

1. Eroare materială vs rectificare carte funciară

(Curtea de Apel Timișoara, secția civilă, decizia civilă nr.106/R din 10 februarie 2010¹)

Prin **sentința civilă nr.711/07.04.2009, Judecătoria Caransebeș** a respins acțiunea civilă formulată de reclamantii B. J.-B. și B. G.-D. împotriva pârâtului Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară C-S.

Pentru a hotărî astfel, prima instanță a reținut că prin acțiune reclamantii au solicitat să se dispună rectificarea CF individuale nr.8309 C, nr.top IX/4/A/15 din CF colectivă nr.7958 C, în sensul că în partea I a acesteia la rubrica „descrierea imobilului” să fie înscrise corect .B în loc de .A și mențiunea 3 camere.

Împotriva sentinței civile nr.711/07.04.2009 a Judecătoriei Caransebeș au declarat apel reclamantii B. J.-B. și B. G.-D.

Prin **decizia civilă nr.174/20.10.2009**, Tribunalul Caraș-Severin a respins apelul ca nefondat.

Pentru a hotărî astfel, instanța de apel a reținut că prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.3625/20.07.2006, reclamantii au devenit proprietarii imobilului situat administrativ în C, Al.S., Bl.8, .A, .4, neevidențiat în cartea funciară la respectiva vreme, compus din 3 camere de locuit, cu o suprafață utilă de 63,30 mp, și dependențele aferente.

Cu prilejul înscrierii în CF ind. nr.8309 C, în mod eronat la partea privind descrierea imobilului, în loc de scara B, așa cum era în CF nr.18086 C, în care fusese înscris respectivul imobil, s-a trecut scara A, iar în loc de trei camere și dependențele aferente s-au trecut două camere și dependențele aferente.

Într-o atare situație nu sunt incidente dispozițiile art.34-36 din Legea nr.7/1996 (**actual 907-908 NCC**) privind rectificarea cărților funciare, în speță fiind vorba despre o eroare a registratorului de carte funciară, săvârșită cu prilejul înscrierii în cartea funciară, eroare a cărei îndreptare se face, așa cum prevede art.33 pct.5 din Legea nr.7/1996 (**actual 913 NCC**), la cererea celui interesat adresată oficiului de la locul situării imobilului, și nicidecum procedura rectificării de carte funciară.

Împotriva deciziei civile nr.174/20.10.2009 au declarat recurs în termenul legal reclamantii B. J.-B. și B. G.-D.

În motivarea recursului, reclamantii au arătat că în mod eronat instanța de apel a considerat că în cauză se aplică art. 33 pct. 5 din Legea nr. 7/1996, cu motivarea că registratorul de carte funciară a săvârșit o eroare cu prilejul intabulării, întrucât registratorul de carte funciară a copiat exact ce scria în contractul de vânzare-cumpărare.

În cauză, au susținut reclamantii, se impune rectificarea cărții funciare în baza art.34 pct.4 din Legea 7/1996, întrucât eroarea s-a produs în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare nr.10744/91 dintre RA E. C-S și P. G, când s-a menționat greșit scara „A” în loc de scara „B”, eroare preluată și în contractul autentic din 20.07.2006 și apoi și în cartea funciară.

Prin **decizia civilă nr.106/R din 10 februarie 2010, Curtea de Apel Timișoara** a respins recursul ca nefondat.

În mod corect a reținut instanța de apel că în cauză nu sunt incidente dispozițiile art.34-36 din Legea nr.7/1996 referitoare la rectificarea unei cărți funciare.

În speță suntem în prezența unor erori materiale, care nu afectează fondul dreptului, săvârșite de registratorul de carte funciară în momentul înscrierii dreptului, referitoare la numărul de camere și scara blocului, situație reglementată de art.33 al.5 din Legea nr.7/1996.

Procedura de îndreptare a unor asemenea erori materiale este stabilită prin Regulamentul de organizare și funcționare a birourilor de cadastru și publicitate imobiliară, aprobat prin

¹ Sursa: jurisprudenta.org/Idoc.ashx?i=59&y=2010&d=5900000000172528

Ordinul nr.633/2006 al Ministerului Administrației și Internelor – Agenția Națională de Cadastru și Publicitate.

Conform art.88 al.1 din acest Regulament, „erorile materiale care nu afectează fondul dreptului, săvârșite cu prilejul înscrierilor sau radierilor, se pot îndrepta prin încheierea motivată de către registratorul de la biroul teritorial, la cerere sau din oficiu, gratuit, cu comunicarea încheierii persoanelor interesate”.

Prin urmare, reclamanții trebuie să se adreseze biroului teritorial, de la locul situării imobilului pentru remedierea erorilor materiale, iar nu direct instanței de judecată, ca în cazul rectificărilor de carte funciară.

Față de aceste considerente, în baza art.312 al.1 C.pr.civ., Curtea va respinge recursul declarat de reclamanții B. J. și B. G.-D. împotriva deciziei civile nr.174/20.10.2009, pronunțată de Tribunalul C-S în dosarul nr(...), în contradictoriu cu pârâțul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară C-S.

Conform art. 88 al. 1 din Regulamentul de organizare și funcționare a birourilor de cadastru și publicitate imobiliară, „erorile materiale care nu afectează fondul dreptului, săvârșite cu prilejul înscrierilor sau radierilor, se pot îndrepta prin încheierea motivată de către registratorul de la biroul teritorial, la cerere sau din oficiu, gratuit, cu comunicarea încheierii persoanelor interesate”.

În cazul în care în cartea funciară sunt erori materiale cu privire la datele imobilului, strecurate cu prilejul înscrierii în cartea funciară, nu sunt incidente dispozițiile art. 34-36 din Legea nr.7/1996 privind rectificarea cărților funciare (actual 907-908 NCC), ci îndreptarea erorii ce se face, așa cum prevede art.33 pct.5 din Legea nr.7/1996 (actual 913 NCC), la cererea celui interesat adresată oficiului de la locul situării imobilului.