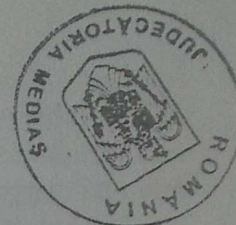


ROMÂNIA
JUDECĂTORIA MEDIAȘ



SENTINȚA CIVILĂ NR. 1234
Ședința publică din 17 septembrie 2014
Instanța compusă din:
JUDECĂTOR :
GREFIER :

Pe rol soluționarea cauzei civile formulată de petenta și pe intimata), având ca obiect plângere împotriva încheierii de carte funciară (Art.52 alin.2 Legea nr.7/1996).

La apelul nominal făcut în ședința publică se prezintă pentru petenta lipsă (), avocat Suciu Cosmin și Suciu Cristian, cu delegații la dosar, lipsă fiind intimata

Procedura legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință care învederează instanței că prin serviciul registratură s-a depus la dosar în data de 16.09.2014 de către intimata), întâmpinare.

Reprezentantul petentei, avocat Suciu Cosmin, arată că nu mai are alte cereri de formulat și nici probe de administrat, împrejurare de care instanța ia act, constată cauza în stare de judecată și acordă cuvântul pe fond.

Avocat Suciu Cosmin, pentru petentă, solicită admiterea plângerii astfel cu a fost formulată, în sensul anulării încheierilor atacate și admiterea cererii de întabulare.

Pe fondul cauzei, astfel cum a arătat și în cerere, s-a purtat un proces și s-a ajuns la executarea imobilului, iar după mai multe licitații, imobilul a fost adjudecat de către petentă. Arată că intimata) datorează un impozit pe transfer de proprietate calculat de Serviciul Fiscal Municipal Mediaș, pentru a se putea întabula. La dosar a depus decizia emisă de ANAF în care se arată că intimata este datoare să plătească impozitul, iar petenta nu a mai avut posibilități financiare să achite impozitul în numele intimate, pentru a se întabula în cartea funciară. Decizia a fost dată pe numele intimatei) iar în mod nelegal cartea funciară respinge petentei cererea de întabulare și îi îngrădește dreptul de proprietate legal dobândit, condiționat fiind de plata impozitului pentru altă persoană. În opinia sa, statul român prin organele sale fiscale nu are altceva de făcut decât să execute pe intimată și o poate obliga pe petentă prin respingerea cererii de întabulare, să-i plătească acesteia impozitul, fiind nelegal, nerațional și abuziv acest aspect, iar cartea funciară, fiind un serviciu public, nu are atribuții să subroge în drepturile statului și să arate că întrucât nu este plătit impozitul, respinge cererea de întabulare.

Petenta a achitat toate impozitele și taxele aferente procedurii de executare silită și ca atare este nelegal a i se respinge cererea de întabulare pe motiv că intimata nu-și achită obligațiile fiscale. Normele metodologice la art. 77 ind. 1 din Codul fiscal arată clar că dacă contribuabilul, în speță intimata, nu-și îndeplinește obligațiile de declarare a veniturilor, executorul judecătoresc sau dobânditorul au obligația de a depune documentația pentru ca organul fiscal să emită decizia de impunere.

Avocat Suciu Cosmin, susține că petenta și-a îndeplinit obligația stabilită, iar întrucât aceasta este titulara dreptului de proprietate, indiferent dacă impozitul este achitat sau nu, organele fiscale având obligația recuperării impozitului de la cel care-l datorează, cererea de întabulare trebuia admisă și nu respinsă. Mai arată că i se încalcă dreptul de proprietate al petentei, aceasta neputând dispune de bunul al cărei proprietară este.

Față de cele mai sus arătate, avocat Suciu Cosmin, solicită admiterea plângerii astfel cum a fost formulată. Nu solicită cheltuieli de judecată.

JUDECĂTORIA,

1. EXPUNEREA PLÂNGERII.

1. Prin plângerea înregistrată la instanță la data de 27 mai 2014 petenta (), domiciliată în , solicită în contradictoriu cu intimata () cu domiciliul procesual ales în , anularea încheierilor de respingere nr. 8365/09.04.2014 și nr. 4325/21.02.2014 ale OCPI Sibiu – BCPI Mediaș și obligarea BCPI Mediaș să-i intabuleze dreptul de proprietate asupra imobilului înscris în CF 108831 (CF vechi 17.385) Mediaș, nr. top 2355/7/35/LIV, în baza actului de adjudecare din 14 octombrie 2013 al BEJA .

2. În motivare arată că în dosarul nr. 3518/257/2010 al Judecătoriei Mediaș a fost admisă cererea sa reconvențională împotriva intimatei, iar aceasta a fost obligată să-și intabuleze dreptul de proprietate asupra imobilului înscris în CF 108831 (CF vechi 17.385) Mediaș, nr. top 2355/7/35/LIV, apartament compus din 2 camere și dependințe, cu părți indivize comune de 1,4% din întreg teren clădit și neclădit în suprafață de 527 mp, cu obligația de a-i plăti cu titlu de diferență de preț suma de 17.000 euro. Pentru că intimata nu și-a respectat obligația de intabulare, petenta arată că a suportat ea toate cheltuielile în acest sens și a intabulat imobilul pe numele acesteia, iar pentru a-și realiza creanța din sentință a pornit executarea silită, adjudecând ea imobilul în contul creanței.

3. În continuare arată că a depus actul de adjudecare la BCPI Mediaș, dar acesta i-a respins cererea pe motiv că nu a achitat impozitul pe transferul de proprietate, impozit calculat în baza deciziei din 06.02.2014 și care este datorat de intimata .

4. Mai arată că suma nefiind datorată de către ea, nu-i poate fi îngrădit dreptul de proprietate, organele fiscale neavând decât să recupereze suma de la cel care o datorează, în acest sens fiind dispozițiile art. 77 ind. 1 din Normele de aplicare a Codului fiscal.

5. În drept invocă dispozițiile art. 50 și urm. din legea nr. 7/1996.

II. POZIȚIA INTIMATEI.

6. Legal citată, intimata nu se prezintă la judecată și nici nu formulează întâmpinare.

III. EXAMINAREA PLÂNGERII.

A. STAREA DE FAPT.

7. Prin cererea înregistrată la BCPI Mediaș la data de 21.02.2014 intimata solicita intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului înscris în CF 108831 (CF vechi 17.385) Mediaș, nr. top 2355/7/35/LIV, apartament compus din 2 camere și dependințe, cu părți indivize comune de 1,4% din întreg teren clădit și neclădit în suprafață de 527 mp, depunând în acest sens actul de adjudecare din 14.10.2013 și procesul verbal de adjudecare emise de BEJ (filele 30-37 dosar), precum și decizia de impunere pentru veniturile din transferul dreptului de proprietate emisă pe numele intimetei.

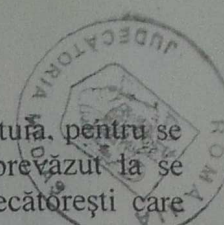
8. Prin încheierea nr. 20013/01.11.2013 BCF Mediaș respinge cererea de intabulare cu motivarea că, deși potrivit dispozițiilor art. 77 ind. 1 din Codul fiscal, pentru transferul dreptului de proprietate contribuabilii datorează impozit., petenta nu a făcut dovada achitării acestuia.

9. Prin încheierea nr. 8365/09.04.2014 a fost respinsă și cererea de reexaminare formulată de petentă, cu aceeași motivare.

B. EVALUAREA INSTANȚEI.

10. Relativ la situația dedusă judecății, instanța constată că, potrivit dispozițiilor art. 77¹ din Codul fiscal, la transferul dreptului de proprietate și al dezmembrămintelor acestuia, prin acte juridice între vii asupra construcțiilor de orice fel și a terenurilor aferente acestora, precum și asupra terenurilor de orice fel fără construcții, contribuabilii datorează impozit.

11. Impozitul se va calcula și se va încasa de notarul public înainte de autentificarea actului sau, după caz, întocmirea încheierii de finalizare a succesiunii. Impozitul calculat și încasat se virează până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care a fost reținut. În



cazul în care transferul dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor acestuia, pentru se realizează prin hotărâre judecătorească sau prin altă procedură, impozitul prevăzut la se calculează și se încasează de către organul fiscal competent. Instanțele judecătorești care pronunță hotărâri judecătorești definitive și irevocabile comunică organului fiscal competent hotărârea și documentația aferentă în termen de 30 de zile de la data rămânării definitive și irevocabile a hotărârii. Pentru alte proceduri decât cea notarială sau judecătorească contribuabilul are obligația de a declara venitul obținut în maximum 10 zile de la data transferului, la organul fiscal competent, în vederea calculării impozitului. Pentru înscrierea drepturilor dobândite în baza actelor autentificate de notarii publici ori a certificatelor de moștenitor sau, după caz, a hotărârilor judecătorești și a altor documente în celelalte cazuri, registratorii de la birourile de carte funciară vor verifica îndeplinirea obligației de plată a impozitului și, în cazul în care nu se va face dovada achitării acestui impozit, vor respinge cererea de înscriere până la plata impozitului.

12. Din cuprinsul textului de mai sus rezultă că la transferul dreptului de proprietate, chiar și în cazul vânzării prin licitație publică, pentru că legea nu exclude, contribuabilul are obligația de a declara venitul impozabil obținut, în maxim 10 zile de la data transferului, organului fiscal în vederea calculării impozitului.

13. Conform dispozițiilor pct. 151², privind definirea unor termeni, din Normele metodologice de aplicare a Codului fiscal, aprobate prin HG nr. 44/2004, „a) prin contribuabil, în sensul art. 77¹ din Codul fiscal, se înțelege persoana fizică căreia îi revine obligația de plată a impozitului.

.....
e) prin transferul dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor acestuia se înțelege înstrăinarea, prin acte juridice între vii, a dreptului de proprietate sau a dezmembrămintelor acestuia, indiferent de tipul sau natura actului prin care se realizează acest transfer: vânzare-cumpărare, donație, rentă viageră, întreținere, schimb, dare în plată, tranzacție, aport la capitalul social, inclusiv în cazul când transferul se realizează în baza unei hotărâri judecătorești și altele asemenea;

e¹) nu constituie transfer impozabil constatarea prin hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă a dobândirii dreptului de proprietate ca efect al uzucapiunii”.

14. Potrivit dispozițiilor art. pct. 151⁷ din Normele metodologice de aplicare a Codului fiscal, aprobate prin HG nr. 44/2004, „în cazul transferurilor prin executare silită, după expirarea termenului de 10 zile inclusiv, în care contribuabilul avea sarcina declarării venitului la organul fiscal competent, pentru transferurile prin alte modalități decât procedura notarială sau judecătorească, organul de executare silită sau cumpărătorul, după caz, trebuie să solicite organului fiscal competent stabilirea impozitului și emiterea deciziei de impunere, conform procedurilor legale, prin depunerea documentației aferente transferului”.

15. Conform normelor metodologice, este de observat că obligația plății impozitului este a persoanei care înstrăinează, adică persoana din patrimoniul căreia se transferă dreptul de proprietate și care realizează un venit prin acest transfer, chiar și în cazul transferului dreptului de proprietate prin executare silită.

16. Textul art. 77¹ din Codul fiscal, alin. (6), partea finală, face precizarea că, în cazul în care nu se va face dovada achitării impozitului, registratorii de la birourile de carte funciară vor respinge cererea de înscriere până la plata acestuia, fiind astfel sancționat cumpărătorul pentru nerespectarea obligației ce-i incumbă vânzătorului.

17. Dacă în cazul actelor juridice încheiate de notarii publici obligația de plată a impozitului este îndeplinită înainte de autentificarea actului, notarii având obligația de a calcula și încasa impozitul înaintea autentificării actului, în cazul executării silite nu mai este posibilă o astfel de solicitare.

18. Pentru această situație normele metodologice au prevăzut obligația organului de executare sau a cumpărătorului, după caz, de a solicita organului fiscal competent stabilirea

impozitului și emiterea deciziei de impunere, conform procedurilor legale, prin depunerea documentației aferente transferului.

19. Fiind o procedură de executare silită prin intermediul unui executor, obligația de mai sus revine acestuia. Prin solicitarea certificatului de atestare fiscală și depunerea documentației aferente la organul fiscal competent, petenta a îndeplinit ea obligația de informare prevăzută de art. 157¹ din Normele metodologice de aplicare a Codului fiscal.

20. Legea nu stabilește dacă, în cazul transferurilor prin executare silită, pentru intabulare este suficientă dovada emiterii deciziei de impunere și nici nu impune adjudecatarului obligația de a achita el impozitul. În tăcerea legii și din interpretarea textelor legale de mai sus instanța consideră că *dovada informării organului fiscal competent este suficientă pentru intabularea dreptului de proprietate în favoarea adjudecatarului* și nu este necesar ca adjudecatarul să facă dovada achitării impozitului, urmând ca organele fiscale să procedeze conform dispozițiilor legale pentru încasarea creanței la bugetul de stat. Prin urmare, în acest caz reprezentanții BCPI Mediaș ar fi trebuit să solicite doar dovada informării organului fiscal, care este suficientă pentru intabularea dreptului de proprietate în favoarea adjudecatarului.

21. Procedura vânzării bunurilor prin executare silită este una specială în raport cu celelalte acte de înstrăinare și, potrivit dispozițiilor art. 856 Cod pr. civilă, prin adjudecarea imobilului adjudecatarul devine proprietar și de la această dată are dreptul de a dispune de bunul cumpărat, potrivit regulilor de carte funciară. De la data intabulării, imobilul rămâne liber de orice ipotecă sau alte sarcini privind garantarea drepturilor de creanță, creditorii putându-și realiza aceste drepturi numai din prețul obținut.

22. În raport de toate aceste considerente, în temeiul dispozițiilor art. 50 din Legea nr. 7/1996 plângerea va fi admisă, urmând a se dispune anularea încheierilor de respingere nr. 8365/09.04.2014 și nr. 4325/21.02.2014 ale OCPI Sibiu – BCPI Mediaș și a se obliga BCPI Mediaș să intabuleze dreptul de proprietate al petentei asupra imobilului înscris în CF 108831 (CF vechi 17.385) Mediaș, nr. top 2355/7/35/LIV, în baza actului de adjudecare din 14 octombrie 2013 al BEJA ‘

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

Admite plângerea formulată de petenta C., CNP
2., domiciliată în Mediaș, în contradictoriu cu
intimata nr.

și în consecință:

Dispune anularea încheierilor de respingere nr. 8365/09.04.2014 și nr. 4325/21.02.2014 ale OCPI Sibiu – BCPI Mediaș și obligă BCPI Mediaș să intabuleze dreptul de proprietate al petentei asupra imobilului înscris în CF 108831 (CF vechi 17.385) Mediaș, nr. top 2355/7/35/LIV, în baza actului de adjudecare din 14 octombrie 2013 al BEJA

Cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicare.

Dacă se declară apel, cererea se depune la Judecătoria Mediaș.

Pronunțată în ședința publică din 17.09.2014.

JUDECĂTOR,

GREFIER,

pentru conf. 8/9

Înreg. 17.10.2014
Red. /17.10.2014
Ex.4.

SE COM:

P. C. 10.10.2014

Exp. 2 com./17.10.2014

M.G. 24 Septembrie 2014

Taxa judiciară de timbru în valoare de 500
lei a fost achitată cu chit. nr. 464803/2014

JUDECĂTORIA MEDIAȘ

Prezenta hotărâre fiind conformă
cu originalul aflat în dosarul
nr. 1415/2014 al Judec. Mediaș
se legalizează de noi cu mențiunea
că a rămas definitivă la data
de 24.11.2014

GREFIER

