

INM**Art. 3: Aplicarea generală a Codului civil**

(1) Dispozițiile prezentului cod se aplică și raporturilor dintre profesioniști, precum și raporturilor dintre aceștia și orice alte subiecte de drept civil.

(2) Sunt considerați profesioniști toți cei care exploatează o întreprindere.

(3) Constituie exploatarea unei întreprinderi exercitarea sistematică, de către una sau mai multe persoane, a unei activități organizate ce constă în producerea, administrarea ori înstrăinarea de bunuri sau în prestarea de servicii, indiferent dacă are sau nu un scop lucrativ.

INM**Art. 4: Aplicarea prioritară a tratatelor internaționale privind drepturile omului**

(1) În materiile reglementate de prezentul cod, dispozițiile privind drepturile și libertățile persoanelor vor fi interpretate și aplicate în concordanță cu Constituția, Declarația Universală a Drepturilor Omului, pactele și celelalte tratate la care România este parte.

(2) Dacă există neconcordanțe între pactele și tratatele privitoare la drepturile fundamentale ale omului, la care România este parte, și prezentul cod, au prioritate reglementările internaționale, cu excepția cazului în care prezentul cod conține dispoziții mai favorabile.

INM**Art. 5: Aplicarea prioritară a dreptului Uniunii Europene**

În materiile reglementate de prezentul cod, normele dreptului Uniunii Europene se aplică în mod prioritar, indiferent de calitatea sau statutul părților.

CAPITOLUL II: Aplicarea legii civile**Art. 6: Aplicarea în timp a legii civile**

(1) Legea civilă este aplicabilă cât timp este în vigoare. Aceasta nu are putere retroactivă.

(2) Actele și faptele juridice încheiate ori, după caz, săvârșite sau produse înainte de intrarea în vigoare a legii noi nu pot genera alte efecte juridice decât cele prevăzute de legea în vigoare la data încheierii sau, după caz, a săvârșirii ori producerii lor.

(3) Actele juridice nule, anulabile sau afectate de alte cauze de ineficacitate la data intrării în vigoare a legii noi sunt supuse dispozițiilor legii vechi, neputând fi considerate valabile ori, după caz, eficace potrivit dispozițiilor legii noi.

(4) Prescripțiile, decăderile și uzucapiunile începute și neîmplinite la data intrării în vigoare a legii noi sunt în întregime supuse dispozițiilor legale care le-au instituit.

(5) Dispozițiile legii noi se aplică tuturor actelor și faptelor încheiate sau, după caz, produse ori săvârșite după intrarea sa în vigoare, precum și situațiilor juridice născute după intrarea sa în vigoare.

(6) Dispozițiile legii noi sunt de asemenea aplicabile și efectelor viitoare ale situațiilor juridice născute anterior intrării în vigoare a acesteia, derivate din starea și capacitatea persoanelor, din căsătorie, filiație, adopție și obligația legală de întreținere, din raporturile de proprietate, inclusiv regimul general al bunurilor, și din raporturile de vecinătate, dacă aceste situații juridice subzistă după intrarea în vigoare a legii noi.

ADNOTĂRI:

- ☞ Inclusiv capacitatea de folosință sau de exercițiu a persoanelor juridice se va raporta la dispozițiile art. 6 alin. (6), chiar dacă persoana juridică a fost înființată anterior intrării în vigoare a legii noi;
- ☞ Dispozițiile art. 6 alin. (6) se aplică în lipsa unor dispoziții tranzitorii contrare a legii noi. (Barou septembrie 2020, G1, gr. 33; Barou 2014, G1, gr. 21; INM 2022 - 2023, G1, gr. 12).
- ☞ Un contract încheiat sub imperiul vechii legi civile, afectat de o condiție suspensivă care se îndeplinește după ce intră în vigoare noua lege va fi supus condițiilor de validitate de la data realizării acordului de voințe (Barou stagieri 2024, G1, gr. 30).
- ☞ În privința efectelor accesunii imobiliare artificiale, exercitarea unui drept de opțiune de către proprietarul imobilului va fi guvernată de legea în vigoarea la data începerii lucrării (Barou stagieri aprilie 2025, G1, gr. 40).
- ☞ **Vezi tabelul de pe următoarea pagină.**

Se aplică legea civilă veche	Se aplică noul Cod civil
❖ Efectele actelor și faptelor juridice încheiate/ produse/ săvârșite înainte de intrarea în vigoare a NCC; ❖ Cauzele de ineficacitate sau nulitate ale actelor juridice încheiate anterior NCC; ❖ Termenele de prescripție, decădere și uzucapiunile curg și se împlinesc conform legii sub imperiul căreia au început să curgă.	❖ Actele juridice încheiate după intrarea în vigoare a NCC; ❖ Faptele juridice săvârșite/ produse după intrarea în vigoare a NCC; ❖ Situațiile juridice născute după intrarea în vigoare a NCC; ❖ Efectele viitoare ale situațiilor juridice născute anterior intrării în vigoare a NCC dacă se referă la: ➤ starea și capacitatea persoanelor; ➤ căsătorie; ➤ filiație; ➤ adopție; ➤ obligația legală de întreținere; ➤ raporturi de proprietate; ➤ raporturi de vecinătate; ➤ regimul general al bunurilor. Doar dacă aceste situații subzistă după intrarea în vigoare a NCC.

(4) Atunci când legea condiționează efectele juridice ale unei fapte de săvârșirea sa din culpă, condiția este îndeplinită și dacă fapta a fost săvârșită cu intenție.

INM

Art. 17: Eroarea comună și invincibilă

(1) Nimeni nu poate transmite sau constitui mai multe drepturi decât are el însuși.

(2) Cu toate acestea, când cineva, împărtășind o credință comună și invincibilă, a considerat că o persoană are un anumit drept sau o anumită calitate juridică, instanța judecătorească, ținând seama de împrejurări, va putea hotărî că actul încheiat în această stare va produce, față de cel aflat în eroare, aceleași efecte ca și când ar fi valabil, afară de cazul în care desființarea lui nu i-ar cauza niciun prejudiciu.

(3) Eroarea comună și invincibilă nu se prezumă.

(4) Dispozițiile prezentului articol nu sunt aplicabile în materie de carte funciară și nici în alte materii în care legea reglementează un sistem de publicitate.

ADNOTĂRI

 Eroarea comună și invincibilă nu trebuie confundată cu eroarea ca viciu de consimțământ, fiind vorba despre o credință comună eronată, care nu putea fi surmontată de nimeni, astfel că nu se pune problema nulității actului juridic, ci, din contră, dacă este dovedită de partea interesată, instanța va putea considera că actul încheiat în respectivele condiții va produce efecte ca și când ar fi valabil. Error communis facit ius își poate găsi aplicabilitatea chiar și în cazul în care legea reglementează forma scrisă a actului juridic sau un anumit sistem de publicitate (Barou stagieri septembrie 2024, G1, gr. 17). Cauza nulității ar putea fi însă alta, cum ar fi chiar eroarea ca viciu de consimțământ.

CAPITOLUL IV: Publicitatea drepturilor, a actelor și a faptelor juridice

INM

Art. 18: Obiectul publicității și modalitățile de realizare

(1) Drepturile, actele și faptele privitoare la starea și capacitatea persoanelor, cele în legătură cu bunurile care aparțin acestora, precum și orice alte raporturi juridice sunt supuse publicității în cazurile expres prevăzute de lege.

BAROU**Art. 226: Denumirea persoanei juridice**

(1) Persoana juridică poartă denumirea stabilită, în condițiile legii, prin actul de constituire sau prin statut.

(2) Odată cu înregistrarea persoanei juridice se vor trece în registrul public denumirea ei și celelalte atribute de identificare.

BAROU**Art. 227: Sediul persoanei juridice**

(1) Sediul persoanei juridice se stabilește potrivit actului de constituire sau statutului.

(2) În funcție de obiectul de activitate, persoana juridică poate avea mai multe sedii cu caracter secundar pentru sucursalele, reprezentanțele sale teritoriale și punctele de lucru. Dispozițiile art. 97 sunt aplicabile în mod corespunzător.

BAROU**Art. 228: Schimbarea denumirii și sediului**

Persoana juridică poate să își schimbe denumirea sau sediul, în condițiile prevăzute de lege.

BAROU**Art. 229: Dovada denumirii și sediului**

(1) În raporturile cu terții, dovada denumirii și a sediului persoanei juridice se face cu mențiunile înscrise în registrele de publicitate sau de evidență prevăzute de lege pentru persoana juridică respectivă.

(2) În lipsa acestor mențiuni, stabilirea sau schimbarea denumirii și a sediului nu va putea fi opusă altor persoane.

BAROU**Art. 230: Alte atribute de identificare**

În funcție de specificul obiectului de activitate, persoana juridică mai poate avea și alte atribute de identificare, cum sunt numărul de înregistrare în registrul comerțului sau într-un alt registru public, codul unic de înregistrare și alte elemente de identificare, în condițiile legii.

ADNOTĂRI

-  Legea nu face distincție între contractele intuitu personae și contractele intuitu pecuniae, astfel că, în lipsă de stipulație contrară, toate contractele încheiate anterior de către persoana juridică absorbită/contopită, vor continua ulterior fuziunii. (Barou septembrie 2020; definitivi 2020.)

BAROU

Art. 236: Divizarea

- (1) Divizarea poate fi totală sau parțială.
- (2) Divizarea totală se face prin împărțirea întregului patrimoniu al unei persoane juridice între două sau mai multe persoane juridice care există deja sau care se înființează prin divizare.
- (3) Divizarea parțială constă în desprinderea unei părți din patrimoniul unei persoane juridice, care continuă să existe, și în transmiterea acestei părți către una sau mai multe persoane juridice care există sau care se înființează în acest mod.

ADNOTĂRI

-  Părțile desprinse pot fi alocate unor persoane juridice deja existente sau poate fi constituită o persoană juridică nouă în urma divizării (Barou 2017, G1, gr. 35).

BAROU

Art. 237: Efectele divizării

- (1) Patrimoniul persoanei juridice care a încetat de a avea ființă prin divizare se împarte în mod egal între persoanele juridice dobânditoare, dacă prin actul ce a dispus divizarea nu s-a stabilit o altă proporție.
- (2) În cazul divizării parțiale, când o parte din patrimoniul unei persoane juridice se desprinde și se transmite unei singure persoane juridice deja existente sau care se înființează în acest mod, reducerea patrimoniului persoanei juridice divizate este proporțională cu partea transmisă.
- (3) În cazul în care partea desprinsă se transmite mai multor persoane juridice deja existente sau care se înființează în acest mod, împărțirea patrimoniului între persoana juridică față de care s-a făcut desprinderea și persoanele juridice dobânditoare se va face potrivit dispozițiilor alin. (2), iar între persoanele juridice dobânditoare, împărțirea părții desprinse se va face potrivit dispozițiilor alin. (1), ce se vor aplica în mod corespunzător.

(4) În situația în care s-a construit pe terenul altuia, suprafața se poate înscrie pe baza renunțării proprietarului terenului la dreptul de a invoca accesiunea, în favoarea constructorului. De asemenea, ea se poate înscrie în favoarea unui terț pe baza cesiunii dreptului de a invoca accesiunea.

ADNOTĂRI:

- 📖 Superficia este un drept real imobiliar;
- 📖 Superficiarul dobândește un drept de folosință asupra terenului pe care construiește/edifică o construcție;
- 📖 Se dobândește prin uzucapiune, act juridic (convenție, legat) sau alt mod prevăzut de lege (e.g. uzucapiune) (Barou stagiați aprilie 2025, G1, gr. 24); (Barou definitivi aprilie 2025, G1, gr. 38);
- 📖 În privința actului în baza căruia se efectuează înscrierea suprafeței, nu este necesar ca acesta să prevadă, în mod expres, constituirea acesteia (INM 2018, G1, gr. 2 și Barou definitivi 2016, G1, gr. 24).

Art. 694: Durata dreptului de suprafață

Dreptul de suprafață se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de suprafață poate fi reînnoit.

ADNOTĂRI:

- 📖 Superficia este un drept temporar (constituit pe o durată de cel mult 99 de ani, cu posibilitatea reînnoirii) (INM 2018, G1, gr. 2).

Art. 695: Întinderea și exercitarea dreptului de suprafață

(1) Dreptul de suprafață se exercită în limitele și în condițiile actului constitutiv. În lipsa unei stipulații contrare, exercitarea dreptului de suprafață este delimitată de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatării construcției sau, după caz, de suprafața de teren aferentă și de cea necesară exploatării construcției edificate.

(2) În cazul prevăzut la art. 693 alin. (3), în absența unei stipulații contrare, titularul dreptului de suprafață nu poate modifica structura construcției. El o poate însă demola, dar cu obligația de a o reconstrui în forma inițială.

(3) În cazul în care superficiarul modifică structura construcției, proprietarul terenului poate să ceară, în termen de 3 ani, încetarea dreptului de suprafață sau repunerea în situația anterioară. În al doilea caz, curgerea termenului de prescripție de 3 ani este suspendată până la expirarea duratei suprafeței.

(4) Titularul poate dispune în mod liber de dreptul său. Cât timp construcția există, dreptul de folosință asupra terenului se poate înstrăina ori ipoteca numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției.

ADNOTĂRI:

-  Dreptul de suprafație se exercită în limita suprafeței de teren pe care urmează să se construiască și în cea necesară construcției, în lipsă de stipulație contrară (Barou 2024, G1, gr. 23);
-  Astfel, limita este dată, ca regulă, de convenția părților. În lipsa unui acord în acest sens, limitele în care se exercită se determină conform art. 695.
-  Alin. (3) consacra un mod de încetare a dreptului de suprafație. Astfel, dacă superficialul modifică structura construcției, proprietarul terenului poate să ceară, în termen de 3 ani, încetarea dreptului de suprafație sau repunerea în situația anterioară (Barou definitivi 2016, G1, gr. 24).

Art. 696: Acțiunea confesorie de suprafație

(1) Acțiunea confesorie de suprafație poate fi intentată împotriva oricărei persoane care împiedică exercitarea dreptului, chiar și a proprietarului terenului.

(2) Dreptul la acțiune este imprescriptibil.

ADNOTĂRI:

-  Acțiunea confesorie de suprafație reprezintă dreptul comun în privința acțiunilor confesorii pentru apărarea celorlalte dezmembrăminte corespunzătoare proprietății private (uzufruct, uz, abitație, servitute; a se vedea art. 705 și 757 C.civ.), dar și pentru apărarea drepturilor reale corespunzătoare proprietății publice, respectiv dreptul de concesiune (art. 873 alin. 2 C.civ.), de administrare (art. 870 alin. 2 C.civ.) sau de folosință cu titlu gratuită (art. 875 alin. 2 C.civ.).
-  De reținut că acțiunile confesorii pentru apărarea dezmembrămintelor dreptului de proprietate privată sunt prescriptibile extinctiv (a se vedea art. 2518 pct. 1 C.civ.).
-  Acțiunile confesorii pentru apărarea drepturilor reale corespunzătoare proprietății publice sunt imprescriptibile sub aspect extinctiv, întrucât acestea se fundamentează pe dreptul de proprietate publică, drept inalienabil, insesizabil și imprescriptibil.

Art. 697: Evaluarea prestației superficialului

(1) În cazul în care suprafația s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficial, titularul dreptului de suprafație datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

(2) În caz de neînțelegere între părți, suma datorată proprietarului terenului va fi stabilită pe cale judecătorească.

Art. 698: Cazurile de încetare a superficiei

Dreptul de superficie se stinge prin radierea din cartea funciară, pentru una dintre următoarele cauze:

- a) la expirarea termenului;
- b) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- c) prin pieirea construcției, dacă există stipulație expresă în acest sens;
- d) în alte cazuri prevăzute de lege.

Art. 699: Efectele încetării superficiei prin expirarea termenului

(1) În cazul prevăzut la art. 698 lit. a), în absența unei stipulații contrare, proprietarul terenului dobândește dreptul de proprietate asupra construcției edificate de superficial prin accesiune, cu obligația de a plăti valoarea de circulație a acesteia de la data expirării termenului.

(2) Când construcția nu exista în momentul constituirii dreptului de superficie, iar valoarea acesteia este egală sau mai mare decât aceea a terenului, proprietarul terenului poate cere obligarea constructorului să

cumpere terenul la valoarea de circulație pe care acesta ar fi avut-o dacă nu ar fi existat construcția. Constructorul poate refuza să cumpere terenul dacă ridică, pe cheltuiala sa, construcția clădită pe teren și repune terenul în situația anterioară.

(3) În absența unei înțelegeri contrare încheiate cu proprietarul terenului, dezmembrămintele consimțite de superficial se sting în momentul încetării dreptului de superficie. Ipotecile care grevează dreptul de superficie se strămută de drept asupra sumei primite de la proprietarul terenului în cazul prevăzut la alin. (1), se extind de drept asupra terenului în cazul prevăzut la alin. (2) teza I sau se strămută de drept asupra materialelor, în cazul prevăzut la alin. (2) teza a II-a.

(4) Ipotecile constituite cu privire la teren pe durata existenței superficiei nu se extind cu privire la întregul imobil în momentul încetării dreptului de superficie în cazul prevăzut la alin. (1). Ele se strămută de drept asupra sumei de bani primite de proprietarul terenului în cazul prevăzut la alin. (2) teza I sau se extind de drept cu privire la întregul teren în cazul prevăzut la alin. (2) teza a II-a.

Art. 700: Efectele încetării superficiei prin consolidare

(1) În cazul în care dreptul de superficie s-a stins prin consolidare, în absența unei stipulații contrare, dezmembrămintele consimțite de superficial se mențin pe durata pentru care au fost constituite, dar nu mai târziu de împlinirea termenului inițial al superficiei.

(2) Ipotecile născute pe durata existenței superficiei se mențin fiecare în funcție de obiectul asupra căruia s-au constituit.

Art. 701: Efectele încetării superficiei prin pieirea construcției

(1) În cazul stingerii dreptului de suprafață prin pieirea construcției, drepturile reale care grevează dreptul de suprafață se sting, dacă legea nu prevede altfel.

(2) Ipotecile născute cu privire la nuda proprietate asupra terenului pe durata existenței dreptului de suprafață se mențin asupra dreptului de proprietate reîntregit.

ADNOTĂRI:

-  A se corela cu art. 698, în sensul că suprafața se stinge prin pieirea construcției doar dacă există stipulație expresă în acest sens.

Art. 702: Alte dispoziții aplicabile

Dispozițiile prezentului capitol sunt aplicabile și în cazul plantațiilor, precum și al altor lucrări autonome cu caracter durabil.

CAPITOLUL II: Uzufructul

SECȚIUNEA 1: Dispoziții generale

Art. 703: Noțiune

Uzufructul este dreptul de a folosi bunul altei persoane și de a culege fructele acestuia, întocmai ca proprietarul, însă cu îndatorirea de a-i conserva substanța.

Art. 704: Constituirea uzufructului

(1) Uzufructul se poate constitui prin act juridic, uzucapiune sau alte moduri prevăzute de lege, dispozițiile în materie de carte funciară fiind aplicabile.

(2) Uzufructul se poate constitui numai în favoarea unei persoane existente.

ADNOTĂRI:

-  Dacă este constituit asupra unui bun imobil, actul juridic prin care este constituit dreptul de uzufruct trebuie încheiat în formă autentică (a se vedea și art. 1244 C.civ.).

Art. 705: Acțiunea confesorie de uzufruct

Dispozițiile art. 696 alin. (1) se aplică uzufructului în mod corespunzător.

ADNOTĂRI:

-  Acțiunea confesorie de uzufruct este prescriptibilă extinctiv potrivit art. 2518 pct. 1 (Barou 2022, G1, gr. 28).

Art. 706: Obiectul uzufructului

Pot fi date în uzufruct orice bunuri mobile sau imobile, corporale ori incorporeale, inclusiv o masă patrimonială, o universalitate de fapt ori o cotă-parte din acestea.

Art. 707: Accesoriiile bunurilor ce formează obiectul uzufructului

Uzufructul poartă asupra tuturor accesoriilor bunului dat în uzufruct, precum și asupra a tot ce se unește sau se încorporează în acesta.

Art. 708: Durata uzufructului

- (1) Uzufructul în favoarea unei persoane fizice este cel mult viager.
- (2) Uzufructul constituit în favoarea unei persoane juridice poate avea durata de cel mult 30 de ani. Atunci când este constituit cu depășirea acestui termen, uzufructul se reduce de drept la 30 de ani.
- (3) Dacă nu s-a prevăzut durata uzufructului, se prezumă că este viager sau, după caz, că este constituit pe o durată de 30 de ani.
- (4) Uzufructul constituit până la data la care o altă persoană va ajunge la o anumită vârstă durează până la acea dată, chiar dacă acea persoană ar muri înainte de împlinirea vârstei stabilite.

ADNOTĂRI:

- ☞ În privința duratei maxime pentru care poate fi constituit un drept de uzufruct, distingem în funcție de titularul acestui drept, după cum urmează:

	PERSOANA FIZICĂ	PERSOANA JURIDICĂ
DURATA	cel mult viager	cel mult 30 de ani
DEPĂȘIREA DURATEI	-	se reduce de drept la 30 de ani
ÎN LIPSA UNEI PREVEDERI	Se prezumă viager	Se prezumă constituit pentru 30 de ani

- ☞ Dacă uzufructul a fost constituit până la data la care o persoană împlinește o anumită vârstă, acesta va dura până la acea dată (chiar dacă respectiva persoană ar deceda anterior) (Barou 2019, G1, gr. 39 și Barou definitivi 2020, G1, gr. 40).

SECȚIUNEA 2: Drepturile și obligațiile uzufructuarului și ale nudului proprietar

SUBSECȚIUNEA 1: Drepturile uzufructuarului și ale nudului proprietar

Art. 709: Drepturile uzufructuarului

În lipsă de stipulație contrară, uzufructuarul are folosința exclusivă a bunului, inclusiv dreptul de a culege fructele acestuia.

Art. 710: Fructele naturale și industriale

Fructele naturale și industriale percepute după constituirea uzufructului aparțin uzufructuarului, iar cele percepute după stingerea uzufructului revin nudului proprietar, fără a putea pretinde unul altuia despăgubiri pentru cheltuielile ocazionate de producerea lor.

Art. 711: Fructele civile

Fructele civile se cuvin uzufructuarului proporțional cu durata uzufructului, dreptul de a le pretinde dobândindu-se zi cu zi.

Art. 712: Cvasiuzufructul

Dacă uzufructul cuprinde, printre altele, și bunuri consumptibile, cum ar fi bani, grâne, băuturi, uzufructuarul are dreptul de a dispune de ele, însă cu obligația de a restitui bunuri de aceeași cantitate, calitate și valoare sau, la alegerea proprietarului, contravaloarea lor la data stingerii uzufructului.

Art. 713: Uzufructul asupra bunurilor neconsumptibile

(1) Dacă uzufructul poartă asupra unor bunuri care, fără a fi consumptibile, se uzează ca urmare a utilizării lor, uzufructuarul are dreptul de a le folosi ca un bun proprietar și potrivit destinației lor.

(2) În acest caz, el nu va fi obligat să le restituie decât în starea în care se vor afla la data stingerii uzufructului.

(3) Uzufructuarul poate să dispună, ca un bun proprietar, de bunurile care, fără a fi consumptibile, se deteriorează rapid prin utilizare. În acest caz, la sfârșitul uzufructului, uzufructuarul va restitui valoarea pe care ar fi avut-o bunul la această din urmă dată.

Art. 714: Cesiunea uzufructului

(1) În absența unei prevederi contrare, uzufructuarul poate ceda dreptul său unei alte persoane fără acordul nudului proprietar, dispozițiile în materie de carte funciară fiind aplicabile.

(2) Uzufructuarul rămâne dator exclusiv față de nudul proprietar numai pentru obligațiile născute înainte de cesiune. Până la notificarea cesiunii, uzufructuarul și cesionarul răspund solidar pentru îndeplinirea tuturor obligațiilor față de nudul proprietar.

(3) După notificarea cesiunii, cesionarul este dator față de nudul proprietar pentru toate obligațiile născute după notificarea cesiunii. În acest caz, uzufructuarului i se aplică, în mod corespunzător, dispozițiile legale din materia fideiushiunii.

(4) După cesiune, dreptul de uzufruct continuă, după caz, până la împlinirea termenului inițial sau până la decesul uzufructuarului inițial.

ADNOTĂRI:

-  Cesiunea uzufructului este posibilă fără acordul nudului proprietar, chiar dacă această posibilitate nu este prevăzută expres în convenția prin care a fost constituit dreptul de uzufruct (Grila 33, Barou 2021) câtă vreme convenția părților nu interzice acest lucru. Așadar, nu este necesară permisiunea expresă a cesiunii (aceasta putând opera în temeiul art. 714), însă cesiunea nu poate opera dacă a fost interzisă expres prin convenția prin care a fost constituit uzufructul;
-  Pentru a-i fi opozabilă, cesiunea trebuie să fie notificată nudului proprietar:
 -  anterior notificării → uzufructuarul și cesionarul răspund solidar față de nudul proprietar (Barou definitivi 2021, G1, gr. 22);
 -  ulterior notificării → (i) cesionarul este dator față de nudul proprietar pentru toate obligațiile născute după notificarea cesiunii, iar (ii) uzufructuarul apare ca un fideiutor față de nudul proprietar pentru îndeplinirea obligațiilor de către cesionar.

Art. 715: Contractele de locațiune

(1) Uzufructuarul are dreptul de a închiria sau, după caz, de a arenda bunul primit în uzufruct.

(2) Locațiunile de imobile încheiate de uzufructuar, înscrise în cartea funciară, sunt opozabile proprietarului sau moștenitorilor acestuia, după stingerea uzufructului prin decesul sau, după caz, încetarea existenței juridice a uzufructuarului, până la împlinirea termenului lor, dar nu mai mult de 3 ani de la încetarea uzufructului.

(3) Reînnoirile de închirieri de imobile sau de arendări făcute de uzufructuar și înscrise în cartea funciară înainte de expirarea contractelor inițiale sunt opozabile proprietarului și moștenitorilor săi pe o perioadă de cel mult 6 luni ori, după caz, de un an, dacă la data stingerii uzufructului nu au fost puse în executare. În niciun caz, locațiunile nu pot dura mai mult de 3 ani de la data stingerii uzufructului.

(4) În cazul în care uzufructul s-a stins prin expirarea termenului, locațiunile încetează, în toate cazurile, odată cu stingerea uzufructului.

ADNOTĂRI:

- ✎ În cazul locațiunilor de imobile, contractele înscrise în cartea funciară sunt opozabile proprietarului/moștenitorilor după stingerea uzufructului prin deces/încetarea existenței persoanei juridice, până la împlinirea termenului lor, DAR nu mai mult de 3 ani de la încetarea uzufructului (Barou definitiv 2019, G1, gr. 25);
- ✎ Reînnoirile făcute de uzufructuar + înscrise în cartea funciară înainte de expirarea contractelor inițiale sunt opozabile proprietarului/moștenitorilor pe o perioadă de cel mult 6 luni/1 an dacă la data stingerii uzufructului nu au fost puse în executare;
- ✎ În niciun caz, locațiunile nu pot dura mai mult de 3 ani de la stingerea uzufructului!
- ✎ Dacă s-a stins prin expirarea termenului, locațiunile încetează, în toate cazurile, odată cu stingerea uzufructului (Barou definitiv 2020, G1, gr. 40).

Art. 716: Lucrările și îmbunătățirile

(1) La încetarea uzufructului, uzufructuarul nu poate pretinde vreo despăgubire pentru lucrările adăugate unui bun imobil, cu excepția celor necesare, sau pentru îmbunătățirile aduse unui bun mobil, chiar atunci când prin acestea s-a sporit valoarea bunului.

(2) Dacă lucrările sau îmbunătățirile au fost făcute fără încuviințarea proprietarului, acesta poate cere obligarea uzufructuarului la ridicarea lor și la readucerea bunului în starea în care i-a fost încredințat.

(3) Uzufructuarul va putea cere o indemnizație echitabilă pentru lucrările necesare adăugate. De asemenea, el va putea cere o indemnizație echitabilă și pentru celelalte lucrări adăugate sau pentru îmbunătățirile făcute cu încuviințarea proprietarului, dacă prin acestea s-a sporit valoarea bunului.

(4) În cazul lucrărilor autonome făcute de uzufructuar asupra unui bun imobil, vor fi aplicabile, în mod corespunzător, în lipsă de stipulație sau dispoziție legală contrară, dispozițiile din materia accesii imobiliare artificiale.

ADNOTĂRI:

- ✎ Ca regulă, uzufructuarul nu poate pretinde despăgubiri pentru lucrările adăugate unui imobil/ pentru îmbunătățirea unui bun mobil, chiar dacă s-a sporit valoarea bunului. Excepția - lucrările necesare;
- ✎ Dacă s-au făcut fără acordul proprietarului, acesta poate cere ridicarea lor și readucerea bunului în stare inițială;
- ✎ Uzufructuarul poate cere o indemnizație echitabilă pentru lucrările necesare adăugate + alte lucrări necesare + îmbunătățiri făcute cu încuviințarea proprietarului, dacă prin acestea s-a sporit valoarea bunului;

 Lucrări autonome → aplicarea regulilor de la accesiunea imobiliară artificială.

Art. 717: Exploatarea pădurilor tinere

(1) Dacă uzufructul cuprinde păduri tinere destinate de proprietarul lor unor tăieri periodice, uzufructuarul este dator să păstreze ordinea și câtimea tăierii, potrivit regulilor stabilite de proprietar în conformitate cu

dispozițiile legale, fără ca uzufructuarul să poată pretinde vreo despăgubire pentru părțile lăsate netăiate în timpul uzufructului.

(2) Arborii care se scot din pepiniere fără degradarea acestora nu fac parte din uzufruct decât cu obligația uzufructuarului de a se conforma dispozițiilor legale în ce privește înlocuirea lor.

Art. 718: Exploatarea pădurilor înalte

(1) Uzufructuarul poate, conformându-se dispozițiilor legale și folosinței obișnuite a proprietarului, să exploateze părțile de păduri înalte care au fost destinate tăierii regulate, fie că aceste tăieri se fac periodic pe o întindere de pământ determinată, fie că se fac numai pentru un număr de arbori aleși pe toată suprafața fondului.

(2) În celelalte cazuri, uzufructuarul nu poate tăia arborii înalți; va putea însă întrebuița, pentru a face reparațiile la care este obligat, arbori căzuți accidental; în acest scop poate chiar să taie arborii trebuincioși, cu îndatorirea însă de a constata, în prezenta nudului proprietar, această trebuință.

Art. 719: Alte drepturi ale uzufructuarului asupra pădurilor ce fac obiectul uzufructului

Uzufructuarul poate lua din păduri araci pentru vii; poate, de asemenea, lua produsele anuale sau periodice ale arborilor, cu respectarea folosinței obișnuite a proprietarului, în limitele dispozițiilor legale.

Art. 720: Dreptul asupra pomilor fructiferi

Pomii fructiferi ce se usucă și cei căzuți accidental se cuvin uzufructuarului cu îndatorirea de a-i înlocui cu alții.

Art. 721: Dreptul asupra carierelor de piatră și de nisip aflate în exploatare

În condițiile legii, uzufructuarul se folosește întocmai ca nudul proprietar de carierele de piatră și de nisip ce sunt în exploatare la constituirea dreptului de uzufruct.

Art. 722: Situația carierelor de piatră și de nisip nedeschise și a comorilor

Uzufructuarul nu are niciun drept asupra carierelor nedeschise încă și nici asupra comorii ce s-ar putea descoperi în timpul uzufructului.

SUBSECȚIUNEA 2: Obligațiile uzufructuarului și ale nudului proprietar

Art. 723: Inventarierea bunurilor

(1) Uzufructuarul preia bunurile în starea în care se află la data constituirii uzufructului; acesta nu va putea intra însă în posesia lor decât după inventarierea bunurilor mobile și constatarea stării în care se află imobilele, cu excepția cazului în care uzufructul unui bun mobil este dobândit prin uzucapiune.

(2) Inventarul se întocmește numai în prezența nudului proprietar ori după notificarea acestuia.

ADNOTĂRI:

-  Uzufructuarul nu poate intra în posesie decât după: inventarierea bunurilor mobile/constatarea stării bunurilor imobile, realizat în prezența nudului proprietar/după notificarea lui. Excepție: bunul mobil dobândit prin uzucapiune.

Art. 724: Respectarea destinației bunurilor

În exercitarea dreptului său, uzufructuarul este ținut să respecte destinația dată bunurilor de nudul proprietar, cu excepția cazului în care se asigură o creștere a valorii bunului sau cel puțin nu se prejudiciază în niciun fel interesele proprietarului.

Art. 725: Răspunderea uzufructuarului pentru prejudicii

Uzufructuarul este obligat să îl despăgubească pe nudul proprietar pentru orice prejudiciu cauzat prin folosirea necorespunzătoare a bunurilor date în uzufruct.

Art. 726: Constituirea garanției pentru îndeplinirea obligațiilor uzufructuarului

(1) În lipsa unei stipulații contrare, uzufructuarul este obligat să depună o garanție pentru îndeplinirea obligațiilor sale.

(2) Sunt scutiți să depună garanție vânzătorul și donatorul care și-au rezervat dreptul de uzufruct.

(3) În cazul în care uzufructuarul este scutit de garanție, instanța poate dispune depunerea unei garanții sau luarea unei măsuri conservatorii atunci când uzufructuarul, prin fapta sa ori prin starea de insolabilitate în care se află, pune în pericol drepturile nudului proprietar.

Art. 727: Numirea administratorului

(1) Dacă uzufructuarul nu poate oferi o garanție, instanța, la cererea nudului proprietar, va numi un administrator al imobilelor și va dispune ca fructele civile încasate și sumele ce reprezintă contravaloarea fructelor naturale și

(2) Dreptul la acțiune împotriva terțului se prescrie în termen de 3 ani de la data înscrierii de către acesta a dreptului în folosul său, cu excepția cazului în care dreptul la acțiune al reclamantului contra antecesorului tabular s-a prescris mai înainte.

ADNOTĂRI:

- ☒ Condiții:
 - ☒ reclamantul să dețină un titlu de proprietate anterior titlului în temeiul căruia terțul s-a înscris în cartea funciară;
 - ☒ terțul să fi fost de rea-credință la data încheierii actului;
- ☒ Reclamantul va formula acțiunea în contradictoriu cu terțul, precum și cu antecesorul tabular;
- ☒ Termenul de prescripție: 3 ani de la data înscrierii terțului în cartea funciară dacă dreptul la acțiune al reclamantului contra antecesorului tabular nu s-a prescris mai înainte.

INM

Art. 898: Înscrierea provizorie

În afara altor cazuri prevăzute de lege, înscrierea provizorie în cartea funciară se va putea cere:

1. dacă dreptul real dobândit este afectat de o condiție suspensivă ori rezolutorie sau dacă privește ori grevează o construcție viitoare; în cazul înscrierii provizorii având ca obiect o construcție viitoare, justificarea acesteia se face în condițiile legii;
2. dacă, în temeiul unei hotărâri care nu este încă definitivă, partea căzută în pretenții a fost obligată la strămutarea, constituirea sau stingerea unui drept tabular ori cel care administrează bunurile unei alte persoane a fost obligat să dea o garanție ipotecară;
3. dacă debitorul a consemnat sumele pentru care a fost înscrisă ipoteca;
4. dacă se dobândește un drept tabular înscris provizoriu;
5. dacă ambele părți consimt doar pentru efectuarea unei înscrieri provizorii.

INM

Art. 899: Efectele înscrierii provizorii

(1) Înscrierea provizorie are ca efect dobândirea, modificarea sau stingerea unui drept tabular de la data înregistrării cererii, sub condiția și în măsura justificării ei.

(2) Justificarea unei înscrieri provizorii se face cu consimțământul celui împotriva căruia s-a efectuat înscrierea provizorie, dat în formă autentică, sau în temeiul unei hotărâri judecătorești definitive. În acest din urmă caz, dispozițiile art. 896 și 897 se aplică, în mod corespunzător, și acțiunii în justificare tabulară.

(3) Justificarea radierii dreptului de ipotecă se face în temeiul hotărârii judecătorești de validare rămasă definitivă, al consimțământului creditorului dat în formă autentică, al procesului-verbal întocmit de executorul judecătoresc prin care se constată acceptarea plății sau, după caz, al încheierii întocmite de acesta prin care se constată efectuarea plății, rămasă definitivă.

(4) Justificarea unei înscrieri provizorii își întinde efectul asupra tuturor înscrierilor care s-au făcut condiționat de justificarea ei; nejustificarea unei înscrieri provizorii atrage, la cererea celui interesat, radierea ei și a tuturor înscrierilor care s-au făcut condiționat de justificarea ei.

ADNOTĂRI:

-  Înscrierile provizorii produc efecte numai sub condiția și în măsura justificării acestora, realizată pe baza consimțământului exprimat în formă autentică/hotărârii judecătorești de validare rămasă definitivă/procesului-verbal întocmit de executorul judecătoresc prin care se constată acceptarea plății/incheierii întocmite de acesta prin care se constată efectuarea plății, rămasă definitivă.

INM

Art. 900: Presumția existenței sau inexistenței unui drept tabular

(1) Dacă în cartea funciară s-a înscris un drept real în folosul unei persoane, se prezumă că dreptul există în folosul ei.

(2) Dacă un drept real s-a radiat din cartea funciară, se prezumă că acel drept nu există.

(3) Dovada contrară se poate face numai în cazurile prevăzute la art. 887, precum și pe calea acțiunii în rectificare.

ADNOTĂRI:

-  Atenție la drepturile reale înscrise în cartea funciară! Alin. (1) instituie o prezumție relativă în sensul că drepturile reale înscrise în folosul unei persoane se prezumă că există conform înscrierii. Totodată, alin. (2) stabilește că un drept real radiat din cartea funciară se prezumă că nu există.

(3) Radierea se va dispune din oficiu, dacă, până la expirarea termenului de 6 luni prevăzut la alin. (2), n-a fost cerută înscrierea dreptului care a făcut obiectul promisiunii, cu excepția cazului când cel îndreptățit a cerut notarea în cartea funciară a acțiunii prevăzute la alin. (2). De asemenea, promisiunea se va radia din oficiu în toate cazurile când, până la încheierea contractului amintit mai sus ori până la soluționarea definitivă a acțiunii prevăzute la alin. (2), imobilul a fost definitiv adjudecat în cadrul vânzării silite de către un terț care nu este ținut să răspundă de obligațiile promitentului.

(4) Dispozițiile prezentului articol se aplică prin asemănare și pactelor de opțiune notate în cartea funciară. În aceste cazuri, dacă, până la expirarea termenului stipulat în contract pentru exercitarea opțiunii, beneficiarul pactului nu solicită, în baza declarației de opțiune și a dovezii comunicării sale către cealaltă parte, intabularea dreptului ce urmează a fi dobândit, se va dispune din oficiu radierea pactului înscris în folosul său.

ADNOTĂRI:

- ☞ Pentru notarea promisiunii de a contracta sau a pactului de opțiune este necesară îndeplinirea următoarelor condiții:
 - ☞ promitentul este proprietar tabular;
 - ☞ promisiunea/pactul de opțiune trebuie să cuprindă termenul pentru perfectarea contractului/termenul de acceptare a pactului;
- ☞ Radierea promisiunii/pactului se poate realiza la cerere sau din oficiu;
- ☞ Radierea se va dispune la cerere atunci când:
 - ☞ **Situația 1** → până la expirarea termenului de 6 luni prevăzut pentru perfectarea contractului n-a fost cerută înscrierea dreptului care a făcut obiectul promisiunii;
 - ☞ Excepție: cel îndreptățit a cerut notarea în cartea funciară a acțiunii având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract;
 - ☞ **Situația 2** → imobilul a fost definitiv adjudecat în cadrul vânzării silite de către un terț care nu este ținut să răspundă de obligațiile promitentului;
- ☞ Radierea se va dispune din oficiu atunci când:
 - ☞ **Situația 1** → la expirarea termenului de 6 luni pentru perfectarea contractului, n-a fost cerută înscrierea dreptului care a făcut obiectul promisiunii;
 - ☞ Excepție: cel îndreptățit a cerut notarea în cartea funciară a acțiunii având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract;
 - ☞ **Situația 2** → cazurile când, până la încheierea contractului ori până la soluționarea definitivă a acțiunii având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, imobilul a fost definitiv adjudecat în cadrul vânzării

silite de către un terț care nu este ținut să răspundă de obligațiile promitentului.

CAPITOLUL IV: Rectificarea înscrierilor de carte funciară

INM

Art. 907: Noțiune

(1) Când o înscriere făcută în cartea funciară nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia.

(2) Prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înscrieri inexacte efectuate în cartea funciară.

(3) Situația juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaștere făcută de titularul înscrierii a cărei rectificare se solicită, prin declarație dată în formă autentică notarială, ori dintr-o hotărâre judecătorească definitivă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond. Acțiunea de fond poate fi, după caz, o acțiune în anulare, rezoluțiune, reduțiune sau orice altă acțiune întemeiată pe o cauză de ineficacitate a actului juridic.

ADNOTĂRI:

-  Pentru a putea fi efectuată rectificarea, este necesară:
-  recunoașterea titularului înscrierii ce se dorește a fi rectificată, exprimată prin declarație autentică notarială; sau
-  hotărâre judecătorească definitivă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond, întemeiată pe ineficacitatea actului juridic.

INM

Art. 908: Rectificarea intabulării sau înscrierii provizorii

(1) Orice persoană interesată poate cere rectificarea unei intabulări sau înscrieri provizorii, dacă:

1. înscrierea sau încheierea nu este valabilă ori actul în temeiul căruia a fost efectuată înscrierea a fost desființat, în condițiile legii, pentru cauze ori motive anterioare sau concomitente încheierii ori, după caz, emiterii lui;
2. dreptul înscris a fost greșit calificat;
3. nu mai sunt întrunite condițiile de existență a dreptului înscris sau au încetat efectele actului juridic în temeiul căruia s-a făcut înscrierea;
4. înscrierea în cartea funciară nu mai este, din orice alte motive, în concordanță cu situația juridică reală a imobilului.

(2) Rectificarea înscrierilor în cartea funciară se poate face fie pe cale amiabilă, prin declarația autentică notarială a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în caz de litigiu, prin hotărâre judecătorească definitivă.

Notițe

(3) Când dreptul înscris în cartea funciară urmează a fi rectificat, titularul lui este obligat să predea celui îndreptățit, odată cu consimțământul dat în formă autentică notarială pentru efectuarea rectificării, și înscrisurile necesare, iar în caz contrar, persoana interesată va putea solicita instanței să dispună înscrierea în cartea funciară. În acest din urmă caz, hotărârea instanței de judecată va suplini consimțământul la înscriere al părții care are obligația de a preda înscrisurile necesare rectificării.

(4) Acțiunea în rectificare poate fi introdusă concomitent sau separat, după ce a fost admisă acțiunea de fond, când este cazul. Ea poate fi formulată atât împotriva dobânditorului nemijlocit, cât și împotriva terților dobânditori, cu titlu oneros sau cu titlu gratuit, în condițiile prevăzute la art. 909, cu excepția acțiunii întemeiate pe dispozițiile alin. (1) pct. 3 și 4, care nu poate fi pornită împotriva terților care și-au înscris vreun drept real, dobândit cu bună-credință și printr-un act juridic cu titlu oneros sau, după caz, în temeiul unui contract de ipotecă, întemeindu-se pe cuprinsul cărții funciare.

ADNOTĂRI:

- ☞ Atenție la ipoteza rectificării înscrierilor pe cale amiabilă → consimțământul trebuie exprimat în formă autentică notarială (iar nu prin înscris sub semnătură privată) (INM 2021, G1, gr. 7);
- ☞ Condiții:
 - ☞ consimțământul dat în formă autentică notarială al titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat;
 - ☞ predarea înscrisurilor necesare rectificării;
- ☞ Acțiunea în rectificarea intabulării este o acțiune reală și poate fi formulată (i) împotriva dobânditorului nemijlocit sau (ii) împotriva terților dobânditori, cu titlu oneros sau cu titlu gratuit;
- ☞ Atenție! Acțiunea nu poate fi promovată împotriva terților atunci când sunt îndeplinite următoarele condiții:
 - ☞ terțul a dobândit dreptul real prin act juridic cu titlu oneros/contract de ipotecă;
 - ☞ terțul a înscris dreptul dobândit întemeindu-se pe cuprinsul cărții funciare (Atenție! Condițiile sunt cumulative, iar nu alternative).

INM

Art. 909: Termenele de exercitare a acțiunii în rectificare

(1) Sub rezerva prescripției dreptului la acțiunea în fond, acțiunea în rectificare este imprescriptibilă față de dobânditorul nemijlocit, precum și față de terțul care a dobândit cu rea-credință dreptul înscris în folosul său. Dacă acțiunea de

fond introdusă pe cale separată a fost admisă, acțiunea în rectificare este, de asemenea, imprescriptibilă atât împotriva celor care au fost chemați în judecată, cât și împotriva terților care au dobândit un drept real după ce acțiunea de fond a fost notată în cartea funciară.

(2) Față de terțele persoane care au dobândit cu bună-credință un drept real prin donație sau legat cu titlu particular, acțiunea în rectificare, sub rezerva prescripției dreptului la acțiunea de fond, nu se va putea introduce decât în termen de 5 ani, socotiți de la înregistrarea cererii lor de înscriere.

(3) De asemenea, sub rezerva prescripției dreptului la acțiunea în fond, acțiunea în rectificare, întemeiată exclusiv pe dispozițiile art. 908 alin. (1) pct. 1 și 2, se va putea îndrepta și împotriva terțelor persoane care și-au înscris vreun drept real, dobândit cu bună-credință și printr-un act juridic cu titlu oneros sau, după caz, în temeiul unui contract de ipotecă, întemeindu-se pe cuprinsul cărții funciare. În aceste cazuri, termenul va fi de 3 ani, socotiți de la data înregistrării cererii de înscriere formulate de către dobânditorul nemijlocit al dreptului a cărui rectificare se cere, cu excepția cazului când încheierea, prin care s-a ordonat înscrierea care face obiectul acțiunii în rectificare, a fost comunicată celui îndreptățit, caz în care termenul va fi de un an de la comunicarea acesteia.

(4) Termenele prevăzute la alin. (2) și (3) sunt termene de decădere.

ADNOTĂRI:

-  Ca regulă, acțiunea în rectificare este imprescriptibilă;
-  Excepțional, acțiunea este prescriptibilă atunci când este introdusă în contradictoriu cu:
-  terții de bună-credință care au dobândit bunul prin donație sau legat cu titlu particular, în termen de 5 ani de la înregistrarea cererii lor de înscriere în cartea funciară (Barou definitivi 2019, G1, gr. 21);
-  terții de bună-credință care au dobândit bunul prin act juridic cu titlu oneros/contract de ipotecă, întemeindu-se pe cuprinsul cărții funciare, în termen de 3 ani de la data înregistrării cererii de înscriere formulate de către dobânditorul nemijlocit al dreptului a cărui rectificare se cere. Prin excepție, termenul este de 1 an atunci când încheierea registratorului, prin care s-a ordonat înscrierea care face obiectul acțiunii în rectificare, a fost comunicată celui îndreptățit;
-  Dacă acțiunea de fond este prescriptibilă → prescripția dreptului la acțiunea principală atrage și prescripția dreptului la acțiunea în rectificare;
-  Dacă acțiunea de fond este imprescriptibilă, dar acțiunea în rectificare este prescriptibilă → dreptul la acțiunea în rectificare se va stinge prin împlinirea termenului de prescripție, chiar dacă acțiunea de fond este imprescriptibilă.

INM**Art. 910: Efectele admiterii acțiunii în rectificare**

(1) Hotărârea prin care se admite rectificarea unei înscrisuri nu va aduce atingere drepturilor înscrise în folosul celor care nu au fost părți în cauză.

(2) Dacă însă acțiunea în rectificare a fost notată în cartea funciară, hotărârea judecătorească de admitere se va înscrie, din oficiu, și împotriva acelor care au dobândit vreun drept tabular după notare, care se va radia odată cu dreptul autorului lor.

ADNOTĂRI:

-  Ca regulă, hotărârea pronunțată într-o acțiune în rectificare va produce efecte numai față de persoanele care au calitatea de părți în respectiva cauză;
-  Prin excepție, hotărârea va produce efecte față de persoanele care au înscris drepturi reale imobiliare ulterior notării acțiunii în rectificare în cartea funciară (aceste drepturi putând fi radiate).

INM**Art. 911: Rectificarea notării în cartea funciară**

(1) În lipsa consimțământul titularului, orice persoană interesată va putea cere rectificarea unei notări în cazurile prevăzute la art. 908, precum și ori de câte ori, din alte cauze, notarea nu este sau a încetat să fie exactă.

(2) Rectificarea se va încuviința în temeiul unei hotărâri judecătorești definitive; dreptul la acțiune este imprescriptibil.

(3) Dispozițiile art. 910 rămân aplicabile.

INM**Art. 912: Radierea drepturilor condiționale**

(1) Dreptul afectat de o condiție suspensivă se va radia din oficiu, dacă nu se dovedește îndeplinirea condiției care afectează dreptul, în termen de 5 ani de la înscriere.

(2) Tot astfel se va radia condiția rezolutorie, dacă nu s-a cerut, în temeiul ei, radierea dreptului înscris sub o asemenea modalitate, timp de 10 ani de la înscriere.