

Capitolul I. Principiile cărților funciare

I. Obiectul înscrierii în cartea funciară. Lipsa legăturii cu imobilul înscris în cartea funciară. Consecințe. Limitele principiului publicității integrale

NCC, art. 876 alin. (2), art. 881 alin. (2)

Prin plângerea formulată împotriva încheierii de respingere, pronunțată de O.C.P.I. – Biroul de Carte Funciară Sector 2 București, petenta SC P. SA a solicitat, în contradictoriu cu intimații M.N. și M.A., să se dispună desființarea încheierii atacate și notarea în cartea funciară a litigiului ce formează obiectul dosarului nr. x/3/2007 aflat pe rolul Tribunalului București, Secția a VII-a comercială.

În motivarea plângerii, petenta a arătat că între acestea și SC E.C.S. SRL, G.V. și M.N. există un litigiu pe rolul Tribunalului București, iar prin încheierea din data de 19.03.2009 au fost obligați pârâții în solidar la suportarea pasivului neacoperit al debitorului. Ca urmare, la data de 08.04.2009, a solicitat O.C.P.I. Sector 2 București înscrierea acestui litigiu asupra imobilului situat în mun. București, Sector 2, înscris în cartea funciară, proprietate în cotă indiviză 1/2 a lui M.N. și M.A.

Petenta a învederat că interesul notării constă în preîntâmpinarea unei eventuale înstrăinări a imobilului, până la soluționarea irevocabilă a litigiului, însă autoritatea de cadastru nu a dat curs cererii și a acordat un termen pentru a se depune un certificat de grefă în care să se menționeze expres imobilul, proprietarul terenului, și copia acțiunii, dar Tribunalul București a refuzat eliberarea acestui certificat, astfel că a primit o soluție de respingere a notării litigiului asupra imobilului menționat, pe care o apreciază ca nelegală și netemeinică.

Analizând întregul material probator administrat în cauză, instanța a reținut următoarele:

Prin încheiere, O.C.P.I. – Biroul de Carte Funciară Sector 2 București a respins cererea formulată de către petenta SC P. SA privind notarea litigiului asupra imobilului situat în municipiul București, sector 2, înscris în cartea funciară.

Din extrasul cărții funciare rezultă că imobilul sus-menționat este înscris în proprietatea intimaților M.N. și M.A., în baza unui contract de vânzare-cumpărare autenticat.

Prin cererea adresată autorității de cadastru la data de 08.04.2009, petenta a solicitat notarea litigiului în baza certificatului de grefă emis pentru dosarul nr. x/3/2007 al Tribunalului București, Secția a VII-a comercială, privitor la un litigiu întemeiat pe dispozițiile Legii nr. 85/2006, purtat cu societatea SC E.C.S. SRL, al cărei asociat este intimatul M.N.

La data de 11.05.2009, O.C.P.I. – Biroul de Carte Funciară Sector 2 București a pronunțat soluția de respingere a cererii de notare a litigiului, motivat de faptul că, deși i-a acordat petentei mai multe termene, aceasta nu a depus certificat de grefă și copia acțiunii din care să rezulte adresa imobilului ce face obiectul litigiului sau că litigiul este în legătură cu respectivul imobil.

Față de cele arătate, având în vedere plângerea formulată în temeiul art. 50 alin. (2) din Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, instanța a procedat la verificarea legalității și temeiniciei măsurii dispuse de O.C.P.I. Sector 2 București.

Astfel, în conformitate cu art. 26 alin. (4) din legea sus-menționată, înscrierile în cartea funciară sunt de trei feluri, respectiv intabularea, înscrierea provizorie și notarea. Potrivit alin. (4) lit. c) al acestui articol, notarea poate avea ca obiect înscrierea drepturilor personale, a actelor și faptelor judiciare referitoare la starea și capacitatea persoanelor, a acțiunilor și căilor de atac în justiție, precum și a măsurilor de indisponibilizare, în legătură cu imobilele din cartea funciară. De asemenea, art. 19 alin. (1) pct. B lit. e) din Legea nr. 7/1996 prevede, printre altele, că se înscriu în cartea funciară acțiunile privitoare la proprietate în legătură cu imobilele înscrise în cartea funciară.

În acord cu principiul legalității, care presupune exactitatea, corectitudinea și certitudinea înscrierilor în cartea funciară, registratorul este chemat să respecte legalitatea formală și legalitatea materială. În primul rând, acesta poate să încuviințeze numai înscrierile actelor și faptelor anume prevăzute de lege sau, după caz, permise, și nu se poate sprijini decât pe cererea și actele care o însoțesc. În al doilea rând, acesta trebuie să cerceteze dacă înscrisul pe baza căruia se solicită înscrierea întrunește condițiile de fond și de formă cerute de lege și dacă din cuprinsul cărții funciare nu există vreo piedică la săvârșirea înscrierii.

Verificând respectarea acestor cerințe de către registratorul de carte funciară care a respins notarea solicitată prin încheiere, instanța a constatat că acesta a respectat întocmai legalitatea formală și materială, potrivit prevederilor Legii nr. 7/1996.

Cât privește legalitatea formală, se observă că notarea a fost solicitată cu privire la litigiul ce formează obiectul dosarului nr. x/3/2007 al Tribunalului București, Secția a VII-a comercială, în baza certificatului de grefă emis de această instanță. Din cuprinsul acestui înscris nu rezultă însă că litigiul ce s-a solicitat a fi notat ar avea vreo legătură cu imobilul situat în municipiul București înscris în cartea funciară a sectorului 2 București. Deși i s-a solicitat petentei să complinească lipsurile constatate, aceasta nu s-a conformat, astfel că în mod corect registratorul de carte funciară nu a putut stabili nicio legătură între litigiul respectiv și imobilul vizat.

Mai mult decât atât, nici în fața instanței petenta nu a reușit să facă dovada că dosarul nr. x/3/2007 ar privi imobilul proprietatea intimaților sau că ar avea o legătură cu acest imobil. De altfel, din sentința comercială nr. 1648/19.03.2009 a Tribunalului București, Secția a VII-a comercială, rezultă că acest litigiu este întemeiat pe dispozițiile Legii nr. 85/2006 și nu are nicio legătură cu imobilul vizat de petentă pentru notarea sarcinii.

În aceste condiții, soluția de respingere a notării este justificată, deoarece se pot nota în cartea funciară doar litigii în legătură cu imobilele din cartea funciară, conform art. 26 din Legea nr. 7/1996, însă o asemenea legătură nu există în cauza de față.

Simplul interes al petentei de indisponibilizare a bunurilor intimaților în eventualitatea obținerii ulterioare a unui titlu executoriu nu este suficient pentru acceptarea notării sarcinii, deoarece s-ar aduce o restrângere nejustificată a dreptului de proprietate al pretinșilor debitori asupra bunului lor imobil, atât timp cât nu este certă creanța pretinsă și nici obținerea titlului executoriu. În orice caz, o eventuală înstrăinare în dauna intereselor petentei poate fi desființată în condițiile prevăzute de legea civilă în vigoare și nu poate fi împiedicată prin simplul fapt că împotriva unuia dintre proprietarii unui bun imobil există un litigiu în pretenții, fără vreo legătură cu bunul respectiv.

Față de cele arătate, făcând aplicarea principiului legalității formale, registratorul de carte funciară a apreciat în mod corect că cererea privind notarea nu se înscrie între cele permise de lege și că o

asemenea solicitare nu ar putea fi admisă exclusiv pe baza mențiunilor cuprinse în cartea funciară și a înscrisurilor depuse.

Pentru toate aceste considerente, în temeiul dispozițiilor art. 19 alin. (1), art. 26 alin. (4) și art. 50 din Legea nr. 7/1996, având în vedere că cererea de înscriere formulată vizează o ipoteză nepermisă de lege sub forma notării, că nu se poate stabili existența vreunei legături între litigiul invocat și imobilul înscris în cartea funciară, instanța a apreciat că soluția de respingere pronunțată este corectă, legală și temeinică, astfel că a respins ca neîntemeiată plângerea formulată de către petenta SC P. SA în contradictoriu cu intimații M.N. și M.A.^[1]

*Jud. Sectorului 2 București,
sent. civ. nr. 2248 din 2 martie 2010, nepublicată*

Comentarii: Cererea de notare a unui litigiu în cartea funciară este admisibilă numai în situația în care respectivul litigiu prezintă o legătură cu imobilul înscris în cartea funciară. În acest sens, art. 876 alin. (2) NCC prevede în mod expres că principiul publicității integrale presupune înscrierea în cartea funciară, în afara drepturilor reale imobiliare, și a altor drepturi, fapte sau raporturi juridice, cu condiția de a avea legătură cu imobilele cuprinse în cartea funciară.

În speța de față, existența unei cereri de chemare în judecată în angajarea răspunderii patrimoniale a administratorului unei societăți comerciale cu răspundere limitată, aflată în insolvență, formulată în condițiile art. 138 din Legea nr. 85/2006, nu justifică notarea litigiului în cartea funciară a imobilului proprietatea administratorului, atât timp cât respectivul proces nu afectează în niciun mod situația juridică a bunului, care nu a făcut parte din patrimoniul societății aflate în procedura insolvenței.

În sprijinul soluției de admisibilitate a notării nu pot fi invocate prevederile art. 902 alin. (2) pct. 16 NCC, deoarece deschiderea procedurii insolvenței poate fi notată în cartea funciară a unui imobil cu condiția ca respectivul imobil să fie inclus în patrimoniul societății aflate în insolvență, iar nu în patrimoniul asociaților. Cu alte cuvinte, pentru a se nota deschiderea procedurii insolvenței în cartea funciară a unui imobil este necesar ca acesta să fie adus ca aport în societate, în condițiile art. 1883 NCC.

Iminența obținerii unui titlu executoriu și posibilitatea declanșării ulterioare a executării silit imobiliare nu justifică reținerea legăturii

^[1] Hotărârea primei instanțe nu este definitivă, fiind declarat apel de către petentă, calea de atac nefiind soluționată până în prezent, întrucât s-a dispus măsura suspendării judecării apelului ca urmare a lipsei părților.

certe a litigiului cu imobilul înscris în cartea funciară, atât timp cât această formă de executare silită nu este una exclusivă, ci una alternativă, astfel încât, inclusiv în ipoteza în care s-ar obține obligarea la plată a proprietarului imobilului, executarea obligației se poate realiza benevol sau prin alte forme de executare silită, fără vreo legătură cu imobilul asupra căruia s-a solicitat notarea procesului. Într-o asemenea situație, partea interesată poate solicita și obține instituirea unui sechestrul asigurător, în condițiile art. 951 și urm. NCCP^[1], măsură pe care o poate nota în cartea funciară în baza art. 902 alin. (2) pct. 17 NCC.

Principiul publicității integrale permite înscrierea în cartea funciară sub forma intabulării sau a înscrierii provizorii pentru drepturile tabulare (drepturi reale imobiliare), dar și pentru alte drepturi decât cele reale, fapte sau raporturi juridice, însă limitează această posibilitate la existența unei legături cu imobilul înscris în cartea funciară. În caz contrar, în lipsa oricărei legături, sistemul de publicitate imobiliară s-ar dovedi greoi, dificil și ineficient, constituind mai degrabă o piedică pentru circulația juridică a imobilelor.

2. Nevalabilitatea actului juridic în baza căruia se realizează înscrierea în cartea funciară. Limitele principiului legalității. Verificările impuse registratorului de carte funciară cu ocazia soluționării cererii de înscriere în cartea funciară

NCC, art. 884
Legea nr. 7/1996, art. 49

Prin încheierea nr. 16090 din 13.12.2003, pronunțată de Judecătoria Constanța – Biroul de Carte Funciară, a fost respinsă cererea formulată de petenții F.N. și F.M., pentru intabularea dreptului de proprietate.

Pentru pronunțarea acestei soluții s-a reținut că petenții au dobândit imobilul prin contractul de vânzare-cumpărare autentic, din ale cărui mențiuni rezultă că vânzătoarea F.O. a dobândit imobilul în baza certificatului de moștenitor de pe urma defunctului F.I., care, la rândul său, a deținut imobilul fără acte de proprietate.

Prin urmare, succesoarea defunctului nu a putut dobândi prin moștenire dreptul de proprietate asupra imobilului, drept care nu

^[1] Noul Cod de procedură civilă, republicat în M. Of. nr. 545 din 3 august 2012, va intra în vigoare în data de 1 februarie 2013. Pentru instituția aplicabilă a sechestrului asigurător, a se vedea art. 591 și urm. CPC.

exista în masa succesorală, prescripția achizitivă putând fi aplicată de judecător numai dacă cel interesat o invocă pe cale de acțiune sau excepție.

În acest sens, judecătorul de carte funciară nu are competența să constate, în cadrul unei proceduri necontencioase, dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune.

Curtea de Apel Constanța, prin decizia civilă nr. 155 din 18.02.2004, a respins ca nefondat apelul declarat de petenți, împotriva încheierii nr. 16090 din 13.12.2003 a Judecătoriei Constanța, având în vedere aceleași considerente, în conformitate cu prevederile art. 50 din Legea nr. 7/1996.

Împotriva acestei decizii au declarat recurs petenții F.N. și F.M., susținând, în esență, că prin actul notarial întocmit în anul 1993, în mod legal, este făcută dovada proprietății numiților F.N. și F.M., conform art. 20 alin. (1) din Legea nr. 7/1996, posesia exercitată sub nume de proprietar are efecte juridice chiar în cazul în care posesorul nu are titlu de proprietate, calitatea de proprietar fiind atestată de primarul localității și fiind dobândită prin succesiune, conform certificatului de moștenitor. Ca atare, înscrierea dreptului real imobiliar, numai în scop de opozabilitate în sistemul Legii nr. 7/1996, a fost legală.

Recursul nu este întemeiat.

În raport cu prevederile art. 50 din Legea nr. 7/1996 și art. 90 din Regulamentul de punere în aplicare a legii, corect s-a apreciat că înscrisul prin care s-a dorit a se face dovada dreptului de proprietate al autorului vânzătoarei F.O. nu întrunește condițiile de validitate în acest sens, el consfințind numai un fapt juridic, posesia exercitată asupra terenului, fără a se deține acte de proprietate.

Cum, potrivit art. 22 din Legea nr. 7/1996, dreptul de proprietate se înscrie în cartea funciară în baza actului prin care s-a constituit ori s-a transmis în mod valabil și cum dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune, conform art. 1841 C. civ. 1864, se poate stabili numai pe cale de judecată, rezultă că în speță nu s-a făcut dovada existenței dreptului de proprietate asupra imobilului în patrimoniul vânzătoarei, astfel încât hotărârea atacată este legală.

Așa fiind, în baza art. 312 CPC, recursul a fost respins.

I.C.C.J., s. civ. și de propr. int., dec. nr. 5585 din 24 iunie 2005, www.scj.ro și în A. Rusu, Publicitate imobiliară. Cărțile funciare (2). Practică judiciară, Ed. Hamangiu, București, 2009, p. 224-226

Comentarii: Cerința esențială pentru a asigura eficiența sistemului de publicitate imobiliară este aceea ca înscrierile în cartea funciară să fie nu numai complete, ci mai ales exacte și corecte, în deplină concordanță cu dispozițiile legale incidente. De aceea, legalitatea înscrierilor în cartea funciară este ridicată la rangul de principiu, în respectarea căruia registratorul de carte funciară, registratorul șef sau judecătorul, după caz, este ținut să verifice îndeplinirea condițiilor de fond și de formă cerute de lege pentru valabilitatea actului juridic pe baza căruia se solicită înscrierea în cartea funciară. În mod evident, verificarea realizării acestor cerințe se poate efectua în mod exclusiv pe baza cererii de înscriere, a înscrisului invocat, a celorlalte documente anexate, prin raportare la cuprinsul cărții funciare și al celorlalte documente cu care se întrezește aceasta.

Atât timp cât din cuprinsul actului translativ de proprietate rezultă lipsa titlului valabil al autorului, este corectă și legală soluția de respingere a cererii de înscriere, fără a fi necesară administrarea altor probe, într-o procedură contencioasă, care să dovedească nevalabilitatea aceluia act. Cu alte cuvinte, registratorul de carte funciară poate și trebuie să refuze de la înscriere un drept real imobiliar care nu este dobândit cu respectarea cerințelor legale, de fond și de formă, nerespectare care rezultă în mod exclusiv din cererea de înscriere și documentele anexate acesteia.

Dacă pentru stabilirea neîndeplinirii condițiilor de valabilitate este necesară administrarea unor probe suplimentare, nu este posibil a se efectua acest lucru în procedura necontencioasă a înscrierii în cartea funciară, astfel încât registratorul de carte funciară sau judecătorul, după caz, este ținut să pronunțe o soluție de admitere a cererii de înscriere^[1].

Față de ultimele modificări legislative aduse prin Legea nr. 133/2012 pentru aprobarea O.U.G. nr. 64/2010 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996^[2], trebuie precizat că soluția actuală este diferită față de cea reținută în reglementarea anterioară. Astfel, în literatura de specialitate și în practica judiciară, s-a impus ca majoritară soluția efectuării de către registratorul de carte funciară a unui control de valabilitate a actului în baza căruia se realizează înscrierea în cartea funciară, atât sub aspectul condițiilor de formă, cât și sub aspectul condițiilor de fond. Impunerea unor astfel de verificări în respectarea legalității materiale a înscrierilor în cartea funciară este justificată de necesitatea creării

^[1] Pentru controversele privind limitele verificărilor impuse de legalitatea materială, a se vedea *M. Nicolae*, *Tratat de publicitate imobiliară*, vol. II, Ed. Universul Juridic, București, 2011, p. 208-223.

^[2] Publicată în *M. Of.* nr. 506 din 24 iulie 2012.

unui sistem de publicitate imobiliară eficient prin asigurarea exactității, corectitudinii și certitudinii înscrierilor în cartea funciară.

Cu toate acestea, legiuitorul actual a înțeles să renunțe semnificativ la aceste cerințe ale legalității materiale, lăsând în sarcina registratorului de carte funciară doar misiunea de a verifica îndeplinirea condițiilor de formă prevăzute de lege pentru încheierea valabilă a actului invocat ca temei al înscrierii, fără a mai avea posibilitatea să verifice, ca regulă, realizarea condițiilor de fond aparente. La această concluzie se poate ajunge prin privirea comparativă a textului art. 49 din Legea nr. 7/1996 atât înainte, cât și ulterior adoptării Legii nr. 133/2012. Astfel, în legislația anterioară, acest text legal prevedea că „dacă registratorul constată că cererea de înscriere în cartea funciară și actele depuse în justificarea acesteia nu întrunesc condițiile legale, aceasta se va respinge printr-o încheiere motivată”. Așadar, articolul menționat se referea la neîndeplinirea condițiilor legale, fără distincție, după cum nerespectarea viza cerințe de formă sau cerințe de fond ale valabilității actului juridic supus înscrierii și indiferent dacă sancțiunea aplicabilă ar fi fost nulitatea absolută sau relativă, expresă sau virtuală. În schimb, în actuala reglementare, în vigoare din data de 27 iulie 2012, se arată explicit că „dacă registratorul constată că actele depuse în justificarea cererii de înscriere în cartea funciară, precum și aceasta din urmă nu întrunesc condițiile de formă cerute de lege pentru valabilitatea acestora, cererea se va respinge printr-o încheiere motivată”. Prin urmare, legalitatea materială impune doar verificarea îndeplinirii condițiilor de formă, prevăzute de lege pentru valabilitatea actului juridic în baza căruia se solicită înscrierea în cartea funciară.

În privința condițiilor de fond, efectuarea cuvenitelor verificări de către registratorul de carte funciară, registratorul șef sau judecătorul sesizat cu plângerea împotriva încheierii de carte funciară, după caz, este posibilă doar în situațiile prevăzute de art. 49 alin. (2) din Legea nr. 7/1996, în forma actuală, în conformitate cu care „registratorul va respinge cererea de înscriere a actului juridic a cărui nulitate absolută este prevăzută în mod expres de lege sau pentru neîndeplinirea unor condiții speciale prevăzute de reglementările în vigoare”. În consecință, registratorul nu poate cenzura de la înscriere orice acte juridice încheiate cu nerespectarea condițiilor de fond, ci doar pe acelea afectate de un viciu care ar atrage exclusiv sancțiunea nulității absolute exprese, iar nu și virtuale ori a nulității relative (indiferent dacă este expresă sau virtuală).

Aplicând dispozițiile actuale unei situații ca aceea din speța prezentată, se constată că, dacă în raport de reglementarea în vigoare la momentul rezolvării litigiului, soluția instanțelor judecătorești apare ca legală și temeinică, în noua legislație soluția nu mai poate fi primită, deoarece lipsa titlului autorului nu atrage sancțiunea nulității ab-

solute exprese a actului juridic translativ de proprietate. Dimpotrivă, art. 1683 NCC reglementează valabilitatea vânzării lucrului altuia. Așa fiind, în prezent, într-o cauză similară, soluția corectă este în sensul admiterii cererii de intabulare a dreptului de proprietate, chiar dacă din cuprinsul actului ar rezulta lipsa titlului valabil al autorului.

3. Lipsa formei autentice a înscrisului doveditor în baza căruia se solicită intabularea dreptului de proprietate asupra unui imobil. Limitele principiului legalității. Obligația registratorului de a verifica cerințele de formă prevăzute de lege pentru valabilitatea actului juridic în temeiul căruia este justificată cererea de înscriere. Prezentarea unui înscris autentic întocmit de un alt funcționar public decât notarul public

NCC, art. 881, art. 884
Legea nr. 7/1996, art. 49

Prin plângerea formulată împotriva încheierii de respingere, pronunțată de O.C.P.I. – Biroul de Carte Funciară Sector 2 București, petenta C.I. a solicitat admiterea cererii sale de intabulare a dreptului de proprietate.

În motivarea plângerii, petenta a arătat că este proprietara cotei de 56/1280 din apartamentul 2 parter și a cotei de teren aferente apartamentului de 54 mp, imobil situat în mun. București, sector 2, însă autoritatea de cadastru a săvârșit un abuz prin refuzul de a-i intabula dreptul de proprietate.

Petenta a mai învederat că a dobândit cota sus-arătată de la Statul Român prin Direcția Generală a Finanțelor Publice a Municipiului București, în baza unui contract de vânzare-cumpărare, achitând prețul cerut și comunicându-i-se prin adrese că poate efectua intabularea.

Analizând întregul material probator administrat în cauză, instanța a reținut următoarele:

Prin încheiere, O.C.P.I. – Biroul de Carte Funciară Sector 2 București a respins cererea formulată de către petenta C.I. privind intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului situat în Mun. București, sector 2, asupra cotei de 56/1280 cu titlu de cumpărare.

Din extrasul cărții funciare rezultă că imobilul situat în mun. București, sector 2, se află în coproprietatea a 8 persoane, printre care și petenta C.I., cu o cotă de 233/1280, precum și Statul Român

prin Direcția Generală a Finanțelor Publice a Municipiului București cu o cotă de 56/1280, cu titlu de moștenire.

Din contractul de vânzare-cumpărare nr. 57275/28.10.2008, încheiat în temeiul art. 22 alin. (6) din H.G. nr. 731/2007, rezultă că Statul Român prin Direcția Generală a Finanțelor Publice a Municipiului București a vândut petentei C.I. cota indiviză de 56/1280 din apartamentul nr. 2 de la parterul imobilului situat în mun. București, sector 2, împreună cu o suprafață indiviză de teren aferentă apartamentului înstrăinat.

Cu privire la această cotă de 56/1280, dobândită prin contract de vânzare-cumpărare, petenta a formulat cerere de înscriere în cartea funciară a dreptului de proprietate, cerere ce i-a fost respinsă prin încheierea contestată, cu motivarea că actul de proprietate prezentat nu este încheiat în formă autentică.

Față de cele arătate, având în vedere plângerea formulată de către petenta C.I. în temeiul art. 50 alin. (2) din Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, instanța a procedat la verificarea legalității măsurii dispuse de O.C.P.I. – Biroul de Carte Funciară Sector 2 București prin încheiere, apreciind că soluția pronunțată este legală și temeinică, impunându-se respingerea plângerii de carte funciară ca neîntemeiată pentru considerentele ce vor fi arătate în continuare.

În acord cu principiul legalității care presupune exactitatea, corectitudinea și certitudinea înscrierilor în cartea funciară, registratorul este chemat să respecte legalitatea formală și legalitatea materială. În primul rând, acesta poate să încuviințeze numai înscrierile actelor și faptelor anume prevăzute de lege sau, după caz, permise și nu se poate sprijini decât pe cererea și actele care o însoțesc. În al doilea rând, acesta trebuie să cerceteze dacă înscrisul pe baza căruia se solicită înscrierea întrunește condițiile de fond și de formă cerute de lege și dacă din cuprinsul cărții funciare nu există vreo piedică la săvârșirea înscrierii.

Verificând respectarea acestor cerințe de către registratorul de carte funciară care a respins înscrierea dreptului de proprietate prin încheiere, instanța a constatat că acesta a respectat întocmai legalitatea formală și materială, potrivit prevederilor Legii nr. 7/1996, observând faptul că titlul prezentat de către petentă nu îndeplinește cerința formei autentice prevăzute de lege pentru înstrăinarea terenurilor între vii.

În primul rând, trebuie avute în vedere dispozițiile art. 2 alin. (1) din Legea nr. 247/2005, Titlul X, în conformitate cu care terenurile, cu sau fără construcții, prin excepție de la regula consensualismului consacrată de Codul civil, pot fi înstrăinate și dobândite prin acte juridice între vii numai dacă acestea au fost încheiate în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute, textul legal indicat fiind aplicabil nu doar atunci când se înstrăinează bunul în materialitatea sa, ci și atunci când se înstrăinează o cotă ideală și abstractă din dreptul de proprietate, cum este cazul în speță. De asemenea, incidența acestor prevederi legale în prezenta cauză rezultă din faptul că imobilul înscris în cartea funciară se compune din construcție și terenul aferent, astfel încât cerința formei autentice este necesară atât timp cât există o singură carte funciară deschisă pentru întregul imobil teren și construcție, iar nu o carte funciară distinctă pentru cele două tipuri de imobile. În plus, art. 2 alin. (1) din legea menționată dispune în sensul că atunci când se înstrăinează terenul, chiar împreună cu construcția de pe acesta, forma autentică este prevăzută sub sancțiunea nulității absolute, ceea ce înseamnă că principiul consensualismului instituit de art. 1294 C. civ. 1864 și-ar fi găsit aplicarea doar în cazul în care s-ar fi înstrăinat numai construcția, fără terenul aferent, ceea ce nu este cazul de față. În concluzie, pentru argumentele arătate, potrivit art. 2 alin. (1) din Legea nr. 247/2005, Titlul X, contractul de vânzare-cumpărare având ca obiect cota de 56/1280 din dreptul de proprietate asupra întregului imobil (construcție plus terenul aferent) trebuie încheiat în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute.

În al doilea rând, pentru a stabili respectarea acestei formalități trebuie avute în vedere dispozițiile art. 1171 C. civ. 1864, în conformitate cu care „actul autentic este acela care s-a făcut cu solemnitățile cerute de lege, de un funcționar public, care are dreptul de a funcționa în locul unde actul s-a făcut”. De asemenea, în Legea nr. 36/1995 în secțiunea destinată autentificării actelor se arată că o asemenea operațiune este în sarcina notarului public, iar în art. 65 lit. d) se arată că încheierea de autentificare trebuie să cuprindă, printre altele, dispoziția de investire cu formă autentică, care se exprimă prin cuvintele „se declară autentic prezentul înscris”.

Din interpretarea acestor prevederi legale rezultă că în Codul civil se folosește noțiunea de „act autentic”, pe când în Legea nr. 36/1995 se utilizează noțiunea de „autentificare” și „formă autentică”, ceea ce justifică concluzia că nu se poate pune semnul egalității

ții între un act autentic și un act încheiat în formă autentică. În primul caz, este vorba despre un act întocmit cu respectarea solemnităților prevăzute de lege și este realizat de un funcționar public, care are dreptul de a funcționa în locul unde actul s-a făcut. În schimb, în al doilea caz, prin act încheiat în formă autentică nu se poate înțelege decât un act autenticat de notarul public, deoarece dispoziția de investire cu formă autentică poate fi dată doar de notarul public, potrivit art. 65 lit. d) din Legea nr. 36/1995, în lipsa unei prevederi legale contrare.

Verificând contractul de vânzare-cumpărare nr. 57275/28.10.2008 prin prisma acestor prevederi legale, se constată că acest act a fost încheiat de un funcționar public competent din cadrul Agenției Naționale de Administrare Fiscală – Direcția Generală a Finanțelor Publice a Municipiului București. Sub acest aspect, se poate afirma fără rezerve că actul respectiv este un act autentic în sensul art. 1171 C. civ. 1864. În schimb, nu se poate considera că același act este și un act încheiat în formă autentică, deoarece o asemenea formă nu poate fi acordată decât de notarul public, dacă nu există o dispoziție expresă contrară, conform celor arătate mai sus.

Or, actul autentic nu este suficient pentru înstrăinarea terenurilor cu sau fără construcții, ci art. 2 alin. (1) din Legea nr. 247/2005, Titlul X, cere ca transferul dreptului de proprietate să se materializeze într-un act încheiat în formă autentică, iar nu un simplu act autentic.

Din cuprinsul contractului de vânzare-cumpărare prezentat de petentă rezultă că acesta a fost încheiat în conformitate cu prevederile art. 22 alin. (6) din H.G. nr. 731/2007, potrivit art. 4 din același act normativ. Textul legal indicat prevede că „bunurile imobile deținute de stat în cotă indiviză se valorifică direct către coproprietari, dacă aceștia oferă cel puțin prețul stabilit de comisia de evaluare pe baza raportului de expertiză tehnică sau de evaluare, în termen de 30 de zile de la data înștiințării în acest sens de către organele de valorificare, și achită integral suma în termen de 60 de zile de la data depunerii ofertei de cumpărare”. Alineatul următor al aceluiași articol, privitor la situația existentă în speță, dispune în sensul că „contractul de vânzare-cumpărare se încheie în formă autentică în termen de cel mult 30 de zile de la data achitării sumei prevăzute mai sus”. Așadar, forma autentică este cerută inclusiv în cazul vânzării-cumpărării de imobile realizate în procedura instituită de O.G. nr. 14/2007 privind reglementarea modului și condițiilor de

valorificare a bunurilor intrate, potrivit legii, în proprietatea privată a statului, întrucât normele metodologice ale acestui act normativ, aprobate prin H.G. nr. 731/2007, dispun în mod expres că actul de vânzare-cumpărare trebuie încheiat în formă autentică. Prin dispoziția cuprinsă în art. 22 alin. (7), legiuitorul a intenționat să sublinieze tocmai faptul că nu este suficient actul autentic, ci se cere în plus forma autentică, deoarece, dacă ar fi dorit să se oprească la primul caz, nu ar mai fi prevăzut nimic în această privință, întrucât actele întocmite în procedura valorificării bunurilor intrate, potrivit legii, în proprietatea statului sunt acte autentice, îndeplinite de un funcționar public abilitat să parcurgă procedura respectivă, evident cu stricta aplicare a dispozițiilor legale. Totuși, pentru actul final, care este contractul de vânzare-cumpărare, s-a dorit să se prevadă forma autentică, acest act fiind distinct de toate celelalte acte încheiate de funcționarul public competent să efectueze procedura de valorificare a bunurilor respective.

În concluzie, atât potrivit regulii generale, cât și celei speciale, vânzarea-cumpărarea cotei din imobilul teren și construcție în cauza de față este supusă formei autentice, care, în lipsă de stipulație contrară, nu poate fi oferită decât prin încheierea actului notarial și aplicarea formulei respective de către notarul public, conform art. 65 lit. d) din Legea nr. 36/1995.

Evident, nimic nu se opune ca petenta, în calitate de cumpărătoare, să solicite instanței judecătorești pronunțarea unei hotărâri care să înlocuiască forma autentică, în cazul în care vânzătorul Statul Român prin Direcția Generală a Finanțelor Publice a Municipiului București ar refuza încheierea contractului de vânzare-cumpărare în forma cerută de lege, o atare hotărâre judecătorească fiind suficientă pentru ca petenta să-și intabuleze dreptul de proprietate pe care a intenționat să-l dobândească și pentru care a achitat prețul stabilit. În consecință, petenta are deschis accesul la justiție pentru a-l chema în judecată pe vânzător și astfel să obțină forma autentică cerută de lege, conform art. 5 din Legea nr. 247/2005, Titlul X.

Pentru toate aceste considerente, în temeiul dispozițiilor art. 19 alin. (1) pct. B, art. 26 și art. 47-48 din Legea nr. 7/1996, coroborate cu art. 2 alin. (1) din Legea nr. 247/2005, Titlul X, art. 1171 C. civ. 1864, art. 65 lit. d) din Legea nr. 36/1995, art. 22 alin. (6) și (7) din H.G. nr. 731/2007, având în vedere că actul de vânzare-cumpărare prezentat de petentă nu îndeplinește cerințele legale de formă, instanța a apreciat că soluția de respingere pronunțată este corectă,

legală și temeinică, astfel că a respins ca neîntemeiată plângerea formulată de către petenta C.I.^[1]

*Jud. Sectorului 2 București,
sent. civ. nr. 2438 din 17 martie 2009, nepublicată*

Comentarii: Principiul legalității înscrierilor în cartea funciară impune ca registratorul de carte funciară să efectueze verificări cu privire la valabilitatea formei pe care o îmbracă actul juridic în baza căruia se solicită înscrierea în cartea funciară. Soluția este pe deplin valabilă și în reglementarea actuală, deoarece art. 49 alin. (1) din Legea nr. 7/1996, în forma stabilită prin Legea nr. 133/2012, prevede în mod expres că registratorul va respinge cererea de înscriere în ipoteza în care constată că aceasta și/sau actele care o justifică nu întrunesc condițiile de formă cerute de lege pentru valabilitatea acestora.

În cauza de față, registratorul a procedat în mod corect la respingerea cererii de intabulare, constatând faptul că actul juridic translativ de proprietate prezentat de către petentă nu îndeplinește cerința formei autentice prevăzute de lege pentru valabilitatea sa.

Există diferență între actul autentic și actul încheiat în formă autentică, în sensul că, în primul caz, este vorba despre un act întocmit cu respectarea solemnităților prevăzute de lege și este realizat de un funcționar public, care are dreptul de a funcționa în locul unde actul s-a făcut, iar în al doilea caz, prin act încheiat în formă autentică nu se poate înțelege decât un act autentificat de notarul public, deoarece dispoziția de investire cu formă autentică poate fi dată doar de notarul public, potrivit art. 66 lit. d) din Legea nr. 36/1995, în lipsa unei prevederi legale contrare. Cu alte cuvinte, orice act notarial este un act autentic, dar nu orice act autentic este un act notarial, după cum nu se poate pune semnul egalității între actul autentic și actul în formă autentică.

Atunci când condițiile de formă ale unui act juridic impun cerința întocmirii în formă autentică, este necesar a se respecta această formalitate, fără a se putea considera îndeplinită condiția menționată prin prezentarea unui act autentic, întocmit de un funcționar public, în locul unui act autentificat de notarul public.

De altfel, art. 888 NCC prevede în mod expres că înscrierea în cartea funciară se efectuează, printre altele, în baza înscrisului autentic notarial, fără a se considera valabil un act autentic întocmit de un alt funcționar public decât notarul public, chiar dacă respectivul act este realizat în îndeplinirea atribuțiilor legale.

^[1] Hotărârea primei instanțe a rămas definitivă și irevocabilă prin neexercitarea căilor de atac în termenul legal.

4. Felul înscrierilor în cartea funciară în funcție de obiectul acestora. Inadmisibilitatea notării unui drept tabular. Respectarea specialității înscrierilor în cartea funciară. Modul de funcționare al principiului disponibilității înscrierilor în cartea funciară în reglementarea actuală

NCC, art. 876, art. 877, art. 881
Legea nr. 7/1996, art. 1 alin. (4), art. 11² alin. (4),
art. 47 alin. (5)

Prin plângerea formulată împotriva încheierii de respingere, pronunțată de O.C.P.I. – Biroul de Carte Funciară Sector 2 București, petentul H.G. a solicitat, în contradictoriu cu intimata SC I. SA, să se dispună desființarea încheierii atacate și notarea în cartea funciară a localității București Sector 2 a dispoziției nr. 8807/28.09.2007, emisă de Primăria Municipiului București și a protocolului de pre-dare-primire nr. 20707/18.10.2007.

În motivarea plângerii, s-a arătat că prin dispoziția primarului sus-menționată, i s-a restituit petentului în temeiul Legii nr. 10/2001 dreptul de proprietate asupra apartamentelor B, E, F, G și K, precum și cota-parte indiviză și dependențele de folosință comună ale imobilului din mun. București, sector 2 și dreptul de folosință specială a terenului în suprafață de 507,62 mp, imobil care face parte dintr-un imobil mai mare, înscris în cartea funciară pe numele intimatului.

Potentul a învederat că intimata nu i-a permis accesul pentru efectuarea măsurătorilor cadastrale și întocmirea documentației necesare în vederea intabulării dreptului său de proprietate, având în vedere că una dintre condiții este ca imobilul să fie individualizat cu număr cadastral.

S-a mai susținut că solicitarea notării dispoziției primarului s-a făcut pentru a evita o eventuală înstrăinare a imobilului în discuție de către intimată, cerere ce respectă dispozițiile art. 19 alin. (1) pct. B lit. e), art. 26 alin. (4) lit. c) și art. 38 din Legea nr. 7/1996, care permit notarea în cartea funciară pentru opozabilitate a oricărui drept personal, act sau fapt juridic în legătură cu imobilul înscris în cartea funciară.

Potentul a mai arătat faptul că nu s-a solicitat intabularea dreptului de proprietate dobândit prin dispoziția primarului, ci doar notarea acestui înscris pentru a asigura opozabilitatea față de terți interesați în achiziționarea imobilului a faptului că apartamentele respective aparțin petentului, iar nu intimatului.

Analizând întregul material probator administrat în cauză, instanța a reținut următoarele:

Prin încheiere, O.C.P.I. – Biroul de Carte Funciară Sector 2 București a respins cererea formulată de către petentul H.G. privind notarea dispoziției nr. 8807/28.09.2007, emisă de Primarul General al Municipiului București și a protocolului de predare-primire nr. 20707/18.10.2007, emis de Consiliul General al Municipiului București – Administrația Fondului Imobiliar, în cartea funciară a imobilului proprietatea intimă SC I. SA.

Cererea de înscriere în cartea funciară vizează notarea în cartea funciară și se referă la dispoziția sus-arătată, emisă de Primarul Municipiului București și la protocolul emis de Consiliul General al Municipiului București – Administrația Fondului Imobiliar, prin care s-a restituit petentului H.G. dreptul de proprietate asupra apartamentelor B, E, F, G, K, cota-parte indiviză din părțile și dependențele de folosință comună și dreptul de folosință specială asupra terenului în suprafață de 507,62 mp cu privire la imobilul situat în mun. București, sector 2.

Față de cele arătate, având în vedere plângerea formulată în temeiul art. 50 alin. (2) din Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, instanța a procedat la verificarea legalității măsurii dispuse de O.C.P.I. Sector 2 București.

Astfel, în conformitate cu art. 26 alin. (4) din legea sus-menționată, înscrierile în cartea funciară sunt de trei feluri, respectiv intabularea, înscrierea provizorie și notarea. Potrivit alin. (4) lit. c) al acestui articol, notarea poate avea ca obiect înscrierea drepturilor personale, a actelor și faptelor judiciare referitoare la starea și capacitatea persoanelor, a acțiunilor și căilor de atac în justiție, precum și a măsurilor de indisponibilizare, în legătură cu imobilele din cartea funciară. De asemenea, art. 19 alin. (1) pct. B lit. e) din Legea nr. 7/1996 prevede, printre altele, că se înscriu în cartea funciară faptele juridice, drepturile personale sau alte raporturi juridice, precum și acțiunile privitoare la proprietate în legătură cu imobilele înscrise în cartea funciară.

În acord cu principiul legalității care presupune exactitatea, corectitudinea și certitudinea înscrierilor în cartea funciară, registratorul este chemat să respecte legalitatea formală și legalitatea materială. În primul rând, acesta poate să încuviințeze numai înscrierile actelor și faptelor anume prevăzute de lege sau, după caz, permise, și nu se poate sprijini decât pe cererea și actele care o înso-

țesc. În al doilea rând, acesta trebuie să cerceteze dacă înscrisul pe baza căruia se solicită înscrierea întrunește condițiile de fond și de formă cerute de lege și dacă din cuprinsul cărții funciare nu există vreo piedică la săvârșirea înscrierii.

Verificând respectarea acestor cerințe de către registratorul de carte funciară care a respins notarea solicitată, instanța a constatat că acesta a respectat întocmai legalitatea formală și materială, potrivit prevederilor Legii nr. 7/1996.

Cât privește legalitatea formală, se observă că notarea a fost solicitată cu privire la dispoziția nr. 8807/28.09.2007 emisă de Primarul Municipiului București și protocolul nr. 20.707/18.10.2007 emis de Consiliul General al Municipiului București – Administrația Fondului Imobiliar, prin aceste acte restituindu-se petentului dreptul de proprietate asupra unor apartamente dintr-un imobil. În aceste condiții, această solicitare nu întrunește cerințele impuse de art. 19 alin. (1) pct. B lit. e) și art. 26 alin. (4) din Legea nr. 7/1996, având în vedere că solicitantul invocă în susținerea cererii sale un înscris care atestă dreptul său de proprietate, iar nu un drept personal, sau alt act sau fapt juridic în legătură cu imobilul respectiv. Având în vedere că cererea are la bază dreptul de proprietate, înscrierea în cartea funciară nu poate fi ca natură juridică decât intabulare sau înscriere provizorie, nu și notarea care s-ar putea cere în legătură cu „drepturi personale, alte acte sau fapte juridice”, cu excluderea dreptului de proprietate.

De asemenea, bazându-se exclusiv pe cererea formulată și actele depuse, în mod corect registratorul de carte funciară nu a fost în măsură să considere identitatea imobilului înscris cu imobilul solicitat, diferind numărul străzii, iar individualizarea celor două imobile pe baza acelorași înscrisuri fiind distinctă în sensul că în dispoziția primarului se menționează apartamentele B, E, F, G și K, fără a se face asemenea referiri în imobilul proprietatea intimatei individualizat doar pe etaje.

Față de cele arătate, făcând aplicarea principiului legalității formale, registratorul de carte funciară a apreciat în mod corect că cererea privind notarea nu se înscrie între cele permise de lege și că o asemenea solicitare nu ar putea fi admisă exclusiv pe baza mențiunilor cuprinse în cartea funciară și a înscrisurilor depuse.

În privința legalității materiale, se constată că înscrisurile solicitate a fi notate îndeplinesc aparent condițiile cerute de lege pentru valabilitatea acestora, însă în urma verificării cărții funciare cu pri-

vire la imobil rezultă piedici la înscrierea solicitată, determinate de faptul că o altă persoană figurează ca titulară a dreptului de proprietate. Atât timp cât prin înscrierile invocate petentul tinde la recunoașterea dreptului său de proprietate asupra unei porțiuni dintr-un imobil mai mare, intabulat pe numele altei persoane, acest lucru nu se poate face decât împotriva acestuia, iar nu invocând o pretinsă notare. Sunt de menționat în acest sens dispozițiile art. 22 lit. a) din Legea nr. 7/1996, în conformitate cu care înscrierea unui drept se poate efectua numai împotriva aceluia care, la înregistrarea cererii sale, era înscris ca titular al dreptului asupra căruia înscrierea urmează să fie făcută. Petentul a solicitat notarea unor înscrieri prin care i se atestă dreptul de proprietate asupra unei părți dintr-un imobil, intabulat pe numele intimatei, ceea ce înseamnă că nu este posibilă eludarea dispozițiilor legale anterior menționate prin invocarea unui alt tip de înscriere, calea legală fiind aceea a acțiunii în rectificarea tabulară în condițiile art. 33 din Legea nr. 7/1996, însoțită de acțiunea în revendicare.

Față de cele arătate, instanța a considerat că registratorul de carte funciară a apreciat în mod legal existența unor piedici la înscriere, atât timp cât se invocă un înscris ce atestă dreptul de proprietate al altei persoane decât aceea care figurează ca titular al dreptului de proprietate asupra imobilului înscris în cartea funciară.

Sușinerile invocate de către petentul H.G. împotriva încheierii de respingere a cererii sale sunt neîntemeiate pentru următoarele considerente. Astfel, pretinsa identitate dintre imobilul înscris și imobilul restituit prin dispoziția primarului nu ar putea fi stabilită de către registrator, în condițiile în care există diferențe de adresă poștală și diferențe în individualizarea celor două bunuri. În consecință, doar în urma soluționării unei eventuale acțiuni în revendicare s-ar putea stabili cu certitudine identitatea dintre cele două imobile, o asemenea atribuție având-o exclusiv instanța judecătorească, în condițiile în care înscrierile invocate și înscrierea din cartea funciară nu permit o soluționare indubitabilă a acestui aspect. Apărarea în sensul că în fișa imobilului figurează ca proprietară, alături de intimată, și Primăria Sectorului 2 București ar putea fi valorificată exclusiv în fața instanței învestite cu soluționarea unei acțiuni în revendicare, iar nu pe calea plângerii împotriva încheierii de carte funciară, instituită de art. 50 din Legea nr. 7/1996.

Argumentele în sensul că numiții G.M. și G.F. într-o situație similară au reușit intabularea vin tocmai în combaterea sușinerile pe-