

Roxana Stanciu

**Acțiunile de carte funciară
și plângerea împotriva
încheierii de reexaminare emise de
registratorul-șef de carte funciară**

– probleme practice frecvente –

Editura
Stamangiu
2020

§2. CARACTERE JURIDICE ȘI CONDIȚII DE EXERCITARE

1. Instanța competentă – judecătoria în a cărei rază de competență teritorială se află imobilul [art. 33 alin. (2) și art. 31 alin. (4) din Legea nr. 7/1996].

Textul este aplicabil în ipoteza exercitării acțiunii în rectificare separat de acțiunea de fond. În cazul în care acțiunea este accesorie unei acțiuni în anulare, rezoluțiune, reducțiune sau oricărei alte acțiuni întemeiate pe o cauză de ineficacitate a actului juridic [art. 907 alin. (3) C. civ.], capătul/capetele principal/principale de cerere determină instanța competentă (art. 123 C. proc. civ.).

Semnalăm faptul că opinia I.N.M.^[1] este aceea că în privința acțiunii în rectificare de carte funciară, competența materială de soluționare în primă instanță a acțiunii aparține judecătoriei, raportat la art. 94 pct. 1 lit. h) C. proc. civ., nu la art. 31 și 33 din Legea nr. 7/1996.

Potrivit acestei opinii (care a fost obiect de dezbatere și la Întâlnirea reprezentanților Consiliului Superior al Magistraturii cu președinții secțiilor civile ale Înaltei Curți

^[1] Potrivit minutei întâlnirii reprezentanților Consiliului Superior al Magistraturii cu președinții secțiilor civile ale Înaltei Curți de Casație și Justiție și ale curților de apel, 6-7 iunie 2019, Curtea de Apel Oradea – pct. 3, secțiunea a II-a, disponibilă online la adresa <http://inm-lex.ro/wp-content/uploads/2019/11/minuta-intalnire-sectii-civile-Oradea-6-7-iunie-2019.pdf>.

de Casație și Justiție și ale curților de apel, ce a avut loc la Timișoara, în perioada 19-20 noiembrie 2015, punctul de vedere prezentat de I.N.M. fiind însușit de participanți cu majoritate de voturi), „așa cum rezultă din dispozițiile art. 908 alin. (3) C. civ., prin acțiunea în rectificare se urmărește suplinirea consimțământului titularului dreptului tabular ce urmează să fie rectificat. În mod indirect, pe calea acțiunii în rectificare se asigură protecția judiciară a drepturilor tabulare. În mod direct, însă, acțiunea în rectificare sancționează refuzul titularului dreptului înscris de a-și da consimțământul la rectificare, adică neexecutarea unei obligații de a face, competentă în soluționarea ei fiind judecătoria, în temeiul art. 94 pct. 1 lit. h) C. proc. civ.

Aceste susțineri sunt pe deplin valabile atunci când acțiunea în rectificare este formulată pe cale principală. Ori de câte ori ea are un caracter accesoriu (cum ar fi atunci când soluționarea capătului de cerere având ca obiect rectificarea cărții funciare depinde de soluția dată cererii principale prin care se tinde la desființarea titlului care a stat la baza înscrierii), acțiunea în rectificare va fi soluționată de instanța competentă cu judecarea cererii principale, așa cum prevede art. 123 C. proc. civ.

Stabilirea instanței competente să judece acțiunea în rectificare nu poate fi rezultatul aplicării art. 31 din Legea nr. 7/1996, text care reglementează calea de atac împotriva încheierii prin care registratorul a soluționat cererea de înscriere în cartea funciară. Finalitatea urmărită prin promovarea unei acțiuni în rectificare este profund diferită

de aceea a unei plângeri de carte funciară. În timp ce prin acțiunea în rectificare se îndreaptă înscrierile care privesc situația juridică a imobilului (ea se răsfrânge deci nemijlocit asupra substanței dreptului înscris în cartea funciară), plângerea urmărește corectarea erorilor săvârșite de către registratorul de carte funciară la momentul efectuării unei înscrieri. Trimiterea pe care art. 33 alin. (2) din Legea nr. 7/1996 o face la dispozițiile art. 31 din același act normativ nu are altă rațiune decât aceea de a stabili că și încheierea registratorului dată ca urmare a rectificării cărții funciare, prin înscris autentic (pe cale amiabilă) sau prin hotărâre judecătorească poate fi atacată în condițiile art. 31 din Legea nr. 7/1996”.

2. Căi de atac – doar apelul [art. 33 alin. (2) și art. 31 alin. (5) din Legea nr. 7/1996]^[1].

3. Cadru procesual – art. 907 și art. 914 C. civ. (rectificarea înscrierilor CF) / art. 911 C. civ. (rectificarea notărilor).

a. Fără citarea O.C.P.I. – art. 32 din Legea nr. 7/1996

b. Calitate activă

– art. 907 (rectificarea înscrierii) – nu conține prevederi limitative, deci orice persoană interesată;

^[1] *Idem* – în același sens este și opinia I.N.M. exprimată la pct. 12, secțiunea I.

– art. 908 (rectificarea înscrierii provizorii) – orice persoană interesată;

– art. 911 (rectificarea notărilor) – orice persoană interesată.

În plus, conform art. 913 (care face trimitere la art. 909-911), calitatea activă aparține oricărei persoane interesate, în timp ce conform art. 914 (modificarea descrierii imobilului) doar proprietarul imobilului poate formula cererea.

§3. PROBLEME SEMNALATE ÎN PRACTICĂ ȘI MODALITĂȚI DE SOLUȚIONARE

3.1. CALITATE PROCESUALĂ ACTIVĂ

1. Terții nu pot promova acțiunea în rectificare privind suprafața unui imobil.

„Terților nu li se recunoaște posibilitatea legală, prin acțiunea în rectificare a suprafeței unui imobil, de a aduce modificări ale imobilului” [dec. civ. nr. 297/A/17.05.2018, Tribunalul Alba, în „Acțiunile ... (2)”, p. 326-327].

[Reclamanta solicita să se constate că parcela de teren proprietatea pârâtei, înscrisă în CF, are o suprafață reală de 0 mp și să se dispună rectificarea suprafeței

privind parcela de teren de la suprafața totală de 675 mp la suprafața reală de 0 mp].

Notă: în exemplul dat, ceea ce trebuie remarcat este faptul că, în realitate, acțiunea reclamantei nu viza o rectificare CF, ci negarea dreptului de proprietate al pârâtei, cel mai probabil pentru a rezolva o situație de suprapunere, caz în care, de fapt, ar trebui discutată admisibilitatea cererii, mai degrabă decât calitatea activă.

2. Titularul dreptului de concesiune asupra terenului nu are calitate activă pentru a cere rectificarea în CF a categoriei de folosință a terenului – lipsa interesului personal și actual.

„Potrivit art. 914 Cod civil: Proprietarul imobilului înscris în cartea funciară va putea cere oricând modificarea mențiunilor din cartea funciară privitoare la descrierea, destinația sau suprafața acestuia, în condițiile legii.

Tribunalul apreciază că prevederile art. 914 C. civ. reprezintă normă specială raportat la art. 908 C. civ., aplicându-se doar în acele cazuri când se solicită modificarea mențiunilor din cartea funciară privitoare la descrierea, destinația sau suprafața acestuia.

În toate celelalte cazuri în care se solicită rectificarea înscrierilor de carte funciară, sunt aplicabile prevederile art. 908 C. civ.

Astfel, Tribunalul constată că reclamanta nu are calitate procesuală activă, în sensul art. 914 C. civ., nefiind proprietar al parcelelor de teren care fac obiectul cauzei.

De altfel, reclamanta nu are calitate procesuală activă nici măcar raportat la prevederile art. 908 C. civ.

Noțiunea de „persoană interesată” semnifică faptul că prin modificarea destinației (categoriei de folosință) a imobilului, reclamanta ar dobândi un drept asupra acestuia sau că aceasta i-ar profita în vreun fel.

În speță, Tribunalul constată că reclamanta a fost titular al unui drept de concesiune asupra imobilului în litigiu, ce a expirat la data de 01.02.2016, astfel că la momentul prezent aceasta poate invoca cel mult speranța că, în ipoteza revenirii imobilului la destinația de pășune, aceasta ar putea încheia, în viitor, din nou, un contract de concesiune cu pârâta Comuna V.

Or, calitatea procesuală activă are în vedere situația reclamantei de la momentul prezent, nu o speranță viitoare” [dec. civ. nr. 523/A/02.10.2018, Tribunalul Alba, <http://www.rolii.ro/hotarari/5bd12237e49009c80b00003e>].

3. Titularul dreptului de folosință nu are calitate activă pentru a solicita modificarea mențiunilor din cartea funciară privitoare la suprafața imobilului ori intabularea în cartea funciară a construcțiilor edificate pe teren.

„Din cuprinsul prevederilor art. 914 C. civ., precum și din economia dispozițiilor art. 37 alin. (1) și (2) din Legea

nr. 7/1996, rezultă că poate solicita modificarea mențiunilor din cartea funciară privitoare la suprafața imobilului ori intabularea în cartea funciară a construcțiilor edificate, în lipsa altor dispoziții legale care să prevadă altfel, numai proprietarul imobilului sau construcției ori titularul altui drept real, după caz.

Din cuprinsul extrasului CF, rezultă că titular al dreptului de proprietate asupra imobilului este Statul Român, iar titular al unui drept de folosință pe durata existenței construcției este reclamanta T.M.

Chiar dacă aceasta ar putea dovedi un interes în urma demersului judiciar, justificat de calitatea de administrator al domeniului public-privat al unității administrativ-teritoriale, calitatea procesuală activă este o condiție distinctă de interes, putând fi justificată numai de titularul dreptului de proprietate ori titularul altui drept real, în condițiile legii” [dec. civ. nr. 700/Ap/07.05.2018, Tribunalul Brașov, în „Acțiunile ...(2)”, p. 322-325].

4. Au calitate activă subdobânditorii dreptului de proprietate, chiar și cu privire la mențiunile referitoare la autorii lor, atunci când este vorba despre îndreptarea unei erori materiale.

„Prin sentința civilă nr. 1754/05.07.1972 pronunțată în dosar nr. xx/1971 al Judecătorei Reșița a fost sistată starea de indiviziune dintre moștenitorii mai sus menționați prin atribuirea imobilului casă cu teren înscris în CF nr. 14213,

nr. top. 585/a/1/1/1 și 585/a/1/4 numiților Iova(...)P.A. și Iova(...)P.I. – fiu.

În această sentință s-a produs o eroare materială în ceea ce privește numele proprietarilor tabulari, respectiv în loc să fie trecuți corect, precum în CF și în certificatul de moștenitor mai sus menționat – Iano(...) P.A. și Iano(...) P.I., au fost trecuți „Iova(...)”. Această eroare nu a fost niciodată rectificată, astfel încât în CF a fost înscris greșit numele proprietarilor tabulari, conform hotărârii judecătorești mai sus menționate.

Mai apoi, prin sentința civilă nr. 520/10.02.2009, pronunțată de Judecătoria Reșița în dosar nr. xx/290/2008 s-a constatat că reclamantii C.P. și C.M. au cumpărat prin contract sub semnătură privată imobilul cu teren înscris în CF nr. 1432 B., nr. top. 585/a/1/4 – teren în suprafață de 644,70 mp și casa cu nr. 319 cu teren de 847,30 mp, având nr. top. 585/a/1/1/1/1, această hotărâre ținând loc de contract autentic de vânzare-cumpărare. Prin încheierea de îndreptare a erorii materiale din 13.04.2011 s-a dispus îndreptarea erorii materiale strecurată în dispozitivul sentinței civile nr. 520/10.02.2009, respectiv se va menționa în dispozitiv că s-a trecut numele pârâților „Iova(...) P.A. și Iova(...) P.I.” în loc de „Iano(...) P.A. și Iano(...) P.I.”.

Această hotărâre judecătorească nu s-a mai putut intabula pentru că în CF este trecut greșit numele proprietarilor tabulari, ca fiind „Iova(...)”, nu „Iano(...)”.

În aceste condiții, pentru rezolvarea acestei situații juridice, instanța consideră necesară rectificarea în CF a

erorilor apărute în ceea ce privește numele proprietarilor tabulari, prin radierea numelui de „Iova(...)” și înscrierea numelui corect de „Iano(...)”, având în vedere dispozițiile art. 33 din Legea nr. 7/1996” [dec. civ. nr. 396/02.07.2018, Tribunalul Caraș-Severin, în „Acțiunile ... (2)”, p. 351-354].

3.2. CALITATE PROCESUALĂ PASIVĂ

În principiu, calitate pasivă poate avea proprietarul tabular (ori titularul înscrierii provizorii ori al notării) dacă cererea este făcută de alte persoane decât acesta, precum și orice altă persoană care ar fi în mod direct afectată prin eventuala admitere a acțiunii în rectificare.

Potrivit art. 909 alin. (1) și (2) C. civ., pârâți pot fi și terții care au dobândit un drept real după ce acțiunea de fond a fost notată în cartea funciară, precum și terții care au dobândit cu bună-credință un drept real prin donație sau legat cu titlu particular.

1. Dacă se cere rectificarea limitelor dreptului de proprietate tabular, au calitate pasivă proprietarii tabulari învecinați.

„În speță, una dintre modalitățile în care reclamanta a solicitat să se realizeze rectificarea înscrierii în cartea funciară este delimitarea liniei de graniță dintre imobilul din str. S., nr. 6F, având număr cadastral provizoriu 6608/2 și imobilul din str. S., nr. 6C, având număr cadastral

provizoriu 6608/1. Or, din cuprinsul cererii de chemare în judecată și al contractului de vânzare-cumpărare cu ipotecă autentificat sub nr. xx/18.12.2003, reiese că acest din urmă imobil, având nr. cadastral 6608/1 este deținut de numiții S.T. și S.G. (...).

Din dispozițiile art. 907 alin. (3) C. civ., rezultă că acțiunea în rectificarea cărții funciare are caracter contencios, impunându-se a fi judecată în contradictoriu cu titularul înscrierii a cărei rectificare se solicită, astfel cum a reținut în mod corect instanța de fond, întrucât presupune verificarea fiecărei cărți funciare în parte, eventualele rectificări având efecte asupra drepturilor înscrise în acestea în favoarea titularilor.

Eventualele erori de întocmire a documentației cadastrale, cu caracter necontencios pot fi corectate pe calea procesuală deschisă de art. 28 și urm. din Legea nr. 7/1996 și de art. 48-50 și 53 și urm. din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară al ANCPI.

În măsura în care preținsele erori au generat efecte juridice, făcând obiectul unor înscrieri de drepturi în cărțile funciare ale proprietarilor vecini, rectificările solicitate pot fi dispuse numai în contradictoriu cu titularii de drepturi respectivi” [dec. civ. nr. 3482A/22.10.2018, Tribunalul București – Secția a V-a, în „Acțiunile ... (2)”, p. 329-332].

2. Statul poate avea calitate pasivă, dacă este proprietar tabular.

„Reclamanta Comuna S. a solicitat modificarea evidențelor de carte funciară cu privire la suprafața unui imobil proprietatea tabulară a Statului Român, astfel că este evident că acest pârât justifică legitimitate procesuală pasivă în prezenta cauză. În ceea ce privește reprezentarea Statului Român în procesele civile, aceasta operează în virtutea unei prevederi legale, ce este prevăzută de art. 223 C. civ., potrivit căruia în raporturile civile în care se prezintă nemijlocit, în nume propriu, ca titular de drepturi și obligații, statul participă prin Ministerul Finanțelor Publice, afară de cazul în care legea stabilește un alt organ în acest sens” [dec. civ. nr. 288/05.03.2018, Tribunalul Brașov, în „Acțiunile ... (2)”, p. 348-351].

3. Coparticiparea procesuală pasivă este obligatorie în cazul cererii de rectificare a suprafeței tabulare, atunci când se cere mărirea suprafeței, pârâți fiind toți proprietarii tabulari vecini.

„Acțiunea având ca obiect rectificarea suprafeței terenului se formulează în contradictoriu cu toți proprietarii imobilelor învecinate, aceștia fiind cei în măsură a formula apărări în legătură cu neconcordanțele existente între mențiunile din actele de carte funciară și suprafața reală a imobilului în litigiu, avându-se în vedere limitele necontestate ale imobilului, sens în care coparticiparea procesuală pasivă este obligatorie” [dec. civ. nr. 351/14.03.2019, Tribunalul Brașov, în „Acțiunile ...(2)”, p. 327-329].