

ROMÂNIA

JUDECĂTORIA SECTORULUI 5 BUCUREȘTI
SECȚIA A II A CIVILĂ

SENTINȚA CIVILĂ Nr. 7145
Ședința publică de la 28 octombrie 2010
Instanța constituită din:
PREȘEDINTE: SIMONA VIȘOIU
GREFIER: IONELA IONESCU

Pe rol se află soluționarea cauzei civile privind pe petenta SC CALOR SRL și pe intimata SC TITAN MAR SA, având ca obiect plângere împotriva încheierii de carte funciară (Art.52 alin.2 Legea nr.7/1996).

Dezbaterile au avut loc în ședința publică din 18.10.2010, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, când instanța, pentru a se depune concluzii scrise, la solicitarea intimății, a amânat pronunțarea la data de 25.10.2010, ulterior, la data de 28.10.2010, hotărând următoarele:

INSTANȚA

Deliberând asupra cauzei civile de față, constată :

Prin prin adresa nr. 16072/22.04.2008 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 5 a fost înaintată acestei instanțe spre competența soluționare și înregistrată sub nr. 4115/302/2009, plângerea prin care petenta SC Calor SRL a solicitat în contradictoriu cu intimata SC Titan Mar SRL desființarea încheierii 121020/03.02.2009 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 5 anularea acesteia, radierea notărilor făcute în temeiul încheierii menționate, desființarea documentației cadastrale a SC Titan Mar SA, cu obligarea intimății la plata cheltuielilor de judecată.

În motivarea plângerii, petenta a arătat că prin încheierea nr. 121020/03.02.2009, au fost notate în CFNI, ca urmare a avizării documentațiilor nr. 493649/04.12.2008, 514351/23.12.2008 și a cererii nr. 45458/23.12.2008 din partea SC Titan Mar SA pentru anularea numerelor cadastrale 1338/9/3 și 1338/9/4, două loturi care s-ar suprapune pe proprietatea SC Calor SRL. În fapt nu există niciun lot care să se suprapună, acest lucru rezultând cu claritate din situația reală de pe teren, din actul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3721/15.06.1999 (teren în suprafața de 10923 mp) încheiat între SC Vulcan SA, în calitate de vânzător, și SC Calor SRL, în calitate de cumpărător, precum și din cadastrul SC Calor SRL (CFNI 35942).

Invederează petenta faptul că la întocmirea cadastrului SC Titan Mar SA nu s-a ținut cont de limita proprietății pe care a achiziționat-o. Astfel, în ceea ce privește lotul 5 aferent numărului cadastral 1338/9/5 în suprafața de 334 mp, solicită a se constata că întimata nu este proprietara acestui lot, aspect ce rezultă din actele de proprietate ale petentei, precum și din planul de situație întocmit de SC IPCMG SA, care constituie anexa la Convenția nr. 180/27.07.2006 încheiată între SC Vulcan SA, SC Titan Mar SA și SC Esparom SA, convenție prin care cele trei societăți au recunoscut limita proprietății SC Calor SRL, inclusiv cota de 12 m. Din planul urbanistic de detaliu întocmit în anul 2001, rezultă care este limita dreptului de proprietate al petentei precum și distanța dintre construcția edificată de petentă pe terenul proprietatea acesteia și limita proprietății (5 m), precum și distanța din tre limita proprietății petentei și Str. Progresului (12 m).

În ceea ce privește lotul 3+4 aferent numărului cadastral 1338/9/7 în suprafața de 128 mp, solicită a se constata că acesta nu corespunde situației reale de pe teren și nici coordonatelor din cadastrul societății petente.

Precizează petenta că posedă și exploatează acest teren din 1999, acesta fiind împrejmuit. Intimata a cumpărat de la SC Esparom SA bunul imobil având numărul cadastral 1338 intabulat în CF nr. 37756 prin contractul autentificat sub nr. 467/22.11.2005. Comunicarea încheierii a fost trimisă în mod eronat la alta adresă și nu la adresa la care societatea petentă își are sediul social din anul 2005.

În drept au fost invocate disp. art. 50 din Legea nr. 7/1996.

La plângere au fost atasate, conform art. 112 C.pr. civ., fotocopiile de pe : încheierea nr. 121020/03.02.2009, contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3721/15.06.1999, dosarul cadastral nr. 14024/24.08.2006, documentația cadastrală a SC Calor SRL, încheierile nr. 14024/24.08.2006 și nr. 787588/24.04.2007, extras de carte funciara nr. 799715/25.04.2007, convenția autentificată sub nr. 180/27.06.2006, planul de situație ce face parte integrantă din contractul autentificat sub nr. 3721/1999 întocmit de SC IPCMG SA, planul de amplasament și delimitare a bunului imobil cu nr. cadastral 1338, planul urbanistic de detaliu din 2001, hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 119/29.05.2001, autorizația de construire nr. 15/23.01.2002, procesul-verbal de recepție din 12.12.2002, certificat de urbanism 84P nr. 14685/26.06.2001, autorizația de construire nr. 558 – P/31.08.2005, certificatul de urbanism 386P/18.03.2004, procesul-verbal de recepție din 22.12.2005, autorizația de construire 471-P/16.07.2004, certificat de urbanism 1784-P/28.10.2003, procesul-verbal de recepție din 20.08.2004, planul de situație arhitectură pentru construcțiile SC Calor SRL, planurile anexate comunicării încheierii nr. 121020.

De asemenea, odata cu plangerea a fost inaintat si dosarul nr. 121020/2009 al OCPI Sector 5.

Intimata a depus la dosar intampinare, solicitand, pe cale de exceptie, respingerea cererii ca fiind introdusa de o persoana fără calitate procesual activă, respingerea cererii de chemare in judecata ca fiind introdusă de o persoana ce nu justifica un interes, respingerea cererii ca fiind introdusă impotriva unei persoane fără calitate procesuală pasivă, respingerea cererii ca fiind formulată cu încălcarea disp.art. 50 din Legea nr. 7/1996, respingerea cererii ca fiind tardiv formulată, respingerea capătului II al cererii ca fiind formulat cu încălcarea disp. derogatorii ale Legii nr. 7/1996 de la regulile comune privind formularea unei cereri de chemare in judecată, iar pe fondul cauzei solicită respingerea acțiunii ca neintemeiată, cu obligarea petentei la plata cheltuielilor de judecată.

In ceea ce privește exceptia lipsei calitatii procesuale active, având in vedere faptul că imobilul asupra căruia s-a dispus notarea, intabulat in cartea funciară nr. 37756, cu nr. cadastral 1338/9/5, aparține in exclusivitate SC Titan Mar SA, petenta nu poate avea calitate procesuală activă și nu poate solicita radierea unei notări dintr-o carte funciară a unui imobil asupra căruia nu deține niciun drept real sau de altă natură. Totodată, nu poate justifica un interes, intrucat petenta nu poate fi afectată de o notare ce s-a mentionat intr-o carte funciară cu privire la care are calitatea de terț. In ceea ce privește exceptia lipsei calitatii procesuale pasive, arată că față de disp. Legii nr, 7/1996 și disp. art. 72, 73 din Regulamentul de functionare a OCPI, petenta trebuia să formuleze plângerea in contradictoriu cu OCPI, respectiv cu persoana care a solicitat notarea, și nu in contradictoriu cu Titan Mar.

De asemenea, intimata arată că potrivit disp. art. 50 alin 2 din Legea nr. 7/1996, plângerea impotriva incheierii de carte funciară se depune la biroul teritorial și se va inscrie din oficiu in cartea funciară. Față de aceste dispozitii legale, solicită respingerea cererii ca fiind formulată fără respectarea disp. art. 50 din Legea nr. 7/1996, intrucat petenta a formulat plangerea direct la instanța de judecată. Apreciază că plângerea este tardiv formulată, intrucat incheierea de inscriere sau respingere poate fi atacată cu plangere in termen de 15 zile de la comunicare, la biroul teritorial, iar petenta a formulat plangerea cu incalcarea termenului mentionat anterior. In ceea ce privește capătul II al actiunii, intimata solicita respingerea acestuia ca inadmisibil, intrucat in procedrura de judecare a plângerii impotriva incheierii de carte funciară nu pot fi soluționate și alte capete cum ar fi anulara unor numere cadastrale.

Pe fondul cauzei, solicită respingerea plangerii ca neintemeiată, intrucat motivarea acțiunii nu se susține prin elemente tehnice, respectiv măsurători ale

terenului și se arată numai ca în fapt cele două loturi de teren nu se suprapun, deși din măsurătorile tehnice ce au fost efectuate de către specialiștii din cadrul OCPI, între loturile de teren există o suprapunere.

În drept au fost invocate disp. art. 115 și urm. C.pr.civ. art. 50 și urm. din Legea nr. 7/1996, art. 70 și urm. din Regulamentul de organizare și funcționare a birourilor de cadastru și publicitate imobiliară.

Prin încheierea pronunțată la data de 04.11.2009, instanța a admis excepția inadmisibilității capătului de cerere privind desființarea documentațiilor cadastrale ale părâtei, a respins excepțiile admisibilității cererii pentru încălcarea disp. art. 50 din Legea nr. 7/1996, lipsei interesului în formularea plângerii, lipsei calității procesuale active, lipsei calității procesuale pasive, tardivității formulării plângerii, invocate de intimată prin întâmpinare, pentru considerentele reținute în cuprinsul încheierii.

Instanța a administrat în cauză proba cu înscrisuri, în cadrul căreia au fost depuse la dosar actul de dezmembrare încheiat de SC Titan Mar SA la data de 29.12.2008, autentificat sub nr. 2317/29.12.2008 de BNP Asociați Gheorghe Bucur și Cristina Diaconu (f. 154-157 vol 1), contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 6756/11.12.1998, încheierea de rectificare nr. 854/09.02.2001, contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 99/12.01.1999, plan de amplasament și delimitare nr. 1338, plan de amplasament și delimitare nr. 1338/2, memoriu tehnic pentru obținerea nr. cadastral 1338/2, cartea funciara 12628, proba cu expertiza tehnică specialitatea topografie (la filele 202-203 vol 2 fiind depus certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului SC Vulcan SA, actele și planurile ce au stat la baza întocmirii raportului de expertiză – filele 68-262 din vol. III, raportul de expertiză întocmit de dl expert Balint Emeric fiind depus la filele 1-96, f. 131 volum IV, răspunsul la obiecțiunile înscușitate la raportul de expertiză fiind depus la filele 187-190 din volumul IV). De asemenea, au fost comunicate copii de pe cărțile funciare nr. 9223, 37756, documentațiile cadastrale aflate la baza încheierii nr. 14802/12.09.2005 și 43093/08.12.2008 emise de OCPI – Serviciul Cadastru (f. 167-214), documentația cadastrală nr. 493649/04.12.2008, documentația cadastrală nr. 514351/23.12.2008, documentația cadastrală nr. 23542/18.04.2000, cererea nr. 45458/23.12.2008, planul de amplasament al imobilului rezultat din dezmembrarea numărului cadastral 1338/9 (vol. 2 f. 1-158), relații de către Primăria Municipiului București – Oficiul de Cadastru și Organizarea Teritoriului, respectiv anexele 2 și planurile topografice cuprinse în anexele 4 și 5 din documentația de stabilire și evaluare a terenurilor înregistrată sub nr. 1619/7.06.1994 la Oficiul de Cadastru și Organizare a Teritoriului București (vol. 3 filele 1-35).

Analizand materialul probator administrat in cauza, instanta retine urmatoarea situatie de fapt :

Prin incheierea nr. 121020/03.02.2009 emisa de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Sector 5, s-a dispus notarea in Cartea Funciara Nedefinitiva nr. 37756, asupra imobilelor cu nr. cadastrale 1338/9/5 si 1338/9/7, proprietatea Titan Mar SA, adresa nr. 4321/03.02.2009 emisa de Serviciul Cadastru OCPI Bucuresti, cu urmatorul continut : „ Ca urmare a avizarii documentatiilor cadastrale nr. 493649/04.12.2008, nr. 514351/23.12.2008 si a solicitarii nr. 45458/23.12.2008 de a anula numerele cadastrale 1338/9/3 si 1338/9/4...s-a procedat la urmatoarele atribuirii de numere cadastrale :

- 1338/9/1, lot.1, teren imprejurnuit , S= 2904 mp
- 1338/9/2, lot 2, teren detinut in indiviziune cu SC Calor SRL, S= 563 mp
- 1338/9/7, lot 3+4, lot de suprapunere cu SC Calor SRL, S= 128 mp
- 1338/9/5, lot 5, lot de suprapunere cu SC Calor SRL, S= 334
- 1338/9/6, lot. 6, teren imprejurnuit, S= 14813

Avand in vedere cele de mai sus va rugam sa notati situatia de suprapunere constatata.”

Intimata SC Titan Mar SA detinea terenul inregistrat in CF nr. 37756 sub nr. top. 1338, in suprafata de 18268.93 mp in temeiul contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 467/22.11.2005 de BNP Georgeta Popescu incheiat cu SC Esparom SA.

Ulterior, prin conventia autentificata sub nr. 180/27.07.2006, de BNP Georgeta Popescu incheiata intre SC Vulcan SA, SC Esparom SA si SC Titan Mar SA, s-a precizat ca terenul in suprafata de 128.49 mp si terenul in suprafata de 562.94 mp este detinut in coproprietate in cote indivize si egale de $\frac{1}{2}$ de SC Titan Mar SA impreuna cu SC Calor SRL si fac parte din suprafata corpului de proprietate cu nr. cadastral 1338.

Din referatul nr. 43909/12.12.2008, intocmit de Serviciul de Publicitate Imobiliara Sector 5, instanta retine ca acesta a procedat la rectificarea numarului cadastral 1338 in 1338/9, fara a fi intocmita o documentatie cadastrala din cauza unor erori aparute in evidentele cadastrale, intrucat initial numarul cadastral 1338 era atribuit imobilului in suprafata de 25515.28 mp, proprietatea SC Vulcan SA, iar ulterior a ajuns sa identifice o suprafata de 18304.40 mp, rezultata din vanzarea de catre SC Vulcan SA a unor portiuni din teren. Totodata, Serviciul de Publicitate Imobiliara Sector 5 a procedat la urmatoarele atribuirii de numere cadastrale :

- 1338/9/1, lotul 1, teren imprejurnuit S= 2904 mp;
- 1338/9/2, lot. 2, teren detinut in indiviziune cu SC Calor SRL, S= 563;
- 1338/9/3, lot 3, lot de suprapunere cu SC Calor SRL, S= 26 mp;

- 1338/9/4, lot 4, teren detinut in indiviziune cu SC Calor SRL, S= 102 mp;
- 1338/9/5, lot 5, lot de suprapunere cu SC Calor SRL, S= 334 mp;
- 1338/9/6, lot 6, teren imprejurnuit , S= 14813 mp.

La data de 29.12.2008, intimata a procedat la dezmembrarea imobilului inregistrat sub nr. cadastral 1339/9 in cinci loturi, incheind actul de dezmembrare autentificat sub nr. 2317, de BNP Asociati Gheorghe Bucur si Cristina Diaconu astfel : lotul 1, identificat cu nr. cadastral 1338/9/1 format din teren in suprafata de 2904 mp; lotul 2, identificat sub nr. cadastral 1338/9/2, format din teren in suprafata de 563 mp; lotul 3, identificat sub nr. cadastral 1338/9/7, format din teren in suprafata de 128 mp; lotul 4, identificat sub nr. cadastral 1338/9/5, format din teren in suprafata de 334 mp si lotul 5, identificat sub nr. cadastral 1338/9/6, format din teren in suprafata de 14813.00 mp.

Prin cererea inregistrata la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bucuresti sub nr. 45458/23.12.2008, SC Titan Mar SA a solicitat anulara numerelor cadastrale 1338/9/3 si 1338/9/4 si atribuirea unui singur numar cadastral.

Urmare a aditerii acestei cereri si a avizarii documentatiilor documentatiilor cadastrale nr. 493649/04.12.2008, nr. 514351/23.12.2008 s-a procedat la atribuirea numerelor cadastrale mentionate in adresa nr. 4321/03.02.2009 si la notarea situatiilor de suprapunere constatate.

Petenta este titulara dreptului de proprietate asupra imobilului situat in Bucuresti, Calea 13 Septembrie, nr. 164, sector 5, compus din teren in suprafata de 10923 mp si constructii, intabulat in CF nr. 35942, sub nr. cadastral 7733, in temeiul contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 3721/15.06.1999, de BNP Cihan Aurora Braila.

Din concluziile (si raspunsul la obiectiuni) raportului de expertiza tehnica topografica intocmit de expertul tehnic Balint Emeric instanta mai retine ca exista o suprapunere intre documentatiile cadastrale aferente imobilelor inregistrate sub nr. cadastral 1338/9 si 7733 cauzata de intocmirea eronata de catre intimata a documentatiei cadastrale pentru dezmembrarea imobilului nr. 1338/9. Astfel, potrivit schitei anexa a raportului de expertiza (f. 190, vol IV), exista suprapunere intre cele doua documentatii cadastrale pe suprafetele identificate cu literele A, C (aflate in proprietatea petentei, 334+26 mp) si B (aflata in proprietatea comuna a celor doua societati comerciale, 23 mp).

De altfel, la o simpla analiza se observa ca suprafata totala a loturilor formate in urma operatiunii de dezmembrare (18741.94 mp) este mai mare decat suprafata imobilului dezmembrat (18268.93 mp).

Aceasta situatie de suprapunere era cunoscuta de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Sector 5 inca de la data de 12.12.2008 (anterior intabularii

actului de dezmembrare), astfel cum rezulta din referatul nr. 43909 intocmit de Serviciul de Publicitate Imobiliara Sector 5.

Or, dispozitiile art. 27 din Ordinul nr. 634/13.10.2006 (in forma in vigoare la data emiterii incheierii contestate) prevedeau ca, in ipoteza in care la receptia documentatiei cadastrale se identifica erori care depasesc toleranta admisa pentru limitele imobilelor invecinate, de 40 cm pentru imobilele imprejmuite si 80 cm pentru imobilele neimprejmuite, rezultate din erorile de pozitie absoluta ale punctelor stabilite la art. 7 alin.3 din acelasi act normativ, iar proprietarii imobilelor nu rezolva pe cale amiabila prin modificarea documentatiilor cadastrale situatia aparuta, documentatia cadastrala se va respinge, urmand ca proprietarii sa isi solutioneze neintelegerile pe cale judecatoreasca. 270

Prin Ordinul 134/26.03.2009, publicat in M.O. nr.245/13.04.2009 s-a modificat art. 27 din Ordinul 634/2006, stabilindu-se ca daca doua sau mai multe planuri de amplasament si delimitare ale imobilelor receptionate sau pentru care se solicita receptia sunt reprezentate pe planul cadastral de carte funciara in format digital cu suprapunere totala sau partiala a suprafetelor imobilelor, iar in urma verificarilor se constata ca este o suprapunere virtuala (suprapunere generata de erori de masurare si prelucrare a datelor), aceasta se va solutiona de catre inspectorul de cadastru, imobilele urmand a fi repositionate in baza unui referat intocmit de inspector si aprobat de inginerul sef.

Insa, in temeiul principiului tempus regit actum, validitatea actelor juridice se apreciaza potrivit conditiilor stabilite de legea in vigoare la momentul incheierii actului juridic, fiind fara relevanta faptul ca legea noua (ulterioara momentului incheierii actului) ar adauga o conditie de validitate a actului sau ar suprima o asemenea conditie.

Asa fiind, analiza legalitatii incheierii nr. 121020/03.02.2009 trebuie sa se faca in raport de dispozitiile legale in vigoare la data emiterii ei, iar conform acestora in momentul identificarii erorilor din documentatia cadastrala peste toleranta admisa, registratorul de carte funciara trebuia sa respinga documentatia cadastrala si nu sa procedeze la intabularea dezmembrarii imobilului si apoi la notarea situatiei de suprapunere constata.

Instanta nu poate analiza legalitatea incheierii nr. 108573/19.01.2009, prin care a fost intabulat actul de dezmembrare, deoarece nu face obiectul plangerii de fata (din acest motiv nici nu vor fi avute in vedere acele motive invocate de petenta in sustinerea plangerii prin care se critica respectiva incheiere de carte funciara).

Principiul legalitatii cartii funciare impune inasa, prin legalitatea formala, regula potrivit careia registratorul nu poate incuviinta decat inscrierea actelor si faptelor

juridice anume prevazute de lege sau, dupa caz, permise, iar, la data emiterii incheierii nr. 121020 Ordinul 634/2006 nu permitea notarea unor situatii de suprapunere intre documentatiile cadastrale aferente unor imobile distincte.

Fata de considerentele expuse mai sus, instanta constata ca registratorul de carte funciara a procedat eronat la notarea adresei nr. 4321/03.02.2009 emisa de Serviciul Cadastru OCPI Bucuresti asupra imobilelor cu nr. cadastrale 1338/9/5 si 1338/9/7 si va dispune desfiintarea incheierii nr. 121020/03.02.2009.

Intrucat prin incheierea de sedinta din data de 04.11.2009, instanta a adm exceptia inadmisibilitatii capatului de cerere privind anularea documentatiilor cadastrale ale intimatei, instanta va respinge acest petit ca inadmisibil.

In temeiul disp. art. 276 C.pr. civ., avand in vedere ca pretentiile petentei au fost admise numai in parte, instanta o va obliga pe intimata la plata partiala a cheltuielilor de judecata efectuate de petenta, respectiv suma de 1000 lei – onorariul expertului Balint Emeric, suma de 43019 lei – onorariul avocatial aferent celor doua contract de asistenta juridica.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE**

Admite in parte plangerea formulata de petenta SC CALOR SRL, cu sediul in Bucuresti, str. Progresului, nr. 30-40, sectorul 5, in contradictoriu cu intimata SC TITAN MAR SRL, cu sediul ales la SCA Tuca Zbarcea și Asociatii, cu sediul in șos. Nicolae Titulescu, nr 4-8, sectorul 1.

Desfiinteaza incheierea nr. 121020/03.02.2009 emisa de Biroul de carte funciara Bucuresti Sector 5.

Respinge capatul de cerere privind anularea documentatiei cadastrale a intimatei, ca inadmisibil.

Obliga intimata la plata catre petenta a sumei de 44019 lei cu titlu de cheltuieli de judecata.

Cu apel in 15 zile de la comunicare.

Pronunată în ședința publică de la 28 octombrie 2010

PREȘEDINTE,

GREFIER,

l. g. cov - 26-01
I.I. 25 Noiembrie 2010