

ÎNALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE
- SECȚIILE UNITE -

DECIZIA Nr. XXI
din 12 decembrie 2005

Publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 225 din 13/03/2006

Dosar nr. 20/2005

Sub președinția domnului prof. univ. dr. Nicolae Popa, președintele Înaltei Curți de Casație și Justiție
Înalta Curte de Casație și Justiție, constituită în Secții Unite în conformitate cu dispozițiile art. 25 lit. a) din Legea nr. 304/2004 privind organizarea judiciară, republicată, s-a întrunit pentru a examina recursul în interesul legii, declarat de procurorul general al Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție, cu privire la aplicarea unor dispoziții ale Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996.

Secțiile Unite au fost constituite cu respectarea prevederilor art. 34 din Legea nr. 304/2004, republicată, fiind prezenți 87 de judecători din totalul de 108 judecători în funcție.

Procurorul general al Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție a fost reprezentat de procurorul Florența Baltă.

Reprezentanta procurorului general al Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție a susținut recursul în interesul legii, punând concluzii pentru admiterea acestuia în sensul de a se stabili că, după intrarea în vigoare a Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, sistemele anterioare de publicitate imobiliară și-au încetat aplicabilitatea, fiind înlocuite de sistemul bazat pe evidența cadastrului general și noile cărți funciare.

SECȚIILE UNITE,

deliberând asupra recursului în interesul legii, constată următoarele:

În aplicarea dispozițiilor Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, instanțele judecătorești s-au pronunțat în mod diferit asupra chestiunii dacă acțiunile în prestație tabulară sau în rectificare tabulară referitoare la înscrierea în cartea funciară a unor drepturi reale imobiliare, ce fac obiectul unor acte juridice valabil încheiate anterior intrării în vigoare a legii menționate, mai sunt supuse reglementărilor din Decretul-lege nr. 115/1938.

Astfel, unele instanțe s-au pronunțat în sensul că, după intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996, sistemele de publicitate imobiliară anterioare și-au încetat aplicabilitatea, fiind înlocuite de noul sistem al cadastrului și publicității imobiliare.

În motivarea acestei opinii au fost invocate prevederile art. 60 din Legea nr. 7/1996, în conținutul pe care l-au avut anterior modificării aduse prin art. I pct. 16 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 41/2004, aprobată prin Legea nr. 499/2004.

Ca urmare, făcându-se referire la prevederea din acel articol, că "acțiunile introduse în temeiul art. 22, 23, 27, 28 și 38-44 din Decretul-lege nr. 115 din 27 aprilie 1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, aflate în curs de judecată la data intrării în vigoare a prezentei legi, se vor soluționa potrivit dispozițiilor legale sus-menționate", s-a considerat că din această reglementare s-ar deduce că acțiunile introduse după intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996 ar trebui soluționate potrivit dispozițiilor acestei legi.

Alte instanțe, dimpotrivă, au considerat că, până la finalizarea lucrărilor cadastrale și a registrului de publicitate imobiliară pe teritoriul fiecărui județ, în zonele de carte funciară supuse sistemului reglementat în Decretul-lege nr. 115/1938 vor fi aplicate în continuare dispozițiile acestui decret-lege. Ca urmare, fiind sesizate, după intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996, cu acțiuni având ca obiect prestație tabulară sau rectificarea cărții funciare, aceste instanțe și-au întemeiat soluțiile pe dispozițiile art. 22-25 și pe cele ale art. 34-38 din Decretul-lege nr. 115/1938.

În motivarea acestui punct de vedere s-a făcut referire la dispozițiile art. 72 alin. 2 și 3 din Legea nr. 7/1996, subliniindu-se că, potrivit acestor dispoziții, actele normative care au reglementat sistemele anterioare de publicitate imobiliară își încetează aplicabilitatea, pentru fiecare județ, la data finalizării lucrărilor cadastrale și a registrelor de publicitate imobiliară pentru întregul teritoriu administrativ al unui județ, aceste acte normative urmând să fie abrogate numai după definitivarea cadastrului la nivelul întregii țări.

Aceste din urmă instanțe au interpretat și au aplicat corect dispozițiile legii.

Într-adevăr, efectele actului juridic privind constituirea sau transmiterea unui drept real imobiliar, valabil încheiat anterior intrării în vigoare a dispozițiilor Legii nr. 7/1996, dar neînscris în cartea funciară, sunt guvernate de principiul tempus regit actum, deoarece, potrivit prevederilor legii noi, aceste efecte se produc numai la data înscrierii actului în cartea funciară.

Sub acest aspect este de observat că prin art. 59 din Legea nr. 7/1996, în conținutul avut la data intrării în vigoare, s-a prevăzut că "actul juridic privind constituirea sau transmiterea unui drept imobiliar, valabil, încheiat anterior intrării în vigoare a prezentei legi, netranscris în registrul de transcripțiuni și inscripțiuni ori, după caz, neînscris în cartea funciară, își produce efectele la data înscrierii în cartea funciară, potrivit regimului juridic la data încheierii lui".

Din această dispoziție a Legii nr. 7/1996, prin care s-a reglementat regimul general al cadastrului și al publicității imobiliare, rezultă neîndoielnică voință a legiuitorului ca un act juridic privind constituirea sau transmiterea unui drept imobiliar încheiat anterior intrării în vigoare a acestei legi, dar netranscris în registrul de transcripțiuni și inscripțiuni ori, după caz, neînscris în cartea funciară, să își producă efectele, potrivit regimului juridic existent la data încheierii lui, numai de la înscrierea lui în cartea funciară.

Tot astfel, în actuala reglementare, ca urmare a modificării ce i s-a adus prin titlul XII art. I pct. 63 din Legea nr. 247/2005, art. 59 din Legea nr. 7/1996 prevede că "actul juridic privind constituirea sau transmiterea unui drept real imobiliar, valabil încheiat anterior intrării în vigoare a acestei legi, netranscris

în registrul de transcripțiuni și înscripțiuni ori, după caz, neînscris în cartea funciară, își produce efectele la data înscrierii în cartea funciară, potrivit prevederilor prezentei legi".

Așa fiind, în raport cu conținutul pe care articolul sus-menționat l-a avut succesiv, înțelesul ce i se poate da nu poate fi decât în sensul că actul juridic privind constituirea sau transmiterea unui drept real imobiliar, valabil încheiat anterior intrării în vigoare a Legii nr. 7/1996, dar netranscris în registrul de transcripțiuni și înscripțiuni ori, după caz, neînscris în cartea funciară, își va produce efectele numai la data înscrierii în cartea funciară potrivit prevederilor acestei legi.

Rațiunea acestei interpretări este impusă nu numai de conținutul neechivoc al textului de lege la care s-a făcut referire, ci și de efectele diferite pe care Decretul-lege nr. 115/1938 și Legea nr. 7/1996 le dau înscrierii în cartea funciară.

În acest sens, transmiterea dreptului real care formează obiectul actului juridic supus înscrierii se produce, în sistemul reglementat prin Decretul-lege nr. 115/1938, numai datorită efectului constitutiv al înscrierii. Cum efectul constitutiv (atributiv) al înscrierii înseamnă, conform aceleiași legi vechi, nașterea necondiționată a dreptului real (*jus in re*), pentru rațiuni de simetrie în aplicarea legii se impune ca dreptul și exercițiul dreptului în prestație tabulară să fie, de asemenea, guvernate de legea veche.

Sub aspectul menționat mai este de observat că prin art. 17 alin. 1 din Decretul-lege nr. 115/1938 se prevede că "drepturile reale asupra imobilelor se vor dobândi numai dacă între cel care dă și cel care primește dreptul este acord de voință asupra constituirii sau strămutării, iar constituirea sau strămutarea a fost înscrisă în cartea funciară", pentru ca prin art. 26 din aceeași lege să se reglementeze că "drepturile reale se vor dobândi fără înscriere în cartea funciară, din cauză de moarte, accesiune, vânzare silită și expropriere", însă, în aceste din urmă cazuri, "titularul nu va putea ... dispune de ele prin carte funciară, decât după ce s-a făcut înscrierea".

Spre deosebire de acest sistem de înscriere în cartea funciară, în care intabularea și înscrierea provizorie aveau efect constitutiv de drepturi reale imobiliare, iar efectul notării era opozabilitatea față de terți a situațiilor menționate, în noua reglementare, instituită prin Legea nr. 7/1996, efectul înscrierii în cărțile funciare este doar cel al opozabilității față de terți.

De altfel, prin art. 72 alin. 2 din Legea nr. 7/1996, astfel cum a fost modificată prin Legea nr. 247/2005, s-a prevăzut că dispozițiile Decretului-lege nr. 115/1938 își încetează aplicabilitatea la data finalizării lucrărilor de cadastru general și a registrelor de publicitate imobiliară pe întregul teritoriu al unei unități administrativ-teritoriale.

Ca atare, se impune a se reține că, în timp, legea veche (Decretul-lege nr. 115/1938) ultraactivează în întregul ei, acțiunea sa neputând înceta decât în momentul fixat de legiuitor.

În consecință, în temeiul dispozițiilor art. 25 lit. a) din Legea nr. 304/2004 privind organizarea judiciară, republicată, și ale art. 329 alin. 3 din Codul de procedură civilă, urmează a se admite recursul în interesul legii și a se stabili că acțiunile de carte funciară - în prestație tabulară și în rectificarea tabulară -, având ca obiect înscrierea în cartea funciară a unor drepturi reale imobiliare prevăzute în acte juridice valabil încheiate anterior intrării în vigoare a Legii nr. 7/1996, sunt guvernate de dispozițiile legii vechi, respectiv de cele ale Decretului-lege nr. 115/1938.

PENTRU ACESTE MOTIVE

În numele legii

D E C I D:

Admit recursul în interesul legii declarat de procurorul general al Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție.

Stabilesc că acțiunile de carte funciară (în prestație tabulară și în rectificare tabulară), având ca obiect înscrierea în cartea funciară a unor drepturi reale imobiliare prevăzute în acte juridice valabil încheiate anterior intrării în vigoare a Legii nr. 7/1996, sunt guvernate de dispozițiile legii vechi, respectiv de Decretul-lege nr. 115/1938.

Obligatorie, potrivit art. 329 alin. 3 din Codul de procedură civilă.

Pronunțată în ședința publică din 12 decembrie 2005.

PREȘEDINTELE ÎNALTEI CURȚI DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE,
prof. univ. dr. NICOLAE POPA

Magistrat-asistent-șef,
Victoria Maftai