

IMPORTANT!

Revista „Dreptul”, editată de Uniunea Juriștilor din România, este marcă înregistrată la Oficiul de Stat pentru Invenții și Mărci sub nr. 36404/31.01.1996. Reproducerea oricărui text publicat în revistă este interzisă. Totodată, atenționăm realizatorii de produse informatice că utilizarea materialelor apărute în revista „Dreptul” pentru a-și ilustra programele legislative, fără acordul redacției, este interzisă. Pentru anul 2005 drepturile de utilizare au fost cedate Companiei de Informatică Neamț pentru produsul „Lex expert”.

Încălcarea acestor interdicții intră sub incidența prevederilor Legii nr. 8/1996 privind drepturile de autor și drepturile conexe, motiv pentru care editorul va acționa pentru protejarea drepturilor sale.

CUPRINS

ACTE NORMATIVE NOI

VALERICĂ DABU: <i>Noua lege pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale nr. 241/2005</i>	9
--	---

STUDII - DISCUȚII - COMENTARII

VALERIU STOICA: <i>Dreptul de opțiune cu privire la uzucapiune</i>	47
CORNELIU-LIVIU POPESCU: <i>Domeniile de reglementare care nu pot face obiectul ordonanțelor de urgență ale Guvernului</i>	72
I. EMILIAN POPESCU; II. ADINA NICOLAE, MARIAN NICOLAE: <i>Discuții privind situații conflictuale generate de hotărâri judecătorești contradictorii, în privința cărora nu există identitate de părți</i>	102
GABRIELA CRISTINA FRENȚIU: <i>Preluarea terenurilor intravilane în temeiul prevederilor Legii nr. 58/1974</i>	134
FELICIA ROȘIORU: <i>Datoriile de valoare, principiu reformativ al obligațiilor pecuniare</i>	147
ȘERBAN BELIGRĂDEANU: <i>Admisibilitatea cumulului răspunderii disciplinare a salariaților cu răspunderea lor penală și contravențională</i>	171

Sintetizăm, în final, câteva argumente care ar impune legiferarea instituției anulării pe cale incidentală a hotărârilor judecătorești:

- este o realitate de necontestat faptul că o bună parte din hotărârile judecătorești nu sunt susceptibile de executare silită, la fel cum de necontestat este că și acestea pot vătăma terții prin efectele lor;

- în completarea primului argument, mai trebuie spus că însuși legiuitorul a recunoscut, prin prevederea textului legal care pune la îndemâna terților calea contestației la executare, că efectele hotărârilor judecătorești pot afecta și alte persoane decât părțile din proces, dar nu a reglementat și situația terților care pot fi vătămați prin efectele unei hotărâri judecătorești care nu este susceptibilă de executare silită;

- imposibilitatea anulării hotărârilor judecătorești în afara cadrului legal al căilor de atac instituționalizate nu poate fi impusă fără a comporta discuții decât părților din proces;

- acțiunea în anulare a fost reglementată ca și cale de atac, chiar și impropriu spus aceasta, pentru înlăturarea unei hotărâri judecătorești.

Este cazul ordonanței prin care se finalizează procedura somației de plată, dar, mai ales, cel al anulării hotărârii judecătorești de declarare a dispariției sau a morții prezumate, cum am arătat, ori a hotărârilor care consfătesc învoiala părților. Dacă în primul caz acțiunea în anulare poate fi exercitată numai de către părțile din proces, în cel de-al doilea, prin punerea ei la dispoziția și a persoanei declarate dispărută sau decedată, care poate fi considerată într-un fel terț față de procesul care este adevărat că a reglementat statutul său, însă fără participarea sa la acesta, legiuitorul a mers și mai departe. Astfel, prin aceste cazuri, care nu pot fi generalizate, s-au creat premisele pentru configurarea, cu valoare de principiu, a ideii că hotărârile judecătorești ale căror efecte sunt nelegale și neconforme cu realitatea faptică și juridică – cu alte cuvinte cu dreptatea configurată prin cadrul legal vizând problematica respectivă – pot fi anulate și în afara cadrului căilor clasice de atac, și chiar la solicitarea unor persoane care nu au participat la procesul pe care l-au finalizat.

II

drd. *ADINA NICOLAE*
Judecător – Înalta Curte de Casație
și Justiție

dr. *MARIAN NICOLAE*
Lect. univ. – Facultatea de Drept,
Universitatea București

I. DATELE PROBLEMEI

1. *Precizări prealabile.* Este evident că nici o lege nu este perfectă și eternă, astfel încât aplicarea ei depinde, în bună parte, de modul de înțelegere, interpretare și explicare a conținutului său, stabilit de doctrină și, în primul rând,

de jurisprudență. Această constatare este cu atât mai evidentă când sistemul juridic trece prin prefaceri radicale ori se află într-o criză profundă. Firește, o astfel de situație nu este străină dreptului român, care nu reușește la mai bine de 16 ani de după Decembrie 1989 să-și stabilească prioritățile, obiectivele și direcțiile de evoluție viitoare. Într-adevăr, simpla aderare la Uniunea Europeană nu este suficientă să rezolve aceste probleme, chiar în condițiile implementării în întregime a așa-zisului *acquis* comunitar, mai ales dacă avem în vedere sfera dreptului civil care va rămâne, mult timp de-acum înainte, tot un drept cvasinațional.

Autorul studiului anterior, pe motivul inexistenței unei reglementări pozitive a anulării hotărârilor judecătorești care vatamă drepturile sau interesele legitime ale altor persoane, încearcă să ofere câteva soluții de rezolvare, în lumina dreptului în vigoare, a conflictului dintre doi titulari ai unor drepturi concurente, recunoscute sau dobândite, în temeiul unor hotărâri judecătorești, rămase definitive și irevocabile, obținute în contradictoriu cu aceleași persoane sau, după caz, cu persoane diferite, fără a putea fi aplicabile efectele autorității de lucru judecat, întrucât aceștia n-au figurat ca reclamanti sau părți în ambele litigii și nici nu sunt succesorii universali sau cu titlu universal ai părților litigante.

În acest scop se pornește de la câteva soluții de speță având ca obiect reconstituirea, constituirea sau, după caz, restituirea proprietății imobiliare sub imperiul legislației române adoptate după 1990 (Legea nr. 15/1990, Legea nr. 18/1991 etc.), când s-au obținut hotărâri judecătorești favorabile cu privire la același bun imobil de către doi beneficiari diferiți.

Dacă soluția avansată – inopozabilitatea hotărârii judecătorești terțelor persoane interesate, adică față cu orice persoană care are sau, după caz, a obținut, pe cale judecătorească un titlu propriu având același obiect sau drept – este, în principiu, corectă, *limitarea ei* numai la „regiunile în care nu este funcțional încă sistemul de publicitate al cărților funciare”¹⁷, iar nu și în ce privește „regiunile în care acest sistem este funcțional”, ni se pare, în schimb, *eronată*, fiind lipsită, cum vom încerca să demonstrăm, de bază juridică, datorită, probabil, insuficienței cunoașterii a sistemului de carte funciară și a regulilor fundamentale pe care acesta se sprijină.

Într-adevăr, autorul la care ne referim consideră că, în regiunile de carte funciară «acțiunea în revendicare fără a fi însoțită de o acțiune în anulare, după caz în constatare a nulității titlului părții adverse și/sau de o acțiune în rectificare de carte funciară, *este fără efect în domeniul publicității imobiliare*. Dacă reclamantul din procesul de revendicare este înscris ca proprietar în cartea funciară, acest lucru nu îl afectează. Dacă însă, dimpotrivă, pârâtul este proprietarul înscris în cartea funciară, situația se complică. Reclamantul are tot interesul ca dreptul său de proprietate și titlul aferent să fie înscris în cartea funciară pentru opozabilitate, iar cel al pârâtului să fie radiat. Ca atare, acțiunea trebuie să conțină,

¹⁷ A se vedea E. Popescu, *op. cit.* (supra., pct. 5, lit. B).

pe lângă capătul sau capetele specifice revendicării, și cel puțin un capăt de cerere privind rectificarea de carte funciară (...). În Legea nr. 7/1996 (republicată), din *cele trei situații* în care se poate promova o acțiune în rectificare, cea incidentă în problematica avută în vedere în acest material nu își poate găsi locul decât în art. 34 alin. 1. Potrivit acestui text, se poate cere rectificarea înscrierilor în cartea funciară atunci când „înscrierea sau actul în temeiul căruia s-a efectuat înscrierea nu a fost valabil”. Cum în situația noastră nu i se poate imputa nimic înscrierii, ca atare (întrucât ea este întemeiată pe o hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă), numai prin atacarea acesteia, fără a viza titlul pe care s-a întemeiat, nu se va putea obține radierea dreptului părții adverse. În consecință, trebuie înlăturat însuși titlul, în situația noastră hotărârea judecătorească, spre a se atinge obiectivul radierii dreptului înscris în baza acesteia. Or, a discuta, în afara sistemului căilor de atac instituționalizate în Codul de procedură civilă, valabilitatea unei hotărâri judecătorești este, în lumina legislației actuale, inadmisibil. La fel, se pune problema și dacă ne raportăm la textul art. 34 pct. 1 din Decretul-Lege nr. 115/1938, primul text analizat (cel din Legea nr. 7/1996) fiind practic o preluare foarte puțin modificată a acestuia din urmă”¹⁸ (s.n. – A.N.; M.N.).

Cu alte cuvinte, după acest autor, dacă imobilul nu este înscris în cartea funciară, acțiunea în revendicare va paraliza efectele unei hotărâri judecătorești declarative (sau constitutive!?) de drepturi, pe când dacă imobilul s-a întâmplat să fie intabulat, o astfel de acțiune este inutilă, întrucât „trebuie înlăturat însuși titlul, în situația noastră hotărârea judecătorească, spre a se atinge obiectivul radierii dreptului înscris în baza acesteia”, autorul uitând, se pare, că, în materie de revendicare, înlăturarea titlului nu presupune, de regulă, anularea acestuia, ci doar lipsirea lui de efecte față de *verus dominus*, adică inopozabilitatea (deci ineficacitatea *relativă*, iar nu absolută) sa, precum și faptul că printre cazurile ori temeiurile de rectificare enumerate de art. 34 din Legea nr. 7/1996 (republicată) figurează și ipoteze care sunt străine de nimicirea actului care a stat la baza înscrierii inexacte sau, după caz, devenite inexacte (a se vedea, art. 34 pct. 3 și 4).

Dar, în afară de aceasta, este de remarcat că, nici în sistemul Decretului-Lege nr. 115/1938 și cu atât mai mult în sistemul Legii nr. 7/1996, cum vom vedea imediat, înscrierea în cartea funciară nu a constituit și nu poate constitui vreun obstacol la restabilirea concordanței dintre cuprinsul cărții funciare (starea tabulară) și situația juridică reală, deoarece, altminteri, ar însemna că sistemul de carte funciară este un sistem pur formal, fără nici o legătură cu dreptul material, substanțial, când de fapt, situația este exact invers, fapt demonstrat, indubitabil, de însăși instituția rectificărilor de carte funciară.

2. *Planul studiului de față.* Deoarece chestiunea tratată de autorul studiului anterior este dintre cele mai importante din punct de vedere teoretic, după cum se vede, dar mai ales din punct de vedere practic, vom încerca, în continuare, să

¹⁸ *Ibidem.*

vedem, mai întâi, considerentele teoretice și practice ce stau la baza soluției de principiu, împărtășită și în studiul precedent, potrivit căreia hotărârile judecătorești produc efecte relative, nefiind obligatorii decât între părțile litigante și succesorii lor. În acest sens vom pune accentul pe aspectele de ordin procedural ale distincției între puterea de lucru judecat și opozabilitatea hotărârilor judecătorești, cu privire specială asupra hotărârilor date în acțiunile în revendicare imobiliară. După aceasta vom cerceta și problematica rectificărilor înscrierilor de carte funciară, făcute în baza unor hotărâri judecătorești, mai întâi, în sistemul Decretului-Lege nr. 115/1938, iar, apoi, și în cel al Legii nr. 7/1996, de vreme ce, după cum se va vedea, prevederile fostului art. 34 din Decretul-Lege au fost preluate și conservate, cu unele îmbunătățiri substanțiale, totuși, de actualele dispoziții ale art. 33¹ și art. 34 ale Legii nr. 7/1996 (republicată) cu modificările și completările ulterioare. În acest fel, sperăm să demonstrăm nu numai caracterul vădit eronat al tezei precedente, în sensul că în sistemul de carte funciară rectificarea înscrierilor făcute în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile este inadmisibilă, dar să oferim și o lumină nouă asupra uneia din instituțiile de bază ale cărții funciare: rectificarea înscrierilor de carte funciară.

Precizăm, în final, că demersul nostru este cu atât mai necesar cu cât, după importanta modificare a Legii nr. 7/1996 prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 41/2004 pentru modificarea și completarea Legii nr. 7/1996¹⁹, aprobată, cu modificări, prin Legea nr. 499/2004²⁰, care a lăsat neschimbate art. 33–39 (din textul inițial al Legii nr. 7/1996), prin Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente²¹, Legea nr. 7/1996 a fost din nou substanțial și, pe alocuri, radical modificată, art. 33–39 (devenite, după republicarea din 3 martie 2006, art. 30–37) suferind, de data aceasta, câteva modificări importante.

Mai mult, demersul nostru teoretic va fi, credem, la fel de util, și din perspectiva faptului că, prin noile modificări ale Legii nr. 7/1996, se pune definitiv capăt unei controverse privind modul de punere în aplicare a dispozițiilor acestei legi²². Într-adevăr, potrivit art. 60 alin. 1 din lege (astfel cum a fost modificat prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 41/2004, păstrat de Legea nr. 247/2005 și devenit, după republicare, art. 58): „În regiunile de carte funciară supuse Decretului-Lege nr. 115/1938 pentru modificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare sau, după caz, Legii nr. 242/1947 pentru transformarea cărților

¹⁹ Publicată în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 509 din 7 iunie 2004. A se vedea și Hotărârea Guvernului nr. 1210/2004 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, publicată în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 718 din 9 august 2004, cu modificările și completările ulterioare.

²⁰ Publicată în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 1069 din 17 noiembrie 2004.

²¹ Publicată în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 653 din 22 iulie 2005.

²² Cu privire la această controversă, a se vedea, pe larg, M. Nicolae, *Publicitatea imobiliară și noile cărți funciare*, Editura Press Mihaela, București, 2000, p. 202–218.

funciare provizorii din Vechiul Regat în cărți de publicitate funciară, înscrierile privitoare la imobile cuprinse în cărțile funciare sau, după caz, în cărțile de publicitate funciară, vor continua să fie făcute în aceste cărți, cu respectarea dispozițiilor prezentei legi” (s.n. – A.N.; M.N.). Așadar, dispozițiile Legii nr. 7/1996 se aplică fără nici o restricție și indiferent dacă este vorba de imobile înscrise în vechile cărți funciare sau de publicitate funciară, deschise potrivit Decretului-Lege nr. 115/1938 ori, după caz, al Legii nr. 242/1947, sau de imobile înscrise în noile cărți funciare, deschise în temeiul art. 59 din Legea (republicată la 3 martie 2006). Prin urmare, cât privește art. 34 din Legea nr. 7/1996 (republicată), acesta este, în prezent, incident și în regiunile de carte funciară, supuse fostului Decret-Lege nr. 115–1938²³ sau, după caz, fostei Legi nr. 242/1947, astfel încât considerațiile care urmează interesează deopotrivă și regimul juridic al imobilelor înscrise în vechile cărți funciare sau de publicitate imobiliară, după caz. Din această perspectivă, distincția pe care autorul studiului anterior o face între regiunile în care este funcțional sistemul de carte funciară și cele în care acesta nu este încă funcțional este lipsită de obiect, cel puțin începând cu luna august 2004.

II. ASPECTE DE ORDIN PROCEDURAL.

DISTINCȚIA ÎNTRE PUTEREA DE LUCRU JUDECAT ȘI OPOZABILITATEA EFECTELOR HOTĂRĂRII JUDECĂTOREȘTI

3. *Considerații generale.* Ca orice act juridic de natură jurisdicțională, hotărârea se află, din punct de vedere al efectelor sale, supusă principiului relativității.

Aceasta înseamnă că lucrul judecat între două persoane nu poate să aducă nici un folos și nici să vatăme terților [*Nec inter alios res indicata, alii prodesse aut nocere solet, sed sine praeiudicio prioris sententiae totum ius alii creditorum integrum relinquitur* – Paulus, Digesta, XXII, 4 (*Qui potiores in pignore, vel hypotheca habeantur, et de his, qui in priorum creditorum locum succedunt*), 16].

Întrucât la baza relativității efectelor hotărârilor judecătorești se află respectarea principiului contradictorialității și al dreptului de apărare, este firesc să nu poată fi opusă terților situația tranșată în cadrul unui litigiu de care aceștia au fost străini²⁴.

²³ A se vedea și art. 58 (fost art. 60) alin. 3 din Legea nr. 7/1996 (modificat prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 41/2004 și, respectiv, prin Legea nr. 247/2005): „În cazul înscrierii unei construcții, a dezmembrării sau alipirii unui corp funciar înscris într-o carte funciară întocmită în baza Decretului-Lege nr. 115/1938, precum și pentru înscrierea imobilelor dobândite în temeiul legilor funciare, pentru imobilul desprins se va deschide o nouă carte funciară, potrivit prevederilor prezentei legi” (s.n. – A.N.; M.N.).

²⁴ Încă din Codul Calimach (art. 16) se prevedea că „Hotărârile ce se vor da de către stăpânire sau de către locurile judecătorești, pentru unele dintre pricini, n-au putere legitimă și pentru aceasta, nu se pot întinde, nici a se aplica la alte pricini, nici a îndatori pe alte osebite persoane”.

La fel ca și convențiile, hotărârea nu leagă decât părțile care au figurat în cauză (personal, ori prin reprezentant) sau avânzii lor cauză, iar nu și terții pentru care ele sunt doar *res inter alios acta*, sau, cum plastic s-a spus, doar „o foaie de hârtie albă”.

În același timp însă, hotărârea se află sub semnul unei duble relativități: aceea proprie și exclusivă unui asemenea act (relativitatea autorității lucrului judecat) și aceea comună actului jurisdicțional și convențiilor de drept privat (relativitatea efectelor obligatorii)²⁵.

Relativitatea autorității lucrului judecat presupune că părțile nu mai pot relua litigiul și-l readuce în fața unei noi instanțe, ele fiind „prizoniere”²⁶ în ce privește conținutul hotărârii judecătorești, fără posibilitatea de a fi reluată verificarea jurisdicțională a legalității ori temeiniciei ei²⁷.

Așadar, părților nu li se recunoaște posibilitatea unui nou demers judiciar, dar nici pe aceea ca în cadrul unui litigiu desfășurat ulterior în contradictoriu cu terțe persoane să pună în discuție valabilitatea hotărârii intrate în puterea lucrului judecat. La rândul său, terțul va putea invoca hotărârea, în măsura în care i-ar fi favorabilă – în sensul că prevalându-se de ea, ar putea obține câștig de cauză –, ca fapt juridic.

Pe de altă parte, atunci când i se opune o hotărâre, terțul nu o poate ignora întrucât un element nou adus în ordinea juridică (prin rezolvarea irevocabilă a unui diferend) nu poate fi nesocotit.

Deși nu pot fi obligați printr-un act jurisdicțional ce finalizează un proces la care nu au participat, terții sunt ținuți să recunoască și să respecte existența situației juridice create și să-i accepte efectele produse.

De exemplu, hotărârea care declară că cineva este proprietar va putea fi invocată și împotriva terțului, numai că această invocare se va face cu autoritate de fapt și nu cu aceea a lucrului judecat²⁸. Astfel, dacă hotărârea care asupra unei acțiuni în revendicare a declarat că reclamantul este proprietarul imobilului ce a făcut obiectul litigiului nu poate fi opusă ca având putere de lucru judecat terților, ea le va putea fi opusă ca reprezentând o dovadă a dreptului de proprie-

²⁵ În acest sens, I. Deleanu, *Părțile și terții. Relativitatea și opozabilitatea efectelor juridice*, Editura Rosetti, București, 2002, p. 264.

²⁶ D. Tomasin, *Essai sur l'autorité de la chose jugée en matière civile*, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, Paris, 1975, p. 79.

²⁷ Orice hotărâre se bucură de „opozabilitate” absolută, singura diferență dintre părți și terți fiind aceea că părțile nu pot contesta ceea ce s-a judecat cu privire la ele, spre deosebire de terți care nu pot suporta consecințele unei judecăți față de care nu au fost în măsură să aperc legitimația dreptului lor (R. Perrot, v^o *Chose jugée*, Répertoire Dalloz, 1978, p. 11 et 13).

²⁸ A se vedea, în acest sens, D. Alexandresco, *Explicațiunea teoretică și practică a dreptului civil român în comparațiune cu legile vechi și cu principalele legislațiuni străine*, vol. VII, București, 1905, p. 540.

tate a celui care a câștigat procesul, dovadă al cărei efect nu poate fi distrus decât prin proba contrară²⁹.

Așadar, terțul va putea demonstra în cadrul unui proces, fără a pune în discuție valabilitatea hotărârii (ce i se opune ca mijloc de probă), faptul că are un drept de proprietate mai puternic decât cel recunoscut deja prin hotărârea judecătorească. De exemplu, va putea invoca faptul că, anterior pronunțării hotărârii judecătorești, a dobândit dreptul de proprietate de la cel care figurează ca titular în cartea funciară, intabulându-și dreptul la rândul său.

De asemenea, va putea fi paralizată o acțiune în revendicare în cadrul căreia reclamantul se prevalează de o hotărâre care i-a consfințit dreptul, prin opunerea de către pârât a prescripției achizitive.

Rezultă că terțul, deși nu poate ignora hotărârea judecătorească, are la dispoziție mai multe mijloace prin intermediul cărora să înlăture opozabilitatea efectelor acesteia.

Fără a putea utiliza o acțiune în nulitatea hotărârii judecătorești³⁰ – pentru că aceasta, ca act jurisdicțional, nu poate fi analizată ca orice alt act juridic sub aspectul îndeplinirii condițiilor de fond sau de formă³¹ –, terțul poate totuși înlătura opozabilitatea efectelor acesteia.

În fața unei hotărâri care i s-ar opune, terțul, printr-o simplă apărare în fond, fără a pune în discuție justetea hotărârii, legalitatea și temeinicia acesteia, va invoca neîndeplinirea cerințelor specifice opozabilității – publicitatea³².

Tot astfel, fără să poată exercita calea de atac împotriva hotărârii³³ (cu excepția acțiunii oblice când, substituindu-se debitorului, creditorul va putea să atace hotărârea nefavorabilă lui), terțul va acționa pe calea acțiunii principale în valorificarea dreptului său, spre pildă, acțiunea în revendicare. În procesul astfel

²⁹ În acest sens, Aubry et Rau, *Cours de droit civil français*, t. 12, 5^e éd. par Et. Bartin, Librairie de la Cour de Cassation, Paris, 1922, p. 430.

³⁰ *Voies de nullité n'ont lieu contre le jugement.*

³¹ Hotărârea este act de jurisdicție, act de putere publică pe care judecătorul o îndeplinește în virtutea unei puteri speciale, asemănătoare cu „imperium” la romani – P. Esmein, *Des effets des décisions de justice sur la reconnaissance et la création des droits*, Librairie de la Société de Recueil Sirey, Paris, 1914, p. 5 – și nu poate fi cenzurată decât prin exercițiul căilor de atac. Acțiunea în anulare, reglementată în materia arbitrajului, are, după unele opinii, valoarea unei căi de atac (a se vedea, pentru discuții, I. Băcanu, *Controlul judecătoresc asupra hotărârii arbitrale*, Editura Lumina Lex, București, 2005, nr. 3–8, p. 18–39; I. Deleanu, S. Deleanu, *Arbitrajul intern și internațional*, Editura Rosetti, București, 2005, nr. 71, p. 86–295). În ce privește anularea hotărârii declarative de moarte, dacă cel declarat mort este în viață, pentru aceasta există o reglementare specială (art. 20 din Decretul nr. 32/1954), care nu este de natură să modifice regimul hotărârilor judecătorești.

³² În acest sens, I. Deleanu, *op. cit.*, p. 267.

³³ În dreptul francez este reglementată o astfel de cale de atac la dispoziția terțului, așa-numita „tierce opposition”, prin intermediul căreia terțul prejudiciat de pronunțarea unei hotărâri poate solicita retractarea sau reformarea acesteia (a se vedea, pentru amănunte, H. Roland, *Chose jugée et tierce opposition*, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, Paris, 1958).

inițiat, hotărârea judecătorească ce i-ar fi opusă, chiar dacă a consfințit un drept de proprietate, nu are altă valoare față de terț decât cea probatorie. Ea generează o prezumție de proprietate, care poate fi combătută prin alt mijloc de probă.

În situația în care ambele părți prezintă hotărâri judecătorești în sprijinul dreptului lor de proprietate, pentru a se stabili cine are câștig de cauză în cadrul unui astfel de proces, urmează a se examina fundamentul (izvorul) dreptului fiecăreia dintre părți.

Aceasta, întrucât, în principiu, hotărârea nu este creatoare de drepturi, ea are caracter declarativ, recunoscând și consfințind drepturi preexistente.

Funcțiunea esențială a hotărârii judecătorești este de a constata existența sau inexistența unui raport juridic, ce dă naștere drepturilor subiective.

Faptul că hotărârile sunt declarative înseamnă, într-un sens general, că, atunci când într-un proces se pune problema existenței sau inexistenței unui drept, acesta este considerat, odată verificate condițiile sale de existență, ca fiind născut și putând produce efecte din ziua în care au fost întrunite elementele necesare pentru ca judecătorul să-i recunoască existența și nu doar din ziua pronunțării hotărârii care l-a recunoscut³⁴.

Or, dacă hotărârile sunt declarative pentru că ele constată drepturi preexistente³⁵, atunci printr-o consecință logică trebuie admis că efectele hotărârii retroactivează până în ziua nașterii dreptului, neexistând nici o rațiune pentru a fixa punctul de plecare la o altă zi (de pildă, ziua cererii de chemare în judecată)³⁶.

De aceea, împrejurarea că, într-un proces, părțile prezintă hotărâri judecătorești irevocabile ce le-a consfințit dreptul de proprietate asupra imobilului, în contradictoriu însă *cu alte persoane*, nu constituie un impediment în rezolvarea litigiului și nu presupune o lipsire, în prealabil, a efectelor puterii de lucru judecat a hotărârilor judecătorești.

Hotărârile își păstrează acest atribut esențial, dar numai în relațiile dintre părți – relativitatea efectelor lucrului judecat –, în raporturile față de terți funcționând opozabilitatea și prezumția de proprietate căreia îi dau naștere.

Drept urmare, pentru tranșarea litigiului, va trebui să se examineze dreptul preexistent căruia hotărârea i-a dat recunoaștere și în funcție de aceasta să se stabilească preferabilitatea celor două drepturi aflate în conflict, atunci când se exclud reciproc (când e vorba de drepturi concurente asupra aceluiași bun care nu pot fi exercitate deopotrivă, concomitent).

³⁴ În acest sens, P. Esmein, *op. cit.*, p. 5.

³⁵ În mod excepțional, hotărârile produc efecte constitutive în materie de stare civilă, atunci când creează situații juridice noi pentru viitor (de exemplu, hotărârea de divorț, punerea sub interdicție) sau în cazul hotărârilor care țin loc de înscris autentic de vânzare-cumpărare când, suplinirea în această modalitate a condiției de formă necesară *ad validitatem*, face posibilă transmiterea dreptului de proprietate de la data hotărârii (*inter partes*, desigur).

³⁶ A se vedea, pentru amănunte, R. Weil, *L'effet déclaratif des jugements*, thèse, Jeune & Cie Editeurs, Paris, 1926.

III. RECTIFICAREA ÎNSCRIERILOR FĂCUTE PE BAZA HOTĂRĂRIILOR JUDECĂTOREȘTI

4. *Rectificarea înscrierilor făcute pe baza hotărârilor judecătorești în sistemul Decretului-Lege nr. 115/1938.* a) *Precizări prealabile.* Potrivit art. 34 din Decretul-Lege, rectificarea unei intabulări sau înscrieri provizorii se va cere de orice persoană interesată:

1. dacă înscrierea sau titlul în temeiul căruia s-a săvârșit nu au fost valabile;
2. dacă prin înscriere, dreptul a fost greșit calificat;
3. dacă nu mai sunt întrunite condițiile de existență ale dreptului înscris sau au încetat efectele actului juridic în temeiul căruia s-a făcut înscrierea dreptului.

De asemenea, art. 39 din același Decret-Lege prevedea că orice persoană interesată poate cere oricând rectificarea unei notări în cazurile prevăzute de art. 34, precum și ori de câte ori din alte cauze notarea nu este sau a încetat să fie exactă.

Aceste prevederi, în doctrină³⁷, au fost supuse unei analize aprofundate cu scopul de a se determina și cunoaște cât mai bine izvoarele (sursele) neconcordanțelor dintre starea tabulară și situația juridică reală, condițiile, procedura și efectele rectificării înscrierilor de carte funciară care diferă după felul înscrierilor, după natura iregularităților și după persoanele ale căror interese sunt în joc.

În ceea ce privește rectificarea înscrierilor pe baza hotărârilor judecătorești, este de observat că instanțele judecătorești, în procedura contencioasă sau grațioasă, puteau să pronunțe diferite hotărâri care constituiau temeiul înscrierilor de carte funciară. *Exempli gratia:* hotărârile judecătorești care înlocuiesc acordul de voință sau consimțământul părților la înscriere sau radiere (art. 17); hotărârile de condamnare, în baza cărora se putea încuviința intabularea (art. 46) sau numai înscrierea provizorie (art. 50); hotărârile în temeiul cărora se puteau obține diverse feluri de notări (art. 83).

Din punct de vedere pur tabular, adică al structurii cărților funciare, înscrierile efectuate pe baza unor astfel de hotărâri nu diferă de cele obținute în temeiul înscrisurilor ce emană de la părți. Totuși, hotărârile judecătorești fiind actele puterii publice, respectiv acte cu caracter jurisdicțional (cel puțin cele date

³⁷ A se vedea, în special, C. Negrea, *Temeiurile acțiunii în rectificarea înscrierilor de carte funciară*, PR 1942, IV, p. 94–101; idem, *Noul regim al cărților funciare (Legea pentru unificarea cărților funciare din 27 aprilie 1938)*, Universitatea „Regele Ferdinand I” Cluj-Sibiu, Sibiu, 1942, p. 184–200; idem, *Legiuirile civile locale rămase în vigoare după extinderea legislației civile a Vechiului Regat (Legea No. 389 din 22 iunie 1943). Cartea I, Introducere. Partea I: cărțile funciare*, ediția a II-a, Universitatea „Regele Ferdinand I” din Cluj, 1946, p. 313 și urm. (pentru acțiunea în radiere în sistemul vechilor regulamente de carte funduară din 1855 și 1870); I. Albu, *Curs de drept funciar*, Litografia și Tipografia Învățămintului, București, p. 474–487; P. Demény, *Legea cărților funciare nr. 115/1938 comentată și adnotată*, Editura Cordial Lex, Cluj-Napoca, 1995, p. 57–69.

într-o procedură contencioasă), se bucură, cum s-a arătat, de autoritatea de lucru judecat, atacarea și desființarea lor este cămuită de alte norme decât cele privind atacarea și anularea actelor juridice de drept privat, iar această diferențiere nu poate să nu se manifeste și în legătură cu problema de care ne ocupăm³⁸.

b) *Particularitățile rectificării înscrierilor făcute pe baza hotărârilor judecătorești.* Pornind de la ideea că admisibilitatea rectificării înscrierilor de carte funciară, în condițiile art. 34, se lovește de principiul autorității de lucru judecat, care nu poate fi încălcat, în doctrină s-au făcut următoarele precizări pe marginea posibilităților de depășire a acestui obstacol aparent insurmontabil³⁹;

– În primul rând, nu se poate cere rectificarea potrivit art. 34 pct. 1 (dacă înscrierea sau titlul în temeiul căruia s-a săvârșit nu au fost valabile), pe un temei a cărui punere în discuție este oprită de principiul autorității de lucru judecat, presupunând că încheierea instanței de carte funciară a rămas în limitele hotărârii judecătorești. În astfel de cazuri, partea are, eventual, deschisă calea revizuirii (art. 322 C.pr.civ.), pentru a obține schimbarea hotărârii și după aceasta, rectificarea cărții funciare, conform art. 34 pct. 3 („au încetat efectele actului...”);

– În al doilea rând, este exclusă, de asemenea, calea rectificării împotriva tuturor înscrierilor făcute în cadrul procedurii de urmărire silită imobiliară (când *illo tempore*, inscripțiile luate erau obținute în baza unor hotărâri judecătorești pronunțate de instanța de executare; a se vedea, în acest sens, art. 373 și urm. C.pr.civ., în redactarea anterioară Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 138/2000), indiferent dacă debitorul urmărit sau un terț s-ar vedea neîndreptățit prin înscrierea efectuată în cartea funciară. Mijlocul de atac în astfel de cazuri este contestația la executare (art. 399 și urm. C.pr.civ., anterior modificărilor aduse prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 138/2000);

– În al treilea rând, împrejurarea că reclamantul a obținut înscrierea dreptului tabular pe baza unei sentințe judecătorești irevocabile ori atacabile cu apel sau recurs nu împiedică pe un terț (presupunând bineînțeles că acesta nu este succesorul antecesorului tabular condamnat) să ceară radierea înscrierii pe calea acțiunii în rectificare, alegând, spre pildă, că „intabularea s-a făcut asupra unui imobil ori a unei cote despre care nici nu se vorbește în hotărârea judecătorească, ori chiar dacă dispune, ea (hotărârea) nu poate produce efecte, de vreme ce terțiul nu a fost în proces (ipoteză frecventă când condamnatul și terțiul poartă nume identice și în proces nu s-au relevat elementele de diferențiere a celor două persoane); că intabulării cerute îi stă în cale opreliștea de înstrăinare ori grevare (art. 81 pct. 4) etc.”⁴⁰. În asemenea cazuri, acțiunea în rectificare

³⁸ În acest sens, C. Negrea, *Temeiurile...*, p. 98.

³⁹ *Ibidem*, p. 98–100; *idem*, *op. cit.* (1946), p. 317–319.

⁴⁰ C. Negrea, *Temeiurile...*, p. 98–99; în același sens, P. Demény, *op. cit.*, p. 60: „Acțiunea în rectificare poate fi înaintată și împotriva unui drept stabilit printr-o hotărâre judecătorească. Această acțiune este însă inadmisibilă împotriva constatărilor care au putere de lucru judecat și ea nu poate fi introdusă de persoanele față de care hotărârea produce efecte”.

potrivit art. 34 pct. 1 este, practic, singurul mijloc aflat la dispoziția terțului pentru a obține înlăturarea neregularității, dat fiind faptul că nici în sistemul Decretului-Lege și nici în cel al Codului de procedură civilă nu era pusă la îndemâna acestuia calea contestației la executare, întrucât Codul de procedură civilă nu cunoaște intabularea drepturilor reale pe cale de executare silită. Art. 24 din Decretul-Lege, ocupându-se de executarea obligațiunii în prestație tabulară, spune, ce e drept, că, dacă cel obligat nu predă înscrisul trebuitor, partea va putea cere instanței judecătorești să dispună înscrierea. Însă în Codul de procedură civilă n-au existat norme corespunzătoare pentru aducerea la îndeplinire a acestei măsuri. Așa fiind, partea care a câștigat pricina nu avea altă cale de a obține intabularea dreptului său real, decât cererea nemijlocită către instanța de carte funciară, în condițiile art. 115 și art. 43–46; de altfel, art. 17 alin. ultim dispune că hotărârea judecătorească, deci însuși actul condamnator, va înlocui acordul de voință sau consimțământul. Și atunci, neexistând calea contestației, acțiunea în rectificare (art. 34 pct. 1) devenea singurul mijloc la dispoziția terțului pentru a obține suprimarea înscrierii vătămătoare;

– În al patrulea rând, față cu intabularea obținută la cererea reclamantului adresată nemijlocit instanței de carte funciară, pe baza hotărârii judecătorești de condamnare, nu se poate refuza însă nici părții condamnate acțiunea în rectificare, în baza art. 34 pct. 1, presupunând, desigur, că temeiurile acțiunii nu implică violarea autorității de lucru judecat. Acțiunea în rectificare este unicul mijloc al părții condamnate atunci când, spre exemplu sentința nu e definitivă și deci, nu se putea acorda intabulare (art. 46), ci numai înscriere provizorie (art. 50), sau când sentința nu se referă la imobilul ori cota asupra căreia instanța de carte funciară a ordonat intabularea, ori când s-a intabulat un alt drept decât cel stabilit prin hotărârea de condamnare (uzufruct, uz etc.).

În afară de acestea, în doctrină s-a mai subliniat că rectificarea cărții funciare pe baza art. 34 pct. 1–3 nu epuizează cazurile de rectificare a cuprinsului cărții funciare, întrucât există ipoteze care-și au sorginea în regulile de drept substanțial, care au ca efect condamnarea, prin hotărâre judecătorească, a părâtului să tolereze radierea. Este cazul, de pildă, al acțiunii în petițiunea de ereditate, care tinde la stabilirea dreptului de moștenire (exclusiv ori pentru o cotă-parte) al reclamantului și, concomitent, la radierea integrală sau parțială a dreptului intabulat în cartea funciară, pe baza unei hotărâri judecătorești obținute de părât (pseudo-moștenitor, pseudolegatar), și la intabularea dreptului în favoarea reclamantului⁴¹

⁴¹ În acest caz se consideră, pe bună dreptate, că „numai operațiunea radierii părâtului, plus intabularea reclamantului, constituie mijlocul prin care cartea funciară va reoglindi adevărata situațiune: reclamantul nu-și derivă dreptul tabular de la pseudomoștenitorul părât, ci de la *de cuius* al cărui succesor este el, iar nu părâtul. Însă acțiunea aceasta, deși duce la radiere, nu are caracterul acțiunii în rectificare în accepție tehnică, așa cum se arată în art. 34 și urm. legea c.f. (...) De altfel, chiar caracterul petițiunii de ereditate, de acțiune universală, o diferențiază de acțiunea în rectificare, care e o acțiune singulară, îndreptată asupra unui sau mai multor bunuri imobiliare

ori cel al acțiunii în anularea (resciziunea) împărțelilor voluntare ori judiciare (art: 791 C.civ.)⁴².

În concluzie, din cele ce preced, rezultă suficiente argumente în sensul că și în sistemul Decretului-Lege nr. 115/1938, orice persoană interesată și, în primul rând, terții vătămați prin înscrierea efectuată pe baza unei hotărâri judecătorești și care nu le este de altfel opozabilă, să ceară rectificarea înscrierii în baza art. 34 pct. 1 sau, pentru considerentele pe care le vom arăta mai jos, în temeiul art. 34 pct. 3 („au încetat efectele actului” față de terți). După cum s-a observat, reclamantul nu atacă în astfel de cazuri hotărârea instanței judecătorești, ci „înscrierea ocazionată de aceasta”⁴³. Or, aceasta este cu atât mai evident în spețele citate în studiul anterior, unde reclamantii în acțiunea în rectificare, nefiind parte în procesul anterior care a ocazionat intabularea dreptului în folosul părții pârâte, nu atacau, în realitate, hotărârea judecătorească prin care s-a dispus intabularea, ci numai înscrierea dreptului în favoarea acesteia, drept care, prin ipoteză, aparținea sau, după caz, trebuia să i se cuvină altuia (reclamantilor).

5. *Rectificarea înscrierilor făcute pe baza hotărârilor judecătorești în sistemul Legii nr. 7/1996.* a) *Precizări prealabile.* Examinând acum Legea nr. 7/1996 (republicată) trebuie remarcat, în primul rând, că, deși legiuitorul a preluat dispozițiile art. 34 din Decretul-Lege nr. 115/1938, pe lângă enunțarea la nivel generic, de principiu, a cazurilor de rectificare a înscrierilor de carte funciară, cu ocazia enumerării cauzelor sau motivelor în baza cărora se poate cere rectificarea a mai prevăzut încă unul (art. 34 pct. 4), de natură să acopere toate situațiile ce se pot ivi în practică și care justifică rectificarea cuprinsului cărții funciare⁴⁴.

Potrivit art. 33 alin. 1 din Lege (astfel cum a fost modificat prin Legea nr. 247/2005), în cazul în care cuprinsul cărții funciare nu corespunde, în privința înscrierii, cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea sau, după caz, modificarea acesteia. Rezultă, așadar, că ori de câte ori există neconcordanță între

izolate. Dacă instanța în baza acțiunii în petițiunea eredității constată că reclamantul (sau și el) este moștenitor și drept corolar condamnă pe pârât să tolereze radierea, aceasta nu este pentru că înscrierea în cartea funciară a fost nevalabilă, ci pentru că între cei doi împriquinați, reclamantul este acela care trebuie să urmeze în c.f. nemijlocit după *de cujus*, ca succesorul universal al acestuia” (C. Negrea, *Temeiurile...*, p. 98–99). După părerea noastră, afirmația autorului că înscrierea eredului aparent „a fost valabilă” ni se pare însă inexactă, prin prisma dreptului material (succesorial), care trebuie, totuși, să domine materia dreptului tabular, câtă vreme eredele aparent urmează să fie radiat, în tot sau în parte, din cartea funciară. În schimb, ceea ce este esențial, de altfel, din pasajul citat, e faptul că simpla înscriere a unui drept real, în baza unei hotărâri judecătorești, nu exclude rectificarea ei, la cererea unui terț vătămat de această înscriere, în baza regulilor de drept comun, chiar dacă în mod formal, nu ar exista un text expres în legea cărților funciare care să permită acest fapt.

⁴² În acest sens, I. Albu, *op. cit.*, p. 485.

⁴³ C. Negrea, *op. cit.* (1946), p. 318.

⁴⁴ Pe larg, cu privire la rectificarea înscrierilor de carte funciară, în sistemul Legii nr. 7/1996, a se vedea M. Nicolae, *op. cit.* (2000), p. 380 și urm.

cartea funciară și realitatea extratabulară, rectificarea este, în principiu, calea de eliminare a acestei contradicții. În acest scop, art. 34 (din textul republicat al Legii) referindu-se la cazurile concrete care pot deschide calea de rectificare, prevede că orice persoană interesată poate cere rectificarea înscrierilor din cartea funciară, dacă printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă s-a constatat că:

– *înscirerea sau actul în temeiul căruia s-a efectuat înscirerea nu a fost valabil;*

– dreptul înscris a fost greșit calificat;

– nu mai sunt întrunite condițiile de existență a dreptului înscris sau *au încetat efectele actului juridic în temeiul căruia s-a făcut înscirerea;*

– *înscirerea din cartea funciară nu mai este în concordanță cu situația reală actuală a imobilului.*

Se observă însă că, spre deosebire de art. 34 din Decretul-Lege nr. 115/1938⁴⁵, art. 34 (din Legea nr. 7/1996, republicată) cuprinde și un alt caz suplimentar, pentru a fi acoperite, practic, toate situațiile de neconcordanță dintre starea tabulară și situația juridică reală ce s-ar ivi ulterior în practică, făcând astfel corelația cu dispoziția de principiu cuprinsă la alin. 1 al art. 33 din Lege, mai sus citat.

Pe de altă parte, din art. 34 rezultă că rectificarea înglobează în sistemul nostru ipoteze dintre cele mai diverse de la nevalabilitatea actului juridic cu građațiile bine cunoscute (inexistența, nulitatea absolută, anulabilitatea, fiecare pentru diferite cauze), trecând prin neregularitatea actului jurisdicțional care poate, la rândul său, îmbrăca mai multe ipoteze, la încetarea efectelor actului juridic, adică desființarea sau încetarea, în tot sau în parte, a actului, în principiu, valabil, iarăși cu diverse variante sau forme, ca rezoluțiunea judiciară sau de plin drept (în temeiul legii sau a unui pact comisoriu), revocarea, rezilierea, simulația, inopozabilitatea etc.

b) *Problema rectificării înscrierilor făcute pe baza hotărârilor judecătorești.* Din comparația textelor în discuție rezultă că Legea nr. 7/1996 nu exclude rectificarea înscrierilor făcute, pe baza hotărârilor judecătorești, în măsura în care nu se aduce atingere principiului autorității lucrului judecat. Prin urmare, precizările și considerațiile făcute în doctrina mai veche pe marginea art. 34 din Decretul-Lege nr. 115/1938 (a se vedea *supra*, nr. 3) sunt deopotrivă valabile și în sistemul noilor cărți funciare, ceea ce ne scutește de a mai le relua aici.

⁴⁵ Reamintim că art. 34 din Decretul-Lege nr. 115/1938 prevedea că rectificarea unei intabulări sau înscireri provizorii se poate cere de orice persoană interesată:

1. dacă înscirerea sau titlul în temeiul căruia s-a săvârșit nu au fost valabile;

2. dacă prin înscirere, dreptul a fost greșit calificat;

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

De asemenea, art. 39 din același decret-lege prevedea că orice persoană interesată poate cere oricând rectificarea unei notări în cazurile prevăzute de art. 34, precum și ori de câte ori din alte cauze notarea nu este sau a încetat să fie exactă.

Și aceasta cu atât mai mult cu cât, în temeiul art. 34 (fost art. 36) pct. 4 din Lege (*înscrierea din cartea funciară nu mai este în concordanță cu situația reală actuală a imobilului*), este posibilă rectificarea înscrierilor ori de câte ori este vorba de o ipoteză care nu s-ar putea încadra în cazurile prevăzute la art. 34 pct. 1–3 din Lege. În consecință, dacă s-ar considera că nu ar fi aplicabil art. 34 pct. 1, de pildă, atunci când un terț revendică imobilul înscris, în baza unui act încheiat de alte persoane (ipoteza clasică de vânzare a lucrului altuia) ori a unei hotărâri judecătorești, pe numele altuia (ceea ce se întâmplă mai ales în condițiile actuale, ale trecerii de la sistemul personal la cel real de publicitate, în regiunile de transcripțiuni și inscripțiuni imobiliare, însă, cum rezultă din studiul anterior, acest lucru nu este exclus nici în vechile regiuni de carte funciară), se va putea dispune rectificarea în temeiul art. 34 pct. 4, deoarece, numai astfel, se va putea asigura deplina eficacitate hotărârii judecătorești date în acțiunea în revendicare (sau o altă acțiune de drept comun: petiția de ereditate, acțiunea în constatarea uzucapiunii, acțiunea de acordare a rangului preferențial, prevăzută de art. 28 din Lege etc.). Într-adevăr, o dată constatat prin hotărâre judecătorească, rămasă irevocabilă, că pârâtul înscris în cartea funciară nu este adevăratul titular al dreptului tabular, ci acesta este reclamantul (în calitate de *versus dominus*, veritabil moștenitor etc.), „*înscrierea din cartea funciară nu mai este în concordanță cu situația reală actuală a imobilului*” (art. 34 pct. 4) și, deci, ea trebuie suprimată (radiată), restabilindu-se astfel concordanța dintre cuprinsul cărții funciare și situația juridică reală. Tot astfel, se poate la fel de bine spune că, întrucât s-a constatat, cu putere de lucru judecat că titlul pârâtului, în speță, hotărârea judecătorească în baza căreia și-a intabulat dreptul contestat de reclamant, nu-i este opozabil acestuia din urmă, întrucât el este adevăratul titular al dreptului, însemnează că, *eo ipso*, față de el „au încetat efectele actului juridic în temeiul căruia s-a făcut înscrierea” (art. 34 pct. 3), putând să ceară și să obțină, pe acest temei, radierea din cartea funciară a dreptului înscris în folosul pârâtului, dat fiind faptul că înscrierea respectivă nu mai poate fi socotită valabilă.

În concluzie, în sistemul Legii nr. 7/1996 nu este exclusă rectificarea pe cale amiabilă ori în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile, a înscrierilor făcute pe baza unor hotărâri judecătorești, care nu sunt opozabile terților sau, după caz, nu pun în discuție violarea principiului autorității de lucru judecat. În asemenea cazuri, acțiunea în rectificare își va găsi temeiul fie pe art. 34 pct. 3 (*au încetat efectele actului juridic în temeiul căruia s-a făcut înscrierea*), fie pe art. 34 pct. 4 (*înscrierea din cartea funciară nu mai este în concordanță cu situația reală actuală a imobilului*) din Legea nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare.

În sfârșit, se cuvine a fi făcută și o altă mențiune. Rectificarea înscrierilor de carte funciară nu poate, în principiu, produce efecte față de terții subdobânditori de bună-credință și cu titlu oneros, care se pot pune la adăpost de orice

cauză de evicțiune derivând din nevalabilitatea titlului autorului lor nemijlocit. Într-adevăr, potrivit principiului publicității materiale⁴⁶, prevăzut de art. 31 (fost art. 34) înscrierile inexacte ale cărților funciare sunt considerate a fi însă exacte în privința terțului dobânditor de bună-credință, care s-a bazat pe cuprinsul cărții funciare. Aceasta nu înseamnă însă că principiul publicității materiale ar împiedica rectificarea înscrierilor inexacte pe baza cărora *Tertius* și-a întemeiat dobândirea, deoarece publicitatea cărților funciare este suspendată înăuntrul termenelor de exercitare a acțiunii în rectificare (art. 36), ca, de altfel, și înăuntrul termenelor de exercitare a căilor de atac împotriva încheierii de carte funciară (art. 50).

Totuși, principiul publicității materiale nu ar putea fi de nici un folos în cazul revendicării imobilelor din regiunile de transcripțiuni și inscripțiuni imobiliare, pentru care s-au deschis, prin abuz sau fără nici un drept, cărți funciare, în condițiile art. 59 din Legea nr. 7/1996 (republicată), pe numele altor persoane decât adevăratul proprietar (*verus dominus*). În asemenea cazuri, în condițiile în care deschiderea cărților funciare nu a fost însoțită de măsuri de publicitate adecvate, cum s-ar fi întâmplat cu ocazia punerii în aplicare a cadastrului general pe unitatea administrativ-teritorială respectivă, iar adevăratului proprietar nu i se poate imputa vreo imprudență sau neglijență gravă, respectiv, faptul că nu a acționat în termenul de 3 ani când publicitatea materială a cărților funciare este suspendată, decăderea lui din dreptul de a revendica imobilul de care a fost despuiat fără drept ar fi profund inechitabilă.

De aceea, acțiunea în revendicare va fi oricând admisibilă, dar va putea fi paralizată prin invocarea prescripției achizitive, întrucât art. 31 nu va putea fi opus decât antecesorilor tabulari (și avânzilor săi cauză), iar nu și celor complet străini de înscrierile dintr-o anumită carte funciară. O astfel de soluție, deși nu este consacrată *in terminis* de lege, ea este, după părerea noastră, neîndoielnică, deoarece, pe de o parte, acțiunea în rectificare este rezervată celui care a fost (antecesorul tabular) sau urma ori ar fi trebuit (succesorii săi în drepturi) să fie înscris în cartea funciară⁴⁷, iar, pe de altă parte, buna-credință a terțului subachizitor, întemeiată pe cuprinsul cărții funciare, se raportează atât la lipsa notării unei acțiuni prin care se contestă cuprinsul cărții funciare, la data înregistrării cererii de înscriere a dreptului în folosul său, cât și la faptul dacă din titlul autorului său imediat (cel care i-a transmis sau constituit un drept real), înscris în cartea funciară, nu rezultă această inexactitate (art. 31 alin. 2). Prin urmare, în toate cazurile este vorba de lipsa sau nevalabilitatea titlului lui *Secundus*, care

⁴⁶ A se vedea, pentru amănunte, M. Nicolae, *Publicitatea materială a cărților funciare*, în volumul „În onorem Cornelii Bîrsan – Liviu Pop”, Editura Rosetti, București, 2006.

⁴⁷ A se vedea și art. 100 alin. 1 din Regulamentul de organizare și funcționare a birourilor de carte funciară din 1997: „Rectificarea unei înscrieri în cartea funciară poate fi cerută de orice persoană interesată. Prin *persoană interesată* se înțelege acea persoană care a avut sau are un drept înscris în cartea funciară, drept ce a fost lezat de noua înscriere”.

poate fi suplinită, prin efectul publicității materiale, în favoarea lui *Tertius* și în contra lui *Primus*, antecesorul tabular și adevăratul titular al dreptului real, definitiv pierdut în favoarea lui *Tertius*.

6. *Concluzii*. Deși chestiunea conflictelor generate de hotărâri judecătorești contradictorii comportă, cu siguranță, o discuție mult mai amplă pe care cadrul restrâns al paginilor unei reviste nu ni-l poate permite, credem totuși că scurtele considerații mai sus făcute ne îngăduie să conchidem că, în principiu, o hotărâre judecătorească nu poate produce efecte obligatorii decât între părți și succesorii lor în drept, dar ea este opozabilă ca „autoritate de fapt” terților care sunt ținuti să respecte drepturile recunoscute sau, după caz, dobândite prin efectul ei. Cu toate acestea, terții care sunt prejudiciați, printr-o astfel de hotărâre, sunt pe deplin îndreptățiți s-o ignore și chiar să obțină, eventual într-un alt proces, paralizarea efectelor acesteia, fără a se aduce, prin aceasta, atingere principiului autorității de lucru judecat.

Cât privește înscrierile de carte funciară făcute pe baza hotărârilor judecătorești, acestea pot fi, totuși, rectificate la cererea oricărei persoane interesate, inclusiv a părții condamnate să tolereze înscrierile respective (antecesorul tabular), cu condiția însă de a nu fi violat principiul autorității de lucru judecat. Temeiul rectificării, pe cale grațioasă sau contencioasă, îl va constitui art. 34 pct. 4 din Legea nr. 7/1996, republicată („înscrierea din cartea funciară nu mai este în concordanță cu situația reală actuală a imobilului”), nefiind totuși exclus nici art. 34 pct. 3 („au încetat efectele actului juridic în temeiul căruia s-a făcut înscrierea”) din aceeași lege, deoarece, în realitate, reclamantul nu atacă în astfel de cazuri, în mod direct, hotărârea instanței judecătorești, ci înscrierea ocazionată de aceasta, care, prin ipoteză, este nevalabilă, dacă vatămă dreptul acestuia, fără ca hotărârea respectivă să-i fie opozabilă cu putere de lucru judecat.