

TRIBUNALUL TIMIȘ
SECȚIA I-A CIVILĂ

Dosar nr.

ÎNCHEIERE

Ședința publică din data de 21.09.2022

Tribunalul constituit din:

PREȘEDINTE:

JUDECĂTOR:

JUDECĂTOR:

GREFIER:

Pe rol se află judecarea cererilor de apel formulate de apelanții

împotriva sentinței civile nr. pronunțată de Judecătoria Timișoara în
dosarul nr. în contradictoriu cu intimații

și
având ca obiect modificare CF.

La apelul nominal făcut în ședință publică, s-a prezentat pentru apelanții

avocat și pentru
și a răspuns avocat, lipsă fiind celelalte părți.

Procedura legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, după care, instanța constată că la data de 15.09.2022, respectiv la data de 20.09.2022, prin serviciul registratură, apelanții și au depus la dosar note de ședință prin care solicită revenirea asupra dispoziției de plată a diferenței de onorariu în sumă de 5735 lei, la care au anexat dovada achitării onorariului în cuantum de 1245 lei datorat expertului. De asemenea, apelanții au depus la dosar note de ședință privind admisibilitatea acțiunilor de CF întemeiate de dispozițiile art. 914 C. civ.

Instanța constată totodată că la data de 19.09.2022, prin serviciul registratură, apelanta a depus la dosar note de ședință prin care a arătat că este de acord cu onorariul în sumă de 6735 lei solicitat de expertul topograf să fie achitat de aceasta, precum și că apelanții

au depus la dosar note de ședință cu privire la costul expertizei topografice.

Instanța constată de asemenea, că la data de 16.09.2022, intimații

au depus la dosar întâmpinare.

Reprezentanta apelanților apelanții și solicită admiterea cererii formulate cu privire la diferența de onorariu datorată expertului topograf.

Reprezentantului apelanților

care arată că nu se opune admiterii cererii formulate de apelanții și
cu privire la diferența de onorariu datorată expertului topograf.

Instanța arată că se va pronunța prin încheiere asupra cererii formulate de apelanții și cu privire la diferența de onorariu datorată experților topografi.

Instanța pune în discuție cererea de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție pentru lămurirea următoarei chestiuni de drept: „Dacă în regiunile de carte funciară unde s-au aplicat dispozițiile Decretului-Lege nr. 115/1938, în situația unui imobil teren înscris în cartea funciară sub imperiul aceluiași act normativ și înainte de intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996, proprietarul poate solicita în instanță modificarea suprafeței imobilului conform prevederilor art. 914 C. civ. sau dacă această modificare de suprafață poate fi obținută doar după parcurgerea procedurii prevăzute de art. 41 din Legea nr. 7/1996 ?”

Reprezentanta apelanților și învederează că acțiunea este întemeiată pe dispozițiile Ordinului 700/2014 și art. 85 din Legea nr. 7/1996 și nu pe dispozițiile art. 914 C. civ. Arată că nu se opune sesizării Înaltei Curți de Casație și Justiție pentru lămurirea chestiunii de drept ante menționate.

Reprezentantul apelanților

învederează că în cauză se aplică prevederile art. 914 C. civ., solicitând admiterea cererii de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție pentru lămurirea chestiunii de drept supra menționate.

Instanța arată că se va pronunța prin încheiere asupra cererii de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție pentru lămurirea chestiunii de drept arătate supra.

TRIBUNALUL

În deliberare, asupra cererii privind stabilirea modalității de achitare a onorariului domnului expert, având în vedere acordul părților și faptul că apelanții și au achitat onorariu provizoriu în cuantum de 1000 lei și diferența în sumă de 1245 lei, stabilește că diferența privind onorariul domnului expert, în cuantum de 4490 lei, va fi achitată după cum urmează: apelanta va achita diferența în cuantum de 2245 lei, iar apelanta i a prin va achita diferența în cuantum de 2245 lei.

Va dispune citarea apelantei cu mențiunea de a achita domnului expert suma de 2245 lei reprezentând diferență onorariu expert.

Va dispune citarea apelantei a prin cu mențiunea de a achita domnului expert suma de 2245 lei reprezentând diferență onorariu expert.

Asupra cererii de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție pentru lămurirea următoarei chestiuni de drept: „Dacă în regiunile de carte funciară unde s-au aplicat dispozițiile Decretului-Lege nr. 115/1938, în situația unui imobil teren înscris în cartea funciară sub imperiul aceluiași act normativ și înainte de intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996, proprietarul poate solicita în instanță modificarea suprafeței imobilului conform prevederilor art. 914 C. civ. sau dacă această modificare de suprafață poate fi obținută doar după parcurgerea procedurii prevăzute de art. 41 din Legea nr. 7/1996 ?”, instanța reține următoarele:

Expunerea succintă a procesului

În anul 2018, în dosarul nr. , reclamanta a formulat o cerere de chemare în judecată a părților și soția și a pârâtei prin care a solicitat rectificarea cărții funciare în sensul modificării suprafeței terenului aflat în proprietatea sa, situat în localitatea nr. jud. , înscris în Cartea funciară nr. .

Recaș, cu nr. top. etc. (provenită din CF vechi nr. Recaș) în sensul măririi acestuia de la suprafață de 209 mp la suprafața de 527 mp.

Pârâții sunt proprietarii terenurilor învecinate cu terenul descris mai sus.

În drept cererea de chemare în judecată a fost întemeiată pe dispozițiile art. 914 C. civ. din 2009.

Ulterior înregistrării acestei cereri de chemare în judecată, pârâții și au înregistrat cererea de chemare în judecată ce face obiectul dosarului nr. 32715/325/2018 prin care au solicitat să se constate că suprafața reală a terenului aflat în proprietatea lor, cu nr. top. etc. înscris în nr. Recaș este mai mare în realitate decât cea înscrisă în cartea funciară.

În drept cererea de chemare în judecată a fost întemeiată pe dispozițiile art. 555 C. civ. din 2009, art. 85 din Ordinul nr. 700/2014 al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și art. 33 din Legea nr. 7/1996.

Prin încheierea de ședință din data de 13.03.2019 pronunțată în dosarul nr. s-a dispus conexarea acestui dosar la dosarul nr. , reținându-se că prin cele două cereri de chemare în judecată se solicită modificarea suprafețelor din cartea funciară a unor imobile învecinate și în ambele dosare se impune administrarea unor probe comune pentru dovedirea aceluiași împrejurări de fapt, cauza acțiunii fiind identică.

În anul 2019, pârâta a înregistrat cererea de chemare în judecată ce face obiectul dosarului nr. prin care a solicitat să se constate suprafața reală a terenului aflat în proprietatea sa, cu nr. top. etc. înscris în CF nr. Recaș (CF vechi Recaș) și să se facă propuneri de modificare a suprafeței reale în cartea funciară.

Cererea de chemare în judecată a fost întemeiată pe dispozițiile art. 555 și art. 914 C. civ. din 2009, Ordinul nr. 700/2014 al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și art. 33 din Legea nr. 7/1996.

Prin încheierea de ședință din data de 30.09.2019 pronunțată în dosarul nr. s-a dispus conexarea acestui dosar la dosarul nr. , reținându-se că prin cele două cereri de chemare în judecată se solicită modificarea suprafețelor din cartea funciară a unor imobile învecinate și în ambele dosare se impune administrarea unor probe comune pentru dovedirea aceluiași împrejurări de fapt, cauza acțiunii fiind identică.

Prin sentința civilă nr. pronunțată de Judecătoria Timișoara în dosarul nr. au fost respinse toate cele trei cereri de chemare în judecată, reținându-se că în cauză sunt aplicabile dispozițiile art. 914 C. civ. din 2009 însă din probele administrate în cauză rezultă că cererile de chemare în judecată sunt neîntemeiate întrucât „pe baza probatoriului administrat în cauză nu se poate determina în cazul niciunuia dintre cele trei terenuri proveniența diferenței de suprafață identificată și din moment ce diferențele semnificative identificate nu ar putea fi justificate prin existența unor erori de măsurare”.

Împotriva acestei sentințe civile au declarat apel reclamanții și , prin care au solicitat schimbarea sentinței apelate în sensul admiterii cererii lor de chemare în judecată.

În cauză a fost administrată proba cu o nouă expertiză tehnică judiciară în specialitatea topografie.

Toate cele trei terenuri au fost înscrise în cartea funciară anterior intrării în vigoare a Legii nr. 7/1996.

Motive de admisibilitate în opinia instanței de trimitere

Instanța de trimitere constată că sunt îndeplinite condițiile de admisibilitate a sesizării Înaltei Curți de Casație și Justiție prevăzute de art. 519 din Codul de procedură civilă, pentru argumentele ce vor fi expuse în continuare.

Astfel, Tribunalul este investit cu soluționarea cauzei în ultimă instanță, în apel, iar elementul de noutate este reprezentat de faptul că problema de drept a cărei lămurire se solicită nu a format obiectul unei analize sau al unei dezlegări jurisprudențiale consecvente, nefiind cristalizată o practică unitară la nivelul instanțelor naționale.

Mai mult decât atât, chiar la nivelul întâlnirilor președinților secțiilor civile și ale Înaltei Curți de Casație și Justiție și ale curților de apel există decizii contradictorii sub acest aspect, relevând îndeplinirea condițiilor pentru pronunțarea unei hotărâri prealabile.

Astfel, în perioada 23-24 iunie 2016 a avut loc, la Curtea de Apel Bacău, întâlnirea președinților secțiilor civile ale curților de apel.

În cadrul acestei întâlniri, opinia Institutului Național al Magistraturii a fost în sensul că „potrivit art. 914 C.civ., proprietarul imobilului înscris în cartea funciară va putea cere oricând modificarea mențiunilor din cartea funciară privitoare la descrierea, destinația sau suprafața acestuia, în condițiile legii. Reproducem în continuare și art. 220 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară din 09.07.2014, aprobat prin Ordinul nr. 700/2014 al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, care prevede că: „(1) Prin modificarea de carte funciară se înțelege orice schimbare privitoare la aspecte tehnice ale imobilului, schimbare care nu afectează esența dreptului înscris asupra acelui imobil. (2) Modificarea de carte funciară se poate face doar la cererea titularului dreptului de proprietate, în baza actelor doveditoare. Modificarea suprafeței înscrise în cartea funciară nu este considerată o rectificare de carte funciară.”

Rezultă, așadar, din conținutul acestor dispoziții legale că acțiunea în modificare de carte funciară este profund diferită de acțiunea în rectificare de carte funciară. Astfel, acțiunea în modificare nu vizează fondul dreptului de proprietate precum acțiunea în rectificare, ci aspectele tehnice ale imobilului (e.g., o diferență de suprafață între cea înscrisă și cea reală). Pe cale de consecință, admisibilitatea unei atare cereri nu reclamă (precum acțiunea în rectificare) formularea pe cale principală a unei acțiuni pe fond care să producă consecințe în mod nemijlocit asupra dreptului tabular (e.g., o acțiune în anulare, rezoluțiune, reducățiune sau orice altă acțiune întemeiată pe o cauză de ineficacitate a actului juridic), fiind suficientă pentru admiterea ei dovada (pe baza expertizei topografice efectuate în cauză) existenței unei neconcordanțe între datele tehnice înscrise în cartea funciară și situația reală a imobilului”.

În unanimitate, a fost agreată soluția expusă în punctul de vedere al INM.

În perioada 26 - 27 mai 2022 a avut loc, la Craiova, întâlnirea președinților secțiilor civile ale Înaltei Curți de Casație și Justiție și ale curților de apel, în care au fost dezbătute probleme de drept ce au generat practică neunitară în materie civilă.

În cadrul acestei întâlniri opinia I.N.M. a fost în sensul că „posesorul unui teren care deține, în fapt, o suprafață de teren mai mare decât cea înscrisă în cartea funciară, respectiv cu mai mult de 15% în cazul terenurilor situate în intravilan și cu mai mult de 5% în cazul terenurilor situate în extravilan, pentru a obține înscrierea suprafeței excedentare în cartea funciară urmează să procedeze la notarea posesiei asupra diferenței de teren, deținută fără act de proprietate, în cartea funciară, în considerarea art. 41 alin. (3) lit. c) din Legea nr. 7/1996, republicată.

Dreptul de proprietate asupra suprafeței excedentare poate fi intabulat în condițiile art. 13 alin. (7) din Legea nr. 7/1996, republicată, potrivit art. 41 alin. (9) din același act normativ. Posesorul unui teren care deține, în fapt, o suprafață de teren mai mare decât cea înscrisă în cartea funciară, respectiv cu mai mult de 15% în cazul terenurilor situate în intravilan și cu mai mult de 5% în cazul terenurilor situate în extravilan, nu are deschisă calea cererii în modificare de carte funciară, atât timp cât în privința suprafeței de teren excedentare nu deține un act de proprietate, ca urmare a dobândirii dreptului de proprietate prin oricare dintre modalitățile prevăzute de art. 557 C. civ.”.

În unanimitate, participanții la întâlnire și-au însușit opinia exprimată de I.N.M.

5

Într-o primă opinie se consideră că astfel de acțiuni se pot formula în temeiul dispozițiilor art. 914 C. civ. din 2009, fiind suficientă pentru admiterea ei dovada (pe baza expertizei topografice efectuate în cauză) existenței unei neconcordanțe între datele tehnice înscrise în cartea funciară și situația reală a imobilului.

C

Puncte de vedere ale părților cu privire la dezlegarea chestiunii de drept

În opinia apelanților și , modificarea cărții funciare se

Cu privire la circumstanțele concrete ale cauzei și prin raportare la sintagma „în condițiile legii” din cuprinsul art. 914 C. civ. din 2009, apelanții au arătat că la data introducerii cererii de chemare în judecată, respectiv la data de 18.12.2018, erau în vigoare dispozițiile art. 85 din Ordinul nr. 700/2014 al A.N.C.P.I., care se aplică în cauză.

C

Punctul de vedere al completului de judecată cu privire la dezlegarea chestiunii de drept

Având în vedere Decizia nr. 43 din 7 iunie 2021, pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție – Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, instanța de apel consideră că este admisibilă sesizarea, fără o exprimare a punctului său de vedere, în contextul în care o atare opinie ar fi echivalat cu analizarea pe fond a cauzei.

situația unui imobil teren înscris în cartea funciară sub imperiul aceluiași act normativ și înainte de intrarea în vigoare a Legii nr.7/1996, proprietarul poate solicita în instanță modificarea suprafeței imobilului conform prevederilor art. 914 C. civ. sau dacă această modificare de suprafață poate fi obținută doar după parcurgerea procedurii prevăzute de art. 41 din Legea nr. 7/1996 ?”.

DISPUNE

Stabilește că diferența privind onorariul domnului expert , în cuantum de lei, va fi achitată după cum urmează: apelanta va achita diferența în cuantum de lei, iar apelanta a prin Primar va achita diferența în cuantum de lei.

Dispune citarea apelantei cu mențiunea de a achita domnului expert suma de lei reprezentând diferență onorariu expert.

Dispune citarea apelantei prin cu mențiunea de a achita domnului expert suma de lei reprezentând diferență onorariu expert.

Admite cererea de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție pentru lămurirea următoarei chestiuni de drept: „Dacă în regiunile de carte funciară unde s-au aplicat dispozițiile Decretului-Lege nr. 115/1938, în situația unui imobil teren înscris în cartea funciară sub imperiul aceluiași act normativ și înainte de intrarea în vigoare a Legii nr.7/1996, proprietarul poate solicita în instanță modificarea suprafeței imobilului conform prevederilor art. 914 C. civ. sau dacă această modificare de suprafață poate fi obținută doar după parcurgerea procedurii prevăzute de art. 41 din Legea nr. 7/1996 ?”

Suspenda judecata cauzei în baza art. 520 alin. 2 NCPC.

Proșunțată în ședința publică azi, 21.09.2022.

Președinte,

Judecător,

Judecător,

Grefier,