

Cuprins

Capitolul I. Plângerea împotriva încheierii registratorului-șef privind respingerea cererii de reexaminare – Art. 31 din Legea nr. 7/1996	1
1. Cererea de rectificare a documentelor tehnice ale cadastrului în procedura înregistrării sistematice a proprietăților în sistemul integrat de cadastru și carte funciară. Nerespectarea termenului de formulare a cererii. Inadmisibilitatea formulării plângerii împotriva încheierii de carte funciară pentru aceleași motive	1
2. Referat de respingere a documentației pentru existența unor deficiențe. Inadmisibilitatea plângerii	8
3. Plângere îndreptată împotriva unei adrese de completare a documentației. Inadmisibilitate. Cerere de intabulare cu privire la o hotărâre judecătorească privind grănițuirea și revendicarea	11
4. Plângere îndreptată direct împotriva încheierii de respingere, cu omiterea formulării cererii de reexaminare. Inadmisibilitate	16
5. Cerere de modificare a suprafeței tabulare în sensul unei întinderi mai mari. Invocarea constatărilor din cuprinsul unui raport de expertiză judiciară întocmit în cadrul litigiului privind uzucapiunea. Principiul legalității sistemului de publicitate imobiliară	18
6. Cerere de intabulare. Inadvertențe ale documentației cu privire la situația relevantă de cartea funciară. Respingere	23
7. Intabularea unei construcții pe stadii de execuție. Pretinsa nelegalitate a procesului-verbal de recepție. Caracterul necontencios al procedurii	27
8. Notarea începerii urmăririi silite în cartea funciară. Bun imobil comun al soților. Limitele competențelor registratorului	29
9. Notarea privilegiului legal al asociației de proprietari. Temeiul notării. Limitele verificărilor realizate de registrator	33

10.	Cerere de radiere a notării litigiului. Calitatea procesuală activă _____	35
11.	Imobil grevat de ipotecă, înscrisă anterior sechestrului penal. Efectul purgic al adjudecării imobilului în cadrul urmăririi silite. Calitatea procesuală pasivă _____	38
12.	Plângerea împotriva încheierii registratorului de carte funciară. Cadru procesual pasiv. Remediu _____	43
13.	Lipsa dovezii privind legala comunicare a încheierii O.C.P.I. de respingere a cererii de notare. Cerere de reexaminare căreia nu îi poate fi aplicată sancțiunea nulității pentru tardivitate. Retrimiteră pentru soluționare _____	48
14.	Plângere împotriva încheierii de reexaminare. Solicitare de repunere în termen. Tardivitate _____	51
15.	Notarea în cartea funciară a unei notificări formulate în temeiul Legii nr. 10/2001. Hotărâre judecătorească privind respingerea notificării. Efectul puterii de lucru judecat _____	54
16.	Procedura de îndreptare a erorilor materiale în cadrul cărților funciare. Condiții _____	61
17.	Cerere de îndreptare a erorii materiale. Eroare ce afectează însăși esența dreptului. Lipsa concordanței între actele translative depuse și conținutul cărții funciare _____	65
18.	Omisiunea de transcriere a dreptului de servitute de trecere după dezmembrare. Adjudecarea imobilului fond aservit. Lipsa efectului purgic. Remedii _____	70
19.	Cerere de îndreptare a erorii materiale. Extinderea ipotecii convenționale privind terenul asupra construcțiilor ulterioare. Necesitatea formulării unei cereri de înscriere _____	74
20.	Solicitare de notare a unui litigiu în cartea funciară. Eroare materială în indicarea numărului topografic _____	79
21.	Cerere de reexaminare nesemnată. Lipsa obligației registratorului-șef de a pune în vedere părții să depună cererea semnată olograf. Respingerea cererii pentru nesemnare _____	83

22.	Solicitare de notare a unei licențe de exploatare. Neîncadrarea față de dispozițiile legale referitoare la cazurile în care pot fi realizate notări în cartea funciară _____	86
23.	Aplicarea legii în timp. Intabulare respinsă. Lipsa certificatului de atestare privind construcția. Lipsa documentelor necesare schimbării categoriei de folosință a terenului _____	90
24.	Plângere împotriva înscrierii dreptului de proprietate cu privire la terenul învecinat. Contestarea semnăturii de pe procesul-verbal de vecinătate. Limitele competențelor registratorului de carte funciară _____	96
25.	Cerere de intabulare ca urmare a unui partaj judiciar. Lipsa actului de proprietate. Netemeinicia plângerii _____	99
26.	Cerere de înscriere a dreptului de proprietate asupra unui locaș de cult și a terenului adiacent, reconstituite în temeiul unei legi speciale. Lipsa dovezii cu privire la dreptul a cărui înscriere este solicitată. Rolul registratorului de carte funciară și al procedurii de înscriere _____	103
27.	Cerere de intabulare a dreptului de proprietate în favoarea unității administrativ-teritoriale. Drept constatat prin hotărâre a consiliului local _____	108
28.	Cerere de intabulare a ipotecii asupra unei construcții viitoare. Documente necesare. Limitele în care se pot pronunța registratorul de carte funciară, respectiv instanța _____	112
29.	Cerere de intabulare a dreptului de proprietate formulată de o unitate administrativ-teritorială. Caracterul necontencios al procedurii de intabulare. Lipsa cerinței semnării procesului-verbal de vecinătate _____	116
30.	Plângere împotriva încheierii de respingere a primei intabulări. Carte funciară deja deschisă în baza altui titlu de proprietate al altor persoane. Documentație cadastrală greșit întocmită. Căi procedurale de remediere a situației _____	120

31. Natura dreptului de a înscrie în cartea funciară dreptul real dobândit. Inexistența unei limitări din perspectiva termenului de prescripție _____ 122
32. Drept de proprietate dobândit prin transmisiune *mortis causa* în regimul Codului civil de la 1864. Valoarea de act constatator a certificatului de moștenitor. Necesitatea depunerii titlului de proprietate al defunctului _____ 126
33. Contract translativ de proprietate desființat prin hotărâre judecătorească. Primă intabulare în favoarea dobânditorilor. Imposibilitatea înscrierii dreptului proprietarului anterior în lipsa unui titlu de proprietate anterior _____ 129
34. Intabularea dreptului de proprietate în baza unei hotărâri de partaj. Masă partajabilă care excede titlul autorului. Imposibilitatea aplicării art. 894 C. civ. _____ 133
35. Solicitare de dezmembrare a imobilului după vânzare. Necesitatea stabilirii limitelor operațiunii prin act autentic sau prin hotărâre judecătorească _____ 141
36. Contract de vânzare-cumpărare autentificat în anul 2005 fără extrasul de carte funciară pentru autentificare. Cerere ulterioară de intabulare a dreptului. Lipsa culpei petentei și imposibilitatea obiectivă de obținere a extrasului în vederea intabulării _____ 146
37. Cerere de intabulare. Discrepanțe cu privire la descrierea construcției. Interpretarea și aplicarea dispozițiilor legale relevante _____ 152
38. Cerere de notare a unui litigiu în pretenții în cartea funciară a imobilului. Scopul și limitele notărilor admise în cartea funciară _____ 156
39. Cerere de notare în cartea funciară a imobilului învecinat a refuzului acordului la extinderea și alipirea construcțiilor. Actele și faptele care pot face obiectul notării _____ 160
40. Notarea contractului de locațiune în cartea funciară. Contract de locațiune încheiat pentru o suprafață construită mai mică decât cea menționată în cartea funciară _____ 166

41.	Sechestrul penal notat asupra unor imobile aflate în devălmășie. Intabularea ulterioară a hotărârii de partaj cu privire la acestea. Efectele partajului și inopozabilitatea față de organul penal _____	170
42.	Litigiu notat anterior în cartea funciară. Vânzarea imobilului. Inexistența efectului indisponibilizator al notării litigiului asupra bunului _____	173
43.	Efectele admiterii acțiunii pauliene, în raport cu mențiunile din cartea funciară a imobilului. Imobil adjudecat silit. Uzufruct viager notat anterior în cartea funciară _____	176
44.	Cerere de notare a posesiei asupra terenului. Lipsa cărții funciare și a înregistrării sistematice. Netemeinicie _____	181
45.	Teren care a făcut obiectul unei acțiuni în revendicare admise. Suprapunere reală cu un teren care a făcut obiectul unei acțiuni în grănițuire. Notarea suprapunerii. Rectificarea situației tabulare _____	186
46.	Notarea unei notificări referitoare la un imobil în cartea funciară a altui imobil. Faptele ce pot face obiectul notării _____	191
47.	Cerere de notare a dreptului de ipotecă legală a promitentului cumpărător. Lipsa termenului de perfectare a contractului. Efecte _____	196
48.	Suprapunere reală cu terenuri învecinate. Lipsa argumentării suprapunerii. Temeinicia măsurii de respingere a intabulării _____	201
49.	Notarea caracterului de bun comun al construcției edificate pe terenul proprietatea exclusivă a unuia dintre soți. Interpretarea și aplicarea dispozițiilor Codului civil _____	204
50.	Notarea posesiei imobilului în cartea funciară. Preexistența unui drept de proprietate intabulat. Condițiile uzucapiunii tabulare _____	209
51.	Cerere de notare a unui litigiu referitor la un drept de retenție. Limitele examinării permise de procedura necontencioasă _____	214

52. Acțiune privind atragerea răspunderii civile delictuale a proprietarului imobilului cu privire la folosirea unor materiale de construcție. Cerere de notare a litigiului în cartea funciară. Netemeinicie _____ 219
53. Cerere de notare în cartea funciară a unui litigiu având ca obiect un drept de creanță. Intenția reclamantului de a urmări silit imobilele pentru realizarea dreptului de creanță. Netemeinicie _____ 223
54. Cerere de notare în cartea funciară a hotărârii judecătorești ce constată un drept de creanță – contravaloarea reparațiilor asupra imobilului. Netemeinicie _____ 229
55. Acțiune pauliană admisă. Efectele aditerii din perspectiva mențiunilor din cartea funciară. Posibilitatea creditorului de a nota urmărirea silită a imobilului _____ 230
56. Dreptul la notarea promisiunii de vânzare a imobilului. Notarea ipotecii legale a promitentului cumpărător pentru garantarea restituirii arvunei. Condițiile notării și ale radierii. Corelarea procedurii de ofertă reală de plată _____ 235
57. Cerere de radiere a urmării silită. Condiții. Persoana care poate solicita radierea _____ 242
58. Contract de vânzare-cumpărare încheiat în temeiul Legii nr. 112/1995. Interdicție legală de înstrăinare a bunului notată în cartea funciară. Abrogare ulterioară. Aplicarea legii în timp. Procedura de înlăturare a mențiunii interdicției din cartea funciară a imobilului _ 244
59. Sechestrul penal instituit în vederea acoperirii prejudiciului. Executare silită pornită de creditorul - parte civilă. Necesitatea radierii sechestrului după adjudecarea bunului _____ 248
60. Intabularea dreptului dobândit prin adjudecare. Imobil supus unui sechestrul penal, înscris ulterior ipotecii creditorului urmăritor _____ 253
61. Repunerea părților în situația tabulară anterioară vânzării imobilului la licitație publică. Reînscrierea sechestrului asigurator. Sarcina probei și valorificarea probelor disponibile _____ 261

-
62. Construcție cumpărată la licitație în procedura lichidării judiciare. Necesitatea întocmirii actului în formă autentică în vederea intabulării dreptului adjudecatarului _____ 268
63. Contract de vânzare-cumpărare încheiat fără acordul creditorului ipotecar. Caracterul special al Legii nr. 85/2014 _____ 271
64. Cererea debitorului cedat privind notarea excepțiilor pe care le-ar fi putut opune cedentului pentru cauze anterioare notificării sau acceptării cesiunii creanței ipotecare. Imposibilitatea invocării acestor excepții prin procedura plângerii împotriva încheierii de notare a cesiunii _____ 276
65. Intabularea dreptului asupra imobilului anterior proprietatea unui profesionist. Decesul asociatului unic. Lichidare ulterioară a patrimoniului societății. Lipsa menționării imobilului în certificatul de moștenitor _____ 280
66. Reconstituirea cărții funciare. Persoana care va figura ca titular al dreptului de proprietate în cuprinsul cărții funciare reconstituite _____ 285
67. Ipotecă imobiliară convențională. Contract de credit nerambursat și debit înscris în tabelul creanțelor. Efectul închiderii procedurii față de ipoteca imobiliară. Radiere din cartea funciară _____ 288
68. Cerere de radiere a ipoteci legale pentru garantarea plății sulței. Invocarea prescripției extinctive. Limitele impuse de natura necontencioasă a procedurii în fața registratorului de carte funciară _____ 292
69. Privilegiu al vânzătorului pentru garantarea plății restului de preț. Cerere de radiere. Dovada plății ____ 295
70. Drept de preempțiune nenotat în cartea funciară. Intabularea dreptului cumpărătorului sub condiția suspensivă a exercitării dreptului de preempțiune. Cerere de radiere a mențiunii dreptului de proprietate după exercitarea dreptului de preempțiune _____ 298
71. Cerere de radiere a ipoteci legale cu privire la plata sulței, ca urmare a intervenirii prescripției. Limitele impuse de procedura necontencioasă _____ 307

72. Cerere de notare a sechestrului formulată după cererea de emitere a extrasului pentru autentificare. Efect indisponibilizator. Remedii _____ 312
73. Procedură de expropriere finalizată, cu omiterea intabulării dreptului statului. Imposibilitatea intabulării dreptului față de persoanele care figurează ca proprietari în cartea funciară și care nu au luat parte ca atare la procedura de expropriere _____ 315

Capitolul II. Acțiunea în rectificarea cărții funciare

- Art. 907-908 C. civ. _____ 322
74. Cerere de rectificare a mențiunilor din cartea funciară. Interesul și calitatea procesuală activă ____ 322
75. Calitatea procesuală activă necesară pentru a solicita rectificarea cărții funciare _____ 326
76. Rectificarea suprafeței cu care terenul este intabulat. Suprafață deținută în fapt în plus față de cea intabulată. Lipsa coparticipării procesuale pasive obligatorii _____ 327
77. Cerere de rectificare a cărții funciare cu privire la delimitarea imobilului. Caracter contencios. Calitatea procesuală pasivă _____ 329
78. Autoritate de lucru judecat. Indicarea altui temei juridic pentru operațiunea de rectificare a cărții funciare. Noțiunea de cauză a acțiunii civile _____ 332
79. Rectificare cu privire la regimul de bun comun al imobilului. Hotărâre anterioară de partaj între soți. Efectul pozitiv al puterii de lucru judecat _____ 336
80. Documentație cadastrală greșit întocmită în sensul suprapunerii cu terenul altui proprietar. Acțiune privind rectificarea cărții funciare. Inaplicabilitatea condiției existenței unei acțiuni de fond _____ 339
81. Lipsa investirii instanței cu privire la nevalabilitatea drepturilor înscrise în cartea funciară. Inadmisibilitatea acțiunii în rectificare de carte funciară _____ 343
82. Rectificarea mențiunilor privind suprafața imobilului în cartea funciară. Calitatea de pârât a Statului Român, proprietar tabular. Calitatea de reprezentant a Ministerului Finanțelor Publice _____ 348

-
83. Rectificarea mențiunilor din cartea funciară cu privire la numele proprietarilor. Eroare materială reținută și în cadrul unei hotărâri judecătorești _____ 351
84. Intabulare eronată ca urmare a unei mențiuni dintr-o hotărâre judecătorească. Încheiere de îndreptare a erorii materiale. Posibilitatea remedierii pe calea acțiunii în rectificarea cărții funciare _____ 354
85. Imobile intabulate în cărți funciare diferite. Menționarea eronată a aceleiași adrese administrative în ambele cărți funciare. Rectificarea cărții funciare potrivit situației reale _____ 358
86. Solicitare de rectificare a suprafeței terenului intabulat. Lipsa titlului de proprietate cu privire la surplus. Invocarea accesii reale imobiliare _____ 362
87. Cerere de rectificare a suprafeței de teren intabulate. Suprafață deținută în fapt cu mult mai mare decât cea din titlu. Interpretarea și aplicarea legii _____ 366
88. Rectificarea suprafeței de teren intabulate. Suprafață deținută în fapt mai mare decât cea intabulată. Probatoriu necesar în vederea rectificării _____ 373
89. Suprafață de teren excedentară, după dezmembrare. Lipsa explicațiilor cu privire la proveniența excedentului. Netemeinicia cererii de rectificare a cărții funciare _____ 375
90. Trecerea imobilului din patrimoniul de afecțaiune în patrimoniul titularului. Cerere de constatare a dreptului. Limitele competențelor registratorului de carte funciară. Lipsa unei cereri privind rectificarea cărții funciare. Principiul disponibilității _____ 381
91. Cerere de radiere a dreptului de ipotecă. Hotărâre de constatare a prescripției dreptului creditorului ipotecar de a cere executarea silită a contractului de ipotecă. Rectificarea cărții funciare _____ 385
92. Cerere de rectificare a cărții funciare privind o suprafață de teren pentru care a fost respinsă o acțiune în revendicare. Sensul noțiunii de „cauză de ineficacitate a actului juridic” _____ 388

Capitolul III. Acțiunea în prestație tabulară

– Art. 896-897 C. civ.	393
93. Acțiune în prestație tabulară privind înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate restituit în temeiul Legii nr. 10/2001.	
Inadmisibilitate	393
Index	397