobânditor) de bună credință este suspendată pe timpul cât poate fi exercitată acțiunea în rectificare, a se vedea I. – F. Popa, *Inalienabilitatea voluntară*, în *In honorem Corneliu Bârsan și Liviu Pop*, culegere de studii, Ed. Rosetti, București, 2006, p. 119.

<sup>14</sup> A se vedea, în acest sens, M. Nicolae, *op. cit.*, 2011, Vol. II, p. 683 și decizia civilă nr. 1975/2002 a Tribunalului București, Secția a V-a civilă, în *Culegere de practică judiciară în materie civilă 2000-2003*, p. 38 și urm., citată de acesta, precum și C. Cucu, *Legislația cadastrului și a publicității imobiliare. Comentarii și explicații*, Ed. ALL Beck, București, 2005, p. 189 și urm.

- <sup>15</sup> A se vedea, în acest sens, I.-F. Popa, *op. cit.*, 2006, p. 112 și urm.
- <sup>16</sup> A se vedea, în acest sens, O. Podaru, în colectiv, *Noul Cod civil. Comentarii, doctrină, jurisprudență, Vol. I, Art. 1-952*, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 1187.
- <sup>17</sup> În același sens, a se vedea S.I. Vidu, în Pop, L., Popa, I.F., Vidu, S.I., *Tratat elementar de drept civil. Obligațiile*, Ed. Universul Juridic, București, 2012, p. 811.
- <sup>18</sup> A se vedea, în acest sens, P. Vasilescu, *Drept civil. Obligații*, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 168.
- <sup>19</sup> *Idem*, p. 169..
- <sup>20</sup> Opinia doctrinei era în același sens și anterior intrării în vigoare a noului cod. A se vedea, M. Nicolae, *op. cit.*, 2011, Vol. II, p. 515, D. Chirică, Chirică, D., *Tratat de drept civil. Contracte speciale. Vol. I. Vânzarea și schimbul*, Ed. C.H.Beck, București, 2008, p. 187, I. –F. Popa, *op. cit.*, 2006, p. 113.
- <sup>21</sup> Pentru o prezentare succintă a clauzelor de inesizabilitate, a se vedea B. Vișinoiu, coordonatori F.A. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I: Macovei, *Noul Cod civil. Comentariu pe articole art. 1-2664*, Ed. C.H. Beck, București, 2012, G. Răducanu, colectiv, *Noul Cod civil. Comentarii, doctrină, jurisprudență, Vol. III. Art. 1.650-2.664*, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 726 și urm., I.S. Vidu, *op. cit.*, 2012, p. 758., G. Boroi, în Boroi, G., Stăciulescu, L., *Instituții de drept civil în reglementarea Noului Cod civil. Aplicarea în timp a Codului civil. Dreptul de proprietate. Actul juridic civil. Răspunderea civilă delictuală. Prescripția extinctivă și decăderea. Contracte speciale. Dreptul la moștenire*, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 27 și urm.
- <sup>22</sup> A se vedea, în acest sens, G. Gheorghiu, în coordonatori F.A. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I: Macovei, *Noul Cod civil. Comentariu pe articole art. 1-2664*, Ed. C.H. Beck, București, 2012, p. 1794. Pentru opinia că vânzarea cu rezerva proprietății este o vânzare afectată de un termen suspensiv, a se vedea și M. Nicolae, *op. cit.*, Vol. II, 2011, p. 468.
- <sup>23</sup> Pentru opinia potrivit căreia vânzarea cu rezerva proprietății este o vânzare condițională, a se vedea R. Rizoiu, Rizoiu, R., *Garanțiile reale mobiliare. Legislație comentată și adnotată*, Ed. Universul Juridic, București, 2006, p. 27 și urm.
- <sup>24</sup> Pentru prezentarea opiniilor privind calificarea clauzei de rezervă a proprietății, a se vedea D. Chirică, *op. cit.*, 2008, p. 322 și urm..
- <sup>25</sup> *Ibidem*.
- <sup>26</sup> Remarcăm încă una din neconcordanțele terminologice ale codului, în articolul referitor la operațiunile asimilate vorbind de *pactul de răscumpărare* (art. 2.347), în timp ce în cel din secțiunea referitoare la alte varietăți ale contractului de vânzare cumpărare utilizează terminologia de *opțiune de răscumpărare* (art. 1.758 – 1.762 NCC). Este adevărat că aceeași neconcordanță terminologică se regăsește și în vechiul Cod civil, după modelul Codului civil francez, art. 1.371 – 1373 vorbind de *facultatea de răscumpărare* (*la faculté de rachat* – art. 1.658- 1.660 Cod civil francez), iar art. 1.377 de *pactul de răscumpărare* (*pacte de rachat*- art. 1673 Cod civil francez). Pentru prezentarea comparativă a textelor, a se vedea. C. Hamangiu, N. Georgean, *op. cit.*, Vol. IV, p.714 și urm. Doctrina franceză actuală folosește terminologia de „*faculté de rachat ou de réméré*”. A se vedea, în acest sens, P. Malaurie, L. Aynés; *Droit civil 2004*, L. Aynés, P. Crocq, *Les suretés: La publicité foncière*, Defrénois, p. 306.
- <sup>27</sup> Deși au existat propuneri *de lege ferenda* în acest sens. A se vedea, M. Nicolae, *op. cit.*, Vol. II, 2011, p. 468.
- <sup>28</sup> Reamintim că, potrivit dispozițiilor tranzitorii cuprinse în art. 56 din Legea nr. 71/2011, efectul constitutiv de drepturi al intabulării a fost amânat până la definitivarea lucrărilor de cadastru la nivelul unei unități administrativ teritoriale, până la acea dată, înscrierea având doar efectul de opozabilitate prevăzut de legea cadastrului. În această perioadă, calificarea vânzării ca fiind afectată de un termen sau de o condiție prezintă importanță pentru determinarea momentului dobândirii dreptului de proprietate.

- <sup>29</sup> A se vedea, în acest sens, M. Nicolae, *op. cit.*, 2011, Vol. II, p. 288 și urm., P. Vasilescu, *op. cit.*, 2012, p.167. În sens contrar, I. Deleanu, *Părțile și Terții. Relativitatea și Opozabilitatea efectelor juridice*, Ed. Rosetti, București, 2002, p. 186. Pentru critica acestei opinii, critică cu care suntem de acord, a se vedea M. Nicolae, *idem*, p. 289 și urm.
- <sup>30</sup> În dreptul maghiar, de exemplu, vânzarea cu rezerva proprietății se notează în cartea funciară, însă dreptul de proprietate se dobândește retroactiv, de la data înregistrării cererii de notare, atunci când vânzătorul recunoaște primirea prețului. A se vedea, în acest sens, Fenyő György, în Fenyő György, Papp Iván, Hidegvéginé Erdélyi Erika, *Magyar ingatlan nyilvántartási jog*, Székesfehérvár, 2007, Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar, Általános Jogi Tanszék kiadása, p. 73 și urm. Dreptul maghiar cunoaște împărțirea tripartită a înscrierilor în intabulare (bekebelezés, bejegyzés, betáblázás, *intabulatio*), înscriere provizorie (előjegyzés, *praenotation*) și notare (jegyzés, feljegyzés), după modelul austriac. Pentru o prezentare a acestor categorii de înscrieri, a se vedea, Sárffy. A., *op. cit.*, p. 96 și urm., Szalma József, *Ingatlan nyilvántartás. Telekkönyvi jog és eljárás*, Budapest, 2005, ELTE Állam-és Jogtudományi Kar, p. 39 și urm.
- <sup>31</sup> Pentru această terminologie, a se vedea P. –H. Steinauer, *Les droits réels, Tome premier, Quatrième édition*, Stämpfli Editions, SA Berne, 2007, p. 281.
- <sup>32</sup> În sensul că pentru restituirea imobilelor intabulate, în caz de rezoluțiune a contractului, trebuie exercitată o acțiune în rectificarea intabulării fundamentată pe dispozițiile art. 907-910 NCC, a se vedea și P. Vasilescu, *op.cit.*, 2012, p. 521.
- <sup>33</sup> Menționăm că o astfel de clauză ar fi deja un pact comisoriu, or rezoluțiunea unilaterală poate avea loc și în lipsa pactului comisoriu în noua reglementare. Rostul unei astfel de prevederi, în această situație, este de a înlătura prevederile supletive cuprinse în art. 1.756 NCC, potrivit cărora neplata unei singure rate din preț, care nu este mai mare de o optime din acesta, nu dă dreptul la rezoluțiunea contractului.
- <sup>34</sup> A se vedea, în acest sens, A.A. Țuluș, *Legea aplicabilă acțiunilor de carte funciară. Ultraactivează sau nu Decretul-lege nr. 115/1938?*, în Revista română de drept privat nr. 4/2007, p. 227, nota 23. Pentru opinia contrară, a se vedea M. Nicolae, *op. cit.*, 2006, Vol. II, p. 626, de la același autor, *op. cit.*, 2011, p. 619. În același sens, T. Todor, *Unele considerații în legătură cu caracterul evaluabil sau neevaluabil în bani al obiectului cererilor de chemare în judecată*, în Dreptul nr. 3/2007, p. 227, nota. 55.
- <sup>35</sup> În același sens, a se vedea P. Vasilescu, *op.cit.*, 2012, p. 282.
- <sup>36</sup> Pentru efectele notării antecontractului în lumina vechii reglementări, a se vedea, M. Nicolae, *op. cit.*, pp. 551 -553.
- <sup>37</sup> A se vedea, în acest sens, D. Chirică, *op. cit.*, 2008, p. 147 și urm., precum și, de la același autor, *Promisiunea unilaterală de a vinde și a cumpăra*, în Revista română de drept comercial nr. 9/1999, precum și în „Studii de drept privat”, Ed. Universul Juridic, București, 2010, p. 219 și urm.
- <sup>38</sup> Pentru opinia potrivit căreia promisiunea unilaterală de a contracta este, în prezent, „o oarecare varietate a pactului de opțiune”, a se vedea I. –F. Popa, în Pop, L., Popa, I.F., Vidu, S.I., *Tratat elementar de drept civil. Obligațiile*, Ed. Universul Juridic, București, 2012, p. 95.
- <sup>39</sup> A se vedea, în acest sens, P. Vasilescu, *op. cit.*, 2012, p. 280 și um.
- <sup>40</sup> *Idem*, p. 283.
- <sup>41</sup><sup>41</sup> Trebuie să observăm, totuși, inconsecvența aparentă a legiuitorului, care, în art. 1.014 alin. 1 NCC prevede forma autentică *ad validitatem* a promisiunii de donație, ceea, ce, aparent, ne duce cu gândul că acesta este un text de excepție, altminteri nu ar fi fost necesar.

<sup>42</sup> *Idem*, p. 285 și urm. Iată că noua reglementare se pare că adoptă o mai veche viziune a unei părți a doctrinei, rămasă izolată la acea vreme. A se vedea, D. Chirică, *op. cit.*, 2008, p. 152, 183 și urm., precum și D. Chirică, *Condițiile de validitate și efectele promisiunii sinalagmatice de vânzare cumpărare*, în *Studia Universitatis „Babeș-Bolyai” nr. 2/2001 și Pandectele Române nr. 1/2002*, în „Studii de drept comparat”, Ed. Universul juridic, București, 2010, p. 327 și urm.

<sup>43</sup> Termenul de prescripție a acțiunii în executarea silită a antecontractului era cel general de 3 ani, prevăzut de art. 3 alin. 1 din Decretul nr. 167/1958 privind prescripția extinctivă. A se vedea, în acest sens, M. Nicolae, *Tratat de prescripție extinctivă*, Ed. Universul Juridic, București, 2010, p. 472.

<sup>44</sup> A se vedea, în acest sens, M. Nicolae, *op. cit.*, 2011, Vol. II, p. 558. Același autor exprimă, însă, și o opinie contrară, în sensul că „prin notarea anterioară a promisiunii de înstrăinare promitentul-înstrăinător s-a angajat să înstrăineze imobilul în cauză unei anumite persoane, aceasta din urmă dobândește un „drept de preferință” la înstrăinare, opozabil oricărei alte persoane, inclusiv terțului adjudecatar al imobilului. De altfel, conform art. 519 alin. 1 C. pr. civ., „locațiunea și celelalte acte juridice privitoare la imobil rămân în ființă sau, după caz, încetează, potrivit legii (s.n. N.M.). Or, *de lege lata*, vânzarea silită nu constituie un caz de încetare a unei promisiuni de înstrăinare făcută de debitorul imobilului urmărit silit.” *Idem*, p. 524.

<sup>45</sup> Pentru opinia potrivit căreia conflictul dintre achizitorul unui imobil și titularii altor drepturi personale se rezolvă prin aplicarea acelorași reguli (sub imperiul legii cadastrului), *idem*, pp.353-355.