

Către: **OFICIILE DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ**

În atenția: **Doamnei/Domnului Director**
Doamnei/Domnului Registrator-șef

Referitor la: **problema notării în cartea funciară a plângerilor formulate către Curtea Europeană a Drepturilor Omului (C.E.D.O)**

Stimate doamne,
Stimați domni,

Conform art. 881 din Codul civil, notarea se referă la înscrierea unor drepturi – altele decât cele tabulare, a unor acte, fapte sau raporturi juridice în legătură cu imobilele cuprinse în cartea funciară.

Notarea în cartea funciară are ca scop realizarea opozabilității sau, după caz, a informării terților, aducerea la cunoștința acestora a unor date și informații în legătură cu situația juridică a imobilului înscris în cartea funciară.

În materia acțiunilor aflate pe rolul instanțelor judecătorești, art. 902 alin. (2) Cod civil stipulează că *În afara altor cazuri prevăzute de lege, sunt supuse notării în cartea funciară (...) acțiunea în prestație tabulară, acțiunea în justificare și acțiunea în rectificare, dar și acțiunile pentru apărarea drepturilor reale înscrise în cartea funciară, acțiunea în partaj, acțiunile în desființarea actului juridic pentru nulitate, rezoluțiune ori alte cauze de ineficacitate, acțiunea revocatorie, precum și orice alte acțiuni privitoare la alte drepturi, fapte, alte raporturi juridice în legătură cu imobilele înscrise.*

În aceste situații, finalitatea efectuării formalităților de publicitate imobiliară constă în avertizarea terților de bună credință cu privire la caracterul litigios al dreptului pe care doresc să-l dobândească, raportat la imobilul înscris în cartea funciară. Existența unui raport litigios este așadar condiția necesară pentru admiterea unei cereri de notare întemeiată pe dispozițiile legale mai sus amintite.

De îndată ce caracterul litigios încetează – fie prin stingerea definitivă a litigiului, fie prin renunțarea la dreptul dedus judecării - dispare și premisa care a justificat efectuarea operațiunii de publicitate imobiliară. În consecință, persoana interesată se va adresa OCPI competent, în vederea radierii notării, prezentând documentele prevăzute de art. 196 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 700/2014.

Atunci când reclamantul a epuizat toate căile de atac de care dispune în temeiul legislației interne, iar litigiul în care a avut calitatea de parte a fost soluționat în mod definitiv de instanțele naționale, se poate adresa Curții Europene a Drepturilor Omului (C.E.D.O.) în termen de 6 luni de la data hotărârii interne definitive. Însă procedura în fața C.E.D.O. poate avea ca obiect numai actele unei autorități publice, iar Curtea apără reclamantul căruia i-au fost încălcate drepturile și garanțiile prevăzute în Convenția Europeană a Drepturilor Omului sau în Protocoalele sale, încălcare care se produce de către statele semnatare. C.E.D.O. nu poate analiza plângeri îndreptate împotriva unor persoane particulare și nu reprezintă o

instituție de apel împotriva instanțelor naționale, ceea ce înseamnă că aceasta nu poate anula sau modifica deciziile instanțelor naționale.

În consecință, plângerea înaintată la C.E.D.O. de persoana căreia instanțele naționale i-au soluționat în mod definitiv un litigiu având ca obiect drepturi, acte, fapte sau raporturi juridice în legătură cu un imobil înscris în cartea funciară se soluționează în contradictoriu doar cu Statul Român și se poate referi exclusiv la încălcarea de către acesta a Convenției sau a Protocoalelor adiționale, iar nu la acordarea de despăgubiri sau a unui alt drept asupra imobilului aparținând proprietarului tabular. Dacă Curtea constată o încălcare a drepturilor fundamentale ale petentului, va acorda o "satisfacție echitabilă" care constă într-o compensare financiară pe care statul pârât trebuie să i-o achite.

În considerarea celor mai sus expuse, plângerile formulate de persoanele fizice sau juridice la Curtea Europeană a Drepturilor Omului (C.E.D.O.) nu se circumscriu dispozițiilor art. 902 alin. (2) pct. 18 și 19 Cod civil și nu fac obiectul notării în cartea funciară.

Cu deosebită considerație,



Marius IONESCU
Director Direcția de Publicitate Imobiliară

