

Autonomia acțiunii în rectificare de carte funciară. Lipsa efectelor inexistenței unei acțiuni de fond

Avocat Eugen Tițoiu
Baroul Dolj

I. Publicitatea imobiliară. Noțiuni cu caracter general

Efectul principal al încheierii unor raporturi juridice între diferitele subiecte de drept este nașterea drepturilor subiective în patrimoniul unei persoane, dreptul civil obiectiv preocupându-se concomitent și de protecția acestora sub un dublu aspect¹: atât static, care vizează existența și apărarea drepturilor patrimoniale actuale dobândite valabil, cât și, dinamic, care vizează circuitul juridic al drepturilor viitoare care fac obiect al operațiunilor/raporturilor juridice.

Alături de ansamblul mijloacelor de apărare a drepturilor subiective patrimoniale, publicitatea reprezintă principalul mijloc de protecție a drepturilor subiective civile, cuprinzând *totalitatea modalităților prin care anumite acte, fapte sau alte operații ori situații juridice sunt aduse la cunoștință publicului or, după caz, sunt săvârșite în locuri publice, cu sau fără participarea acestuia, în scopul satisfacerii unor interese publice sau private*².

Însă, pentru ca efectul securității raporturilor juridice să se producă în mod real, este necesar ca publicitatea realizată prin cărțile funciare să oglindească în mod fidel, în permanență situația juridică a imobilelor prin descrierea acestora cât mai exactă, prin înscrierea drepturilor reale existente asupra imobilelor, cu indicarea titularilor acestor drepturi și înscrierea corectă a actelor, faptelor sau altor raporturi juridice în legătură cu fiecare imobil cuprins în cartea funciară³.

II. Acțiunea de carte funciară. Noțiune.

De cele mai multe ori, starea tabulară înscrisă în cărțile funciare reflectă într-un mod real situațiile de fapt existente la un moment dat, cu privire la un imobil, însă, nu de multe ori acestea nu sunt conforme, acțiunea de rectificare de carte funciară reprezentând mijlocul procedural de restabilire a legalității evidențelor funciare, fie că acestea sunt încheierile de înscriere a drepturilor sau a oricăror alte fapte juridice, fie chiar înscrierile propriu – zise în cartea funciară a unui imobil⁴.

De lege lata, în sens larg, *Prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înscrieri inexacte efectuate în cartea funciară*⁵.

Vechile dispoziții din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare prevedeau, al art. 33 alin. 2) că, prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau menționarea înscrierii oricărei operațiuni, susceptibilă a face obiectul unei înscrieri în cartea funciară.

În sens restrâns, prin rectificare se înțelege numai radierea, adică suprimarea, în tot sau în

¹ în acest sens, Ioan Albu, Noile cărți funciare, Editura Lumina Lex, București, 1997, pag. 3 – 6.

² în Marian Nicolae, Tratat de publicitate imobiliară, Vol. I – Introducere în publicitatea imobiliară, Editura Universul Juridic, București, 2006, pag. 130.

³ Marian Nicolae, Tratat de publicitate imobiliară, Vol. II – Noile cărți funciare, pag. 563.

⁴ Art. 907 alin. 1) din Legea nr. 287/2009 a Codului Civil prevede că, atunci *Când o înscriere făcută în cartea funciară nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia.*

⁵ Art. 907 alin. 2) din Legea nr. 287/2009 a Codului Civil.

partea, a înscrierilor de carte funciară prin înlăturarea unei înscrieri existente ca urmare a efectuării unei alte înscrieri⁶. Practic, acțiunea de rectificare reprezintă mijlocul juridic, procedural prin care este realizată operațiunea tehnico-juridică contrară oricărei înscrieri neconforme cu realitatea juridică a unui imobil, cele două nefiind similare.

Prima se desfășoară în contradictoriu, în fața instanței de judecată, iar cea de-a doua conform procedurilor prevăzute de Regulamentul de carte funciară aprobat prin Ordinul nr. 700/2014 al Președintelui Autorității Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în cadrul Birourilor de Carte funciară județene de către registratorii de carte funciară.

Însă, în practica instanțelor de judecată, încă nu se realizează o distincție fidelă a celor două valențe juridice ale instituției rectificării, fapt care conduce la o respingere a cererilor care au un asemenea obiect, fie cu motivația inadmisibilității acestora, pentru lipsa unei acțiuni de fond sau și mai grav, respingerea pe fond, ca neîntemeiate.

Astfel, într-un asemenea cauză, Judecătoria Craiova⁷, deși stabilește că situația juridică reală a imobilului este neschimbată de la data pronunțării unei sentințe civile în anul 1980, în cadrul unui litigiu privind partaj succesoral și ieșire din indiviziune dintre autorii părților, deschiderea cărții funciare având ca temei această hotărâre judecătorească, fiind însă eronată, prin înscrierea unor alte cote – părți decât cele reale din dreptul de proprietatea supra construcțiilor, cererea de rectificare a fost respinsă ca neîntemeiată fără nicio motivare.

În opinia noastră, confuzia este creată de dispozițiile art. 907 alin. 3) și art. 908 alin. 2 și 4) Cod Civil, dar și de art. 33 alin. 1) din Legea nr. 7/1996 care prevăd că rectificarea, ca operațiune tehnico-juridică (art. 907 alin. 3 prima parte și art. 908 alin. 2) și acțiunea de rectificare de carte funciară (art. 907 alin. 3 a doua parte și art. 908 alin. 4 Cod Civil) se pot realiza fie prin recunoaștere făcută prin declarație autentică, de către titularul în favoarea căruia s-a făcut înscrierea eronată, fie prin hotărâre judecătorească.

Însă, această din urmă modalitate, poate fi pronunțată în două situații, fie în cadrul unei cereri de rectificare de carte funciare care este exercitată direct fără formularea și a unei acțiuni/petit de fond, fie în cadrul unei cereri de rectificare concomitente/subsidiare sau ulterioare unei acțiuni de fond.

III. Autonomia acțiunii în rectificare față de acțiunea de fond ;

Prezentul articol își propune să cerceteze dintr-o perspectivă mai mult practică, prima situație, avută în vedere de către legiuitor la pct. 1 al art. 908 Cod Civil, prima parte, *a înscrierii sau încheierii nevalabile*, la pct. 2, dreptul înscris a fost greșit calificat, precum și la pct. 3, *nu mai sunt întrunite condițiile de existență a dreptului înscris sau au încetat efectele actului juridic în temeiul căruia s-a făcut înscrierea*, ale aceluiași text de lege.

În opina noastră, aceste cazuri prevăzute de legiuitor au în vedere situația formulării acțiunii de rectificare fără o acțiune de fond, demersul nostru are în vedere identificarea unor similitudini, a unui tipar al genului.

În reglementarea inițială⁸, a acestui caz de rectificare prevăzut de art. 908 pct. 1 prima parte, textul de lege vorbea numai de înscrierea de carte funciară, doctrina asimilând și situația nevalabilității încheierii de carte funciară acestuia⁹, pentru ca, în reglementarea actuală, legiuitorul adăugând și acest caz distinct, de nevalabilitate a încheierii.

De asemenea, în ceea ce privește reglementarea de la pct. 2 și 3 ale art. 908 Cod Civil,

⁶ Marian Nicolae, *Tratat de publicitate imobiliară*, Vol. II – Noile cărți funciare, pag. 564.

⁷ Sentința civilă nr. 7989 pronunțată în dos. nr. 31481/215/2016 la data de 23.06.2017 de către Judecătoria Craiova, nepublicată.

⁸ Art. 34 alin. 1) pct. 1 din Legea nr. 7/1996: *înscrierea sau actul în temeiul căruia s-a efectuat înscrierea nu a fost valabil*;

⁹ A se vedea Marian Nicolae, *Tratat de publicitate imobiliară*, Vol. II – Noile cărți funciare, pag. 567.

aceasta este identică cu cea din Legea nr. 7/1996.

În aceste condiții, în practica mai veche, dar și mai nouă, au fost identificate situații în care acțiunea în rectificare trebuie imperativ precedată, fiind condiționată (art. 908 alin. 4 Cod Civil) de existența unei hotărâri judecătorești date pe fondul dreptului, precum cele enumerate cu caracter exemplificativ de art. 907 alin. 3) Cod Civil: în anulare, rezoluțiune, reducățiune, dar și, așa cum continuă norma de drept, pentru orice altă acțiune întemeiată pe o cauză de ineficacitate, care formează obiect al art. 908 pct. 1) a doua parte, pct. 3) a doua parte, precum și pct. 4, însă numai în anumite situații.

În exprimarea legiuitorului, sunt avute în vedere orice alte acțiuni petitorii, care au ca obiect drepturi reale asupra unui imobil, începând cu acțiunea în revendicare, care se vor constitui procesual în cereri principale ale acțiunii introductive, nefiind posibilă ca în cadrul unei acțiuni de rectificare de carte funciară formulate pe cale principală să poată fi declarată/constată ineficacitatea lato sensu a unui act juridic, fapt posibil numai în cadrul unei cereri de fond¹⁰.

Bineînțeles, situația este ipotetic posibilă, atunci când instanța de judecată ar proceda la declararea/constatarea ineficacității actului juridic prin considerentele hotărârii, întrucât, în situația formulării unui petit de cerere cu un asemenea obiect, în cadrul unei acțiuni în rectificare de carte funciară, chiar dispus după această solicitare, instanța de judecată va trebui să procedeze, cu ocazia stabilirii competenței sale, la identificare cererilor principale și accesorii, rectificarea urmând calea petitului principal, de fond.

De asemenea, în practică, pot fi imaginate și situații în care acțiunea în rectificare nu trebuie precedată, nefiind condiționată de o hotărâre dată într-o acțiune de fond, de pildă atunci când în mod greșit s-a calificat un anumit drept, când natura lui rezultată din actul juridic care a întemeiat înscrierea era diferită, s-a omis, odată cu înscrierea dreptului de proprietate, și înscrierea dreptului de uzufruct constituit prin același act unei alte persoane¹¹, precum și lipsa încheierii de carte funciară, înscrierea unei acte cote din dreptul de proprietate decât cea prevăzută în actul juridic, lipsa transferului sarcinilor asupra tuturor parcelelor rezultate după o operațiune de dezmembrare¹².

Alte situații, care se circumscriu sferei de cercetare sunt îndeplinirea termenului extinctiv, în situația în care dreptul a fost constituit de o asemenea manieră, de exemplu un drept de uzufruct viager, precum și a îndeplinirii unei condiții rezolutorii prevăzute în actul juridic, adică acele situații care au ca efect încetarea condițiilor de existență a dreptului înscris.

În opinia noastră, ceea ce reprezintă elementul comun, care rezultă din enumerarea exemplificativă de mai sus și prin care ar putea fi identificate situațiile în care acțiunea de rectificare de carte funciară nu este condiționată de o acțiune de fond prealabilă sau cel puțin concomitentă, este dreptul persoanei vătămate prin înscriere/încheiere de a formula, în cele mai multe cazuri și reexaminare și apoi plângere de carte funciară în condițiile prevăzute de dispozițiile art. 31 din Legea nr. 7/1996, dar care fie nu a fost parcursă sau deși, a fost parcursă, a fost respinsă.

În opinia noastră, în această ultimă situație, considerăm că, nu este posibilă respingerea ca inadmisibilă a acțiunii de rectificare de carte funciară sau pentru autoritate de lucru judecat, tocmai pentru că încheierea de reexaminare a registratorului sau hotărârea judecătorească din plângere exercitată împotriva încheierii de carte funciară nu are autoritate de lucru judecat.

Bineînțeles că, în practică, în multe situații, biroul de carte funciară nu va comunica încheierea de carte funciară care lezează drepturile unei terțe persoane, către aceasta, întrucât nu sunt identificate la momentul redactării acesteia, persoanele interesate, fapt ceea ce face posibilă

¹⁰ a se vedea și Decizia civilă nr. 353 R/ 17.03.2015 pronunțată de Curtea de Apel București – Secția a IV a Civilă, pag 7 în <https://www.jurisprudenta.com/jurisprudenta/speta-b1ljccz/>.

¹¹ a se vedea și Decizia civilă nr. 353 R/ 17.03.2015 pronunțată de Curtea de Apel București – Secția a IV a Civilă, pag 7 în <https://www.jurisprudenta.com/jurisprudenta/speta-b1ljccz/>.

¹² A se vedea și Marian Nicolae, *Tratat de publicitate imobiliară*, Vol. II – Noile cărți funciare, pag. 581 – 581.

neintroducerea unei cereri de reexaminare la acesta și apoi a plângerii la judecătoria în circumscripția căreia se află imobilul.

De asemenea, un alt element care poate fi folosit la identificarea situațiilor avute în vedere de demersul nostru, este acela al posibilității soluționării situației litigioase privitoare la neconformitatea dintre situația reală și încheiere/înscrisere și prin declarația autentică de recunoaștere a titularului dreptului înscris eronat.

Astfel, așa cum am mai arătat mai sus, plecând de la distincția dintre rectificarea de carte funciară, ca operațiune tehnică și ca acțiune judecătorească de carte funciară, considerăm că, ori de câte ori, este posibilă soluționarea situației litigioase și prin declarație notarială, de cele mai multe ori, cererea de chemare în judecată nu va fi condiționată de o acțiune de fond.

Și avem în vedere, faptul că, în practică, declarația titularului dreptului înscris eronat, poate să vizeze nu numai un drept real în totalitatea acestuia, ci și părți din întinderea acestuia, astfel că, situația ar necesita efectuarea unei expertize pentru formarea convingerii titularului înscris eronat, foarte greu de realizat numai prin declarații autentice date în fața notarului public.

De asemenea, avem în vedere că, declarația autentică unilaterală nu poate avea ca efect ineficacitatea unui act juridic civil cu caracter bilateral/multilateral, adică a acelor situații care privesc circuitul juridic al bunurilor, a dinamicii drepturilor patrimoniale nevalabil transmise.

Însă, ceea ce reprezintă un tipar, aplicabil în toate situațiilor de formulare a acțiunii în rectificare fără acțiune de fond, este acela al identificării, în practică, a cazului în care este pus în discuție chiar fondul drepturilor părților asupra unui imobil, întinderea, natura lor, tranșând pe fond cui și în ce măsură aparține acest drept¹³ fiecăruia.

Astfel, ori de câte ori, este pus în discuție însuși dreptul patrimonial asupra imobilului, este necesară formularea acțiunii de rectificare de carte funciară ulterior sau concomitent cu acțiunea de fond, iar atunci când este suficientă dispoziția instanței cu privire la rectificarea stării tabulare, ca operațiune tehnică numai prin verificarea, de către aceasta a conformității cărții funciare cu situația juridică reală a imobilului, aceasta se va realiza în cadrul unei acțiuni de rectificare de carte funciară autonome.

Această concluzie, pleacă și de la obiectul însuși al Cărților Funciare, de publicitate imobiliară, de opozabilitate față de terți, niciodată o acțiune în rectificare nu va putea tranșa aspectele litigioase pe fondul raporturilor juridice dintre părți, aceste aspecte putând face numai obiectul unei acțiuni pe fond, ci numai aspecte care țin exclusiv de procedura de înscriere în cartea funciară reglementată de Legea nr. 7/1996¹⁴, precum și de dispozițiile de drept material cuprinse în Codul Civil.

În aceste condiții, alături de jurisprudența citată¹⁵, considerăm că, atunci când legiuitorul, care a înțeles să nu facă o distincție foarte clară, între situațiile în care trebuie formulată o acțiune de fond înainte sau concomitent cu cea de rectificare, de rectificarea ca operațiune tehnică dispusă prin hotărâre judecătorească, vorbește de acesta în cuprinsul art. 907 și 908 Cod Civil, trebuie înțeles actul jurisdicțional al instanței de judecată în cadrul unei acțiuni de rectificare autonome și nu în cadrul sau după acțiunea de fond.

În opinia noastră, suficiența demersului procesual al investirii instanței cu o acțiune reală precum cea în rectificare de carte funciară, întrucât este apărât un drept real asupra unui imobil, are în vedere acele situații în care este necesară numai verificarea conformității dintre starea tabulară și situația juridică reală a acestuia.

¹³ a se vedea și Decizia civilă nr. 353 R/ 17.03.2015 pronunțată de Curtea de Apel București – Secția a IV a Civilă, pag 7 în <https://www.jurisprudenta.com/jurisprudenta/speta-b1ljccz/>.

¹⁴ a se vedea și Decizia civilă nr. 353 R/ 17.03.2015 pronunțată de Curtea de Apel București – Secția a IV a Civilă, pag 7 în <https://www.jurisprudenta.com/jurisprudenta/speta-b1ljccz/>.

¹⁵ Decizia civilă nr. 353 R/ 17.03.2015 pronunțată de Curtea de Apel București – Secția a IV a Civilă, pag 7 în <https://www.jurisprudenta.com/jurisprudenta/speta-b1ljccz/>.

Astfel, considerăm că, stabilirea cazurilor de rectificare, autonom formulate de o acțiune de fond, adică fără o asemenea cerere în instanța, ține de identificarea cazurilor în care este evidențiat aspectul static al securității raporturilor juridice civile, adică al acela care privește conservarea/apărarea conținutului juridic creat în jurul drepturilor subiective patrimoniale valabil dobândite asupra unui mobil.

Aspectul dinamic al securității drepturilor patrimoniale, care are în vedere circuitul juridic al bunurilor imobile, adică al transmiterii acestora, va reclama în toate cazurile, formularea unei acțiuni de fond, în cadrul căreia instanța de judecată va trebui să stabilească, mai întâi nevalabilitatea actului juridic, temei al înscrierii eronate, pentru ca apoi să poată fi dispusă – concomitent, în subsidiar sau ulterior prin hotărâre, rectificarea situației tabulare conform art. 908 pct. 1 partea a doua, pct. 3 partea a doua și pct. 4 Codul Civil.

De lege ferenda, considerăm că, în vederea eliminării confuziilor din practică, este necesară reglementarea, de o manieră mai clară a terminologiei folosite, atunci când se vorbește de hotărâre judecătorească și de acțiunea de fond, prin realizarea distincției dintre rectificare, ca operațiune tehnică și ca acțiune judecătorească, dar și al stabilirii unor criterii de identificare al situațiilor menționate.

Așadar, revine sarcina instanței de judecată, dar și al apărătorilor părților ca, de la caz la caz, să stabilească dacă situația din litigiu, reclamă numai o discuție cu privire la existenței/inexistența unei neconformități a evidențelor funciare cu realitatea juridică a imobilului pentru a vedea dacă acțiunea în rectificare de carte funciara este condiționată sau nu de o hotărâre dată într-un proces pe fondul dreptului subiectiv.