

CARTEA FUNCİARĂ ÎN LUMINA NOULUI COD CIVIL

Lect.univ.dr. MIRUNA TUDORAȘCU, conf.univ.dr.ing. IOAN IENCIU,
lect.univ.dr.ing. LUCIANA OPREA
Universitatea „1 Decembrie 1918” din Alba Iulia

ABSTRACT: *Land book in light of the new civil code. Regarding the ownership of land and the adjacent rights of the property, the publicity is done through the Land Registry. The publicity actually ensures the enforceability of ownership of the land, so that third parties have knowledge about the holder / holders of the rights and the legal status of the property.*

Keywords: *property, Land Book, land, building, notation.*

Potrivit art. 18 din Noul Cod Civil, "(1) Drepturile, actele și faptele privitoare la starea și capacitatea persoanelor, cele în legătură cu bunurile care aparțin acestora, precum și orice alte raporturi juridice sunt supuse publicității în cazurile expres prevăzute de lege. (2) Publicitatea se realizează prin cartea funciară, Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare, denumită în cuprinsul prezentului cod și arhivă, prin registrul comerțului, precum și prin alte forme de publicitate prevăzute de lege.

Prin intermediul acestui articol se introduce obligația publicității tuturor drepturilor, actelor și faptelor privitoare la capacitatea persoanelor, a drepturilor asupra bunurilor persoanelor și a tuturor instituțiilor juridice supuse publicității în cazurile prevăzute de lege.

Raportat la dreptul de proprietate asupra terenurilor și a tuturor drepturilor adiacente acestui drept de proprietate, publicitatea se face prin cartea funciară.

Publicitatea în fapt, asigură opozabilitatea dreptului de proprietate asupra terenului, astfel încât terții să aibă cunoștință despre titularul/titlarii dreptului, precum și situația juridică a bunului imobil respectiv.

În temeiul art. 1 din Legea 18/1991 (actualizată), "terenurile de orice fel, indiferent de destinație, de titlul pe baza căruia sunt deținute sau de domeniul public

ori privat din care fac parte, constituie fondul funciar al României"; art. 3 din aceeași lege ne spune că: "prin deținători de terenuri se înțelege titularii dreptului de proprietate, ai altor drepturi reale asupra acestora sau cei care, potrivit legii civile, au calitatea de posesori ori deținători precari."

Iată așadar, că legea face referire expresă cu privire la obiectul dreptului de proprietate și la titularii acestuia.

Cartea funciară descrie imobilele (una sau mai multe parcele de teren alăturate, cu sau fără construcții, aparținătoare unui proprietar, situate pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale, identificate printr-un număr cadastral unic), dar și drepturile reale ce au ca obiect aceste bunuri. Prin intermediul noului Cod civil, i s-a dat o reglementare precisă, care vine și completează/modifică și legile speciale existente în materie. Reglementarea așadar, se regăsește în Cartea a III-a, Titlul VII. Cartea funciară, art. 876-915.

Aceeași carte funciară poate să cuprindă și să descrie un singur imobil. În aceeași carte funciară, nu pot fi înscrși mai mulți proprietari, doar în situația în care sunt coproprietari sau se găsesc în devălmășie. Deci, obiectul drepturilor tabulare îl formează imobilul, astfel cum l-am definit.

Odată înscris un imobil în cartea funciară, el poate suporta modificări ulterioare. Acestea pot interveni prin alipire

la imobil a unui alt imobil, dacă mai multe imobile alăturate se reunesc într-un singur imobil, dacă o parte dintr-un alt imobil se adaugă la imobilul nostru, și în funcție de situație se mărește suprafața sa. Se poate însă modifica un imobil și prin dezlipiri, când își micșorează suprafața. Aceste operațiuni duc la transcrierea imobilelor noi rezultate în cărți funciare noi, cu menționarea unui număr nou cadastral pentru fiecare imobil, iar vechile cărți funciare se vor închide, fără a mai fi posibilă redeschiderea lor pentru noi înscrieri.

Înscrierile imobilelor în cartea funciară sunt de trei tipuri:

- Întabularea;
- Înscrierea provizorie;
- Notarea.

Primele două instituții au ca obiect drepturile tabulare (art. 881 C. Civ.), iar notarea are ca obiect înscrierea altor drepturi, acte, fapte sau raporturi juridice raportat la imobile.

Raportat la posibilitatea de acces la cartea funciară, legiuitorul a statuat că orice persoană poate să cerceteze cartea funciară, fără a avea un interes manifestat, pecum și toate documentele cu ca aceasta se completează. La cererea oricărei persoane, se pot elibera extrase sau copii certificate după exemplarul original aflat la arhivă.

În ceea ce privește procedura înscrierii în cartea funciară, ne raportăm la prevederile Legii 7/1996 (art. 28-36), care este legea specială în materie, codul civil de altfel ne și trimite expres la legea specială.

Înscrierea se face în urma unei cereri depuse la birourile teritoriale ale oficiului teritorial cadastral și va fi însoțită de înscrisul original sau de copia legalizată de pe acesta, prin care se constată actul sau faptul juridic a cărui înscriere se cere. Dacă este vorba de o hotărâre judecătorească, este necesar ca aceasta să fie definitivă și irevocabilă. Înscrierile în cartea funciară se efectuează la cererea părților interesate, cu excepția cazurilor în care legea prevede înscrierea din oficiu.

Dacă se admite cererea se dispune întabularea sau înscrierea provizorie, fapte confirmate printr-o încheiere, dacă toate actele depuse au îndeplinit condițiile de formă cerute de lege, în caz contrar, se eliberează o încheiere motivată de respingere. Sigur că procedura este mai amplă, amplu detaliată în legea specială menționată anterior.

Raportat la instituția rectificărilor de carte funciară, potrivit art. 907 C. Civ.: *”(1) Când o înscriere făcută în cartea funciară nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. (2) Prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înscrieri inexacte efectuate în cartea funciară...”*

De asemenea orice persoană poate cere rectificarea întăbulării sau înscrierii provizorii, dacă sunt îndeplinite următoarele condiții:

- „înscrierea sau încheierea nu este valabilă ori actul în temeiul căruia a fost efectuată înscrierea a fost desființat, în condițiile legii, pentru cauze ori motive anterioare sau concomitente încheierii ori, după caz, emiterii lui;
- dreptul înscris a fost greșit calificat;
- nu mai sunt întrunite condițiile de existență a dreptului înscris sau au încetat efectele actului juridic în temeiul căruia s-a făcut înscrierea;
- înscrierea în cartea funciară nu mai este, din orice alte motive, în concordanță cu situația juridică reală a imobilului” .

Acțiunea în rectificare este imprescriptibilă față de dobânditorul nemijlocit, precum și față de terțul care a dobândit cu rea-credinșă dreptul înscris în folosul său, respectiv prescriptibilă în situația subdobânditorilor de bună-credinșă.

Efectele rectificării se produc împotriva tuturor persoanelor contra cărora a fost admisă acțiunea în rectificare.

Am dori să mai subliniem ce presupune instituția îndreptării erorilor materiale care sunt săvârșite cu ocazia înscrierilor efectuate în cartea funciară, cu excepția celor

aparținând rectificării. Acestea se pot așadar îndrepta la cerere sau din oficiu.

De asemenea, art. 914 C. Civ. prevede situațiile modificării descrierii imobilului, acțiune juridică ce aparține proprietarului imobilului, ce poate cere oricând modificări cu privire la descrierea, destinația ori suprafața imobilului, sigur cu respectarea tuturor condițiilor impuse de lege.

În final, am dori să facem câteva referiri la răspunderea pentru deținerea defectuoasă a cărții funciare, deoarece este cu titlu de

noutate în noul Cod civil, la art. 915 C. Civ. beneficiind de o reglementare expresă.

Așadar, dacă o persoană este prejudiciată printr-o faptă săvârșită, chiar și din culpă, în păstrarea și administrarea cărții funciare, se va putea cere obligarea în solidar la despăgubiri a OCPI și a persoanei care se face vinovată de fapta producătoare de prejudicii. Termenul de prescripție este de un an de la data când cel vinovat a luat act de prejudiciu, dar nu mai târziu de trei ani de la data când s-a săvârșit fapta.

BIBLIOGRAFIE

1. Ionescu, R. *Instrumente juridice, Noul Cod Civil*, Note, corelații, explicații, Ed. C.H.Beck, București, 2011, p. 311;
2. *** - *Noul Cod Civil – Legea 287/2009*, cu completările și modificările aduse prin Legea nr. 71/2011, de punere în aplicare;
3. *** - *Legea fondului funciar nr. 18/1991*;
4. *** - *Legea cadastrului și a publicității imobiliare 7/1996* (republicată 2013);
5. *** - *Ordinul nr. 633/2006 al ANCP*