

# Cuprins

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Capitolul I. Plângerea împotriva încheierii de reexaminare emise de registratorul-șef – art. 31 din Legea nr. 7/1996</b>  | <b>1</b>  |
| <i>A. Procedura de judecată</i>  | <i>1</i>  |
| 1. Caracterul necontencios al plângerii. Lipsa calității procesuale pasive a O.C.P.I.  | 1         |
| 2. Plângere împotriva încheierii emise de registratorul de carte funciară. Procedură necontencioasă. Modul de aplicare a dispozițiilor art. 78 NCPC.   | 4         |
| 3. Procedură necontencioasă. Îndreptare eroare materială. Probatoriu.  | 9         |
| 4. Inadmisibilitate plângere. Lipsă cerere reexaminare.  | 15        |
| 5. Termenul legal de formulare a plângerii împotriva încheierii de carte funciară. Calificare greșită.   | 21        |
| 6. Termenul legal de formulare a plângerii împotriva încheierii de carte funciară. Depășirea termenului.   | 24        |
| 7. Termenul pentru formularea plângerii împotriva încheierii de carte funciară. Modalitatea de calcul a acestuia.  | 26        |
| 8. Persoană care face dovada calității de proprietar. Lipsa înscrierii dreptului său în cartea funciară a imobilului la momentul formulării apelului. Lipsa de interes în formularea apelului. | 29        |
| 9. Apel împotriva sentinței pronunțate cu privire la plângere. Lipsa calității procesuale active a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.  | 32        |
| 10. Necomunicarea referatului de completare a documentației. Reluarea procedurii de carte funciară.  | 35        |
| <i>B. Elemente specifice procedurii plângerii</i>  | <i>41</i> |
| 11. Lipsa avizului necesar înstrăinării dreptului de proprietate. Limitele verificării efectuate de registratorul de carte funciară.   | 41        |
| 12. Procedura plângerii împotriva încheierilor de carte funciară. Limitele investiției.  | 45        |

|  |     |
|--|-----|
| 13. Cerere de înscriere a unui nou proprietar tabular. Limitele investiției. Tariful prevăzut de lege pentru operațiunea de notare în cartea funciară. _____                         | 48  |
| 14. Limitele investiției registratorului de carte funciară. _____  | 53  |
| 15. Documentație cadastrală neconformă. Respingerea cererii de primă înscriere. Atribuțiile instanței. _____   | 56  |
| 16. Cerere de acordare a unui număr cadastral nou. Teren cadastrat cu suprafață reală mai mare. _____  | 61  |
| 17. Suprapunere cu un alt teren. Imposibilitate de înscriere a terenului în cartea funciară. Proba cu expertiza topografică. _____   | 63  |
| 18. Incidența unei suprapuneri. Piedică la înscrierea dreptului. Necesitatea stabilirii tipului de suprapunere. Procedură. _____   | 65  |
| 19. Notarea unui litigiu în cartea funciară. Acțiune privitoare la valorificarea unui drept de creanță. _____  | 69  |
| 20. Condiții de înscriere în cartea funciară. Înscrierea dreptului de proprietate asupra construcției în favoarea altor persoane decât a proprietarului terenului. _____             | 75  |
| 21. Intabularea dreptului de proprietate. Lipsa înscrisului autentic notarial. _____   | 79  |
| 22. Înscriere provizorie a uzucapiunii tabulare. Lipsa unui temei faptic. _____  | 82  |
| 23. Cerere de înscriere a unei servituți de trecere. Lipsa unui temei. _____   | 88  |
| 24. Litigiu având ca obiect un drept de retenție asupra imobilului. Notarea litigiului în cartea funciară. _____   | 92  |
| 25. Cerere de notare a contractului de împrumut semnat de proprietarul imobilului. Lipsa unui raport juridic legat de imobil. _____  | 96  |
| 26. Cerere de intabulare a dreptului de proprietate. Diferența față de solicitarea de notare a posesiei. Lipsa titlului de proprietate. _____  | 99  |
| 27. Cerere de înscriere a dreptului în temeiul unui acord de mediere autentificat de notarul public. Verificarea legalității acordului în cadrul procedurii de carte funciară. _____ | 101 |
| 28. Scopul notării litigiului privitor la autorizația de construire în cartea funciară _____   | 107 |
| 29. Cerere de radiere a mențiunilor privind existența unui drept real. Condiții. _____   | 109 |
| 30. Cerere de radiere a mențiunilor referitoare la un litigiu. Condiții. _____   | 114 |
| 31. Notificare emisă în procedura prevăzută de Legea nr. 10/2001. Mențiune în cartea funciară cu privire la existența  |     |

|   |     |
|---|-----|
| notificării. Necesitatea încheierii procedurii administrative pentru radierea mențiunii. _____  | 117 |
| 32. Ipotecă constituită asupra imobilului fond dominant. Notare în cartea funciară a imobilului fond aservit. _____   | 120 |
| 33. Notarea urmării silite imobiliare. Lipsa încuviințării pentru imobilul la care se referă notarea. Limitele competențelor registratorului de carte funciară. _____   | 123 |
| 34. Ipotecă legală. Efectele inscripției ipotecare asupra mențiunilor ulterioare din cartea funciară. _____   | 126 |
| 35. Lipsa identității dintre debitor și proprietarul tabular. Piedică la notarea în cartea funciară a sechestrului asigurator. _____  | 130 |
| 36. Notarea unei somații de plată în cartea funciară. Limitele competenței registratorului de carte funciară. Calea contestației la executare. _____  | 133 |
| 37. Radiere drept de abitație în urma adjudecării unui imobil. Mențiunea adjudecării imobilului „liber de orice sarcină”. Limitele verificării realizate de registratorul de carte funciară. _____                          | 135 |
| 38. Înscrierea dreptului de proprietate dobândit prin adjudecare în lipsa dovezii plății impozitului. Neconstituționalitatea art. 77 <sup>1</sup> din Codul fiscal. Efecte cu privire la procedura de carte funciară. _____ | 140 |
| 39. Refuz de a intabula un drept de proprietate în cazul neplății impozitului pe transferul de proprietate. Analiza din perspectiva C.E.D.O. a privării de dreptul de proprietate. _____                                    | 144 |
| 40. Cerere de radiere a sechestrului penal formulată de judecatorul imobilului urmărit silit. Plângere respinsă de instanță. _____  | 153 |
| 41. Cerere de radiere a sechestrului penal formulată de judecatorul imobilului urmărit silit. Plângere admisă de instanță. _____  | 164 |
| 42. Cerere de radiere a litigiului din cartea funciară. Condiții. Litigiu suspendat. _____  | 176 |
| 43. Notarea unui drept de folosință în favoarea unei persoane juridice ulterior radiate. Radierea dreptului din cartea funciară. Competențele registratorului de carte funciară. _____                                      | 180 |
| 44. Radiere drept de ipotecă. Dizolvarea titularului dreptului. _____   | 184 |
| 45. Operațiuni de notare în cartea funciară a deschiderii procedurii insolvenței. Lipsa dispozițiilor legale de scutire de la plata tarifului de publicitate imobiliară. _____  | 186 |
| 46. Acțiune privind retragerea asociatului. Persoană juridică titulara dreptului de proprietate asupra imobilului. Notarea litigiului în cartea funciară. _____   | 190 |

|  |            |
|--|------------|
| 47. Contract de cesiune a părților sociale. Cerere de notare respinsă. ____  | 193        |
| 48. Cerere de notare a privilegiului asociației de proprietari. Condiții. ____   | 198        |
| 49. Notarea privilegiului asociației de proprietari. Lipsa calității de membru în asociație a proprietarului tabular. Lipsa calității procesuale pasive a registratorilor de carte funciară. _____ | 200        |
| 50. Înscrierea unei suprafețe diferite de teren. Eroare materială provenită din chiar titlurile de proprietate. Căi procedurale pentru remedierea situației. _____                                 | 206        |
| 51. Persoane care afirmă simultan dreptul asupra aceluiași imobil intabulat. Afirmarea identității a două cărți funciare distincte. Calea procedurală corectă pentru remedierea situației. _____   | 210        |
| 52. Situație juridică diferită de cea consemnată în cartea funciară. Calea rectificării cărții funciare. _____   | 213        |
| 53. Înscriere care modifică retroactiv situația juridică a imobilului. Hotărâre judecătorească invocată drept temei. Calea rectificării cărții funciare. _____                                     | 218        |
| <b>Capitolul II. Acțiunea în rectificarea cărții funciare _____</b>  | <b>221</b> |
| <i>A. Procedura de judecată _____</i>  | <i>221</i> |
| 54. Rectificarea cărții funciare pe calea procedurii ordonanței președințiale. Inadmisibilitate. _____   | 221        |
| 55. Acțiune în rectificarea cărții funciare. Instanța competentă. Efectele anulării actului de adjudecare. _____   | 223        |
| 56. Calitate procesuală activă a organului fiscal. Interesul rectificării cărții funciare. Limitele verificărilor făcute de instanță în cadrul acțiunii în rectificare. _____                      | 228        |
| 57. Calitatea procesuală activă în cadrul acțiunii în rectificarea cărții funciare. Noțiunea de „persoană interesată”. _____   | 230        |
| 58. Calitate procesuală pasivă. Cadru procesual pasiv în procedura rectificării cărții funciare. Procedură necontencioasă. _____   | 233        |
| 59. Cadru procesual pasiv incomplet. Aplicarea dispozițiilor art. 78 NCPC _____  | 237        |
| 60. Bun proprietate publică. Calitate procesuală pasivă. Procedură contencioasă. _____   | 239        |
| 61. Radiere sechestrului asigurator notat în favoarea organului fiscal. Calitate procesuală pasivă. _____  | 242        |

|  |     |
|--|-----|
| 62. Calitate procesuală pasivă. Inadmisibilitatea cererii în rectificarea cărții funciare. Nepromovarea acțiunii în revendicare. _____   | 248 |
| 63. Coparticipare procesuală pasivă obligatorie. Aplicarea dispozițiilor art. 78 NCPC. Procedură contencioasă. _____   | 253 |
| 64. Rectificarea cărții funciare. Interesul necesar pentru promovarea acțiunii. _____  | 257 |
| 65. Proprietar neposesor. Justificarea interesului de a promova acțiune în rectificarea cărții funciare. _____   | 261 |
| 66. Prematuritate privind exercitarea acțiunii în rectificarea cărții funciare. Limitele verificărilor pe care le poate face instanța. _____   | 263 |
| 67. Diminuarea suprafeței de teren învecinate. Reducere colectivă a suprafețelor de teren intabulate în zonă. Limitele acțiunii în rectificare tabulară. _____   | 269 |
| 68. Temeiul juridic al acțiunii în rectificare a cărții funciare. Principiul disponibilității. Efecte. _____   | 272 |
| 69. Solicitare de modificare a documentației cadastrale. <i>Extra petita</i> . Principiul disponibilității și limitele învestirii instanței. _____   | 276 |
| 70. Titular nou al dreptului de proprietate. Necesitatea administrării probei cu expertiza. Scopul probatorului. _____   | 281 |
| 71. Rolul activ al instanței în materie de probatoriu. Limitele învestirii instanței de apel. Diferențe semnificative de amplasament a terenului cu privire la care se cere rectificarea în plus a suprafeței. _____ | 284 |
| 72. Evaluarea probelor. Efectele folosinței în fapt ale unui spațiu comun. Inexistența unui drept de proprietate asupra spațiului pentru titularul folosinței. _____   | 287 |
| 73. Probatoriu în cadrul acțiunii în rectificarea cărții funciare cu privire la mărimea terenului. Valoarea probatorie a expertizei extrajudiciare. _____  | 294 |
| 74. Adjudecatar asupra construcției. Rectificarea cărții funciare pentru a corespunde stării de drept cu privire la teren. Aprecierea probelor. _____  | 297 |
| 75. Rectificarea suprafeței prin menționarea unei suprafețe mai mari decât cea inițială. Aprecierea probelor. _____  | 300 |
| 76. Acțiunea în rectificarea cărții funciare. Scopul promovării litigiului. Condiții pentru rectificare. _____   | 304 |
| 77. Condiții pentru rectificarea cărții funciare. Caracterul accesoriu al acestui tip de acțiune. Efecte. _____  | 307 |
| 78. Înscriere incompletă. Admisibilitatea cererii de rectificare. Efectul pozitiv al autorității de lucru judecat. _____   | 310 |

|  |     |
|--|-----|
| <i>B. Elemente specifice procedurii rectificării</i>   | 313 |
| 79. Acte care stau la baza înscrierilor. Nulitate. Posibilitatea exercitării acțiunii în rectificare.  | 313 |
| 80. Necesitatea verificării neconcordanțelor apărute cu privire la documentația tehnică a cadastrului. Caracterul subsidiar al acțiunii în rectificarea cărții funciare.   | 317 |
| 81. Reconstituirea cărții funciare. Diferențe față de rectificarea cărții funciare. Caracterul administrativ și nejurisdicțional al procedurii de reconstituire.   | 321 |
| 82. Neexercitarea în termen a dreptului de plângere împotriva încheierii emise de registratorul de carte funciară. Formularea unei acțiuni în rectificarea cărții funciare. Cale procedurală neaccessibilă.  | 324 |
| 83. Solicitare de rectificare în sensul de înlăturare a mențiunii privind caracterul nedefinitiv al cărții funciare. Inadmisibilitate. Cadru procesual corect.   | 327 |
| 84. Acțiune în rectificarea cărții funciare. Suprapunere în fapt. Lipsa unei acțiuni în revendicare.   | 330 |
| 85. Scopul și temeiurile acțiunii în rectificare. Stare de fapt. Inadmisibilitate.   | 334 |
| 86. Rectificare suprafață teren. Acordul părților exprimat prin acord de mediere. Lipsa semnăturilor tuturor vecinilor. Ineficacitate.   | 337 |
| 87. Rectificarea suprafeței de teren înscrise. Lipsa unei contestări din partea celui interesat. Lipsa unei hotărâri care să constate o altă situație juridică în legătură cu terenul.   | 341 |
| 88. Acțiune în revendicare respinsă irevocabil. Suprapunere între terenuri. Necesitatea rectificării cărții funciare.  | 343 |
| 89. Mențiune făcută din eroare cu privire la persoana fizică titulară a dreptului de proprietate. Hotărâre irevocabilă ulterioară de constatare a dreptului de proprietate al unei persoane juridice terțe. Imposibilitatea rectificării în favoarea persoanei fizice. | 347 |
| 90. Efecte notare litigiu. Comunicarea încheierii de îndreptare a erorilor materiale.  | 349 |
| 91. Privilegiu legal în favoarea vânzătorului bunului imobil. Modalități de radiere. Răspundere civilă delictuală.   | 354 |
| 92. Proces-verbal de adjudecare anulat. Repunere în situația anterioară sub forma rectificării cărții funciare. Limitele investiției instanței. Legea aplicabilă.  | 357 |

|  |     |
|--|-----|
| 93. Rectificare prin convenția părților. Preexistența unui sechestrul penal notat asupra bunului. Caracterul nelegal al convenției părților. _____   | 360 |
| 94. Fundamentul înscrierilor în cartea funciară. Acte nedesființate. Hotărâri ale consiliului local privind dreptul de proprietate asupra terenurilor. _____   | 363 |
| 95. Caracterul neclar al titlului de proprietate. Lipsa de relevanță a declarației autentice a persoanei interesate. Inaplicabilitatea art. 907 alin. (3) NCC. _____   | 367 |
| 96. Act translativ de proprietate. Ipotecă în favoarea creditorului fiscal. Rezoluțiune unilaterală a transferului de proprietate, ulterioară notării ipotecii. Imposibilitatea rectificării. _____  | 370 |
| 97. Rectificarea cărții funciare cu privire la dreptul de ipotecă și sechestrul asigurător. Efectele constatării nulității absolute a titlului de proprietate. Anularea încheierilor de carte funciară privind mențiunile rectificate. _____ | 373 |
| 98. Bun proprietate publică. Proba cu expertiza judiciară specialitatea topografie. Caracter neutru. _____   | 377 |
| 99. Lipsa unui titlu privind dreptul de folosință asupra terenului. Nelegalitatea înscrierii dreptului în aceste condiții. _____   | 380 |
| 100. Contract de vânzare-cumpărare. Declarație convențională a nulității actului. Rectificarea cărții funciare ca efect al nulității. _____  | 382 |
| 101. Reconstituirea dreptului de proprietate pe vechiul amplasament. Modificarea coordonatelor urmare a punerii în posesie. Obligația Statului de a modifica evidențele funciare privind dreptul propriu. _____                              | 387 |
| 102. Radierea dreptului de sultă ca urmare a plății făcute prin procedura specială a ofertei urmate de consemnare. Condiții. Efecte. _____   | 392 |
| 103. Obligație de plată a sultei executată voluntar. Lipsa acordului la radierea privilegiului. Sancțiune. _____   | 393 |
| 104. Radierea privilegiului asociației de proprietari. Hotărâre judecătorească de constatare a inexistenței unei părți din debit. Autoritate de lucru judecat. _____   | 397 |
| 105. Teren ocupat de parte ca urmare a regularizării albiei râului învecinat. Posesie. Caracterul neîntemeiat al cererii de rectificare a cărții funciare. _____   | 401 |
| 106. Sechestrul asigurător dispus de organele penale. Scopul măsurii și efectele ei. Executare silită și adjudecare a imobilului. Tipul procedurii instrumentate de registratorul de carte funciară. _____                                   | 405 |

|   |            |
|---|------------|
| 107. Solicitare de reducere a suprafeței intabulate. Cale procedurală corectă. Lipsa necesității exercitării acțiunii în rectificare. _____   | 409        |
| 108. Construcții pe terenul altuia. Situație anterioară deschiderii cărții funciare asupra terenului. Imposibilitatea rectificării. _____   | 412        |
| 109. Înscriere drept de servitute în cartea funciară a fondului aservit. Calea procedurală prevăzută de lege. Condiții. _____   | 416        |
| 110. Suprapunere reală de teren. Lipsa acordului proprietarilor. Calea procedurală de urmat. _____  | 419        |
| 111. Administrarea expertizei topografice în procedura de carte funciară. ____  | 422        |
| <b>Capitolul III. Acțiunea în prestație tabulară _____</b>  | <b>427</b> |
| 112. Natura juridică a acțiunii în prestație tabulară. Distincția față de acțiunea ce vizează pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic translativ de proprietate. _____   | 427        |
| 113. Calitatea procesuală activă în cadrul acțiunii de prestație tabulară. Rectificare date topografice în cuprinsul titlului translativ de proprietate al titularului actual. Inadmisibilitate. _____  | 429        |
| 114. Contract de vânzare-cumpărare spațiu comercial. Terenul aferent construcției. Transmiterea ulterioară a dreptului de proprietate și asupra acestui teren. _____  | 433        |
| 115. Solicitare de radiere a unor mențiuni. Netemeinicie în raport de posibilitatea exercitării acțiunii în prestație tabulară. Lipsa documentației de cadastru. _____  | 437        |
| 116. Acțiune în prestație tabulară. Garaj neconstruit la momentul perfectării promisiunii de vânzare-cumpărare. Necesitatea administrării probatoriului complet în vederea identificării. Prematuritatea cererii de radiere a sechestrului instituit de organul fiscal. _____ | 439        |
| 117. Acțiune în prestație tabulară. Acordarea de rang preferențial. Rectificarea înscrierii în cartea funciară și verificarea valabilității actului juridic în temeiul căruia s-a efectuat înscrierea. ____   | 442        |
| <b>Index alfabetic _____</b>  | <b>447</b> |