

Capitolul I. Plângerea împotriva încheierii de reexaminare emise de registratorul-șef – art. 31 din Legea nr. 7/1996

A. Procedura de judecată

1. Caracterul necontencios al plângerii. Lipsa calității procesuale pasive a O.C.P.I.

Legislație relevantă: art. 32 din Legea nr. 7/1996

Deși chestiunea este controversată în literatura de specialitate și în practica judiciară, plângerea împotriva încheierii de carte funciară se circumscrie activității de publicitate imobiliară care are un caracter necontencios, ce rezultă din condițiile în care se poate obține înscrierea în cartea funciară. Astfel, din dispozițiile art. 47-49 din Legea nr. 7/1996 rezultă că formalitățile de publicitate imobiliară sunt îndeplinite în contextul excluderii existenței unui litigiu între părți, pe baza unor înscrieri opozabile celui împotriva căruia se efectuează înscrierea, astfel că eventualul litigiu existent între părți este soluționat la momentul îndeplinirii formalităților de publicitate imobiliară.

Tribunalul Dâmbovița – Secția I civilă, dec. civ. nr. 160 din 12 februarie 2016, definitivă, nepublicată

Obiectul cererii

Plângere împotriva încheierii de carte funciară.

Situația de fapt

Prin cererea înregistrată pe rolul instanței la data de 07.01.2015, petentul T.A.M., în contradicție cu pârâatul O.C.P.I. Dâmbovița, a formulat plângere împotriva încheierii de reexaminare nr. 97698/24.11.2014, prin care a fost respinsă cererea de reexaminare formulată privind intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului situat în Târgoviște, str. C., nr. 4, bl. 5, et. 1, ap. 5.

Motivarea plângerii

În motivare, petentul a menționat că prin acea încheiere a fost respinsă cererea privind înscrierea în cartea funciară a imobilului a dreptului de proprietate dobândit în baza procesului-verbal de adjudecare nr. 86/27.11.2012 emis de BEJ P.V., ulterior adjudecării comunicându-i-se că trebuie să achite impozitul, aspect pe

care, dacă l-ar fi cunoscut, nu mai participa la licitație, că impozitul trebuia inclus în prețul imobilului și că textele invocate de O.C.P.I. nu se referă la dobândirea proprietăților prin executare silită.

Petentul a achitat suma stabilită de executorul judecătoresc, preluând imobilul liber de orice sarcini. Acesta consideră că executorul judecătoresc trebuia să cuprindă în prețul adjudecării și impozitul pe imobil, mai ales că A.N.A.F. era unul dintre creditorii debitorului.

Apărări formulate în cauză

Pârâtul a invocat excepția lipsei calității sale procesuale pasive.

Soluția primei instanțe

Cauza a fost soluționată prin sentința civilă nr. 1924/13.05.2015 fiind admisă excepția lipsei calității procesual pasive și respinsă cererea.

La data de 27.03.2015, reclamantul a depus la dosar precizări ca urmare a rezoluției emisă în data de 13.03.2015, prin care a precizat că pârât este O.C.P.I. Dâmbovița și că nu înțelege să se judece cu titularii cărții funciare.

În considerentele sentinței s-a reținut că, potrivit art. 36 NCPC, calitatea procesuală rezultă din identitatea dintre părți și subiectele raportului juridic litigios, astfel cum acesta este dedus judecării.

Astfel, instanța a arătat că, potrivit art. 32 din Legea nr. 7/1996, soluționarea plângerii împotriva încheierii de carte funciară, a acțiunii în justificare tabulară, în rectificare, precum și prestație tabulară se face fără citarea oficiului teritorial.

În același timp, de vreme ce este vorba despre o plângere de reexaminare, în legătură cu o cerere de intabulare în cartea funciară și întrucât cererea de intabulare vizează un imobil deja înscris în cartea funciară, astfel cum rezultă din cuprinsul actului de adjudecare, judecarea nu se poate face decât în contradictoriu cu titularii de carte funciară.

Calea de atac exercitată

Împotriva acestei sentințe a declarat apel T.A.M.

În motivare, apelantul a arătat că, deși art. 32 din Legea nr. 7/1996 prevede că orice acțiune privind înscrierile în cartea funciară se va face fără citarea oficiului teritorial, pârâtul fiind cel care admite sau respinge înscrierile de carte funciară, acesta are calitate procesuală, deoarece hotărârea îi este opozabilă.

Intimatul a formulat întâmpinare prin care a solicitat respingerea apelului, arătând că nu are calitate procesual pasivă, conform art. 32 din Legea nr. 7/1996, care prevede expres că la soluționarea plângerii de carte funciară nu se citează oficiul teritorial, în acest sens fiind și Decizia I.C.C.J. nr. 72/2007.

Soluția instanței de apel

Analizând sentința apelată, tribunalul a admis apelul și a trimis cauza spre rejudecare, reținând următoarele:

Calitatea procesuală presupune o identitate între titularul dreptului din raportul juridic dedus judecății și persoana care introduce acțiunea (calitatea procesuală activă) și titularul obligației din același raport juridic și persoana chemată în judecată în calitate de pârât (calitatea procesuală pasivă).

Oficiile de cadastru și publicitate imobiliară au atribuții consfințite prin O.U.G. nr. 41/2004 numai cu privire la înscrierea imobilelor în evidențele de cadastru, fără a interveni în situația juridică a terenului, iar Legea nr. 7/1996 are caracter contencios numai în raport cu terțele persoane implicate în litigii referitoare la dreptul de proprietate sau alte drepturi reale, nu și în raport cu birourile de carte funciară teritoriale.

Articolul 29 alin. (3) din Legea nr. 7/1996 și art. 65 din Regulament precizează care sunt mențiunile pe care trebuie să le cuprindă încheierea de carte funciară prin care se soluționează cererea de înscriere a unui drept real imobiliar. Printre acestea este enumerată și persoana sau persoanele în folosul sau împotriva cărora se efectuează înscrierea și persoanele cărora urmează să li se comunice încheierea. Cel nemulțumit de soluționarea cererii de înscriere sau cel ale cărui drepturi au fost nesocotite prin încheiere o pot ataca în condițiile legii, fie pe calea plângerii împotriva încheierii, fie pe calea acțiunii în rectificare, deoarece procedura de înscriere are caracter necontencios.

Tribunalul a avut în vedere și dispozițiile art. 32 din Legea nr. 7/1996 și Decizia I.C.C.J. nr. 72/2007 dată în recurs în interesul legii.

Deși chestiunea este controversată în literatura de specialitate și în practica judiciară, această cale de atac se circumscrie activității de publicitate imobiliară, care are un caracter necontencios, ce rezultă din condițiile în care se poate obține înscrierea în cartea funciară. Astfel, din dispozițiile art. 47-49 din Legea nr. 7/1996 rezultă că formalitățile de publicitate imobiliară sunt îndeplinite în contextul excluderii existenței unui litigiu între părți, pe baza unor înscrisuri opozabile celui împotriva căruia se efectuează înscrierea, astfel că eventualul litigiu existent între părți este soluționat la momentul îndeplinirii formalităților de publicitate imobiliară.

Chestiunea caracterului necontencios al acestei proceduri a fost rezolvată prin Decizia nr. 72/2007 a I.C.C.J., care face referire expresă la dispozițiile art. 331 și urm. CPC 1865, privitoare la procedura necontencioasă. Tot astfel, în art. 31 alin. (1) din Regulament, se arată că, în întregirea principiilor și regulilor specifice prevăzute de lege pentru activitatea de publicitate imobiliară, sunt aplicabile dispozițiile art. 331-339 CPC 1865. Același caracter necontencios al procedurii desfășurate în fața registratorului de carte funciară este transmis și procedurilor ulterioare privind căile de atac îndreptate împotriva încheierii de carte funciară, respectiv cererea de reexaminare și plângerea.

Din reținerea caracterului necontencios al plângerii îndreptate împotriva încheierii de carte funciară rezultă că nu există obligativitatea existenței unui pârât

în proces, astfel că se impune rejudecarea cauzei în procedură necontencioasă, deci în cadrul procesual lipsit de pârât.

2. Plângere împotriva încheierii emise de registratorul de carte funciară. Procedură necontencioasă. Modul de aplicare a dispozițiilor art. 78 NCCP.

Legislație relevantă: art. 78 NCCP, art. 908 alin. (1) pct. 3 NCC, art. 33 alin. (1) din Legea nr. 7/1996

Punerea în discuție a necesității introducerii în cauză a unei anumite persoane nu reprezintă o încălcare a limitelor investiției și a art. 22 alin. (6) NCCP, în condițiile în care art. 78 NCCP stabilește în mod neechivoc faptul că, în materie necontencioasă, instanța nu are doar o astfel de posibilitate, ci chiar obligația de a introduce în proces alte persoane, dacă situația dedusă judecării o impune.

Tribunalul București – Secția a III-a civilă, dec. civ. nr. 851A/23.02.2016, definitivă, nepublicată

Obiectul cererii

Anularea încheierii de respingere nr. 20729/18.08.2014 emisă de O.C.P.I. – B.C.P.I. Sector 4.

Situația de fapt

Prin contractul de donație autentificat sub nr. 5685/24.09.2002, donatorul S.V. a donat soției sale, S.C., cota indiviză de ½ din apartamentul nr. 42 situat în București, str. R. nr. 4, bl. M., sc. B, et. 1, sector 4.

Ulterior, prin declarația de revocare între soți în timpul căsătoriei, autentificată sub nr. 627/04.06.2014, S.V. a revocat în întregime, cu efecte depline, donația făcută în timpul căsătoriei soției sale având ca obiect cota parte de ½ din dreptul de proprietate asupra imobilului, proprietatea sa personală.

La data de 06.06.2014, donatorul S.V. a formulat cerere privind intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului în favoarea sa, având ca justificare declarația autentificată de revocare a donației, solicitare ce a fost respinsă prin încheierea nr. 17095/06.06.2014 a O.C.P.I. – B.C.P.I. Sector 4 motivat de faptul că, pe de o parte, întrucât art. 885 alin. (2) NCC prevede că drepturile reale se vor pierde sau stinge numai prin radierea lor din cartea funciară, cu consimțământul titularului dat prin înscris autentic notarial, iar, în cauză, declarația notarială a fost dată doar de S.V., iar nu și de S.C., iar pe de altă parte, față de cauzele de revocare a unui act juridic prevăzute de art. 1020-1021 NCC, s-a reținut că donația nu poate fi revocată printr-o declarație a donatorului.

S-a mai reținut că, deși prin art. 35 din Legea nr. 7/1996 se prevede că, la autentificarea actelor prin care se transmite, modifică, constituie sau stinge un drept

real imobiliar, notarul public va solicita un extras de carte funciară pentru autentificare, totuși nu s-a făcut dovada că în cauză s-a solicitat extras de carte funciară pentru autentificare.

Împotriva acestei încheieri s-a formulat cerere de reexaminare ce a fost respinsă prin încheierea nr. 20729/09.07.2014, ce a fost, la rândul ei, respinsă, reținându-se că sunt incidente în cauză dispozițiile art. 885 alin. (2) și (4) coroborat cu art. 908 alin. (4) NCC și art. 28 alin. (1) și art. 29 alin. (1) din Legea nr. 7/1996.

Cererea formulată de către donatorul S.V. și depusă în 2014 la O.C.P.I. privea intabularea în favoarea sa a dreptului de proprietate în întregime asupra apartamentului nr. 42 situat în București, str. R. nr. 4, bl. M., sc. B, et. 1, sector 4, ca urmare a revocării donației făcută în favoarea soției sale, S.C.

Astfel, prin declarația autentificată, S.V. a revocat, în timpul căsătoriei, donația făcută în favoarea soției sale, iar pentru ca revocarea să producă efecte nu era necesară identificarea vreunui caz dintre cele reglementate la art. 1020 și art. 1021 NCC (ingraturdine sau neexecutarea sarcinii) întrucât donația între soți este, prin esența sa, revocabilă.

De asemenea, revocarea donației din 2002, încheiată conform Codului civil din 1865, se putea produce oricând, nefiind ținut donatorul la momentul revocării din anul 2014 de dispozițiile art. 1031 NCC, întrucât acestea din urmă nu sunt aplicabile actului încheiat anterior intrării în vigoare a noului Cod civil, conform art. 102 alin. (1) din Legea nr. 71/2011.

Soluția primei instanțe

Prin sentința civilă nr. 4488/10.04.2015, pronunțată de Judecătoria Sectorului 4 București, a fost respinsă plângerea formulată de petentul SPN D., ca neîntemeiată, pentru următoarele motive:

Pentru a putea fi efectuată operațiunea de intabulare în favoarea donatorului S.V. este necesară radierea anterioară sau concomitentă din cartea funciară a dreptului de proprietate înscris în favoarea donatarei S.C., ce nu poate fi efectuată decât cu consimțământul titularului acestui drept.

Necesitatea acordării acestui consimțământ este reglementată de art. 885 alin. (2) NCC (având același conținut cu cel al fostului art. 20 din Legea nr. 7/1996).

Astfel, pentru a se stinge dreptul de proprietate a lui S.C. și a fi radiat din cartea funciară, era necesar consimțământul acesteia sau, în cazul refuzului acordării acestuia, suplinirea lui printr-o hotărâre judecătorească sau formularea unei acțiuni în rectificarea de carte funciară având ca temei dispozițiile art. 908 alin. (1) pct. 3 NCC, întrucât nu mai sunt îndeplinite condițiile de existență ale dreptului în care să fie parte și S.C., pentru a respecta principiul relativității înscrierilor în cartea funciară.

De asemenea, conform art. 33 alin. (1) din Legea nr. 7/1996, înscrierile și radierea efectuate în cărțile funciare nu pot fi rectificate decât pe baza hotărârii in-

stanței judecătorești definitive și irevocabile sau pe cale amiabilă, în baza unei declarații date în formă autentică, de titularul tabular, respectiv de titular, în baza unei documentații cadastrale.

De subliniat este faptul că există posibilitatea înscrierii unor drepturi reale în cartea funciară fără a fi necesar consimțământul titularului dreptului, iar aceste excepții sunt prevăzute expres de lege (când este vorba despre dobândirea unui drept prin moștenire legală, vânzare silită, expropriere, uzucapiune), neputând fi extrapolate prin interpretare.

Față de cele arătate mai sus, se poate observa din înscrisurile depuse la dosar că nu există o declarație dată în formă autentică de titularul tabular, S.C., în vederea radierii din cartea funciară a dreptului său de proprietate sau o hotărâre judecătorească și că nu se poate radia dreptul acesteia fără ca aceasta să fie înștiințată despre revocarea donației și modificarea cuprinsului cărții funciare.

Deși petentul a arătat că nu era necesar acordul titularului dreptului de proprietate în vederea revocării donației, totuși, instanța reține că, într-adevăr, nu era necesar acordul donatarului în vederea revocării donației (aceasta din urmă fiind un act juridic unilateral), însă acordul la care făcea referire O.C.P.I. era cel referitor la radierea dreptului de proprietate din cartea funciară.

Or, nu se poate confunda lipsa acordului donatarului în vederea revocării donației cu acordul titularului dreptului de proprietate înscris în cartea funciară în scopul radierii dreptului său.

Calea de atac exercitată

Împotriva încheierii de ședință din data de 05.03.2015 și împotriva sentinței civile nr. 4488/10.04.2015, petenta SPN D. a declarat apel prin care a solicitat schimbarea în tot a sentinței apelate în sensul admiterii plângerii împotriva încheierii de carte funciară formulate.

În motivarea apelului, apelanta-petentă a susținut:

Cu privire la încheierea de amânare a pronunțării din data de 05.03.2015, punând în discuție necesitatea citării și introducerii în cauză a numitei S.C., judecătorul fondului a încălcat dispozițiile Codului de procedură civilă ce reglementează „Rolul judecătorului în aflarea adevărului”, respectiv dispozițiile art. 22 alin. (1) și (6).

În raport de aceste prevederi, este evident că judecătorul nu putea propune introducerea în cauză a donatarei – care nu putea primi nicio calitate procesuală în litigiu în raport cu obiectul acestuia. Nu există o calitate procesuală constând în opozabilitatea soluției. Procedând în acest mod greșit, judecătorul fondului a depășit limitele investirii. Procedura adoptată a fost și cea care a stat la baza motiverii ulterioare a sentinței, principalul considerent al soluției adoptate constând în lipsa acordului donatarei la intabularea declarației notariale.

Amânând succesiv pronunțarea în 3 rânduri – într-o cauză simplă – instanța de fond a încălcat și dreptul la un proces echitabil – cum este statuat și de C.E.D.O. –

durata însemnată a procedurii nefiind corespunzătoare naturii unei astfel de spețe ce consideră că nu s-a încheiat într-o perioadă rezonabilă. La aceasta se adaugă și durata scursă de la pronunțare până la redactarea și comunicarea soluției, de peste 3 luni.

Sentința este nelegală și netemeinică deoarece, în cazul în care registratorul admite cererea, dispune intabularea sau înscrierea provizorie prin încheiere, dacă înscrisul îndeplinește condițiile limitative prevăzute de art. 29 alin. (1) din Legea nr. 7/1996:

a) este încheiat cu respectarea condițiilor de formă prevăzute de lege – în speță, revocarea donației între soți a fost făcută în timpul căsătoriei, prin declarația donatorului, autenticată sub nr. 627/04.06.2014.

b) identifică corect numele sau denumirea părților și menționează codul numeric personal, dacă e atribuit, numărul de identificare fiscală, codul de înregistrare fiscală ori codul unic de înregistrare, după caz, atribuit acestora – în cauză, revocarea donației a fost făcută în mod unilateral, de către donatorul S.V.

c) individualizează imobilul printr-un număr de carte funciară și un număr cadastral sau topografic, după caz – în cazul de față, revocarea donației a avut ca obiect cota parte de 1/2 din dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 42, situat în Mun. București, Str. R. nr. 4, bl. M., sc. B, et. 1, sector 4, având nr. cadastral 21(...)7-C1-U53 și intabulat în cartea funciară nr. 21(...)7-C1-U53 a localității București, Sector 4, bunul imobil propriu al donatorului.

d) în cazul actului autentic notarial, acesta trebuie să fie încheiat de un notar public în funcție în România – declarația de revocare a donației în cauză a fost autenticată de Notar Public D.Ș., în funcție în România.

e) este însoțit, după caz, de o copie a extrasului de carte funciară pentru autentificare, a extrasului de carte funciară pentru informare sau a certificatului de sarcini ce a stat la baza întocmirii actului, cu excepția cazului în care se face mențiune despre acestea în cuprinsul actului – declarația de revocare a donației a fost făcută în baza extrasului de carte funciară pentru autentificare nr. 16625/03.06.2014, emis de O.C.P.I. București – B.C.P.I. Sector 4, depus în copie la cartea 1 funciară, împreună cu actul notarial.

f) este însoțit de dovada achitării tarifului de publicitate imobiliară, cu excepția scutiilor stabilite prin lege sau a situației în care dovada încasării tarifului se face conform procedurilor stabilite prin protocoale încheiate potrivit art. 9 alin. (4) și (5) – tariful de publicitate imobiliară în cauză, în sumă de 135 lei, a fost achitat.

g) îndeplinirea altor prevederi legale stabilite prin legi speciale, a căror verificare se află în competența registratorului – în încheierea de respingere a intabulării emisă în cauză nu s-a făcut referire la neîndeplinirea vreunei prevederi legale care să fi determinat refuzul intabulării.

Dimpotrivă, astfel cum s-a arătat în cele ce preced, înscrisul îndeplinește toate condițiile limitative, prevăzute de lege, pentru a fi intabulat în cartea funciară.

În speță, în încheierea de respingere nu este invocată încălcarea vreunei prevederi legale a cărei nerespectare să atragă nulitatea absolută a actului notarial sus-menționat.

La rândul său, prima instanță a respins plângerea formulată împotriva refuzului de intabulare, cu motivarea că nu există consimțământul donatarii S.C. pentru radierea dreptului său din cartea funciară.

În opinia apelantei, prin această motivare se ajunge la situația paradoxală în care revocarea unei donații între soți se poate face unilateral, de către soțul donator, dar pentru intabularea unui asemenea act va fi nevoie de acordul celuilalt soț.

Soluția instanței de apel

Tribunalul a pus în discuție motivul de ordine publică legat de cadrul procesual pasiv al plângerii. Analizând sentința apelată în raport cu motivul de apel invocat din oficiu și cu motivele de apel invocate de apelantul-potent, tribunalul a reținut următoarele:

Procedura de înscriere în cartea funciară, prevăzută de art. 28 și urm. din Legea nr. 7/1996, are un caracter necontencios, deoarece registratorul nu este abilitat să soluționeze situații litigioase. Plângerea împotriva încheierii registratorului păstrează acest caracter necontencios atât timp cât, potrivit art. 527 NCPC, nu se urmărește stabilirea unui drept potrivit față de o altă persoană.

Când, în cadrul plângerii împotriva încheierii de carte funciară, ca urmare a însuși cuprinsului acesteia sau a obiecțiilor ridicate de persoanele citate sau care intervin, se pun în discuție situații sau raporturi litigioase, potrivit art. 531 NCPC, cererea dobândește un caracter contencios. Într-o astfel de situație, este necesar ca la soluționarea plângerii să participe toate persoanele în privința cărora înscrierea de carte funciară poate produce efecte.

Plângerea de carte funciară formulată prezintă un caracter contencios, iar judecarea acesteia se impune a fi făcută în contradictoriu cu persoana în privința căreia înscrierea de carte funciară poate produce efecte, respectiv cu numita S.C.

Deși în mod corect a pus în discuție necesitatea introducerii în cauză a numitei S.C., prima instanță nu a făcut însă și aplicarea art. 78 alin. (1) NCPC, articol care impune ca, în cazul procedurii necontencioase, judecătorul să dispună din oficiu introducerea în cauză a altor persoane, chiar dacă părțile se împotrivesc.

Pentru aceste considerente, tribunalul a apreciat ca fiind întemeiat motivul legat de cadrul procesual pasiv, invocat din oficiu.

Motivul de apel constând în punerea în discuție a necesității introducerii în cauză a numitei S.C., invocat de apelantul-potent, nu este întemeiat. Punerea în discuție a necesității introducerii în cauză a unei anumite persoane nu reprezintă o încălcare a limitelor investiției și a art. 22 alin. (6) NCPC, în condițiile în care art. 78 NCPC stabilește în mod neechivoc faptul că, în materie necontencioasă, instanța nu are doar o astfel de posibilitate, ci chiar obligația de a introduce în proces alte persoane, dacă situația dedusă judecării o impune.

Nici motivul de apel legat de amânarea pronunțării, invocat de apelantul-petent, nu este fondat. Amânarea pronunțării nu reprezintă nici o cauză de nelegalitate, nici o cauză de netemeinicie, astfel că nu poate atrage desființarea sau modificarea încheierilor de amânare a pronunțării. De altfel, termenul prevăzut de art. 396 alin. (1) NCPC este unul relativ, nu absolut, astfel că actul de procedură făcut cu nerespectarea acestuia își produce în continuare efectele.

Având în vedere motivul de ordine publică care a determinat admiterea căii de atac și trimiterea cauzei la rejudecare, tribunalul a considerat că nu se mai impune analizarea și a celorlalte motive de apel, legate de fondul plângerii. Apelantul – petent are posibilitatea de a susține în rejudecarea cauzei argumentele pe care le consideră pertinente.

În concluzie, având în vedere art. 78 alin. (3) și art. 478 alin. (1) NCPC, care stabilesc că introducerea în cauză se dispune înaintea primei instanțe și că în apel nu poate fi schimbat cadrul procesual pasiv, tribunalul a admis apelul declarat, a anulat sentința apelată și a trimis cauza spre rejudecare primei instanțe, în vederea introducerii în cauză, în condițiile art. 78 alin. (1) NCPC, a numitei persoane juridice.

3. Procedură necontencioasă. Îndreptare eroare materială. Probatoriu.

Legislație relevantă: art. 28-30, art. 31 alin. (3) și (4) din Legea nr. 7/1996

Întreaga activitate de înscriere în cartea funciară este una grațioasă, necontencioasă, conform dispozițiilor din Regulamentul O.C.P.I. în acest sens. Acest caracter necontencios se transmite și plângerii de carte funciară, așa cum rezultă și din Decizia nr. 72/2007 a I.C.C.J. pronunțată în recurs în interesul legii, prin care se stabilește aceeași interpretare. Plângerea se soluționează exclusiv pe baza dosarului transmis de O.C.P.I. și a cărții funciare, cum rezultă din art. 50 alin. (2²) din Legea nr. 7/1996 [actualul art. 31 alin. (4) din Legea nr. 7/1996, republicată].

De aceea, în această procedură necontencioasă judecătorul verifică doar dacă soluția dată de registrator corespunde legalității formale și materiale și celorlalte principii de carte funciară. Pentru soluționarea chestiunilor contencioase există alte căi procesuale contencioase reglementate de Legea nr. 7/1996, în care se pot face toate probele, astfel că la soluționarea plângerii nu se pot administra alte probe în afara celor din dosarul O.C.P.I., verificându-se dacă soluția registratorului este corectă sau nu, în raport de situația pe care acesta a analizat-o.

Tribunalul București – Secția a III-a civilă, dec. civ. nr. 3201A din 25 septembrie 2015, definitivă, nepublicată

Obiectul cererii

Plângere împotriva încheierii de carte funciară.

Situația de fapt

Prin contractul de cesiune de drepturi litigioase autentificat sub nr. 782/26.05.2005 numita C.V., născută T., în calitate de cedent, i-a cesionat petentului T.C.G., în calitate de cesionar, drepturile litigioase din acțiunea în revendicare privind imobilul din str. V., nr. 35, sector 2.

Prin încheierea de rectificare la contractul de cesiune de drepturi litigioase nr. 19/21.07.2014 emisă de S.P.N. C.S. & N.A. s-a dispus rectificarea contractului de cesiune mai sus menționat, în sensul consemnării că, la data perfectării contractului, T.C.G., cesionar în contract, era căsătorit cu T.V., operând în cauză dispozițiile art. 30 C. fam., în vigoare la acea data.

Petenții au solicitat notarea în cartea funciară 21(...)8 a Sectorului 2 a coproprietarului tabular T.V., conform certificatului de căsătorie și contractului de cesiune rectificat.

Prin Încheierea nr. 50113/28.10.2014, B.C.P.I. Sector 2 a admis cererea cu privire la imobilul cu nr. cadastral 19(...)8, înscris în cartea funciară 21(...)8 UAT București Sector 2, având ca proprietar pe T.C.G., în cota de 1/1 de sub B1, fiind notată încheierea de rectificare nr. 19/21.07.2014 emisă de NP S.C. la contractul de cesiune de drepturi litigioase autentificat cu nr. 782/20.09.2007 prin care se menționează că la data autentificării contractului mai sus menționat petentul T.C.G. era căsătorit cu T.V.

Cererea de reexaminare împotriva acestei încheieri, formulată de petentul T.C.G. a fost respinsă de registratorul-șef prin încheierea nr. 51573/13.11.2014.

Petenții au solicitat notarea în cartea funciară 21(...)9 a Sectorului 2 a coproprietarului tabular T.V. conform certificatului de căsătorie și contractului de cesiune rectificat.

Prin Încheierea nr. 50116/28.10.2014, B.C.P.I. Sector 2 a admis cererea cu privire la imobilul cu nr. cadastral 19(...)7, înscris în cartea funciară 21(...)89 UAT București Sector 2, având ca proprietar pe T.C.G. în cota de 1/1 de sub B1, fiind notată încheierea de rectificare nr. 19/21.07.2014 emisă de NP S.C. la contractul de cesiune de drepturi litigioase autentificat cu nr. 782/20.09.2007 prin care se menționează că, la data autentificării contractului mai sus menționat, petentul T.C.G. era căsătorit cu T.V.

Cererea de reexaminare împotriva acestei încheieri, formulată de petentul T.C.G., a fost respinsă de registratorul-șef prin încheierea nr. 51577/13.11.2014.

Potrivit CF 21(...)8, proprietarul imobilului teren din str. V. nr. 35 A (fost nr. 31-37), Sector 2 București, nr. cadastral 21(...)8 este petentul T.C.G., dreptul de proprietate al acestuia, dobândit prin revendicare, fiind intabulat în cartea funciară la data de 13.12.2010.

Potrivit CF 21(...)9, proprietarul imobilului teren din str. V. nr. 35 B (fost nr. 35), Sector 2 București, nr. cadastral 21(...)9 este petentul T.C.G., dreptul de proprietate al acestuia fiind intabulat în cartea funciară la data de 13.12.2010.

Prin plângerea înregistrată pe rolul Judecătoria Sectorului 2 București la data de 02.12.2014, petenții T.C.G. și T.V. au solicitat anularea încheierilor de reexaminare nr. 51573/31.10.2014 și nr. 51577/31.10.2014 emise de B.C.P.I. Sectorul 2 și, în consecință, să se dispună menționarea corectă a proprietarilor tabulari privind imobilele situate în București, str. V. nr. 35A (fost 31-37), sector 2 din partea a II-a a cărții funciare 21(...)⁸, nr. cadastral 19(...)⁸, respectiv str. V., nr. 35B (fost 31-37), sector 2, din partea a II-a a cărții funciare 21(...)⁹, nr. cadastral 19(...)⁷ ca fiind T.C.G. și T.V., să se dispună îndreptarea erorii materiale strecurate în încheierea nr. 460202/13.12.2010 în care s-a arătat eronat ca imobilul de la nr. 35B, str. V., provine din str. V. nr. 35, deși corect este că el provine din str. V. nr. 31-37, să se dispună îndreptarea erorii materiale strecurate în ambele cărți funciare unde a fost trecut eronat emitentul certificatului de căsătorie ca fiind Consiliul Local Sector 3, în loc de Primăria Sector 2, să se dispună îndreptarea erorii materiale strecurate în ambele cărți funciare unde s-a înregistrat în mod eronat emitentul rectificării cesiunii de drepturi litigioase ca fiind emisă de BNPA M.G.O. și A.A.J, în loc de SPN C.S. & N.A.

Motivarea plângerii

Deși petenții au solicitat notarea în CF 21(...)⁸ și 21(...)⁹ a încheierii de rectificare nr. 19/21.07.2014 emisă de S.P.N. C.S. & N.A. la contractul de cesiune de drepturi litigioase autentificat sub nr. 782/26.05.2005 prin care se menționează că la data perfectării contractului T.C.G., cesionar în contract, era căsătorit cu T.V., operând în cauză dispozițiile art. 30 C. fam., în vigoare la acea dată, prin încheierile nr. 50113/28.10.2014 și nr. 50116/28.10.2014 de către B.C.P.I. Sector 2 s-a dispus, în mod eronat, notarea încheierii de rectificare nr. 19/21.07.2014 emisă de NP C.S., la contractul de cesiune de drepturi litigioase autentificat sub nr. 782/20.09.2007 de BNP M.G.O. și A.A.J. prin care se menționează ca la data autentificării contractului sus menționat T.C.G. era căsătorit cu T.V.

Soluția primei instanțe

Prin sentința civilă nr. 3152/20.03.2015, pronunțată de Judecătoria Sectorului 2 București, a fost admisă în parte plângerea petenților T.C.G. și T.V.

S-a dispus îndreptarea erorii materiale strecurate în încheierea nr. 50113/28.10.2014 de către B.C.P.I. Sector 2 vizând notarea actului notarial nr. 19/21.07.2014 emis de BNP C.S. & N.A. asupra imobilului situat în București, Sector 2, str. V. nr. 35A (fost nr. 31 –37), în sensul că: „se notează încheierea de rectificare nr. 19 din 21.07.2014 emisă de S.P.N. C.S. & N.A. la contractul de cesiune de drepturi litigioase aut. sub nr. 782/26.05.2005 de BNP S.C. prin care se menționează că la data perfectării contractului T.C.G., cesionar în contract, era căsătorit cu T.V., operând în cauză dispozițiile art. 30 Codul familiei, în vigoare la acea dată” în loc de „se notează încheierea de rectificare

nr. 19/21.07.2014 emisă de NP C.S. la contractul de cesiune de drepturi litigioase aut. 782/20.09.2007 de BNPA M.G.O. și A.A.J. prin care se menționează că la data autentificării contractului sus-menționat T.C.G. era căsătorit cu T.V.”, cum din eroare s-a menționat.

S-a respins, în rest, plângerea ca neîntemeiată.

Întrucât plângerea împotriva încheierii registratorului-șef, pusă la dispoziție de Legea nr. 7/1996, limitează rolul instanței la verificarea legalității și temeiniciei înscrierii în cartea funciară având în vedere actele care au stat la baza înscrierii, iar cererile înregistrate la O.C.P.I. Sector 2 la data de 24.10.2014 sub nr. 50113, respectiv nr. 501116 nu au vizat notarea ca fapt juridic a certificatului de căsătorie eliberat la data de 03.06.2002 emis de Primăria Sectorului 2, instanța a respins ca neîntemeiată cererea de îndreptare a erorii materiale cu privire la emitentul certificatului de căsătorie.

În ceea ce privește cererea petenților de înscriere în cartea funciară a dreptului de proprietate al petentei T.V., aceasta a fost respinsă ca neîntemeiată pentru următoarele considerente:

Înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate al petentului T.C.G. s-a făcut în conformitate cu prevederile art. 48 din Legea nr. 7/1996 (forma în vigoare la data înscrierii) prin încheierea nr. 460202, în baza sentinței civile nr. 1501/08.10.2008 a Tribunalului București Secția a IV-a civilă, a deciziei civile nr. 436/02.07.2009 pronunțată de Curtea de Apel București, Secția a IV-a civilă și a deciziei nr. 2035/24.03.2010 emisă de Înalta Curte de Casație și Justiție – Secția Civilă și de Proprietate Intelectuală, prin care Școala Națională de Sănătate Publică, management și Perfecționare în Domeniul Sanitar București a fost obligată să restituie în natură, în deplină proprietate și posesie petentului T.C.G., cele două suprafețe de teren situate în str. V., nr. 31-37, Sector 2 București.

Hotărârea judecătorească mai sus menționată, rămasă irevocabilă, reprezintă un mod de dobândire a dreptului de proprietate, însă intabularea dreptului de proprietate se face în favoarea persoanei al cărei drept de proprietate a fost recunoscut prin hotărârea judecătorească irevocabilă, în speță T.C.G.

Faptul că, atât la data cesiunii de drepturi litigioase, cât și la data la care, prin hotărâre judecătorească irevocabilă a fost recunoscut dreptul de proprietate al petentului asupra imobilului, petentul era căsătorit cu T.V., poate avea relevanță din punct de vedere al regimului comunității de bunuri prevăzut de art. 30 C. fam. (în vigoare la acea dată). Însă, în mod corect a reținut registratorul de carte funciară că procedura în materie de carte funciară are caracter necontencios, înscrierea dreptului de proprietate se face în baza modului prin care proprietarul a dobândit dreptul de proprietate și, întrucât, prin hotărâre judecătorească a fost recunoscut doar dreptul de proprietate al petentului T.C.G., înscrierea dreptului de proprietate devălmașă al petentei T.V. nu se poate face prin aplicarea unei prezumții legale, rezultate din căsătorie.