

**PRINCIPIUL PUBLICITĂȚII DREPTURILOR REALE IMOBILIARE –
FACTOR AL ASIGURĂRII SECURITĂȚII RAPORTURILOR JURIDICE
(cu privire specială asupra dreptului de ipotecă)**

Artur TARLAPAN, Olesia PLOTNIC

Universitatea de Stat din Moldova

Principiul publicității este un principiu fundamental al instituției drepturilor reale imobiliare, care a fost formulat și implementat în vederea asigurării securității și stabilității raporturilor juridice civile. Promovarea consecventă a acestui principiu are implicații practice deosebite în domeniul dreptului de ipotecă.

Cuvinte-cheie: *principiul publicității, drepturi reale, proprietate, ipotecă, revendicare, creditor ipotecar, bună-credință.*

**THE PUBLICITY OF REAL PROPERTY RIGHTS – FACTOR OF LEGAL CERTAINTY ENSURING
(special focus on mortgage right)**

The principle of publicity is a fundamental principle of real estate rights organization that has been formulated and implemented to ensure the security and stability of civil legal relations. Consistent promotion of this principle has practical implications in the field of mortgage rights.

Keywords: *publicity, real rights, property, mortgage, claim, mortgagee, good-faith.*

I. În șirul principiilor fundamentale ale drepturilor reale imobiliare (principiul opozabilității, principiul specialității etc. [13, p.254]) un rol aparte revine principiului publicității. Esența acestuia constă în aceea că nașterea, modificarea sau stingerea drepturilor reale asupra bunurilor imobile produce efect doar dacă este fixată în cartea funciară.

Originea principiului dat trebuie căutată în formele medievale timpurii ale transferului dreptului de proprietate asupra imobilelor și de grevare a acestora cu alte drepturi reale (*Auflassung* în Germania, *Nantissement* în Franța), ce presupuneau înregistrarea actului juridic într-un registru special al instanței de judecată sau al consiliului orășenesc după o triplă anunțare publică a actului supus înregistrării [9, p.71-76, 91]. Înregistrarea avea caracter constitutiv de drepturi și, odată efectuată, nu mai putea fi contestată pe motiv că cel ce a constituit dreptul real în cauză în favoarea dobânditorului nu era îndreptățit la aceasta. Protecția astfel acordată dobânditorului era absolută.

Însă, formele menționate nu au supraviețuit recepționării dreptului privat roman, guvernat de regula *nemo plus iuris transferre potest, quam ipse habet* (nimeni nu poate transfera mai multe drepturi, decât cele de care dispune), de la care nu se admiteau niciun fel de excepții. Cu atât mai mult că dreptului roman nu-i era cunoscută instituția cărților funciare sau altor registre similare, în care să fie înscrise transferurile de proprietate sau instituirile de alte drepturi reale asupra imobilelor. Dreptul de proprietate atât asupra bunurilor mobile, cât și asupra bunurilor imobile, se dobânda prin tradițiune, adică prin simpla remitere materială a bunului de la tradent la accipient.

În pofida caracterului absolut logic al regulii menționate din dreptul roman, aceasta nu se putea menține în condițiile dezvoltării relațiilor de schimb și trecerii de la economia preponderent naturală a orânduirii feudale la capitalism. Odată cu dezvoltarea fără precedent a economiei, în general, și a circuitului comercial de bunuri, în special, s-a simțit necesitatea asigurării securității și stabilității relațiilor juridice.

Atenția legiuitorilor europeni s-a îndreptat, în primul rând, asupra relațiilor de credit, fără de care este imposibilă o activitate economică eficientă și ascensivă. Având în vedere că astfel de relații în majoritatea cazurilor în mod necesar se însoțeau de garanții, printre care cea mai răspândită și efectivă era ipoteca (gajul bunurilor imobile), anume de această garanție în mod prioritar s-au preocupat legiuitorii. Scopul urmărit a fost cel al implementării publicității dreptului de ipotecă.

Lipsa publicității drepturilor reale imobiliare, cauzată de recepționarea dreptului roman, afecta întâi de toate relațiile de credit. Așa cum menționează renumitul savant I.A. Pokrovski [12, p.186-187], o persoană care acorda un credit garantat cu o ipotecă asupra unui imobil niciodată nu putea fi sigură de faptul că acest

imobil nu era grevat cu alte ipoteci sau sarcini reale. Un astfel de credit prezenta risc pentru creditor și, din acest considerent, se acorda în condiții împovărătoare pentru debitor. Pentru a asigura interesele creditorilor din acest punct de vedere, au fost introduse cărțile ipotecare, în care se înscriau toate ipotecile constituite asupra imobilelor în vederea garantării executării obligațiilor. Ipoteca, indiferent de faptul dacă era convențională sau legală, era valabilă doar dacă se înscria în cartea ipotecară. Ipoteca neînscrisă nu producea niciun efect. În așa fel, pentru a constata dacă un imobil este sau nu grevat cu ipotecă și în ce proporție, precum și pentru a determina în prealabil gradul de prioritate a viitoarei ipoteci, potențialului creditor îi era suficient să vizualizeze conținutul cărții ipotecare.

Însă, satisfacerea necesităților creditului real nu s-a limitat la implementarea cărților ipotecare. Consultarea acestor cărți în vederea identificării ipotecilor ce ar putea greva imobilul nu excludea un șir de riscuri cu care se putea confrunta creditorul. Se putea adevăra că debitorul ipotecar nu era proprietarul veritabil al imobilului, ceea ce ducea *ipso iure* la stingerea dreptului de ipotecă constituit de acest debitor. Din aceste considerente, în sec. XIX cărțile ipotecare au început să se transforme în cărți funciare, care aveau ca obiect nu doar dreptul de ipotecă, ci toate drepturile reale asupra bunurilor imobile.

Cărțile funciare permiteau vizualizarea întregii situații juridice a imobilului: transferurile de proprietate, sarcinile impuse acestuia (servituți, rentă), ipotecile ce-l grevează etc. Ele erau guvernate de două reguli de bază [9, p.402, 410-411; 12, p.187-188]. Conform primei, numită și principiu al publicității, orice constituire, modificare sau stingere a drepturilor reale asupra imobilului era valabilă doar dacă era înscrisă în cartea funciară. Conform celei de a doua, derivată din prima, înscrierile efectuate în cartea funciară erau opozabile tuturor terțelor persoane, chiar dacă nu corespundeau realității (principiul veridicității). În așa fel, cărțile funciare se investeau cu caracter de *fides publica* (încredere publică), pentru a asigura protecția persoanelor care cu bună-credință dobândesc drepturi de la proprietarul înscris în cartea funciară, conducându-se de acest caracter. Persoanele interesate puteau, desigur, cere prin intermediul instanței de judecată rectificarea înscrierilor, prezentând probe corespunzătoare, însă atât timp cât înscrierea nu era rectificată ea se prezuma autentică.

II. Principiul publicității drepturilor reale imobiliare, în modul în care s-a conturat ca urmare a evoluției expuse mai sus, cu unele deosebiri și adaptări, se regăsește în majoritatea legislațiilor statelor sistemului continental de drept [10, p.265]. A devenit o regulă aproape unanim recunoscută că drepturile reale asupra bunurilor imobile se constituie, se modifică, se strămută și se sting numai prin înscrierea lor în cartea funciară. Paragraful 873 din Codul civil german din 1896 [11, p.251], de exemplu, prevede obligativitatea înscrierii în cartea funciară a transferului dreptului de proprietate, a grevării proprietății cu un alt drept, precum și a transferului celui din urmă. Exemplul german a fost preluat și de alte state, fiind înalt apreciat în doctrină. Se consideră, în special, că dacă se știe că cel înregistrat în registrul oficial de evidență a terenurilor este proprietarul de fapt și de aceea deține toate atributele puterii derivate din acesta, se introduce un grad înalt de securitate a dreptului de proprietate, fapt ce are un impact benefic asupra eficienței globale a sistemului [7, p.95]. De asemenea, se menționează că acest principiu dă siguranță proprietății și creditului, întrucât asigură încrederea publică, cel mai de seamă obiectiv al sistemului de publicitate imobiliară. Prin publicitatea drepturilor și operațiunilor juridice referitoare la imobile acestea devin opozabile *erga omnes*, apărând proprietatea și siguranța creditorului [8, p.274].

Din cele relatate reiese că principiul publicității drepturilor reale imobiliare, de la origine și până în prezent, se află în strânsă legătură cu necesitatea asigurării securității și stabilității raporturilor juridice, a drepturilor subiective civile. De fapt, anume această necesitate a și determinat formularea și implementarea principiului în cauză.

În același timp, se face o distincție între securitatea statică și securitatea dinamică a drepturilor subiective civile [5, p.111-114]. Securitatea statică are în vedere protecția intereselor adevăratului titular al dreptului subiectiv civil, pe când securitatea dinamică – protecția intereselor dobânditorului de bună-credință a acestuia. De exemplu, regula este că proprietarul bunului este îndreptățit să-l revendice din posesia nelegitimă a altuia conform art.374 din Codul civil al Republicii Moldova [1]. Regula dată evocă securitatea statică. De la această regulă există, însă, un șir de excepții, cum ar fi în cazul dobânditorului de bună-credință care a dobândit bunul cu titlu oneros de la o persoană neîndreptățită în condițiile art.375 din Codul civil. Excepția dată pune în valoare securitatea dinamică a drepturilor subiective civile.

În domeniul drepturilor reale asupra bunurilor imobile, având în vedere că acestea în mod necesar se supun înscrierii în cartea funciară, iar înscrierea efectuată se bucură de încrederea publică conferită de lege, cel ce

dobândește un bun imobil de la o persoană neîndreptățită se va considera de rea-credință. Un atare dobânditor nu poate invoca faptul necunoașterii elementelor înscrise în cartea funciară (*a se vedea* și pct.20 din Hotărârea explicativă a Plenului Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova nr.1 din 07 iulie 2008 cu privire la aplicarea de către instanțele de judecată a legislației ce reglementează nulitatea actului juridic civil).

Per a contrario, cel ce este înscris în cartea funciară în calitate de titular al unui drept real asupra bunului imobil se prezumă ca atare și poate dispune de acest drept, iar dobânditorul acestuia se consideră de bună-credință și dreptul dat nu poate fi revendicat de persoana care pretinde a fi adevăratul titular al dreptului în cauză.

Dacă am raporta cele menționate la sistemul de drept al Republicii Moldova, în primul rând trebuie să ținem cont de prevederile art.290 alin.(1) din Codul civil, conform cărora dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra bunurilor imobile, grevările acestor drepturi, apariția, modificarea și încetarea lor sunt supuse înregistrării de stat, și de prevederile art.321 alin.(2) din același Cod, conform cărora, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege. Aceste prevederi se completează cu cele din art.499 alin.(1): drepturile reale asupra imobilelor supuse înscrierii potrivit legii se vor dobândi atât între părți, cât și față de terți numai prin înscrierea în registrul bunurilor imobile a constituirii sau strămutării lor.

Normele citate consfințesc principiul publicității drepturilor reale imobiliare, care, în așa fel, pot lua naștere doar ca urmare a înscrierii în registrul bunurilor imobile. În același timp, persoanele înscrise în registrul bunurilor imobile în calitate de titulari ai drepturilor reale se bucură de prezumția conținută în art.497 alin.(1) din Codul civil, conform căreia înscrierile făcute în registrul bunurilor imobile se prezumă autentice și complete până la proba contrară. În articolul dat își găsește manifestare caracterul de forță probantă al publicității imobiliare [6, p.54], esența căruia rezidă în faptul că înscrierile se consideră exacte în folosul acelei persoane care a dobândit prin act juridic un drept real.

Prezumția autenticității înscrierilor în registrul bunurilor imobile acordă prioritate securității dinamice a raporturilor juridice legate de drepturile reale asupra imobilelor. Cel ce dobândește un drept real înscris în registrul bunurilor imobile, conducându-se de această prezumție a autenticității, urmează a fi protejat împotriva oricăror revendicări din partea terțelor persoane. În sprijinul celor menționate vine norma conținută în art.497 alin.(2) din Codul civil: conținutul registrului este considerat autentic în favoarea celui care a dobândit prin act juridic un drept de la o persoană dacă dreptul era înscris în registru în numele persoanei; această dispoziție nu se aplică atunci când s-a notat o contestare asupra autenticității sau atunci când neautenticitatea era cunoscută dobânditorului.* Trebuie reținute aici și prevederile art.51 din Legea cadastrului bunurilor imobile, nr.1543/1998 [4], care prevede că, în cazul în care dobânditorul de bună-credință obține un bun imobil de la o persoană înscrisă din greșeală în registrul bunurilor imobile în calitate de proprietar al acestui bun, dreptul de proprietate asupra lui se menține dobânditorului de bună-credință.

Se observă, în așa fel, crearea de către legiuitorul nostru, prin intermediul principiului publicității drepturilor reale asupra bunurilor imobile, a unor condiții pentru asigurarea securității și stabilității raporturilor juridice referitoare la bunurile în cauză. Astfel de condiții sunt un imperativ al epocii contemporane, în care tot mai intens se dezvoltă relațiile economice de piață. Se consideră în acest sens că într-o societate deschisă, bazată pe economia de piață liberă, predomină securitatea dinamică a drepturilor subiective civile, fiindcă aceasta favorizează afacerile, producția și comerțul [5, p.114]. Având în vedere tendința statului nostru spre integrare în spațiul economic european, promovarea și consolidarea securității dinamice a raporturilor juridice este absolut necesară.

III. După succinta expunere a esenței și manifestărilor principiului publicității în domeniul drepturilor reale imobiliare în general, ne rămâne să supunem analizei modul de realizare a acestui principiu în domeniul dreptului de ipotecă.

Așa cum reiese din prevederile art.15 alin.(1) al Legii cu privire la ipotecă, nr.142/2008 [3], dreptul subiectiv de ipotecă se consideră valabil constituit din momentul înscrierii acestuia în registrul bunurilor imobile. În spiritul normelor Codului civil, citate în paragraful anterior, alin.(2) al acestui articol prevede că informația cu privire la ipoteca înregistrată în registrul bunurilor imobile se prezumă legală și veridică.

* Dacă am formula mai simplu, atunci am putea spune că această dispoziție nu se aplică dacă dobânditorul este de rea-credință.

În mod logic, normele expuse mai sus ar sugera ideea că, în virtutea publicității sale, dreptul subiectiv de ipotecă urmează să se bucure de protecție, similar altor drepturi reale imobiliare, împotriva oricăror pretenții din partea terțelor persoane. În realitate, protecția acordată creditorului ipotecar împotriva unor astfel de pretenții este mai redusă decât cea a proprietarului bunului imobil, chiar dacă drepturile ambilor sunt supuse înscrierii în registrul bunurilor imobile și ar trebui din acest punct de vedere să dispună de același regim juridic.

Ce se întâmplă, de exemplu, în situația în care, după constituirea de către persoana înscrisă în registrul bunurilor imobile în calitate de proprietar al unui drept de ipotecă în beneficiul creditorului ipotecar, apare o terță persoană cu pretenția de declarare a nulității titlului proprietarului înscris în registru? În caz de admitere a unei cerințe de genul dat, instanța va declara nul titlul proprietarului înscris în registrul bunurilor imobile și, ca efect, și dreptul subiectiv de ipotecă, odată ce acesta a fost constituit de o persoană neîndreptățită. În practica instanțelor de judecată din Republica Moldova anume așa și se soluționează pricini de acest fel. În acest sens, în proiectul Hotărârii explicative a Plenului Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova cu privire la aplicarea unor prevederi ale legislației privind gajul și ipoteca se explică instanțelor de judecată că un temei de încetare a dreptului subiectiv de ipotecă ar fi revendicarea bunului ipotecat de proprietarul legitim.

În caz de înaintare de către proprietarul legitim a unor cerințe de genul celor menționate mai sus, creditorul ipotecar nu se va putea apăra prin trimitere la prevederile art.497 alin.(2) din Codul civil și ale art.51 din Legea cadastrului bunurilor imobile, nr.1543/1998, conținutul cărora a fost expus anterior.

În viziunea noastră, din interpretarea strictă a articolului 497 alin.(2) din Codul civil reiese că acesta s-ar putea aplica și ar acorda protecție doar cesionarului dreptului subiectiv de ipotecă, adică celui ce dobândește un drept subiectiv de ipotecă de la un creditor ipotecar deja înscris în registrul bunurilor imobile. Prevederile acestui articol nu acordă protecție creditorului ipotecar în beneficiul căruia dreptul de ipotecă a fost constituit de proprietarul înscris în registrul bunurilor imobile, fiindcă creditorul ipotecar nu dobândește dreptul de proprietate înscris în registru, ci un drept derivat din dreptul de proprietate, dar total distinct de acesta din urmă.

Creditorul ipotecar nu se va bucura nici de protecția prevăzută la art.51 din Legea cadastrului bunurilor imobile, deoarece aceasta are în vedere doar dreptul de proprietate.

Reiese că într-o atare situație creditorul ipotecar este lipsit de apărare, ceea ce ni se pare nejustificat. În esență, nu există deosebire între un dobânditor de bună-credință a dreptului de proprietate înscris pe numele autorului său și un creditor ipotecar, în beneficiul căruia proprietarul înscris în registrul bunurilor imobile constituie un drept de ipotecă. Și unul, și celălalt se conduc de datele registrului bunurilor imobile, al cărui conținut se prezumă legal și autentic.

În acest sens, considerăm demn de urmat exemplul legiuitorului român, care în art.901 al Codului civil din 2009 [2] a consfințit prezumția autenticității înscrierilor din cartea funciară în favoarea dobânditorului de bună-credință. Iar la alin.(3) al acestui articol a prevăzut expres că dispozițiile acestuia sunt aplicabile și terțului care a dobândit cu bună-credință un drept de ipotecă în temeiul unui act juridic încheiat cu titularul de carte funciară ori cu succesorul său în drepturi, după caz.

Suntem de părere ca ar fi utilă includerea unei norme asemănătoare în Codul civil al Republicii Moldova sau în Legea cu privire la ipotecă, prin care creditorul ipotecar să fie protejat în caz de revendicare a dreptului de proprietate asupra bunului imobil de către adevăratul proprietar, prin menținerea dreptului de ipotecă în pofida radierii din registrul bunurilor imobile a dreptului debitorului ipotecar. Dilema care s-ar crea în legătură cu o astfel de situație, și anume – cum poate fi menținut dreptul de ipotecă, dacă din registrul bunurilor imobile se radiază dreptul în virtutea căruia debitorul ipotecar a constituit ipoteca? – poate fi ușor soluționată prin prisma prevederilor art.499 alin.(3) din Codul civil, conform căruia, dacă dreptul care urmează să fie radiat din registrul bunurilor imobile este grevat în folosul unui terț, radierea se va face cu păstrarea dreptului acestuia.

Considerăm că prin completarea legislației Republicii Moldova cu o normă corespunzătoare, legiuitorul nostru va contribui la consolidarea legalității și la asigurarea într-o măsură mai eficientă, prin intermediul principiului publicității drepturilor reale imobiliare, a securității raporturilor juridice civile. Este relevantă în acest sens o idee expusă în literatura de specialitate, la care ne raliem: activitatea economică și conviețuirea socială presupune existența unor raporturi normale între persoanele fizice, juridice și instituțiile publice legate de circulația bunurilor imobile; având în vedere valoarea ridicată a terenurilor și construcțiilor, se impune ca transferul sau tranzacțiile să se desfășoare în liniște și cu asigurările de rigoare pentru ca drepturile părților, actuale și cele care se vor dobândi ulterior, să fie apărate și garantate [8, p.248].

Bibliografie:

1. Codul civil al Republicii Moldova. Adoptat prin Legea nr. 1107-XV din 6 iunie 2002. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, 2002, nr.82-86. În vigoare de la 12 iunie 2003.
2. Codul civil al României. Adoptat prin Legea nr. 287/2009. În: *Monitorul Oficial*, 2009, nr.511.
3. Legea cu privire la ipotecă, nr.142-XVI din 26 iunie 2008. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, 2008, nr.165-166.
4. Legea cadastrului bunurilor imobile, nr.1543-XIII din 25 februarie 1998. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, 1998, nr.44-46.
5. MARIAN, N. *Tratat de publicitate imobiliară*. Vol. I. *Introducere în publicitatea imobiliară*. București: Universul juridic, 2006. 499 p. ISBN 973-8929-96-9
6. MARIAN, S. *Drept civil: Drepturile reale. Cadastrul și publicitatea imobiliară*. Chișinău: Dep. Ed.-Poligr. al ASEM, 2006. 260 p. ISBN 978-9975-75-114-8
7. MATEI, U., BAIEȘ, S., ROȘCA, N. *Principiile fundamentale ale dreptului de proprietate*. Chișinău: ARC, 2000. ISBN 9975-61-147-8
8. ROȘ, N., IACOBESCU, O. *Cadastru și cartea funciară*. București: C.H. Beck, 2009. 401 p. ISBN 978-973-115-562-3
9. БАЗАНОВ, И.А. *Происхождение современной ипотеки. Новейшие течения в вотчинном праве в связи с современным строем народного хозяйства*. Москва: Статут, 2004. 589 с. (Классика российской цивилистики). ISBN 5-8354-0196-5
10. *Гражданское и торговое право зарубежных стран: Учебное пособие* / Под общей редакцией Безбаха В.В. и Пучинского В.К. Москва: МЦФЭР, 2004. 896 с. ISBN 5-7709-0284-1
11. *Гражданское уложение Германии. Вводный закон к Гражданскому уложению* / Пер. с нем; Науч. ред. Маковский А.Л. и др. Москва: Волтерс Клувер, 2004. 816 с. ISBN 5-466-00021-3
12. ПОКРОВСКИЙ, И.А. *Основные проблемы гражданского права*. Петроград, 1917. 328 с.
13. РЕЗЕ, А.Г. К вопросу об определении принципов вещного права. В: *Актуальные проблемы гражданского права: Сборник статей. Вып. 9* / Под. ред. Шиловоства О.Ю. Москва: Норма, 2005, с.243-297.

Prezentat la 15.03.2014