Revista Universul Juridic ● nr. 2, februarie 2022, pp. 7-16

I. EDITORIAL

VÂNZAREA EXTRATABULARĂ

Conf. univ. dr. Lidia SECELEANU
Facultatea de Drept
Universitatea „Hyperion"

Ideea abordării acestui subiect, vânzarea extratabulară, a pornit de la întrebarea care ni s-a adresat în activitatea practică: *„este posibilă vânzarea extratabulară*?".

Considerăm că răspunsul la această întrebare se bazează pe considerentul rezultat din dispoziţiile legale actuale.

Istoric vorbind, au existat în regimul comunist abuzuri şi sunt numai câteva exemple de legiferare a acestor abuzuri: Decretul nr. 92/1950 pentru naţionalizarea unor imobile, Decretul nr. 111/1951 privind reglementarea situaţiei bunurilor supuse confiscării, fără moştenitori sau fără stăpân, Decretul nr. 223/1974 privind reglementarea situaţiei unor bunuri, art. 30 din Legea nr. 58/1974 privind sistematizarea teritoriului şi localităţilor urbane şi rurale… reglementări împotriva legii proprietăţii private.

Decretul nr. 92/1950 a dus la stingerea dreptului foştilor proprietari asupra imobilelor cu destinaţie de locuinţă menţionate în liste anexă la decret, paralel cu constituirea concomitentă a dreptului de proprietate al statului asupra acestor imobile.

Decretul nr. 111 din 14 iulie 1951 a încălcat Constituţia şi legile organice în vigoare la acea dată, precum şi tratatele internaţionale la care România era parte, astfel încât nu au putut constitui un mod de dobândire a proprietăţii de drept comun.

De asemenea, art. 2 alin (2) din Decretul nr. 223/1974 privind reglementarea situaţiei unor bunuri privind situaţia construcţiilor/imobilelor celor plecaţi fraudulos din ţară sau care fiind plecaţi în străinătate nu s-ar fi înapoiat în ţară la împlinirea termenului, bunuri care treceau fără plată în proprietatea statului, iar preluarea acestor bunuri se făcea prin decizia Comitetului Executiv al Consiliului Popular Judeţean sau al mun. Bucureşti, în raza cărora erau situate bunurile.

Art. 30 din Legea nr. 58/1974 abrogată şi ea, a fost însă neconstituțională în raport cu prevederile Constituției aflate în vigoare la acea dată, conform căreia dreptul de proprietate este ocrotit de Lege.

Atât timp cât existau norme constituționale de ocrotire a unei forme de proprietate nu se putea concepe o schimbare legitimă a titularului dreptului decât dacă exista consimțământ; în lipsa acestuia lucrurile deveneau abuzive. Erau măsuri abuzive de intervenție a statului comunist în raportul juridic legat de proprietatea privată.

Din antichitate acest drept era considerat ca un drept natural. Aristotel considera că omul este social prin natura sa şi este condus în viață de două țeluri puternice: proprietatea şi dorul, ambele cu rol determinant în acțiunile umane[1].

Rezultat al schimbărilor structurale majore generate de presiunea internă şi externă la care au fost supuse țara şi poporul, a fost elaborată firesc o nouă Constituție.

Declarația Universală a Drepturilor Omului din anul 1948 prevede în art. 17: „*Orice persoană are dreptul la proprietate, atât singură, cât şi în asociere cu alții. Nimeni nu poate fi lipsit în mod arbitrar de proprietatea sa*".

De asemenea, Convenția pentru apărarea drepturilor şi a libertăților fundamentale, elaborată în anul 1950 şi intrată în vigoare la data de 3.09.1953, prin Protocolul I la convenție, prevede obligația respectării dreptului de proprietate al oricărei persoane fizice sau juridice, iar la nivelul Uniunii Europene, CARTA drepturilor fundamentale ale Uniunii Europene din 12 decembrie 2007, în articolul 17, consacră dreptul de proprietate, arătând că:

„(1) *Orice persoană are dreptul de a deține în proprietate, de a folosi, de a dispune şi de a lăsa moştenire bunurile pe care le-a dobândit în mod legal. Nimeni nu poate fi lipsit de bunurile sale decât pentru o cauză de utilitate publică, în cazurile şi condițiile prevăzute de lege şi în schimbul unei despăgubiri juste acordate în timp util pentru pierderea pe care a suferit-o. Folosința bunurilor poate fi reglementată prin lege în limitele impuse de interesul general*".

De asemenea, potrivit art. 1, cap. I – Protecția proprietății din Convenția Europeană a Drepturilor Omului (CEDO), se statuează că orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale şi că nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică şi în condițiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internațional.

Acestea sunt texte ratificate de țara noastră astfel încât se aplică cu prioritate în raport cu normele dreptului intern.

În consens cu aceste reglementări internaționale ratificate de țara noastră, articolul 44 din Constituția României reglementează proprietatea privată. Proprietatea publică este obiectul de reglementare al art. 136 din Constituție.

---

[1] Ştefan Deaconu, *Drept constituțional - Curs universitar, Ediția 4*, Editura C.H. Beck, Bucureşti, 2020, p. 224.

Articolul 44 spune că dreptul de proprietate este garantat şi ocrotit în mod egal de lege, **indiferent de titular**. Titulari ai dreptului de proprietate privată pot fi persoana fizică, persoana juridică şi Statul.

Dacă, până în anul 1989, proprietatea statului era garantată şi ocrotită diferit de faţă de proprietatea privată, după acest an, legiuitorul a înţeles să garanteze şi să ocrotească în mod identic cele două tipuri de proprietate. Acest principiu al garantării egale al celor două tipuri de proprietate privată şi publică nu este noutate pentru legislaţia română. Şi înainte de anul 1945 legislaţia prevedea aceste reguli în materie de proprietate.

Calitatea României de membru al Uniunii Europene a determinat modificări în sensul respectării acestui drept, extinderii sferei titularilor dreptului de proprietate, în contextul în care Constituţia a instituit următoarele garanţii ale proprietăţii:

1. Egală ocrotire şi garantare a proprietăţii de către lege, indiferent de titular; reflecţia principiului egalităţii în drepturi şi a egalităţi în faţa legii.

2. Inviolabilitatea proprietăţii private (art. 136 din Constituţie).

3. Instituirea unor condiţii speciale de expropriere şi de folosire a subsolului unei proprietăţi, exproprierea fiind cea mai severă măsură împotriva dreptului de proprietate privată. Sunt instituite şi reguli pentru expropriere strict limitate şi determinate de lege.

4. Interzicerea naţionalizării – garanţie efectivă a dreptului de proprietate.

5. Imposibilitatea confiscării averii dobândită în mod licit. Averea dobândită licit nu poate fi confiscată. Autorităţile statului trebuie să demonstreze caracterul ilicit, statul, pentru garantarea acestui principiu instituind şi prezumţia dobândirii licite a averii.

6. Considerăm că prevederile articolului 45 din Constituţie instituie o altă garanţie a dreptului de proprietate privată deoarece conţinutul libertăţii economice, consacrată de acest articol, este condiţionat de dreptul de dispoziţie asupra proprietăţii private.

Împreună, ele sunt concepte nu numai juridice, dar şi economice, sociale şi politice.

Un alt aspect al importanţei dreptului de proprietate privată îl considerăm şi prevederile consacrate prin art. 554 alin. (2) Cod civil, prin care dispoziţiile aplicabile dreptului de proprietate privată se aplică şi dreptului de proprietate publică, însă numai în măsura în care sunt compatibile cu acestea din urmă.

Această extindere a virtuţii dreptului civil, de a fi drept comun, nu numai pentru dreptul privat, ci şi pentru dreptul public, este în acord cu democraţia constituţională, concepţie care afirmă primatul raporturilor de drept privat, cel de drept public fiind doar complementul acestora[2].

---

[2] Valeriu Stoica, *Corelaţia dintre dreptul public şi dreptul privat în reglementarea dreptului de proprietate publică în Codul civil,* Supliment Analele Universităţii Bucureşti, Editura C.H. Beck, 2012.

Toată această abordare vine să compenseze un parcurs istoric în care dreptul de proprietate privată a fost practic călcat în picioare în perioada anterioară anului 1990.

O măsură de restricționare a exercițiului drepturilor fundamentale ale omului nu poate fi admisibilă fără a fi susținută de argumente de legalitate, de scop legitim şi de existența rezonabilei proporționalități care trebuie să însoțească orice măsură de restricționare.

Constituția instituie limitări rezonabile în valorificarea dreptului de proprietate ca drept subiectiv garantat. Articolul 555 alin. (1) stabileşte conținutul dreptului de proprietate privată ca drept de a poseda, a folosi şi a dispune de un bun în mod exclusiv, absolut şi perpetuu, în limitele stabilite de lege. Articolul 555 consacră acel *us posidendi, us utendi, us fruendi şi us abundendi,* care toate împreună constituie prerogativele proprietarului şi alcătuiesc conținutul juridic al dreptului de proprietate. În acest sens, dreptul de proprietate este un drept total.

Dreptul de dispoziție constă în prerogativa proprietarului de a decide în ceea ce priveşte bunul său, atât din punct de vedere juridic, cât şi material.

Puterea de a dispune de dreptul de proprietate, de a-l înstrăina, constituie un atribut esențial al proprietății (*us abundendi*).

Din punct de vedere juridic, dreptul de proprietate reprezintă un ansamblu de atribuții care se bucură de protecție juridică, protecție ce conferă titularului dreptului posibilitatea de a-şi satisface interesele legale în mod direct şi nemijlocit.

În acest context, apare întrebarea de ce un titular al dreptului de proprietate asupra unui imobil intabulat în Cartea funciară poate dispune fără nicio îngrădire de bunul său, iar un alt proprietar, care nu a intabulat dreptul său din motive independente de voința sa (ca, de exemplu, situația limitelor proprietății, unde adesea acestea se suprapun cu cadastrele celorlalți vecini), nu poate dispune de dreptul său în lipsa unui extras de carte funciară solicitat de către notarul public pentru înstrăinare.

Art. 80 alin. (1)-(2) din Legea nr. 36/1995 dispune că „*notarul public (...) trebuie să ceară părților, ori de câte ori este cazul, documentele justificative şi autorizațiile necesare pentru încheierea actului sau, la cererea acestora, va putea obține el însuşi documentația necesară, având acces liber la orice registru public*".

De asemenea, art. 35 alin. (1) teza a IV-a din Legea cadastrului şi a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, dispune că „*la autentificarea actelor notariale prin care se transmite, se modifică sau se constituie un drept real imobiliar, notarul public va solicita un extras de carte funciară pentru autentificare, care este valabil timp de 10 zile lucrătoare de la data înregistrării cererii,* ***sau, după caz, un certificat de sarcini***".

Tot astfel, art. 4 alin. (7) din Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan dispune că „*solicitarea şi utilizarea extrasului de carte funciară sau, în condițiile legii, a certificatului de sarcini şi a documentației cadastrale valabile la încheierea contractelor translative de proprietate privind bunurile imobile şi alte drepturi reale fac pe deplin dovada bunei-credințe atât a*

părților din contract, cât şi în fața notarului public cu privire la calitatea de proprietar a vânzătorului asupra imobilului supus vânzării conform descrierii din cartea funciară".

Față de interpretarea textelor de lege citate, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România (sub nr. 1404/26.04.2010) a încheiat cu Agenția Națională de Cadastru şi Publicitate Imobiliară (sub nr.429312/26.04.2010) un protocol de colaborare privind modul de efectuare a operațiunilor de publicitate imobiliară, în aplicarea Legii cadastrului şi publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările ulterioare. Sub pct. 3 din capitolul II al acestui Protocol se prevede, astfel, că „la încheierea actului autentic sau a certificatului de moştenitor, notarul public are obligația de a verifica titlul de proprietate al dispunătorului sau al autorului succesiunii. În situația în care nu se prezintă un act justificativ al titlului dispunătorului sau al autorului succesiunii, se poate lua în considerație, pe riscul părților menționat expres în act, existența dreptului pe baza unei posesii exercitate sub nume de proprietar necontestat, situație confirmată şi prin:

a) certificat pentru atestarea că petentul este cunoscut ca proprietar, eliberat de către primarul localității unde este situat imobilul, potrivit anexei nr. 1;

b) certificatul emis de organele fiscale ale autorităților locale;

c) procesul verbal de identificare a imobilului, potrivit modelului din anexa nr. 2;

d) documentația cadastrală.

Se înscriu în cartea funciară atât actele autentice, cât şi certificatele de moştenitor sau actele de partaj întocmite pe baza posesiei exercitată de către dispunător sau autorul succesiunii sub nume de proprietar". În considerarea acestor texte, art. 131 alin. (2) teza I din Regulamentul de avizare, recepție şi înscriere în evidențele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară nr. 700/2014 dispune că: „*se întocmeşte documentație cadastrală pe flux întrerupt şi în situația în care, pentru încheierea actului autentic sau a certificatului de moştenitor, nu se prezintă un act justificativ al titlului dispunătorului sau autorului succesiunii, conform protocolului de colaborare dintre Agenția Națională şi UNNPR*".

În afara acestui protocol, site-ul oficial al Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România, în conformitate cu toate prevederile constituționale, cu prevederile Codului civil, precum şi cu cele din reglementările din legi speciale, promovează următorul punct de vedere:

„*ÎNSTRĂINĂRI BUNURI IMOBILE*

(contract de vânzare, donație, rentă viageră, întreținere, schimb etc.)

Pentru toate înstrăinările de bunuri imobile sunt necesare în principal:

ÎNSTRĂINĂRI BUNURI MOBILE

Actele de identitate ale părților, conform lit. a), alăturată;

Actul de proprietate sau factura (dacă există) de la producător, în original Pentru autoturisme:

Cartea de identitate a vehiculului;

Certificatul de atestare fiscală menționat la pct. d) de mai jos;

a) Părțile se prezintă personal cu actele de identificare sau prin mandatar, cu procură autentică, mandatar care se identifică conform art. 51 din Legea nr. 36/1995, republicată;

b) Actele de proprietate, (în funcție de specificul tranzacției, apartament sau construcții şi/sau terenul aferent) în original sau duplicat;

c) Încheierea de intabulare în original/sau copie legalizate ANCPI, împreună cu documentația cadastrală (în original sau copie după aceasta);

d) Certificat de atestare fiscală emis de organul fiscal competent al autorității administrației publice locale care să ateste achitarea tuturor obligațiilor locale datorare autorității administrației publice locale pe a cărei raze se află înregistrat fiscal bunul care se înstrăinează, la solicitarea contribuabilului sau a notarului, respectiv împuternicitului acestuia, conform delegării date de către contabil (art. 113 alin. (1) Cod procedură fiscală, modificat prin Legea nr. 126/2012 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 29/2011 pentru modificarea şi completarea O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, publicat în Monitorul Oficial nr. 484/16.07.2012), ce poate fi utilizat pe toată perioada lunii în care se emite, putând fi prezentat de contribuabil, în original sau în copie legalizată [conform art. 113 alineatul (3) Cod procedură fiscală, modificat prin Legea nr. 126/2012 mai sus menționată];

e) Extrasul de carte funciară pentru autentificare sau Certificatul de sarcini emis de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară (O.C.P.I.) de la locul situării bunului imobil obținut de notarul public la cererea vânzătorului, ce poate fi utilizat în termen de 10 (zece) zile lucrătoare, calculate de la data depunerii cererii la O.C.P.I.- ul competent, perioadă de valabilitate stabilită prin art. 54 alin. (1) din Legea cadastrului şi a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările şi completările ulterioare (articol modificat şi completat prin art. III din Legea nr. 60/2012);

f) Adresă emisă de instituția bancară în favoarea căreia există constituite ipoteci şi interdicții, în cazul în care imobilul ce se dorește a fi înstrăinat este grevat de ipoteci constituite în favoarea unor instituții bancare din care să reiasă acordul expres al acestora cu privire la înstrăinare şi procedura radierii ipotecilor şi interdicțiilor aferente;

g) Certificat de performanță energetică a clădirii, eliberat potrivit Legii nr. 372/2005, modificata, privind performanța energetică a clădirii de un auditor energetic autorizat (doar în cazul vânzării şi închirierii) (www.aaec.ro). Legea nr. 372/2005 mai sus menționată reglementează obligația vânzătorului de a pune la dispoziția cumpărătorului certificatul de performanță energetică;

h) Certificate de căsătorie vânzători şi cumpărători (după starea civilă a participanților la actul juridic civil);

i) Dovada exercitării/neexercitării dreptul de preemțiune instituit prin Legea nr. 422/2001 republicată, cu modificările şi completările ulterioare, privind protejarea monumentelor istorice (de ex: clădiri de valoare istorică sau arhitecturală deosebită sau terenuri pe care se găsesc vestigii istorice); (www.cultura.ro).

j) Toate facturile emise de societățile prestatoare de servicii cu care există încheiat contracte de furnizare de servicii (curent electric, canalizare, apă etc.) şi chitanțele doveditoare de plată a acestora, în conformitate cu art. 53 din Legea 51/2006"[3].

Potrivit art. 56 din Legea nr. 71/2011, dispozițiile din Cod privind efectul constitutiv al înscrierii de carte funciara [şi anume cele din art. 557 alin. (4), art. 565, art. 885 alin. (1) şi art. 886] se vor aplica numai după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ teritorială şi deschiderea, la cerere sau din oficiu, a cărților funciare pentru imobilele respective, în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 7/1996.

[Articolul 56 din Legea nr. 71/2011:

(1) Dispozițiile art. 557 alin. (4), art. 565, art. 885 alin. (1) şi art. 886 din Codul civil se aplică numai după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială şi deschiderea, la cerere sau din oficiu, a cărților funciare pentru imobilele respective, în conformitate cu dispozițiile Legii cadastrului şi a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

(2) Până la data prevăzută la alin. (1), înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate şi a altor drepturi reale, pe baza actelor prin care s-au transmis, constituit ori modificat în mod valabil, se face numai în scop de **opozabilitate față de terți**].

În urma îndeplinirii unor etape enumerate în art. 10 din Legea nr. 7/1996, va urma să fie închise vechile evidențe.

Se legitimează întrebarea: care va fi momentul în care efectul constitutiv al înscrierilor de carte funciară vor începe să producă efecte şi prin ce document se va decide începutul acestui moment?

Este necesară o reglementare mai clară a acestui aspect, mai ales având în vedere impactul pe care aplicarea dispozițiilor Codului este previzibil ca îl va avea.

Scopul juridic principal al noilor cărți funciare, reglementate de Legea nr. 7/1996, este acela de a asigura opozabilitatea față de terți a drepturilor înscrise în cuprinsul acestora. Ca principiu, valabilitatea actelor şi faptelor juridice cu privire la imobile nu este, în acest sistem, condiționată de înscrierea în cărțile funciare pentru momentul actual.

Modificarea esențială propusă de noul Cod civil cu privire la regimul de carte funciară priveşte conferirea de efect constitutiv de drepturi înscrierii în cartea funciară.

Astfel, conform art. 885 alin. (1) din Codul civil, „*sub rezerva unor dispoziții legale contrare, drepturile reale asupra imobilelor cuprinse în cartea funciara se dobândesc, atât între părți, cât şi față de terți, numai prin înscrierea lor în cartea funciară, pe baza actului sau faptului care a justificat înscrierea*".

---

[3] La adresa de internet: *http://www.uniuneanotarilor.ro/?p=4.1.2.*

În acest moment, cu excepția cazului în care a existat o înțelegere contrară, transferul drepturilor reale (inclusiv transferul dreptului de proprietate) operează între părți la data încheierii actului, fără ca legea să impună alte formalități în acest sens. Prin urmare, diferența esențială între reglementarea actuală şi cea propusă de Cod rezidă în faptul că drepturile reale vor fi transferate în baza înscrierii actului juridic în cartea funciară, conferind astfel înscrierii un efect constitutiv de drepturi.

Spre exemplu: art. 557 alin. (4) din Codul civil prevede expres faptul că, în afara cazurilor anume prevăzute de lege, dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile se dobândeşte prin înscrierea în cartea funciară.

Ca o consecință a efectului constitutiv de drept al înscrierii, proba dreptului de proprietate va fi făcută conform Codului numai cu extrasul de carte funciară (art. 565 din Cod).

Constituirea de drepturi reale prin înscrierea în cartea funciară conduce în mod necesar la întrebări suplimentare cu privire la modul în care drepturile reale se modifică sau se sting.

Şi în aceste cazuri, Codul prevede aceeaşi soluție: atât modificarea, cât şi stingerea drepturilor reale vor opera tot în baza înscrierii în, respectiv radierii din cartea funciară [art. 886 din Cod, respectiv art. 885 alin. (2) din Cod reglementează aceste aspecte].

Soluția pare clară şi simetrică în contextul complet al dispozițiilor Codului. În prezent această simetrie lipseşte, astfel, cu toate că, potrivit Legii nr. 7/1996, înscrierea în cartea funciară nu are efect constitutiv, totuşi art. 20 alin. (2) al aceleaşi legi prevede în mod expres ca „drepturile reale se sting numai prin înscrierea radierii lor din cartea funciară [...]".

În situația reglementărilor actuale, se pune întrebarea: cum un drept poate fi transferat în patrimoniul cumpărătorului prin simplul act de vânzare-cumpărare autentificat, dar în acelaşi timp el să nu se stingă din patrimoniul vânzătorului decât în urma radierii din cartea funciară a dreptului acestuia din urmă[4].

Legiuitorul a lăsat această neconcordanță să continue pentru o perioada încă neclar definită, ar fi şi foarte greu de definit, până când dispozițiile noului Cod cu privire la efectul constitutiv al înscrierii vor deveni aplicabile.

În aceste condiții, într-o diversitate de texte juridice care nu interzic expres transmiterea dreptului de proprietate pentru imobile neînscrise în cărți funciare, notarul este cel asupra căruia cade responsabilitatea încheierii unui astfel de act.

Prin natura sa, Dreptul este interpretabil. Tot prin natura sa, Dreptul trebuie să ofere şi soluții temeinice care să facă circuitul civil să funcționeze.

Între normele juridice şi realitatea social-economică şi nu în ultimul rând umană, notarul, fiind şi el creator de drept, trebuie să găsească soluția ce respectă atât legea, cât şi interesele legitime ale persoanei.

---

[4] Silvia Adriana Popa, *Noutăți aduse de Noul Cod Civil regimului de carte funciară*, la adresa de internet: https://www.schoenherr.rs/uploads/tx_news/schoenehrr_Popa_Noutati_aduse_de_Noul_Cod_Civil_regimului_de_carte_funciara.pdf.

În realitatea faptică, experții cadastrali se confruntă cu situații în care cadastrele nu corespund cu situația vecinătăților/ hotarelor din teren, deoarece adesea se suprapun în stânga şi în dreapta cu cadastrele celorlalți vecini (fără coordonate), iar vecinii nu dau curs solicitărilor de actualizare cadastru deoarece nu au interes. Astfel, sunt blocate drepturile de dispoziție ale proprietarilor. O.C.P.I. este o instituție care funcționează foarte greu şi experții cadastrali o percep ca e un „organism împotriva progresului şi a rezolvării problemelor".

În acest context, notarul, prin soluția vânzării extratabulare, poate satisface interesele legitime ale proprietarului şi pot debloca circuitul civil şi economic.

Opinăm că acest rol major al notarului în transferul proprietății imobiliare va înceta în momentul în care se va definitiva acest laborios proiect gigantic de cadastrare a teritoriului României. Activitatea notarului, în ceea ce priveşte vânzările imobiliare [imobiliar definit în sensul art. 1 alin. (5) din Legea nr. 7/1996], va reveni Oficiului de Cadastru, ca şi în situația transferului proprietății autoturismelor, care a revenit organelor de poliție.

Acesta este *quo vadis-ul* care rezultă din reglementările Codului civil suspendate ca aplicare prin prevederile art. 56 din Legea nr. 71/2011.

Până la acel moment, în tot contextul arătat, se legitimează soluția vânzării extratabulare.

Bibliografie:

– Ştefan Deaconu, *Drept constituțional – Curs universitar, Ediția 4*, Editura C.H. Beck, Bucureşti, 2020;

– Valeriu Stoica, *Corelația dintre dreptul public şi dreptul privat în reglementarea dreptului de proprietate publică în Codul civil*, Supliment Analele Universității Bucureşti, Editura C.H. Beck, 2012;

– *Codul civil şi Codul de procedură civilă – ediția aprilie 2021*, Editura R.A. Monitorul Oficial, Bucureşti, 2021;

– *Legea notarilor publici şi a activității notariale nr. 36/1995*, publicată în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 237 din 19 martie 2018;

– *Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan*, publicată în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 178 din 12 martie 2014;

– *Codul civil, Comentariu pe articole, Ediția 3,* Editura C.H. Beck, Bucureşti, 2021;

– Viorel Terzea, *Codul civil adnotat, cu doctrină şi jurisprudență,* Volumul I – art. 1-952, Editura Universul Juridic, Bucureşti, 2021;

– *Legea cadastrului şi a publicității imobiliare nr. 7/1996 şi legislație conexă*, Editura Universul Juridic, Bucureşti, 2021;

– *Legea cadastrului şi a publicității imobiliare nr. 7/1996,* republicată în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 720 din 24 septembrie 2015;

– *Constituția României*, ediția a 15-a actualizată la 1 septembrie 2021, Editura Rosetti International, Bucureşti, 2021;

– *Declarația Universală a Drepturilor Omului* din 10 decembrie 1948, emitent Organizația Națiunilor Unite, publicat în Broşura din 10 decembrie 1948;

– *CARTA drepturilor fundamentale a Uniunii Europene* din 12 decembrie 2007, publicată în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene nr. C 303/1 din 14 decembrie 2007;

– *Ordonanța de Urgență nr. 44 din 16 aprilie 2008* privind desfăşurarea activităților economice de către persoanele fizice autorizate, întreprinderile individuale şi întreprinderile familiale, emitent Guvernul României, publicat în Monitorul Oficial nr. 328 din 25 aprilie 2008;

– *Decretul nr.111/1951 privind reglementarea situației bunurilor supuse confiscării, fără moştenitori sau fără stăpân*, publicat în Buletinul Oficial nr. 81 din 27 iulie 1951;

– *Decretul nr. 223/1974 privind reglementarea situației unor bunuri, art. 30 din Legea nr. 58/1974 privind sistematizarea teritoriului şi localităților urbane şi rurale*, publicat în Buletinul Oficial nr. 152 din 6 decembrie 1974;

– *Legea nr. 58/1974 privind sistematizarea teritoriului şi localităților urbane şi rurale,* publicat în Buletinul Oficial nr. 135 din 1 noiembrie 1974;

– *Legea nr. 312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini şi apatrizi, precum şi de către persoanele juridice străine*, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 1008 din 14 noiembrie 2005.