

Capitolul I. Principiile cărților funciare

I. Coexistența în spațiu a unor sisteme de publicitate imobiliară diferite. Neîncălcarea principiului constituțional al caracterului unitar al statului român

Constituția, art. 1 alin. (1)
Legea nr. 7/1996¹⁾, art. 72 alin. (2) și (3)

Existența unor acte normative diferite pentru anumite zone ale țării nu este de natură să afecteze caracterul unitar al statului, ci pune numai problema aplicării în spațiu a respectivelor acte. Esențial în această materie este faptul că, în ceea ce privește coexistența în spațiu a două ori chiar a mai multor reglementări legale, există o singură autoritate legiuitoare de la care emană aceste reglementări, nefiind vorba despre un conflict de suveranitate – care privește dreptul internațional public – și nici despre existența unor reglementări multiple într-un stat federal – care ar conduce la domeniul dreptului interprovincial.

*C.C., Decizia nr. 176 din 16 noiembrie 1999,
în M. Of. nr. 64 din 14 februarie 2000*

Examinând încheierea de sesizare, punctele de vedere ale președintelui Camerei Deputaților și Guvernului, raportul întocmit de judecătorul-raportor, concluziile părților prezente și ale procurorului, dispozițiile legale criticate, raportate la prevederile Constituției, precum și dispozițiile Legii nr. 47/1992, reține următoarele:

În temeiul art. 144 lit. c) din Constituție și al art. 23 din Legea nr. 47/1992, republicată, Curtea Constituțională este competentă să soluționeze excepția cu care a fost legal sesizată.

¹⁾ Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 (M. Of. nr. 61 din 26 martie 1996), cu modificările și completările aduse prin O.U.G. nr. 70/2001, Legea nr. 78/2002, O.U.G. nr. 41/2004, Legea nr. 499/2004 și Legea nr. 247/2005, a fost republicată în M. Of. nr. 201 din 3 martie 2006, dându-se textelor o nouă numerotare. Ca urmare a republicării Legii nr. 7/1996, art. 72 a devenit art. 69.

Textul art. 72 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, care face obiectul excepției, este următorul:

„Prezenta lege intră în vigoare la 90 de zile de la publicarea ei în Monitorul Oficial al României.

La data finalizării lucrărilor cadastrale și a registrelor de publicitate imobiliară pentru întreg teritoriul administrativ al unui județ își încetează aplicabilitatea, pentru județul respectiv, următoarele dispoziții legale:

– art. 1801, art. 1802 și art. 1816-1823 din Codul civil;

– art. 710-720 din Codul de procedură civilă, cu excepția prevederilor referitoare la amanet;

– Decretul-lege nr. 115 din 27 aprilie 1938 pentru unificarea dispozițiilor referitoare la cărțile funciare, publicat în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 95 din 27 aprilie 1938, cu modificările ulterioare;

– Legea nr. 242 din 12 iulie 1947 pentru transformarea cărților funciare provizorii din vechiul Regat în cărți de publicitate funciară, publicată în Monitorul Oficial nr. 157 din 12 iulie 1947, cu modificările ulterioare;

– Decretul nr. 2.142 din 12 iunie 1930 pentru funcționarea cărților funduare centrale pentru căile ferate și canaluri;

– Legea LX din anul 1881 privitoare la executarea silită imobiliară, cu modificările ulterioare.

După definitivarea cadastrului la nivelul întregii țări, se abrogă:

– art. 1801, art. 1802 și art. 1816-1823 din Codul civil;

– art. 710-720 din Codul de procedură civilă, cu excepția prevederilor referitoare la amanet;

– Decretul-lege nr. 115 din 27 aprilie 1938 pentru unificarea dispozițiilor referitoare la cărțile funciare, publicat în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 95, din 27 aprilie 1938, cu modificările ulterioare;

– Legea nr. 242 din 12 iulie 1947 pentru transformarea cărților funciare provizorii din vechiul Regat în cărți de publicitate funciară, publicată în Monitorul Oficial nr. 157 din 12 iulie 1947, cu modificările ulterioare;

– Decretul nr. 2.142 din 12 iunie 1930 pentru funcționarea cărților funduare centrale pentru căile ferate și canaluri;

– Legea LX din anul 1881 privitoare la executarea silită imobiliară, cu modificările ulterioare.

La data intrării în vigoare a prezentei legi se abrogă:

– art. 37-43 din Legea fondului funciar nr. 59 din 29 octombrie 1974, publicată în Buletinul Oficial, Partea I, nr. 138 din 5 noiembrie 1974, cu modificările ulterioare;

– anexa nr. 1 la Decretul nr. 146/1985 privind înființarea colectivelor de lucrări cadastrale;

– Decretul nr. 305 din 15 septembrie 1971 privind activitatea geodezică, topofotogrametrică și cartografică, precum și procurarea, deținerea și folosirea datelor și documentelor rezultate din această activitate, publicat în Buletinul Oficial, Partea I, nr. 111 din 26 septembrie 1971;

– orice alte dispoziții contrare prezentei legi”.

Excepția de neconstituționalitate se bazează, în esență, pe două argumente:

Primul argument privește posibilitatea existenței în România – ca stat unitar – a unor dispoziții legale aplicabile exclusiv în anumite zone teritoriale, în timp ce în celelalte zone se aplică, în aceeași materie, alte prevederi legale.

Cu privire la acest argument, Curtea constată că în istoria statului unitar român au existat și mai există norme legale aplicabile doar pe o anumită parte a teritoriului național, ca de exemplu Legea nr. LX/1881 privitoare la executarea silită imobiliară în Transilvania, Legea nr. 84/1992 privind regimul zonelor libere, Legea nr. 151/1998 privind dezvoltarea regională în România.

Existența unor acte normative diferite pentru anumite zone ale țării nu este de natură să afecteze caracterul unitar al statului, ci pune numai problema aplicării în spațiu a respectivelor acte. Unificarea legislației, realizată prin extinderea legislației din vechiul Regat pe întreg cuprinsul țării, a înlăturat conflictele de legi interprovinciale. Legea nr. 7/1996 pune capăt unei asemenea situații, și anume aplicării unor reglementări legale diferite, pe de o parte, în Transilvania, iar, pe de altă parte, în vechiul Regat, în ceea ce privește publicitatea imobiliară realizată prin sistemul de carte funciară și, respectiv, prin registrele de transcripțiuni și inscripțiuni. Ca efect al aplicării Legii nr. 7/1996 se va realiza o unificare legislativă a regimului de publicitate imobiliară; acest regim urmează să se aplice pe întregul teritoriu, dar, datorită complexității condițiilor tehnice, nu dintr-o dată, ci treptat. Esențial în această materie este faptul că, în ceea ce privește coexistența în spațiu a două ori chiar a mai multor reglementări legale, există o singură autoritate legiuitoare de la care emană aceste reglementări, nefiind vorba despre un conflict de suveranitate – care

privește dreptul internațional public – și nici despre existența unor reglementări multiple într-un stat federal – care ar conduce la domeniul dreptului interprovincial.

Al doilea argument adus de autorul excepției de neconstituționalitate are în vedere o așa-zisă încălcare a textului constituțional care prevede că România este stat de drept; aceasta s-ar datora unei „tehnicile legislative singulare”, care face ca Legea nr. 7/1996, deși intrată în vigoare la 90 de zile de la publicare, „totuși nu intră în vigoare în măsura în care se prorogă (la date incerte și diferite după fiecare județ al țării) abrogarea unor alte legi care urmează a fi înlocuite prin Legea cadastrului”. Situațiile pe care autorul excepției le are în vedere privesc supraviețuirea legii vechi și nu au niciun efect negativ asupra ordinii de drept și asupra caracteristicilor statului de drept.

În ceea ce privește solicitarea autorului excepției privind pronunțarea de către Curtea Constituțională a unei decizii de interpretare, prin care urmează să se constate abrogarea imediată a Decretului-lege nr. 115/1938, aceasta nu poate fi primită. Potrivit art. 2 alin. (3) din Legea nr. 47/1992, republicată, Curtea Constituțională nu se poate pronunța asupra modului de interpretare și aplicare a legii, ci numai asupra înțeleșului său contrar Constituției.

Este adevărat că, anterior modificării, conform celor arătate, a dispozițiilor art. 2 alin. (3) din Legea nr. 47/1992, republicată, Plenul Curții Constituționale a pronunțat decizii de interpretare în sensul compatibilității cu Constituția a legilor sau ordonanțelor supuse controlului de constituționalitate, și anume în temeiul art. 26 alin. (2) din Regulamentul de organizare și funcționare a Curții Constituționale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 190 din 7 august 1992, act normativ abrogat prin Regulamentul de organizare și funcționare a Curții Constituționale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 308 din 12 noiembrie 1997, acesta din urmă aflându-se în vigoare și în prezent. Dar, deși aceste decizii de interpretare își produc în continuare efectele, întrucât, la momentul pronunțării lor, se aflau în deplină concordanță cu legislația atunci în vigoare, este totuși evident că existența acestor decizii nu poate constitui astăzi un temei pentru pronunțarea în continuare a unor decizii de interpretare în sensul compatibilității cu Constituția a legilor sau ordonanțelor supuse controlului de constituționalitate, astfel cum se solicită de către autorul excepției de neconstituționalitate ce face obiectul prezentei cauze.

2. Decizie similară (C.C., Decizia nr. 89 din 19 martie 2002, în M. Of. nr. 366 din 31 mai 2002)

Obiectul excepției îl constituie prevederile art. 72 alin. (2) și (3) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996.

Principala critică de neconstituționalitate privește punerea în aplicare a dispozițiilor Legii nr. 7/1996, aceasta urmând să se facă pe județe în raport de finalizarea lucrărilor de cadastru. Autorul excepției susține că această lege nu a fost pusă în aplicare și că tehnica legislativă pe care ea se bazează este contrară principiului potrivit căruia România este un stat unitar, principiu consacrat de art. 1 alin. (1) din Legea fundamentală.

În istoria statului unitar român au existat și mai există norme legale aplicabile doar pe o anumită parte a teritoriului național, ca de exemplu: Legea nr. LX/1881 privitoare la executarea silită imobiliară în Transilvania, Legea nr. 84/1992 privind regimul zonelor libere, Legea nr. 151/1998 privind dezvoltarea regională în România. Existența unor acte normative diferite pentru anumite zone ale țării nu este de natură să afecteze caracterul unitar al statului, ci pune numai problema aplicării în spațiu a respectivelor acte. Unificarea legislației, realizată prin extinderea legislației din vechiul Regat pe întreg cuprinsul țării, a înlăturat conflictele de legi interprovinciale. Legea nr. 7/1996 pune capăt unei asemenea situații, și anume aplicării unor reglementări legale diferite, pe de o parte, în Transilvania, iar pe de altă parte, în vechiul Regat, în ceea ce privește publicitatea imobiliară, realizată prin sistemul de carte funciară și, respectiv, prin registrele de transcripțiuni și inscripțiuni. Ca efect al aplicării Legii nr. 7/1996 se va realiza o unificare legislativă a regimului de publicitate imobiliară; acest regim urmează să se aplice pe întregul teritoriu, dar, datorită complexității condițiilor tehnice, nu dintr-o dată, ci treptat. Esențial în această materie este faptul că, în ceea ce privește coexistența în spațiu a două ori chiar a mai multor reglementări legale, există o singură autoritate legiuitoare de la care emană aceste reglementări, nefiind vorba despre un conflict de suveranitate – care privește dreptul internațional public – și nici despre existența unor reglementări multiple într-un stat federal – care ar conduce la domeniul dreptului interprovincial.

De altfel, asupra constituționalității dispozițiilor art. 72 alin. (2) și (3) din Legea nr. 7/1996, Curtea Constituțională s-a pronunțat prin Decizia nr. 176 din 16 noiembrie 1999, publicată în Monitorul Oficial

al României, Partea I, nr. 64 din 14 februarie 2000, statuând că aceste dispoziții sunt constituționale. Întrucât nu au intervenit elemente noi de natură să determine o reconsiderare a jurisprudenței Curții Constituționale, atât considerentele, cât și soluția din această decizie își păstrează valabilitatea și în cauza de față.

În ceea ce privește solicitarea autorului excepției privind pronunțarea de către Curtea Constituțională a unei decizii de interpretare, prin care urmează să se constate că textul este neconstituțional, folosindu-se exprimarea „în măsura în care”, Curtea constată că aceasta nu poate fi primită. Potrivit art. 2 alin. (3) din Legea nr. 47/1992, republicată, Curtea Constituțională nu se poate pronunța asupra modului de interpretare și aplicare a legii, ci numai asupra înțelesului său contrar Constituției.

3. Principiul publicității materiale. Domeniu de aplicare. Admisibilitatea acțiunii pentru rectificarea întinderii suprafeței de teren înscrise în cartea funciară. Temei juridic

Decretul-lege nr. 115/1938, art. 33, art. 34 pct. 2
Legea nr. 7/1996, republicată, art. 30, art. 31,
art. 33 alin. (3), art. 34 pct. 4

Principiul publicității materiale sau principiul forței probante absolute a înscrierii în cartea funciară se aplică numai drepturilor reale, nu și faptelor sau drepturilor personale. Rezultă că acest principiu nu se aplică înscrierilor privitoare la întinderea terenului, dacă suprafața înscrisă diferă de cea reală, deoarece mențiunea din prima parte a cărții funciare, referitoare la suprafața imobilului, reprezintă un element descriptiv al situației de fapt a imobilului.

Pentru înlăturarea neconcordanței între suprafața reală și suprafața trecută în cartea funciară este admisibilă acțiunea în rectificarea suprafeței, în temeiul art. 34 pct. 2 din Decretul-lege nr. 115/1938.

*C.A. Cluj, secția civilă, decizia nr. 356 din 9 martie 2000,
în C.P.J.C.C.A. Cluj 2000*

Prin sentința civilă nr. 5339 din 11 decembrie 1997 pronunțată de Judecătoria Zalău, s-a admis acțiunea înaintată de reclamantul C.A. împotriva pârâtei SC Z.H. SRL. În consecință, instanța a dispus rectificarea în CF nr. 1024 Sălățiș, în sensul că suprafața aferentă edifica-

telor proprietatea pârâtei, va fi de 20.144 mp, urmând a fi înscrisă în CF nr. top. 639/a/4/1/b/2.

Pentru a pronunța această sentință, instanța a reținut că, prin titlul de proprietate, reclamantului i s-a reconstituit dreptul de proprietate pentru o suprafață de 1520 mp teren intravilan, în Sălățiș, iar societatea pârâtă și-a intabulat în CF Sălățiș dreptul de proprietate pentru o suprafață totală de 21.139 mp, însă din concluziile raportului de expertiză rezultă că terenul reclamantului, cu excepția a 525 mp, se suprapune cu terenul pârâtei.

Apelul declarat de pârâtă împotriva acestei sentințe, a fost respins prin decizia civilă nr. 148 din 9 martie 1999 pronunțată de Tribunalul Sălaj, cu motivarea că din raportul de contraexpertiză efectuat cu prilejul soluționării apelului, a reieșit aceeași stare de fapt, respectiv împrejurarea că terenul reclamantului în suprafață de 520 mp și respectiv 475 mp trecut în titlul de proprietate al acestuia se regăsește în afara incintei intabulată de pârâtă.

Împotriva acestei decizii a declarat recurs pârâta SC Z.H. SRL, invocând faptul că, fiind cumpărătoare de bună-credință și intabulându-și prima dreptul de proprietate în cartea funciară, este nelegal ca din această suprafață de teren să-i fie atribuită reclamantului o porțiune de teren, căci în acest mod i se încalcă pârâtei dreptul anterior dobândit.

Recursul este nefondat.

Ambele părți au dobândit terenurile în litigiu prin licitație publică și apoi în condițiile Legii nr. 18/1991. Ambele raporturi de expertiză au concluzionat că terenul reclamantului, cu excepția a 521 mp, se suprapune cu terenul pârâtei, adică 520 mp.

Potrivit prevederilor art. 34 din Decretul-lege nr. 115/1938, rectificarea unei intabulări sau înscrieri provizorii se va putea cere de orice persoană interesată și în ipoteza în care, prin înscriere, dreptul a fost greșit calificat.

Cum este de necontestat, cartea funciară garantează existența dreptului, dar nu și întinderea sa; raportat la cele două expertize efectuate în cauză, la expertiza efectuată în dosarul nr. 2314/1996, care a calificat ca greșită înscrierea în CF sub nr. top. a dreptului de proprietate al pârâtei SC Z.H. SRL, raportat la faptul că terenul reclamantului în suprafață de 520 mp și respectiv 475 mp în titlul de proprietate al acestuia se suprapune cu terenul pârâtei, cu excepția suprafeței de 525 mp, în mod corect instanța a dispus rectificarea CF, diferența de 925 mp fiind teren ce se suprapune și asupra căruia greșit s-a intabulat pârâta.

Expertizele efectuate în cauză au identificat corect terenurile în suprafață de 1000 mp, respectiv 520 mp, înscrise în titlul de proprietate al reclamantului, acțiunea acestuia a fost fondat admisă, raportat la prevederile art. 34 din Decretul-lege nr. 115/1938, art. 29 alin. (4) și art. 116 din Legea nr. 18/1991.

Așa fiind, soluția dată în cauză de Tribunalul Sălaj este temeinică și legală și a fost menținută ca atare, prin respingerea recursului, conform art. 296 C. proc. civ.

Notă: Sub aspectul admisibilității acțiunii în rectificarea suprafeței imobilului, s-a exprimat și punctul de vedere contrar, bazat pe argumentul că o astfel de acțiune nu se justifică pe temeiul art. 34 din Decretul-lege nr. 115/1938, deoarece situația rectificării suprafeței nu se încadrează în niciunul din cazurile expres și limitativ prevăzute de textul legal menționat¹⁾.

În sistemul Legii nr. 7/1996, rectificarea suprafeței de teren este posibilă fie în temeiul art. 33 alin. (3) (text care prevede posibilitatea modificării cărții funciare sub aspectul datelor tehnice, în situația în care această schimbare nu afectează esența dreptului care poartă asupra imobilului), fie în temeiul art. 34 pct. 4 (care subsumează toate situațiile în care înscrierile din cartea funciară nu mai sunt în concordanță cu situația actuală, reală a imobilului, situații care nu se încadrează în prevederile cuprinse la pct. 1-3 ale aceluiași articol).

4. Principiul forței probante absolute a înscrierii în cartea funciară. Inaplicabilitate în privința întinderii suprafeței imobilului. Elemente pe baza cărora se stabilește granița între parcele învecinate. Persoană obligată prin hotărâre judecătorească irevocabilă să ridice construcțiile de pe terenul ocupat. Acțiune pentru stabilirea dreptului de suprafață. Inadmisibilitate

C. civ., art. 494
Decretul-lege nr. 115/1938, art. 11, art. 32, art. 33

În regim de carte funciară se garantează existența dreptului, iar nu întinderea lui, hotarul despărțitor între parcelele învecinate

¹⁾ P. Demény, Legea cărților funciare nr. 115/1938 comentată și adnotată, Ed. Cordial Lex, Cluj-Napoca, 1995, p. 60-61.

fiind determinat nu de suprafețele reale, ci de configurația liniei ce separă parcelele, astfel cum sunt evidențiate de schițele de plan, existente la cartea funciară.

Față de împrejurarea că s-a stabilit o linie de hotar printr-o hotărâre judecătorească intrată în puterea lucrului judecat, având în vedere principiile pe care se bazează procesul civil, cât și raportul de drept civil, caracterizat prin stabilitate, nu i se poate recunoaște reclamantei un drept de suprafață conform art. 11 din Decretul-lege nr. 115/1938, întrucât s-ar contrazice efectele hotărârii irevocabile, care o obligă pe reclamantă să ridice construcțiile de pe terenul ocupat.

C.A. Timișoara, secția civilă, decizia nr. 98 din 27 ianuarie 2003, în SET nr. 1/2003

Prin sentința civilă nr. 253 din 22 aprilie 2002 s-a respins ca neîntemeiată acțiunea reclamantei G.S., reținând că prin sentința civilă nr. 3079 din 21 decembrie 1998, Judecătoria Lugoj a trasat în mod irevocabil linia de hotar între proprietățile reclamantei și pârâților, reclamanta fiind obligată să retragă construcțiile amplasate pe parcela pârâtului P.T.

În această situație, acțiunea reclamantei prin care se urmărește modificarea liniei de hotar și desființarea obligației de demolare a construcțiilor, stabilite prin hotărâre judecătorească anterioară încalcă efectele autorității lucrului judecat, iar dreptul de suprafață invocat nu are ca temei un titlu juridic sau posesia achizitivă, nefiind întrunite cerințele art. 11 din Decretul-lege nr. 115/1938.

Împotriva sentinței a declarat apel reclamanta, susținând că prima instanță a interpretat greșit actul juridic dedus judecății, că în mod nelegal i s-a respins proba cu expertiză tehnică care ar fi stabilit suprafața reală a terenurilor proprietatea pârâților în raport cu care se impunea un alt hotar, cât și recunoașterea suprafeței.

Tribunalul Timiș, prin decizia civilă nr. 1444 din 25 octombrie 2002, a respins ca nefondat apelul reclamantei, reținând, în esență, că acțiunea reclamantei apare ca inadmisibilă, conform art. 111 C. proc. civ., că aceasta nu este proprietara terenului pe care se află edificată casa și nu are calitate procesuală activă pentru a pretinde rectificarea mențiunilor din cartea funciară. În mod legal prima instanță a reținut că prin acțiunea formulată reclamanta urmărește încălcarea efectelor hotărârii judecătorești irevocabile prin care s-a stabilit hotarul între proprietăți, cu autoritate de lucru judecat. Pe de altă parte, la data grănițurii