

Acțiunea în rectificarea cărții funciare. Caracterul subsidiar.

Condiția ca acțiunea de rectificare a unei înscrieri să fie subsidiară unei acțiuni de fond, în anulare, rezoluțiune, reducățiune sau orice altă acțiune întemeiată pe o cauză de ineficacitate a actului juridic înscris în cartea funciară, cu efect asupra neconcordanței situației juridice actuale a cuprinsului cărții funciare, nu este una generală. Chiar art. 908 alin. 4 teza I C.civ. arată că acțiunea în rectificare poate fi introdusă concomitent sau separat, după ce a fost admisă acțiunea de fond, când este cazul. Situația juridică reală poate să rezulte și dintr-o recunoaștere făcută de titularul înscrierii a cărei rectificare se solicită, potrivit art. 907 alin. 3 Cod procedură civilă, caz în care nu mai este necesar ca acțiunea în rectificare să fie dublată de o acțiune de fond.

Tribunalul Arad- Secția I civilă -Decizia nr. 154 din 11 martie 2022

Deliberând asupra apelului înregistrat la această instanță, constată că, prin sentința civilă pronunțată, Judecătoria Arad a respins cererea având ca obiect rectificare carte funciară privind pe reclamanții SR prin UAT, CV și CM, în contradictoriu cu pârâta SC FS SA, ca neîntemeiată.

Pentru a hotărî astfel, prima instanță a reținut că, în fapt, potrivit extrasului de carte funciară, în privința imobilului intabulat în CF , este înscris ca proprietar tabular Statul Român, pe titlu de dezmembrare, în baza Hotărârii emisă de Consiliul local Zădăreni.

Totodată, s-a reținut că apartamentul este parte dintr-un bloc finalizat în anul 1990, conform adeverințelor de la dosar, construcție ce avea destinația de locuințe sociale pentru angajații societății de stat SF, ulterior această societate transformându-se în societate privată, iar mai apoi fiind absorbită de către societatea pârâtă SC FS SA.

De asemenea, instanța de fond a reținut că, prin contractul de vânzare cumpărare, înscris sub semnătură privată, încheiat între SC FS SA, în calitate de vânzător și reclamanții CV și soția CMA, în calitate de cumpărători, aceștia din urmă au achiziționat ca bun comun în codevălmășie imobilul, la prețul de 1.070.164 lei vechi, locuința fiind predată reclamanților, conform procesului verbal de predare - primire. De altfel, reclamanții, persoane fizice, au figurat ca plătitori de taxe la Primărie, conform certificatului de atestare fiscală și adeverinței de la serviciul de taxe și impozite locale.

Ulterior, prin HCL nr. 36/31.03.2020, s-a recunoscut dreptul de proprietate al celor care au achiziționat apartamentele aferente blocului, achiziționate de la SC FS SA și s-a completat HCL nr. 35/2006, în sensul că proprietar al construcției blocul este SC FS SA și nu Statul Român, dispunându-se radierea dreptului de proprietate al Statului Român și fiind, astfel, înscris dreptul de proprietate al persoanelor fizice ce au dobândit apartamentele aferente acestui imobil.

Prima instanță a mai reținut că, din răspunsul pârâtei, a reieșit că aceasta este de acord cu intabularea dreptului de proprietate, atât timp cât reclamanții dețin înscrieri care le atestă dreptul, precum și faptul că aceasta nu deține acte de proprietate pentru imobilele în cauză.

Prin cererea formulată, reclamanții au solicitat rectificarea CF , în sensul înscrierii dreptului de proprietate al titularului constructor real SFZ SA, actualmente SC FS SA Craiova asupra imobilului , înscris în această carte funciară din eroare pe Statul Român, respectiv UAT , jud. Arad.

Potrivit susținerilor reclamanților, instanța de fond a reținut că prin HCL nr. 35/18.06.2007, s-a aprobat rectificarea, notarea construcției și parcelarea terenului pe care este amplasată construcția, conform planului de rectificare, notare a construcției și parcelării imobilului prezentat în Anexa nr. 1, care face parte integrantă din hotărâre, iar din Anexa nr. 1 rezultă fără echivoc că titular al dreptului de proprietate asupra terenului este Statul Român, titular al dreptului de proprietate asupra construcției blocul fiind SFZ SA. Astfel, din eroare, prin încheiere, OCPI Arad a înscris în cartea funciară dreptul de proprietate al Statului Român și asupra construcției.

Cu toate acestea, din actele dosarului, s-a reținut că prin HCL nr. 35/200 s-a dispus rectificarea, notarea și parcelarea imobilului, iar din planul de parcelare reiese că la secțiunea „Conspect de proprietate” sunt indicați proprietari Statul Român asupra terenului și SFZ asupra

construcției. Prin încheierea de carte funciară s-a admis cererea de notare, parcelare și rectificarea imobil, însă a fost înscris ca proprietar Statul Român.

În acest context, instanța de fond a apreciat că acțiunea reclamanților este neîntemeiată, nefiind îndeplinite condițiile prevăzute de lege. În primul rând, în speță, nu s-a făcut dovada că înscrierea în cartea funciară ca proprietar al Statului Român asupra construcției în litigiu nu corespunde situației juridice reale a imobilului și, în acest sens, HCL nr. 36/2020 nu poate atesta prin ea însăși o situație diferită decât cea înscrisă în cartea funciară, câtă vreme nu s-a procedat în sensul celor stabilite prin această hotărâre, respectiv câtă vreme nu a fost anulată HCL nr. 35/2006.

Așa cum rezultă neechivoc din dispozițiile art. 908 alin. 4 teza I, respectiv art. 907 alin. 3 Cod civil, acțiunea de rectificare a unei înscrieri este subsidiară unei acțiuni de fond, în anulare, rezoluțiune, reducere sau orice altă acțiune întemeiată pe o cauză de ineficacitate a actului juridic înscris în cartea funciară, cu efect asupra neconcordanței situației juridice actuale a cuprinsului cărții funciare. Scopul acțiunii în rectificare este restabilirea stării tabulare anterioare schimbării ilegale (*restitutio in integrum*), constatarea nulității absolute sau anularea actului care a generat înscrisul este prejudicială rectificării și se exercită pe cale principală, iar doar cu titlu accesoriu, se poate cere și rectificarea înscrierii de carte funciară.

Așadar, în cauză, nu se poate dispune rectificarea cărții funciare, în sensul înscrierii dreptului de proprietate asupra construcției blocul în favoarea pârâtei SC FS SA, întrucât nu există un act care să ateste dreptul acesteia de proprietate asupra construcției, anexa care face parte integrantă din HCL 35/2006 neconstituind vreun titlu de proprietate, ci având doar un rol tehnic și informativ.

Mai mult, nu există vreo hotărâre sau vreun act prin care s-a statuat asupra nelegalității sau invalidității titlului de proprietate ce a stat la baza intabulării dreptului de proprietate a Statului Român, respectiv nu s-a făcut dovada desființării HCL nr. 35/2006.

În consecință, în lipsa unei acțiuni de fond admise care să stabilească inexactitatea sau nelegalitatea înscrierii Statului Român în cartea funciară ca proprietar al apartamentului în litigiu, acțiunea în rectificare nu a putut fi admisă. Dreptul înscris în favoarea Statului Român, pe titlu de dezmembrare și a cărei rectificare se pretinde, s-a înscris în baza hotărârii emisă de Consiliul local Zădăreni, iar câtă vreme nu este dovedită o cauză de nevaliditate a titlului sau nu s-a făcut dovada desființării titlului în condițiile legii, cererea de rectificare în sensul formulat de reclamanți este neîntemeiată.

Mai mult, s-a solicitat înscrierea dreptului de proprietate al constructorului, pârâta SC FS SA Craiova (respectiv SC FSZ SA și succesiv SC FS SA Craiova), însă aceasta nu și-a valorificat eventualul drept de proprietate prin înscrierea în cartea funciară.

Pentru toate considerentele expuse anterior, instanța de fond a respins acțiunea ca neîntemeiată.

Împotriva acestei hotărâri au declarat apel reclamanții Statul Român prin UAT, CV și CM, solicitând schimbarea în tot a sentinței civile atacate și, în rejudecare, admiterea acțiunii, respectiv rectificarea CF, în sensul înscrierii dreptului de proprietate al titularului constructor real SFZ SA, actualmente SC FS SA Craiova, asupra imobilului, înscris în această carte funciară din eroare pe Statul Român, respectiv UAT, fără cheltuieli de judecată.

În motivare, au arătat că, în fapt, prin HCL a Consiliului local, s-a dispus notarea construcției și parcelarea terenului conform planului de parcelare și notare a construcției din Anexa nr. 1 care face parte integrantă din hotărâre, în anexă fiind menționat totodată faptul că asupra construcției este proprietar SFZ, iar Statul Român este proprietar al terenului pe care este edificat acest bloc.

Având în vedere faptul că la data la care UAT a solicitat parcelarea terenului și înscrierea construcției pe SFZ apartamentele de locuit din acest bloc erau deja vândute foștilor chiriași, în condițiile legii, la cererea de înscriere a blocului a fost depusă și adevăriniță din care rezultă că apartamentele din bloc erau vândute, fiind indicate datele cumpărătorilor.

Cu toate acestea, dintr-o eroare, prin încheierea de carte funciară emisă de OCPI - BCPI Arad, s-a înscris dreptul de proprietate al Statului Român și asupra construcției, în loc să se

înscris dreptul de proprietate al SFZ, astfel cum s-a solicitat și cum rezultă din documentația anexată cererii de înscriere.

În acest context, apelanții au subliniat că rezultă fără echivoc faptul că nu era necesară anularea HCL , întrucât prin această hotărâre s-a dispus înscrierea blocului pe SFZ, iar aceasta împreună cu anexa care face parte integrantă din hotărâre nu au fost desființate și nici nu au fost contestate de părți sau de alte persoane.

Conform art. 907 alin. 3 Cod civil, „când o înscriere făcută în cartea funciară nu corespunde cu situația juridică reală se poate cere rectificarea acesteia (radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înscrieri inexacte efectuate în cartea funciară), iar situația juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaștere făcută de titularul înscrierii a cărei rectificare se solicită prin declarație dată în formă autentică notarială ori dintr-o hotărâre judecătorească definitivă pronunțată împotriva acestuia”.

Potrivit art. 908 alin. 4 Cod civil, „orice persoană interesată poate cere rectificarea unei intabulări dacă înscrierea în cartea funciară nu mai este, din orice alte motive (decât cele prevăzute la pct.1-3), în concordanță cu situația juridică reală a imobilului”.

Or, din economia acestor texte de lege, rezultă fără echivoc faptul că, în cazul acțiunii în rectificare întemeiată pe dispozițiile art. 908 alin. 1 pct. 4, atunci când există recunoașterea făcută de titularul înscrierii a cărei rectificare se solicită nu mai este necesară și o acțiune de fond separată, respectiv o altă hotărâre judecătorească definitivă pronunțată împotriva acestuia.

În speță, titularul înscrierii a cărei rectificare se solicită a recunoscut că, din eroare, asupra blocului s-a înscris dreptul de proprietate al Statului Român, respectiv UAT , în loc să se înscrie dreptul de proprietate al SFZ. În plus, la dosarul cauzei există multe înscrisuri din care rezultă fără putință de tăgadă faptul că blocul a fost construit de SFZ și nu de Statul Român - UAT, respectiv contracte de vânzare cumpărare prin care foștii proprietari au cumpărat apartamentele de locuit din blocul, HCL și anexa care face parte integrantă din hotărâre, din care rezultă că blocul a fost construit de SFZ, documentația tehnică de construire și nota de recepție a blocului din care rezultă cu certitudine că imobilul a fost construit de pentru SFZ, răspunsul la interogatoriu dat de SC FS SA Craiova din care rezultă că nu deține acte de proprietate pentru imobilul în cauză, acesta fiind edificat înainte de 1989 din fondurile SP, din care, după anul 1990, s-a desprins SP, ca locuințe sociale sau de serviciu, fiind de acord cu intabularea dreptului de proprietate în condițiile în care petenții dețin înscrisuri care le confirmă dreptul de proprietate asupra apartamentelor. Or, reclamanții apelanți au făcut dovada în acest sens, cu contractul de vânzare cumpărare încheiat cu SFZ SA, fiind proprietarii acestui imobil.

Raportat la inexistența unei hotărâri privind nelegalitatea sau invaliditatea titlului de proprietate ce a stat la baza intabulării dreptului de proprietate al Statului Român invocată de instanța de fond în motivarea soluției, apelanții au precizat că un asemenea titlu nu există, sens în care nu poate fi desființat, iar înscrierea dreptului de proprietate al Statului Român în cartea funciară nu s-a făcut în baza unui titlu, ci s-a făcut dintr-o eroare, astfel cum s-a arătat anterior.

De asemenea, apelanții au apreciat că desființarea HCL nu este necesară, întrucât, cu privire la construcția blocul s-a dispus înscrierea dreptului de proprietate în favoarea SFZ, iar din eroare s-a înscris dreptul de proprietate al Statului Român-UAT, prin încheierea de carte funciară.

Or, având în vedere dispozițiile art. 907 și art. 908 alin. 1 pct. 4 Cod civil, împrejurarea că nu au atacat încheierea de carte funciară anterior menționată în termenul legal, nu constituie un impediment la rectificarea cărții funciare, neexistând nicio opoziție cu privire la acțiune.

Intimata, deși legal citată, nu a formulat întâmpinare.

Analizând apelul prin prisma motivelor invocate și a dispozițiilor art. 476-479 Cod de procedură civilă, instanța constată că acesta este fondat.

Prima instanță a reținut o stare de fapt corectă dar a apreciat însă eronat că nu sunt îndeplinite cerințele acțiunii în rectificarea cărții funciare.

Contrar celor reținute de prima instanță, condiția ca acțiunea de rectificare a unei înscrieri să fie subsidiară unei acțiuni de fond, în anulare, rezoluțiune, reduțiune sau orice altă acțiune întemeiată pe o cauză de ineficacitate a actului juridic înscris în cartea funciară, cu efect

asupra neconcordanței situației juridice actuale a cuprinsului cărții funciare, nu este una generală. Chiar art. 908 alin. 4 teza I, pe care prima instanță și-a bazat concluzia, arată că acțiunea în rectificare poate fi introdusă concomitent sau separat, după ce a fost admisă acțiunea de fond, *când este cazul*. Situația juridică reală poate să rezulte și dintr-o recunoaștere făcută de titularul înscrierii a cărei rectificare se solicită, potrivit art. 907 alin. 3 Cod procedură civilă, caz în care, în mod evident, nu mai este necesar ca acțiunea în rectificare să fie dublată de o acțiune de fond.

Exact acesta este cazul în speță, titularul înscrierii recunoscând că întabularea dreptului său de proprietate asupra apartamentului fiind rezultatul unei erori. Astfel, înscrierea statului ca proprietar al apartamentului s-a făcut în temeiul Hotărârii privind aprobarea planului de rectificare, notare a construcției și parcelării imobilului înscris în CF, emisă de Consiliul local al comunei. Prin această acțiune, aceeași autoritate publică recunoaște că dreptul de proprietate al statului este limitat la teren, asupra apartamentului dreptul aparținând pârâtei FS SA, succesor în drepturi a SC FSZSA – unitate care a construit întregul ansamblu de apartamente, înainte de anul 1991. Această recunoaștere a reclamantei se coroborează și cu faptul că SC FSZ SA a vândut, la 30.06.1997, apartamentul în discuție pârâților CV și CM care, de la acea dată îl folosesc în mod efectiv.

În aceste condiții, în care poziția convergentă a părților, indică faptul că înscrierea dreptului de proprietate asupra apartamentului trebuia făcută în favoarea FS SA, și nu a Statului Român, pentru a se putea evidenția în cartea funciară și transmiterea ulterioară a proprietății către pârâții CV și CM, tribunalul consideră că, în temeiul art. 907, 908 Cod procedură civilă, acțiunea se impune a fi admisă. Ca urmare, în baza art. 480 alin. 2 Cod procedură, tribunalul va admite acest apel și va schimba în tot sentința apelată în sensul că va admite acțiunea și va dispune rectificarea CF prin înscrierea ca proprietar asupra apartamentului nr. 2 a intimatei FS SA în locul Statului Român.