

DOSARUL 01

Achiziția frauduloasă a imobilului „Raiffeisen”

INFRAȚIUNEA DE UZ DE FALS

Art. 323 Codul Penal

„Folosirea unui înscris oficial ori sub semnătură privată, cunoscând că este fals, în vederea producerii unei consecințe juridice, se pedepsește cu închisoare de la 3 luni la 3 ani sau cu amendă, când înscrisul este oficial, și cu închisoare de la 3 luni la 2 ani sau cu amendă, când înscrisul este sub semnătură privată.”



DOCUMENT 1:

Testamentul fals pe baza căruia familia Iohannis a dobândit casa din Sibiu, din str. N. Bălcescu, nr. 29

Testament. — 20
22

Eu subsemnatul Gheorghe Gligor
domiciliat în comuna Porumbacu de Jos
de Jos Nr. 447 Raionul Sibiu
Reginca Porumbacu, din absolut
liberă și a mea voință, testez
prin acesta pentru căsătorii
mele; soției mele Parascovia
Gheorghe, căsătorita lui, domiciliată
în comuna Porumbacu de Jos
Nr. 447 Raionul Sibiu, Reginca
Porumbacu, toată averea mea din
comuna Porumbacu de Jos, ce se
compune din imobile și mobile
meșcătore și meșcătore, care
se vor găsi și afla la data
decesului meu, cu mine, cu
toate imobilele situate în
comuna Porumbacu de Jos, pe
care le-am moștenit de la

Dovada pregătirii falsului: Scrisoarea în care unchiul lui Nicolae Baștea îl sfătuiește pe acesta să dea jumătate din imobil socrului lui Iohannis ca să depună mărturie că testamentul ar fi „valabil”

labora
expert

La firm, atenție, să ne informăm și cu ce este la Li Iu. Cu te
sfătuesc să nu acționezi să te duci la Lăzura să-i oferi jumătate pînă la
cheia. Testamentul meu mai, dacă depune el onțelario eventual va fi valabil.
Căutați pe notarul public Blaga sau bucuri unde a lăsat. Căd pe
fapt. În parcuri de război înainte de război, dacă îți scriși tu testam
dela inaput și pînă la semnătura era valabil. Testamentul, din pînă
numai pînă și singurul Lăzura poate, arăta care, a fost
testamentului. Eu voi fi de acord cu pe hotărîți voi. Eu nu mă
agitățile și situațiile încercat se sper pînă hotărîști lucruri mai importante.
Vă doresc sănătate și tot binele

Worshipful

DOCUMENT 3:

Adeverința falsă prin care se confirma că Nicolae Baștea ar fi fost singurul moștenitor al lui Ghenea Ilisie, în condițiile în care în urmă cu doi ani, în 1996, același secretar al Comunei Porumbacu de Jos, Liviu Munteanu, emisese o altă adeverință conform căreia singurul moștenitor al lui Ghenea Ilisie era o altă persoană (vărul său Gheorghe Poșa)

JUDETUL SIBIU
PRIMĂRIA
PORUMBACU DE JOS

Nr. 163/12.03.1996

ADEVERINȚĂ

Adeverim prin prezenta că defunctul Ghenea Ilisie (decedat) cu ultimul domiciliu în Porumbacu de Jos nr. 447, până la decesul său 25.04.1965 nu a avut nici un alt moștenitor legal decât pe nepotul lui Baștea Nicolae în prezent decedat la Cluj. Eliberăm prezenta spre a se servi la Tribunalul Sibiu.

PRIMĂRIA
GHEORGHE MORARIU

SECRETAR
LIVIU MUNTEANU

ROMANIA

163/12.03.1996

DOCUMENT 4:

**Certificatul de moștenitor întocmit de notarul corupt
Bucșa Radu Gabriel, în care apar drept „moștenitoare”
soacra și soția președintelui Iohannis.**

ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC BUCȘA RADU GABRIEL
Sibiu C-lea Dumbrăvii Bl. 19 B ap. 11 Jud. Sibiu
Dos. 113, 114, 115/1999

JUDEȚUL SIBIU
NOTAR PUBLIC
625
2 JUN 1999

MINISTERUL JUSTIȚIEI
ROMÂNIA

CERTIFICAT DE MOȘTENITOR ȘI LEGATAR NR.90
Data 01 iunie 1999

BUCȘA RADU GABRIEL, notar public, cercetând piesele dosarului de mai sus precum și încheierea finală respectivă, în baza art.76 și 83 din legea Nr.36/1995 certific următoarele:

I. De pe urma defunctei **Ghenea Maria**, decedată la data de 09.07.1962 cu ultimul domiciliu în com. Porumbacu de Jos jud. Sibiu, au rămas următoarele bunuri și următorii moștenitori:

MASA SUCCESORALĂ: se compune din următoarele bunuri:

a) **Bunuri mobile**: - nu au rămas.

b) **Bunuri imobile**: - cota de 1/2 părți din întregul imobil construcții și teren în suprafață totală de 431 mp., imobil situat în mun. Sibiu str. Nicolae Bălcescu nr.29 jud. Sibiu, înscris în c.f. nr. 9331 - Sibiu, nr. top 45/1, cotă dobândită cu restabilirea situației anterioare, ieșire din indiviziune de sub B.8 și ca urmare a sistării comunității de bunuri.

- cota de 1/2 părți din întregul imobil construcții și teren în suprafață totală de 569 mp., imobil situat în mun. Sibiu str. G-ral Magheru nr.35 jud. Sibiu înscris în c.f. nr. 752 - Sibiu, A+6 nr. top 644, A+7 nr. top 332/1 cotă dobândită cu restabilirea situației anterioare, cumpărare de sub B.28 și ca urmare a sistării comunității de bunuri.

Restul de 1/2 părți din bunurile de mai sus reprezintă cota de bun comun a soțului supraviețuitor **Ghenea Eliseu**.

Natura Succesiunii Legale
MOȘTENITORI: LEGALI

1. **Ghenea Eliseu**, decedat, căruia în calitate de soț îi revine întreaga masă succesorală.

Sunt străini de succesiune prin renunțare: / sau conf. art. 700 Cod Civil: /

II. De pe urma defunctului **Ghenea Eliseu**, decedat la data de 25.04.1969, fost cu ultimul domiciliu în com. Porumbacu de Jos jud. Sibiu, au rămas următoarele bunuri și următorii moștenitori:

MASA SUCCESORALĂ: se compune din următoarele bunuri:

a) **Bunuri mobile**: - nu au rămas.

b) **Bunuri imobile**: - Întregul imobil construcții și teren în suprafață totală de 431 mp., imobil situat în mun. Sibiu str. Nicolae Bălcescu nr.29 jud. Sibiu, înscris în c.f. nr. 9331 - Sibiu, nr. top 45/1, dobândit cu restabilirea situației anterioare, ieșire din indiviziune de sub B.7 parte cu titlu de drept moștenire de la soția precedentă.

- Întregul imobil construcții și teren în suprafață totală de 569 mp., imobil situat în mun. Sibiu str. G-ral Magheru nr.35 jud. Sibiu înscris în c.f. nr. 752 - Sibiu, A+6 nr. top 644, A+7 nr. top 332/1 imobil dobândit parte cu restabilirea situației anterioare, cumpărare de sub B.27, parte cu titlu de drept moștenire de la soția precedentă.

2
Natura Succesiunii: Legală
MOSTENITORI LEGALI:

1. Baștea Nicolae, decedat, căruia în calitate de nepot îi revine întreaga masă
succesorală.

Sunt străini de succesiune prin renunțare: / sau conf. art. 700 Cod Civil: /

III. De pe urma defunctului Baștea Nicolae, decedat la data de 30.05.1999, fost
cu ultimul domiciliu în com. Porumbacu de Jos jud. Sibiu, au rămas următoarele bunuri
și următorii moștenitori:

MASA SUCCESORALĂ: se compune din următoarele bunuri:

a) Bunuri mobile: - nu au rămas.

b) Bunuri imobile: - Întregul imobil construcții și teren în suprafață totală de
431 mp., imobil situat în mun. Sibiu str. Nicolae Bălcescu nr. 29 jud. Sibiu, înscris în
c.f. nr. 9331 - Sibiu, nr. top 45/1, dobândit cu titlu de drept moștenire.

- Întregul imobil construcții și teren în suprafață totală de 569 mp. imobil situat
în mun. Sibiu str. G-ral Magheru nr. 35 jud. Sibiu înscris în c.f. nr. 752 - Sibiu, A+6 nr.
top 644, A+7 nr. top 332/1 cu titlu de drept moștenire.

Natura Succesiunii: Testamentară
MOSTENITORI: Testamentari

în cotele și cu taxele arătate în dreptul
fiecăruia, următorii:

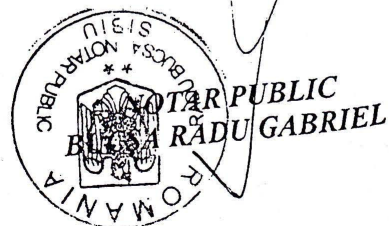
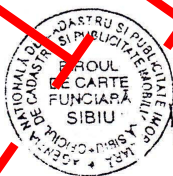
1. Baștea Ioan, domiciliat în com. Viștea, sat Viștea de Sus nr. 161 jud.
Brașov, căruia în calitate de legatar îi revine întregul imobil situat în Sibiu str. Nicolae
Bălcescu nr. 29 jud. Sibiu înscris în c.f. 9331 - Sibiu nr. top 45/1 precum și cota de 2/4
părți din întregul imobil situat în Sibiu str. G-ral Magheru nr. 35 înscris în c.f. nr. 752 -
Sibiu A+6 nr. top 644, A+7 nr. top 332/1.

2. Lăzurca Georgeta, domiciliată în Sibiu str. General Magheru nr. 41 jud.
Sibiu, căreia în calitate de legatară îi revine cota de 1/4 părți din întregul imobil situat
în Sibiu str. G-ral Magheru nr. 35 înscris în c.f. nr. 752 - Sibiu A+6 nr. top 644, A+7
nr. top 332/1.

3. Iohanis Carmen Georgeta, domiciliată în Sibiu str. Bilea nr. 29 jud. Sibiu,
căreia în calitate de legatară îi revine cota de 1/4 părți din întregul imobil situat în Sibiu
str. G-ral Magheru nr. 35 înscris în c.f. nr. 752 - Sibiu A+6 nr. top 644, A+7 nr. top
332/1.

Sunt străini de succesiune prin renunțare: / sau conf. art. 700 Cod Civil: /

Taxa succesorală totală în sumă de 6.750.000 lei a fost achitată cu chitanța
nr. 2713304 /1999 eliberată de C.E.C. Sibiu
S-a perceput onorariul de 9.258.000 lei cu chitanța nr. 1279/1999
Timbru Judiciar 130.000 lei.



DOCUMENT 5:

Contractul de vânzare-cumpărare, încheiat de același notar și în aceeași zi cu certificatul de moștenitor, prin care Baștea Ioan a vândut la un pret de dumping jumătate din imobilul de pe str. N. Bălcescu, nr. 29 lui Carmen și Klaus Iohannis, ca să regleze cota de 50 % cu care Ioan Baștea i-a atras în acest iaf imobiliar.

89

CONTRACT DE
VÂNZARE - CUMPARARE

Încheiat azi data de mai jos între subsemnații Baștea Ioan, domiciliat în com. Viștea sat Viștea de Sus nr. 161 Jud. Brașov, pe de o parte în calitate de vânzător, iar pe de altă parte Iohannis Klaus Werner și soția Iohannis Carmen Georgeta, domiciliati în Sibiu str. Nicolae Bălcescu nr. 29 Jud. Sibiu, în calitate de cumpărători, a intervenit prezentul contract, după cum urmează:-----

Subsemnatul vânzător declar că am vândut cumpărătorilor menționați mai sus, cota de 1/2 părți din întregul imobil construcții și teren în suprafață totală de 431 mp., imobil situat în mun. Sibiu str. Nicolae Bălcescu nr. 29 Jud. Sibiu, înscris în c.f. nr. 9331 - Sibiu cart. top. 4571, cotă dobândită cu titlu de drept moștenire de sub B 11.-----

Prețul acestei vânzări este de 50.000.000 (cincizeci milioane lei), sumă pe care subsemnatul vânzător declar că am primit-o în întregime azi data semnării prezentului contract și consimt ca dreptul de proprietate asupra cotei de 1/2 părți din imobilul descris mai sus să se întabuleze în c.f. pe seama cumpărătorilor, fără nici o altă intervenție din partea mea, predându-le cota de 1/2 părți din imobil, cu ziua de azi, în deplină proprietate și posesie, liberă de sarcini și procese, cu taxele achitate la zi și garantându-i contra oricărei evicțiuni.-----

Subsemnații Iohannis Klaus Werner și soția Iohannis Carmen Georgeta, născută Lăzărca, declarăm că am cumpărat cota de 1/2 părți din imobil descrisă mai sus, la prețul și în condițiile prezentului contract, preluând-o cu ziua de azi în deplină proprietate și posesie, liberă de sarcini și procese, cu taxele achitate la zi și în starea în care se află.-----

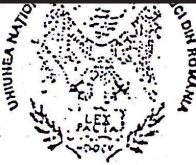
Taxele necesare perfectării prezentului contract sunt suportate de cumpărători în întregime.-----

Subsemnatul vânzător declar că întreaga cotă de 1/2 părți din imobilul ce formează obiectul prezentului contract nu a fost scoasă din circuitul civil rămânând continuu și legal în stăpânirea mea de la data dobândirii și până în prezent, iar subsemnații cumpărători declarăm că cunoaștem situația juridică a acestuia.-----

Subsemnatele părți declarăm că am luat cunoștință de dispozițiile prevăzute de art. 6 din Ordonanța nr. 12/98 și aprobată prin Legea nr. 122/98 și a Legii pentru combaterea evaziunii fiscale.-----

Tehnoredactat de Biroul Notarului Public din Sibiu Bucșa Radu Gabriel, în șase exemplare, azi data autentificării.-----



ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC BUCȘA RADU GABRIEL
Sibiu Calea Dumbrăviț Nr.19 B Ap. 11
Nr. înreg. 1760/1999

Cartea

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 924

Anul 1999 luna iunie ziua 01

În fața mea, BUCȘA RADU GABRIEL notar public la sediul biroului,
s-au prezentat :

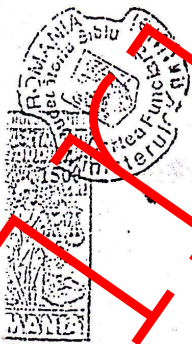
1. Baștea Ioan, domiciliat în com. Viștea sat Viștea de Sus nr. 161
Jud. Brașov, identificat cu B.I. seria G.N. nr. 325715/95 Poliția or. Victoria.
2. Iohannis Klaus Werner, domiciliat în Sibiu str. Bălea nr. 29 Jud.
Sibiu, identificat cu B.I. seria B.K. nr. 376207/92 Poliția Sibiu.
3. Iohannis Carmen Georgeta, cu același domiciliu, identificată cu
B.I. seria D.H. nr. 279048/88 Miliția Sibiu.

care, după citirea actului, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au
semnat toate exemplarele.

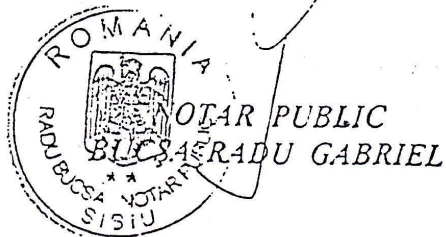
În temeiul art. 8 litera b din Legea nr. 36/1995.

SE DECLARĂ AUTENTIC ACEST ÎNSCRIS

S-a taxat cu 250.000 lei, cu chitanța nr. 2713405 /1999
eliberată de C.E.C. Sibiu.
Taxa onorariu 1.000.000 lei, cu chitanța nr. 1280 /1999
Taxa timbru judiciar 30.000 lei



CONFORM CU
ORIGINALUL
ARHIVAR C.E.



DOCUMENT 6:

Sentința Judecătoriei Sibiu nr. 276, din 15.01.1996, în care se arată că testamentul care a stat la baza certificatului de moștenitor în care apărea soacra și soția lui Iohannis era un fals.

ROMANIA
JUDECATORIA SIBIU
DOSAR NR.2686/1997

SENTINTA CIVILA NR.276

Sedința publică din 15 ianuarie 1996

PRESEDINTE : CARMEN GEORGICA
GREFIER : ANA BENGHIA

Pentru astăzi fiind amânata pronunțarea cauzei civile privind pe reclam.Bagtea Ioan s.a. împotriva pârâtului Statul Român prin Primăria mun.Sibiu, pentru restabilirea situației anterioare de CF.

La apelul nominal făcut în sedință publică nu au răspuns părțile.

Procedura completă.

Cauza a fost dezbătută în fond la data de 12 ian.1998 când părțile prezente au pus concluzii ce au fost consemnate în încheierea din aceea dată încheiere ce face parte integrantă din prezenta sentință.

J U D E C A T O R I A :

Constată că sub nr.2686 s-a înregistrat în data de 21 martie 1997 la această instanță acțiunea formulată de reclamanții Bagtea Ioan, Lazurca Georgeta și Iohannis Carmen Georgeta, în calitate de succesori ai defuncțiilor Ghenea Ilisie și Ghenea și Ghenea Maria împotriva Statului Român prin care au solicitat:

- să se constate nulitatea încheierii de întabulare nr. 2337/10.02.1962 din CF 752 Sibiu nr.top.644 și 332/1 precum și a încheierii de întabulare nr.1432/2 iunie 1964 din CF 9331 Sibiu nr.top.45/1 pentru nelegalitatea aplicării titlului în baza căruia s-au fost emise;
- să se dispună restabilirea situației anterioare.

În cele două cărți funciare prin reîntabularea dreptului de proprietate pe numele vechilor proprietari.

S-au solicitat cheltuieli de judecată.

În motivarea cererii se arată în esență că imobilele în litigiu au fost trecute în proprietatea statului în temeiul decretului 92/50. Proprietarii tabulari au fost muncitori iar la data apariției decretului de naționalizare erau pensionari, fiind exceptați expres de la naționalizare prin prevederile art.2 din D.92/50, naționalizarea fiind esențial lovită de nulitate absolută.

În drept cererea este motivată pe dispo. art.17,34,35 din

Lg.115/1938, art.1 pct.5,4 din EG 11/1997 si art.274 C.c.c.

Pârâtul și Statul Român s-au opus admiterii acțiunii.

Din actele și lucrările dosarului instanța reține că la data naționalizării proprietarii tabulari a imobilelor în litigiu erau Ghenea Maria și Ghenea Ilisie. Ghenea Maria a decedat la data de 9 iulie 1962. Moștenitori ai acestei defuncte a fost Ghenea Ilisie care la rândul său a decedat la data de 25 aprilie 1969.

La dosar (fila 14) a fost depus actul intitulat testament din care rezultă că Ghenea Ilisie a testat în favoarea născutului Băștea Nicolae cele două imobile în litigiu. Defunctul Băștea Nicolae a testat la rândul său imobilele în litigiu reclamantilor Băștea Ioan, Lazurca Georgeta și Vohanis Carmen - respectiv cel înscris în CF 752 Sibiu iar cel înscris în CF 2138 Sibiu nr.top.43/1,44 și 45/7 reclamantului Băștea Ioan (fila 19).

Cele două testamente depuse la dosar au caracterul unor testamente olografe, fiind scrise de mână și semnate cu mână, nu au vreo încheiere de autentificare și nu îndeplinesc condițiile unui testament mistic în conținutul art.856 și urm. C.civ.

La cererea pârâtului s-a efectuat expertiza grafologică a celor două testamente (f.7) din care rezultă că testamentul întocmit de testatorul Băștea Nicolae a fost scris, datat și semnat de mână testatorului.

Asfel cum rezultă din raportul de expertiză aflat la fila 83 din dosar testamentul din data de 8 octombrie 1963 nu a fost scris și datat de testatorul Ghenea Ilisie ci doar semnat de către acesta.

Faptul că cele arătate mai sus rezultă că testamentul întocmit de Ghenea Ilisie în favoarea născutului Băștea Nicolae este realizat în încălcarea dispozițiilor imperative ale art.858 C.civ., ceea ce duce la nulitatea acestuia.

Nu are relevanță în cauza că testamentul întocmit de Băștea Nicolae îndeplinește condițiile prevăzute de dispoziția legală mai sus citată deoarece el nefiind succesorul lui Ghenea Ilisie pe fondul nulității primului testament nu putea transmite reclamantilor ceva ce nu avea în patrimoniul său la data decesului acestuia.

Așa fiind rezultă că reclamantii nu au calitate procesuală activă în formularea prezentei acțiuni.

Este adevărat că nulitatea absolută poate fi invocată

de orice persoană interesată sau de instanța de judecată.

personal, actual și legitim protejat de lege, ceea ce în situația de față nu este cazul.

Pe de altă parte acțiunea de față are caracter patrimonial putând fi formulată de succesorii proprietarului titular în condițiile art.685 și urm.C.c.

Pe fondul cauzei se reține că astfel cum rezultă din expertiza aflată la fila 108 din doar pentru identificarea imobilelor rămase în proprietatea statului, urmare a dezmembrării și vânzării unor corpuri funciare nou formate către persoane fizice sunt necesare rectificări de carte funciară, operațiune necesară a fi efectuată înainte de soluționarea cauzei de față. În prezent situația de CF fiind neclară.

Față de toate cele arătate mai sus acțiunea de față urmează a fi respinsă.

Pentru aceste motive,

ÎN NUMELE REGII

HOTĂRĂȘTE :

Respinge acțiunea formulată de reclamantul Baștea Ioan dom. în Vistea de Sus, str. Mică, nr. 16, jud. Brașov, Lazurca Georgeta, dom. în Sibiu, str. Gen. Magheru, nr. 41 și Johannis Carmen Georgeta dom. în Sibiu, str. Pedagogilor, nr. 24 împotriva Statului Român, prin Primăria mun. Sibiu.

Cu drept de apel în termen de 15 zile de la comunicare.
Pronunțată în ședință publică azi 15.01.1998.

PRESEDINTE

CARMEN GHEORGHIU

GREFIER

ANA BENGHEA

red. CE/19.01.98.

cop. IG/16.02.98.

ex. 6.

760004
19.02.98
CC

DOCUMENT 7:

Decizia civilă a Tribunalului Brașov nr. 235 din 16.05.2014, în care instanța a anulat actele de vânzare-cumpărare pentru că au fost întocmite „prin fraudarea legii”.

Klaus Iohannis a săvârșit infracțiunea de „uz de fals” întrucât nu poate invoca buna credință pentru că era soțul lui Carmen Iohannis care participase la realizarea falsului.

ROMANIA
TRIBUNALUL BRAȘOV
SECȚIA I CIVILĂ

Desar nr. 262/62/2014 Decizia civilă nr. 235/Ap

Sedința publică de la 16.05.2014
Completul compus din:
PREȘEDINTE – Alina Maria Ionescu
Judecător – Manuela Bonciu
Grefier – Maria Dumitras

Pe rol este pronunțarea asupra apelului civil declarat de apelanții reclamantii Antonescu Elisabeta, Oargă Ana și Oargă Ioan împotriva sentinței civile nr. 8530/29.11.2004, pronunțată de Judecătoria Sibiu în dosarul civil nr. 3629/2002, în contradictoriu cu intimații pârâți Lăzurcă Georgeta, Iohannis Carmen Georgeta, Iohannis Klaus Werner, Statul Român Prin Municipiul Sibiu Prin Primar, Baștea Ioan, Marinescu Marius Albin, Iohannis Klaus Werner, având ca obiect anulare act.

Procedura este legal îndeplinită fără citarea părților.

Dezbaterile orale asupra cauzei au avut loc în sedința publică din data de 25.04.2014, încheierea de ședință făcând parte integrantă din prezenta decizie și când, din lipsă de timp pentru deliberare, instanța a amânat pronunțarea la 06.05.2014 apoi la 09.05.2014 și apoi pentru astăzi, când:

TRIBUNALUL,

Deliberând asupra apelului civil de față constată că prin sentința civilă nr. 8530 din 29.11.2004 pronunțată de Judecătoria Sibiu în dosarul civil nr. 3629/2002 au fost respinse excepția lipsei calității procesuale active, acțiunea civilă formulată de reclamantii Oargă Ana, Oargă Ioan și Antonescu Elisabeta în contradictoriu cu pârâții Baștea Ioan, Lăzurcă Georgeta, Iohannis Klaus Werner, Iohannis Carmen Georgeta și Statul Român prin Municipiul Sibiu prin Primar, pecum și cererea de intervenție în interes propriu și în interesul reclamantilor formulată de intervenientul Marinescu Marius Albin.

Totodată, reclamantii au fost obligați să plătească pârâților cheltuieli de judecată.

Pentru a pronunța această hotărâre, instanța de fond a reținut următoarele:

Primul petit relativ la constatarea nulității încheierilor carte funciară nr. 5271/1999 și 6625/1999 a fost considerat neîntemeiat deoarece dreptul de proprietate asupra imobilului s-a intabulat în favoarea autorilor pârâților Iohannis, Lăzurca și Baștea (Ghenea Ilisie și Ghenea Maria), în temeiul unei hotărâri judecătorești desăvârșite, potrivit art. 35 din D – L nr. 115/1938, și anume în baza sentinței civile nr. 6011/20.06.1998 a Judecătoriei Sibiu, pronunțată în dos. nr. 5564/R/1998. Acțiunea în rectificarea cărții funciare promovată de pârâții din prezentul litigiu în dosarul mai sus menționat, a intabulării în baza unui titlu nevalabil (în speță titlul Statului), produce efecte și față de terți de bună credință care au achiziționat cu titlu oneros un drept real, principiul publicității cărții funciare nefiind aplicabil, publicitatea fiind suspendată și deci orice fel de drepturi, chiar dobândite cu bună credință și cu titlu oneros erau expuse pericolului de a fi pierdute.

Fiind un proces de rectificare de carte funciară, judecătorul de carte funciară a dispus radierea dreptului greșit înscris (al Statului Român) și reînscriserea dreptului legal, rectificarea dispunându-se chiar împotriva voinței titularului dreptului greșit înscris.

În ceea ce privește încheierea carte funciară nr. 6625/1999, s-a reținut că aceasta a fost emisă în temeiul unui certificat de moștenitor valabil – nr. 90/1999 – iar prin hotărâre judecătorească irevocabilă s-a statuat asupra calității de moștenitor legal cât și testamentar a

1

numitului Baștea Nicolae, iar din declarațiile martorilor a rezultat că Baștea Nicolae era nepotul numitei Ghenea Maria, și ulterior, după decesul acesteia, Ghenea Elisie a testat printr-un testament cele două imobile în favoarea lui Baștea Nicolae. Drept urmare, s-a apreciat că actul de vânzare – cumpărare s-a încheiat cu părțile Johannis Carmen Georgeta, și Johannis Klaus Werner, cu respectarea normelor imperative, neconstatându-se existența unor cauze de nulitate.

Prima instanță a apreciat că titlurile intabulate sunt valabile, motiv pentru care și încheierile de carte funciară sunt valabile, drepturile de sub B 27, B 28, B 29 și B 31 fiind în mod legal înscrise.

Instanța a constatat că excepția lipsei calității procesuale active a reclamantilor în formularea petiției din acțiune relativ la rectificarea și repunerea în situația anterioară de carte funciară, este nefondată, deoarece reclamantii justifică un interes în cauză, fiind titularii dreptului de proprietate în virtutea contractelor de vânzare – cumpărare încheiate potrivit Legii nr. 112/1995.

Cel de-al treilea capăt de cerere relativ la constatarea calității reclamantilor de proprietari dobânditori de bună credință prin cumpărare în baza art. 9 din Legea nr. 112/1995 a fost apreciat însă inadmisibil, față de prevederile art. 111 Cod proc. civ. reclamantii având posibilitatea de a cere realizarea dreptului lor.

S-a mai arătat că dispozițiile Legii nr. 10/2001 nu sunt aplicabile și că simpla înscriere în cartea funciară a imobilului pe numele Statului nu creează o prezumție absolută de existență a dreptului tabular în folosul său. De altfel, prin sentința civilă nr. 6700/07.10.1999 a Judecătorei Sibiu, irevocabilă, contractele de vânzare – cumpărare au fost desființate, constatăndu-se nulitatea acestora.

Prima instanță a constatat inexistența unor cauze care să atragă nulitatea absolută a certificatului de moștenitor și legatar nr. 90/01.06.1999 emis de B.N.P. Bucșa Radu Gabriel, prin care s-au dezbătut moștenirile după defunctii Ghenea Maria, Ghenea Eliseu și Baștea Nicolae, motivat de faptul că atât în încheierea finală cât și în conținutul certificatului s-a menționat ultimul domiciliu al defunctului, respectându-se prevederile art. 10 lit. b) din Legea nr. 36/1995, astfel că a conchis că nu se pune problema necompetenței teritoriale a biroului notarial.

În ceea ce privește cererea de intervenție în interes propriu formulată de intervenientul Marinescu Marius Albin s-a reținut că acesta a fost titularul contractului de închiriere nr. 460/1990 încheiat cu S.C. Urbana S.A. iar prin sentința civilă nr. 784/2000 a Judecătorei Sibiu s-a statuat cu autoritate de lucru judecat că intervenientului nu îi sunt aplicabile prevederile art. 4 din O.U.G. nr. 40/1999 și nu se află sub protecția acestor dispoziții legale, dispunându-se evacuarea acestuia din imobilul din litigiu. În consecință, recunoașterea unui drept locativ în favoarea intervenientului asupra aceluiași spațiu locativ ar contraveni unor dispoziții care se impun cu autoritate de lucru judecat.

Cu privire la obiectivele de judecată s-au aplicat dispozițiile art. 275 Cod proc. civ.

Împotriva acestei sentințe au declarat apel reclamantii Oargă Ana, Oargă Ioan și Antonescu Elisabeta (calificat inițial în mod eronat drept recurs), solicitând admiterea apelului și modificarea în tot a sentinței civile, în sensul admiterii acțiunii introductive de instanță.

În dezvoltarea motivelor de apel reclamantii susțin că hotărârea atacată cuprinde motive contradictorii și străine de natura pricinii, instanța de fond interpretând în mod greșit actul dedus judecății, schimbând înțelesul vădit neîndoielnic al acestuia. De asemenea, hotărârea a fost dată cu aplicarea greșită a legii.

Apelanții susțin că încheierile de carte funciară pe care le-au atacat prin prezenta acțiune încălță dispozițiile imperative ce guvernează procedura judiciară necontencioasă (art. 338 alin. 2 Cod proc. civ.), dispunând înscrierea drepturilor de proprietate ale foștilor proprietari decedați dar și ale părților Johannis, Lăzurca și Baștea, prin ignorarea înscrierii dreptului reclamantilor. Acestea fiind drepturi potrivnice, potrivit dispozițiilor art. 331 și 335 Cod proc. civ., procedura necontencioasă era inadmisibilă.

Încheierea judecătorului delegat de carte funciară fiind dată în procedura necontencioasă, poate fi atacată cu acțiunea în anulare, prevăzută de art. 127 din Decretul Lege nr. 115/1938, chiar dacă acest text de lege indică și plângerea drept cale de atac iar prin art. 51 alin. 2 din Legea nr. 7/1996 s-a instituit dublul grad de jurisdicție – apel și recurs – împotriva încheierii de carte funciară.

Apelanții susțin că legiuitorul din 1938 nu a stabilit o dublă cale de atac, acțiunea în anulare și plângerea – ci există o singură cale de atac, acțiunea în anulare, adresată în procedura contencioasă instanței competente material, respectiv judecătoriei. Prin pierderea atribuțiilor jurisdicționale necontencioase de către Notariile de Stat, urmare a desființării acestora și transferării atribuțiilor de carte funciară în favoarea Judecătoriilor, a dispărut și posibilitatea formulării unei plângeri îndreptată împotriva hotărârii autorității administrative cu atribuții jurisdicționale. În această situație, susțin apelanții, calea de atac împotriva încheierii de înscriere rămâne acțiunea în anulare, care urmează a fi soluționată de Judecătorie ca instanță de fond.

Acțiunea în anulare este mijlocul prin care se tinde la desființarea unei încheieri prin care a fost dispusă înscrierea unui drept în cartea funciară, ce urmează a se soluționa în procedura contencioasă, potrivit art. 124 din D-L nr. 115/1938, iar plângerea este calea de atac, care poate fi apreciată ca un „apel”, promovată împotriva unei încheieri prin care a fost respinsă cererea de înscriere a unui drept, conform art. 126 din D-L nr. 115/1938, ce urmează a fi soluționată în cadrul procedurii necontencioase.

În concluzie, se susține că judecătorul delegat a pronunțat încheierile de intabulare atacate cu încălcarea normelor de ordine publică, deoarece, prin aceste încheieri sunt stabilite drepturi potrivnice față de alte persoane decât titularii cererii de înscriere, fapt pentru care trebuia să se constate caracterul contencios al cererii și să o respingă.

De asemenea, susțin că formal, încheierile atacate încalcă dispozițiile art. 122 din D-L nr. 115/1938 iar judecătorul delegat a dispus efectuarea unor operațiuni de carte funciară care nu au fost solicitate.

Aplicarea dispozițiilor art. 38 din D-L nr. 115/1938 nu se poate face cu ignorarea prevederilor art. 37 din același act normativ, care reglementează modalitatea în care se realizează opozabilitatea față de terțul dobânditor de bună credință a acțiunii în rectificare carte funciară, în baza prevederilor art. 34 pct. 1 și 2 din D-L nr. 115/1938, dar și termenul în care trebuie promovată acțiunea pentru ca aceasta să-și producă efectele.

În sfârșit, dreptul de proprietate al Statului Român, drept a cărui rectificare s-a solicitat în baza prevederilor art. 34, s-a făcut în 1962, în timp ce acțiunea în rectificare s-a promovat peste termenul prevăzut de art. 37 alin. 2, respectiv în 1997. Rectificarea înscrierii dreptului terțului de bună credință sub-dobânditor trebuia realizată în procedura contencioasă, câtă vreme numai o instanță judecătorească putea califica poziția de bună sau de rea credință a sub-dobânditorului.

Excedând dispozițiilor art. 38 din D-L nr. 115/1938 instanța de carte funciară a dispus înscrierea unor drepturi proprietate în lipsa anulării sau a radierii drepturilor apelanților reclamanți, deja înscrise în temeiul Legii nr. 112/1995.

S-a ignorat prevederile art. 17 alin. 2, 19, 23 și 24 din D-L nr. 115/1938. Instituția radierii dreptului este legată de rolul constitutiv de drept al înscrierii. Orice înscriere de drept nu se poate realiza decât în condițiile art. 19 din D-L nr. 115/1938, dar după îndeplinirea condiției de esență a stingerii dreptului prin înscrierea radierii, conform art. 23 din același act normativ.

Prezumțiile legale absolute privitoare la existența dreptului real înscris în cartea funciară, conținute în art. 32 și 33 din D-L nr. 115/1938, cu efectul opozabilității generale, precum și celelalte principii enunțate mai sus, au fost încălcate de judecătorul delegat, prin emiterea încheierilor atacate.

Apelanții mai susțin că certificatul de moștenitor în temeiul căruia părții și-au înscris drepturile succesoriale este nul absolut. Astfel, certificatul de moștenitor are o natură convențională, este un act juridic convențional, declarativ de drepturi. Dată fiind relativitatea

efectelor convenției succesibililor consemnată în certificatul de moștenitor atacat (art. 81 din Legea nr. 36/1995), interesul promovării acțiunii este dat de faptul că acest act s-a constituit ca temei al înscrierii drepturilor în cartea funciară.

Înscrierea actului succesoral în cartea funciară s-a realizat în fraudă intereselor Statului, peste drepturile apelanților reclamanți legal înscriși.

Arată că numitul Baștea Nicolae nu are calitatea de succesibil al defunctului Ghenea Eliseu, între cei doi neexistând o relație de rudenie, iar cei doi proprietari de carte funciară, Ghenea Maria și Ghenea Eliseu, au decedat succesiv, fără posteritate, succesiunea fiind predată, conform certificatului de moștenitor nr. 843/1972 emis de Postul Notariat de Stat Județean Sibiu, surorii lui Ghenea Eliseu, Micu Paraschiva, în privința căreia urmează a se declara vacanța succesorală.

Certificatul de moștenitor apare ca afectat de nulitate absolută și ca temă a încălcării dispozițiilor imperative privind competența teritorială absolută de către notarul public, fiind aplicabile prevederile art. 10 lit. b) din Legea nr. 36/1995 relative la moștenirile succesive, cel din urmă defunct, Baștea Nicolae decedând în raza de jurisdicție a Judecătorei Făgăraș, jud. Brașov, iar nu în județul Sibiu. Or, normele de competență teritorială în materie succesorală sunt imperative iar competența teritorială are un caracter absolut.

Dispozițiile încheierilor de carte funciară atacate contravin prevederilor legii speciale – art. 46 alin. 1 și 2 și art. 47 alin. 2 din Legea nr. 10/2001, potrivit cărora valabilitatea titlului de dobândire în baza Legii nr. 112/1995 se examinează și se stabilește de instanța de judecată în procedura contencioasă.

Apelul a fost înregistrat inițial la Curtea de Apel Alba Iulia sub nr. 4025/2005, apoi pe rolul Tribunalului Sibiu sub nr. dos. 4151/2005.

Prin întâmpinarea formulată în înțelesul pârât Statul Român prin Municipiul Sibiu reprezentat prin Primar Klaus Werner Johannis a solicitat respingerea apelului și menținerea sentinței civile, față de prevederile art. 111 Cod proc. civ. și având în vedere că înscrierile în carte funciară s-au realizat în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile și a unor acte juridice valabile.

Prin încheierea nr. 1393/02.02.2006 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție – Secția civilă și de proprietate intelectuală în dos. nr. 29676/1/2005, s-a dispus strămutarea judecării prezentului proces civil de la Tribunalul Sibiu la Tribunalul Brașov, păstrându-se actele îndeplinite de instanță înainte de strămutare.

Apelul a fost înregistrat pe rolul Tribunalului Brașov sub nr. unic de dos. 4919/62/2006 (nr. vechi 112/2006).

Intervenientul Marinăscu Marius Albin a formulat, la termenul de judecată din data de 20.11.2008, cerere de aderare la apelul declarat de reclamanți, solicitând schimbarea sentinței civile și admiterea acțiunii formulate în cauză. Motivele cererii de aderare la apel au fost indicate ca fiind aceleași cu cele expuse în cererea sa de intervenție precum și în apelul formulat de reclamanți, motive pe care intervenientul a înțeles să și le însușească.

În probațiune s-au depus înscrisuri.

Apelul și cererea de aderare la apel au fost legal timbrate.

La ultimul termen de judecată intimații pârâți Johannis Carmen Georgeta și Johannis Klaus Werner au invocat mai multe excepții, față de hotărârile judecătorești irevocabile pronunțate între alții în alte dosare și care produc consecințe juridice asupra modului de soluționare a prezentului litigiu, și anume: excepțiile lipsei de obiect și a lipsei de interes privind petitul având ca obiect constatarea nulității absolute a certificatului de moștenitor nr. 90/1999; excepția inadmisibilității petitelor având ca obiect constatarea nulității încheierilor de carte funciară, rectificarea și repunerea în situația anterioară de carte funciară; excepțiile lipsei de obiect, a lipsei de interes, a lipsei calității procesuale active a reclamanților și a inadmisibilității petitelor având ca obiect constatarea calității reclamanților de proprietari de bună credință, prin cumpărare, în baza Legii nr. 112/1995; excepțiile lipsei calității procesuale active și a lipsei de interes a reclamanților privind petitul având ca obiect constatarea nulității absolute a contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 924/1999.

Apelul și cererea de aderare la apel au fost soluționate inițial prin decizia civilă nr. 50/26.02.2008 a Tribunalului Brașov, care a fost casată de Curtea de Apel Brașov prin decizia nr. 354/17.12.2008 pronunțată în dosarul civil nr. 4919/62/2006, cauza fiind trimisă spre rejudecare Tribunalului Brașov. Apelul a fost înregistrat din nou pe rolul acestei instanțe sub nr. 850/62/2009.

În dosarul care a format obiectul recursului soluționat prin decizia de casare, înregistrat sub numărul 4919/62/2006 pe rolul Curții de Apel Brașov, reclamantii Oargă Ana, Oargă Ioan și ANtonescu Elisabeta nu au formulat recurs împotriva deciziei civile 50/26.02.2008 a Tribunalului Brașov, decizie prin care s-a admis excepția inadmisibilității cererii de constatare a nulității încheierilor de intabulare nr. 5271/1999, 6625/1999, 6626/1999 emise de judecătorul delegat al birului de Carte Funciară al Judecătoriei Sibiu și excepția lipsei calității procesuale active a reclamantilor în cererea de constatare a nulității reclamanților de proprietari dobânditori cu bună credință prin cumpărare în baza Legii 112/1995.

În urma casării cu trimitere spre rejudecare, instanța de apel a soluționat apelul prin decizia nr. 114/23.04.2010 a Tribunalului Brașov, care a fost casată de Curtea de Apel Brașov prin decizia nr. 2095/26.11.2013 pronunțată în dosarul civil nr. 850/62/2002, cauza fiind trimisă din nou, spre rejudecare Tribunalului Brașov. Apelul a fost înregistrat din nou pe rolul acestei instanțe sub nr. 262/62/2014.

În rejudecare, analizând sentința atacată, raportat la motivele de apel invocate, la actele și lucrările dosarului și la dispozițiile legii incidente în speță, tribunalul a reținut următoarele:

Din copia carte funciară nr. 9331 Sibiu, rezultă că proprietarii tabulari inițiali ai imobilului din litigiu, înscris în CARTE FUNCIARĂ 9331, nr. top 45/1 au fost Ghenea Ilisie și soția Baștea Maria, cu titlu de drept cumpărare (B 1 și 2, încheierea nr. 7375/06.09.1935). Acest imobil a trecut ulterior în proprietatea Statului Român în baza Decretului nr. 92/1950 cu titlu de drept naționalizare, conform încheierii nr. 1432/02.06.1964 de sub B 4. (f.10-11)

Reclamantii au dobândit dreptul de proprietate prin contractele de vânzare – cumpărare încheiate în temeiul Legii nr. 112/1995, dreptul reclamanților Oargă Ana și Oargă Ioan fiind înscris în cartea funciară prin încheierea nr. 2932/24.02.1997 sub B 5 iar dreptul reclamantei Antonescu Elisabeta, prin încheierea nr. 3446/28.02.1997 sub B 6.

Prin sentința civilă nr. 6011/20.06.1998 a Judecătoriei Sibiu pronunțată în dos. nr. 5654/R/1998, irevocabilă, a fost admisă acțiunea civilă formulată de reclamantii Baștea Ioan, Lăzurca Georgeta și Johannis Carmen Georgeta și s-a constatat nulitatea încheierii de intabulare nr. 1432/02.06.1964 din cartea funciară nr. 9331 Sibiu, dispunându-se revenirea la situația anterioară de carte funciară prin reinscrierea dreptului de proprietate în favoarea foștilor proprietari Ghenea Ilisie și Ghenea Maria, conform încheierii carte funciară nr. 5271/30.04.1999 de sub B 7 și 8 (fila 24 dos. fond). Apoi, prin încheierea carte funciară nr. 6625/02.06.1999, în baza certificatului de moștenitor nr. 90/01.06.1999 emis de B.N.P. Bucșa Radu Gabriel, se intabulează dreptul de proprietate asupra imobilului cu titlu de moștenire în favoarea pârâtului Baștea Ioan, sub B 9 (fila 25 dos. fond).

Prin încheierea carte funciară nr. 6626/02.06.1999, în temeiul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 924/01.06.1999 de B.N.P. Bucșa Radu Gabriel, s-a intabulat dreptul de proprietate asupra cotei de 1/2 din imobilul în litigiu, în favoarea pârâtilor Johannis Carmen Georgeta și Johannis Klaus Werner, sub B 10 și 11 (fila 12 dos. fond).

Reclamantii au solicitat constatarea nulității absolute a încheierilor de intabulare în cartea funciară nr. 5271/30.04.1999, 6625/02.06.1999 și 6626/02.06.1999, precum și a certificatului de moștenitor nr. 90/1999 și a contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 924/1999, ambele emise de B.N.P. Bucșa Radu Gabriel.

Prin decizia civilă nr. 33/A/01.02.2005 pronunțată de Tribunalul Brașov în dos. nr. 2854/C/2001, rămasă irevocabilă ca urmare a respingerii recursurilor prin decizia civilă nr. 310/R/30.05.2005 pronunțată de Curtea de Apel Brașov în dos. nr. 520/R/2005, în urma admiterii apelului declarat de reclamantul din respectivul litigiu – Wagner Richard Rudolf –

s-a constatat nulitatea absolută a certificatului de moștenitor nr. 90/01.06.1999 emis de B.N.P. Bucșa Radu Gabriel, același cu certificatul de moștenitor ce face obiectul prezentului litigiu. Motivele reținute de instanță, pentru care s-a desființat certificatul de moștenitor, au fost aceleași cu cele invocate în prezenta cauză și anume încălcarea normelor de competență teritorială absolute de către biroului notarial care l-a emis și lipsa relației de rudenie între ultimii doi defuncți – Ghenea Eliseu și Baștea Nicolae (filele 22 – 37 dos. fond).

Prin sentința civilă nr. 6700/07.10.1999 pronunțată de Judecătoria Sibiu în dos. nr. 4979/1999, rămasă definitivă și irevocabilă prin respingerea apelului și a recursului, s-a constatat nulitatea absolută a contractelor de vânzare – cumpărare nr. 725/21.11.1997 și nr. 491/14.01.1997 încheiate de reclamanții din prezenta cerere – Antonescu Elisabeta, Oarga Ioan și Oarga Ana în temeiul Legii nr. 112/1995, s-a constatat nulitatea încheierilor de intabulare a acestor contracte în cartea funciară – nr. 3446/1997 și nr. 2932/1997 – dispunându-se rectificarea cartea funciară prin intabularea dreptului de proprietate asupra apartamentelor pe numele foștilor proprietari – Ghenea Ilisie și Ghenea Maria (filele nr. 152 – 164 dos. fond).

Conform art.137 alin.1 Cod procedură civilă raportat la art.298 Cod procedură civilă, Tribunalul urmează a analiza cu prioritate excepțiile invocate, care fac de prisos cercetarea în fond a pricinii.

În ceea ce privește excepția lipsei de obiect a cererii de constatare a nulității absolute a certificatului de moștenitor nr. 90/1999 eliberat de BNP Bucșa Radu Gabriel, tribunalul apreciază că este întemeiată având în vedere soluția pronunțată în dosarul civil nr. 2854/2001 a Tribunalului Brașov, rămasă irevocabilă în timpul judecării prezentului litigiu.

Obiectul acțiunii civile este reprezentat de pretenția concretă dedusă judecății și trebuie să existe, să fie licit, posibil și determinat. Acțiunea civilă are ca obiect protecția unui drept civil subiectiv sau a unui interes, pentru a cărui realizare calea justiției este obligatorie.

Condițiile de exercitare a acțiunii civile se apreciază și se evaluează atât la momentul introducerii acțiunii, cât și pe parcursul judecării acesteia. În cazul în care obiectul dispare după promovarea acțiunii, cum s-a întâmplat în speță, cererea urmează a fi respinsă ca rămasă fără obiect. A se constata de două ori nulitatea unui act juridic contravine principiului puterii de lucru judecat. Decizia civilă nr. 53/2005 a tribunalului Brașov se bucură de putere de lucru judecat și de prezumția legală absolută de adevăr, potrivit art.1200 pct.4 Cod civil.

Față de efectul pozitiv al puterii de lucru judecat, fundamentul acesteia ar trebui să se găsească în ideea de *inutilitate a acțiunii jurisdicționale* prin care s-a tranșat un litigiu pe fond, în condiții de contradicție, relativ la faptul că, indiferent de valoarea de adevăr a hotărârii, autoritatea de care se bucură derivă din nevoia asigurării unui climat stabil sau, după cum a fost exprimată o opinie în literatura de specialitate franceză, reeditarea unui proces nu este admisă pentru că judecătorul a descoperit adevărul, ci „pentru că nu se poate admite rennoirea la infinit a litigiilor ceea ce este o chestiune de oportunitate”.

Întrucât soluția de respingere a petiției referitor la constatarea nulității absolute a certificatului de moștenitor menționat mai sus urmează a fi păstrată, ca urmare a admiterii excepției lipsei de obiect, considerăm că este inutilă analiza excepției lipsei de interes în promovarea aceleiași cereri.

În ceea ce privește excepția inadmisibilității cererii de constatare a nulității încheierilor de carte funciară nr. 5271/30.04.1999, 6625/02.06.1999 și 6626/02.06.1999 emise de judecătorul delegat al Biroului de carte funciară din cadrul Judecătoriei Sibiu, încheieri operate în cartea funciară nr. 9331 Sibiu, aceasta este fondată, urmând a fi admisă, pentru următoarele considerente:

Intimații, în apărarea lor, au invocat principiul non reformatio in pejus, având în vedere împrejurarea că, față de soluția pronunțată de Tribunalul Brașov în primul apel, prin decizia 50/26.02.2008 a Tribunalului Brașov, care a fost casată de Curtea de Apel Brașov prin decizia nr. 354/17.12.2008, reclamanții nu au formulat recurs.

Într-adevăr, în dosarul care a format obiectul recursului soluționat prin decizia de casare, înregistrat sub numărul 4919/62/2006 pe rolul Curții de Apel Brașov, reclamantii Oargă Ana, Oargă Ioan și Antonescu Elisabeta nu au formulat recurs împotriva deciziei civile 50/26.02.2008 a Tribunalului Brașov, decizie prin care s-a admis excepția inadmisibilității cererii de constatare a nulității încheierilor de intabulare nr. 5271/1999, 6625/1999, 6626/1999 emise de judecătorul delegat al birului de Carte Funciară al Judecătorei Sibiu și excepția lipsei calității procesuale active a reclamantilor în cererea de constatare a calității reclamantilor de proprietari dobânditori cu bună credință prin cumpărare în baza Legii 112/1995.

Principiul "non reformatio in peius" trebuie respectat atât la judecarea căii de atac, cât și la rejudecarea pricinii, în urma anulării sau casării hotărârii, deoarece rejudecarea cauzei este consecința exercitării căii de atac, iar partea trebuie să aibă certitudinea că nu își va înrăutăți situația, nu numai în calea de atac pe care o promovează, ci și în etapele procesuale subsecvente admiterii acestei căi de atac.

Aplicării principiului "non reformatio in peius" nu i se pot opune nici excepții cu caracter absolut, instanța neputând să invoce din oficiu sau să admită excepțiile cu caracter absolut invocate de către intimat, dacă admiterea acestora ar însemna înrăutățirea situației părții care a exercitat calea de atac. Doar excepțiile de necompetență absolută, de incompatibilitate sau de nulitate a hotărârii care vizează aspecte ce țin de desfășurarea în condiții de legalitate a litigiului s-ar putea opune principiului reglementat de art. 296 teza a II-a din Codul de procedură civilă.

Pronunțând după casare altă soluție în afara celei de inadmisibilitate a cererii de constatare a nulității încheierilor de intabulare nr. 5271/1999, 6625/1999, 6626/1999 emise de judecătorul delegat al birului de Carte Funciară al Judecătorei Sibiu, instanța de rejudecare ar încălca principiul enunțat, care se aplică atât la judecarea căii de atac respective, cât și cu prilejul rejudecării în fond după casare, deoarece rejudecarea are loc ca urmare a inițiativei părții de a declanșa contenciuul judiciar.

Prin urmare, odată ce la prima judecată în apel s-a admis excepția de inadmisibilitate a cererii de constatare a nulității încheierilor de intabulare nr. 5271/1999, 6625/1999, 6626/1999 emise de judecătorul delegat al birului de Carte Funciară al Judecătorei Sibiu, instanța de rejudecare reinvestită nu mai în urma recursului intimaților pârâți, este adevărat cu apelul reclamantilor, nu putea pronunța altă soluție în favoarea intimaților, în caz contrar, creându-le astfel o situație mai grea, prin încălcarea principiului reglementat de art. 296 din Codul de procedură civilă.

Potrivit aceluiași principiu – non reformatio in peius, instanța de apel se va pronunța și în legătură cu excepția lipsei calității procesuale active a reclamantilor Oargă Ana, Oargă Ioan și Antonescu Elisabeta cu privire la cererea acestora de a se constata că sunt dobânditori de bună credință prin cumpărare în temeiul Legii 112/1995, tribunalul urmând a o admite și a schimba în parte soluția pronunțată de prima instanță cu privire la excepție.

Odată ce excepția lipsei calității procesuale active a reclamantilor cu privire la petitul privind constatarea calității de dobânditori de bună credință a fost considerată întemeiată și înădărită, celelalte excepții invocate de intimații –pârâți cu privire la această cerere, respectiv excepțiile lipsei de obiect, lipsei de interes și inadmisibilității, vor fi respinse fără a se mai impune analizarea lor.

În ceea ce privește excepția inadmisibilității cererii reclamantilor de rectificare a cărții funciare și de revenire la situația anterioară de carte funciară, aceasta nu este fondată câtă vreme o astfel de cerere se grefează în speță pe cererea de constatare a nulității actelor juridice în baza cărora s-au operat înscrierile în cartea funciară, invocându-se ca și temei legal prevederile art. 34 pct. 1 din D-L nr. 115/1938 preluat de art. 36 pct. 1 din Legea nr. 7/1996.

Într-un asemenea context nu ne mai aflăm în situația unui „fine de neprimire” a cererii iar efectele înscrierilor efectuate în baza unui act nul pot fi înlăturate în urma promovării acțiunii în rectificare a cărții funciare, în practică și în literatura de specialitate argumentându-se că într-o astfel de ipoteză acțiunea în nulitate sau în anulare a încheierii de carte funciară se

va înainta în forma acțiunii în rectificare a cărții funciare. Regimul juridic al acțiunii în constatarea nulității încheierilor de carte funciară este diferit de cel al acțiunii în rectificare, iar inadmisibilitatea primei acțiuni nu semnifică inadmisibilitatea și a celei de-a doua.

În schimb, excepțiile lipsei calității procesuale active și a lipsei de interes a reclamanților în promovarea cererii având ca obiect constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 924/1999 de BNP Bucsa Radu Gabriel, apreciem că sunt neîntemeiate și urmează a fi respinse.

Este adevărat că titlurile de proprietate ale reclamanților au fost desființate prin hotărâre irevocabilă și aparent aceștia, nemaiavând un obiect de protejuit prin susținerea cererii de chemare în judecată nu ar mai avea interesul și calitatea de a solicita în continuare desființarea contractului de vânzare – cumpărare încheiat între pârâții Baștea Ioan în calitate de vânzător și Johannes Klaus Werner și Carmen Georgeta în calitate de cumpărător al unei cote din imobilul în litigiu.

Însă, potrivit art. 6 din O.U.G. nr. 40/1999 aprobată prin Legea nr. 241/2001. În cazul contractelor de vânzare-cumpărare încheiate cu încălcarea prevederilor Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, și desființate prin hotărâre judecătorească, proprietarul recunoscut de justiție va încheia cu persoanele care au cumpărat locuința în baza Legii nr. 112/1995 și care o ocupă efectiv, la cererea acestora, un contract de închiriere pentru o perioadă de 5 ani."

În același timp, în cursul judecării recursului la Curtea de Apel Brașov, a fost eliberat de către BNP Popa Camelia certificatul de moștenitor legal nr. 106/29.09.2008 potrivit căruia Statul Român prin Ministerul Economiei și Finanțelor este moștenitorul legal al întregii construcții formate din locuințe și dependințe situate în municipiul Sibiu, str. G-ral Magheru nr. 35, jud. Sibiu, înscrise în EF 752 Sibiu nr. top 332/1.(f.89-90 din dosarul 4919/62/2006 al Curții de Apel Brașov).

În contextul redobândirii calității de chelosi de către reclamanți și al existenței certificatului de moștenitor menționat mai sus, reclamanții urmărind ca imobilul să revină de facto în patrimoniul Statului Român, instanța de apel apreciază că au atât calitate procesuală, cât și interes să solicite constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 924/1999 care are ca obiect imobilul respectiv. Aceasta cu atât mai mult cu cât în speță se invocă nulitatea absolută a actului juridic pe temeiul fraudării legii și încălcării unor norme juridice imperative.

Odată reintrat în patrimoniul Statului, imobilul poate fi închiriat și chiar vândut reclamanților din nou în virtutea art.480 Cod civil potrivit căruia proprietatea este dreptul pe care îl are cineva de a se bucura și dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege. Precizăm că bunul face parte din domeniul privat al Statului, iar potrivit Constituției României, proprietatea privată este ocrotită în mod legal, indiferent de titular.

Nu este obiectul acestei cauze analiza temeiului juridic în baza căruia Statul Român ar putea vândea imobilul, motiv pentru care considerăm că sunt suficiente argumentele prezentate mai sus pentru a justifica atât calitatea cât și interesul reclamanților.

În ceea ce privește fondul cauzei, analiza trebuie să pornească de la cele constatate cu putere de lucru judecat prin decizia civilă nr. 33/2005 a Tribunalului Brașov și anume de la împrejurarea că certificatul de moștenitor nr. 90/1999 a fost declarat nul absolut pe motiv că este fondat pe o cauză ilicită și s-a emis prin fraudarea legii. În temeiul principiului *resolutio jure dantis resolvitur jus accipientis*, desființarea actului juridic primar are ca efect și desființarea actelor juridice subsecvente. Prin urmare, contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 924/01.06.1999 de BNP Bucsa Radu Gabriel, în aceeași zi și la același birou notarial la care fusese întocmit și certificatul fals, nu poate fi considerat valid, cu atât mai mult cu cât intimații-pârâți Baștea Ioan și Johannes Carmen Georgeta, părți în contractul de vânzare – cumpărare, au figurat și în calitate de beneficiari ai certificatului de moștenitor.

Așadar, nulitatea actului juridic care a operat transmisiunea unui drept real are ca efect, pe lângă punerea părților în situația anterioară, și desființarea drepturilor constituite de

dobânditorul parte în actul juridic nul, în speță Baștea Ioan, în favoarea terților subdobânditori.

Cauza ilicită izvorâtă din fraudarea legii ce a invalidat certificatul de moștenitor se extinde și asupra contractului de vânzare – cumpărare subsecvent, terții, în speță doar pârâtul Johanniss Klaus Werner, nefiind apărați de prezumția de bună credință, față de amplasarea operațiunii ilicite rezultată din hotărârile judecătorești definitive pronunțate, consecințele juridice produse, succesiunea actelor juridice atacate și coparticipanții la întocmirea lor. Actul juridic subsecvent, întemeindu-se pe un act juridic încheiat prin fraudarea legii și fondat pe o cauză ilicită, nu ar putea fi validat prin simpla invocare a bunei credințe a terților, mai ales că acesta este soțul celeilalte părți contractante care la rândul său a participat la întocmirea actului nul inițial.

În consecință, petitul având ca obiect constatarea nulității contractului de vânzare – cumpărare este întemeiat, urmând a fi admis.

Consecința desființării certificatului de moștenitor nr. 90/1999, prin decizia civilă irevocabilă mai sus menționată și a contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 924/1999, prin prezenta decizie, acte juridice înscrise în cartea funciară nr. 9331 Sibiu sub B 9, 10 și 11, o constituie radierea dreptului de proprietate al pârâților Baștea Ioan, Johanniss Carmen Georgeta și Johanniss Klaus Werner din cartea funciară, potrivit art. 34 pct. 1 din D-L nr. 115/1938 preluat de art. 36 pct. 1 din Legea nr. 7/1996.

Deoarece prin încheierea carte funciară nr. 5271/30.04.1999 sub B 7 și 8 s-a înscris în cartea funciară nr. 9331 Sibiu dreptul de proprietate al numiților Ghenea Ilisie și Ghenea Maria, în temeiul sentinței civile nr. 5011/1998 pronunțată de Judecătoria Sibiu în dos. nr. 5564/R/1998, sentință pronunțată la cererea pârâților despre care ulterior s-a dovedit că nu sunt moștenitorii numiților Ghenea, câtă vreme această hotărâre judecătorească nu a fost desființată în urma promovării unei căi extraordinare de atac, dreptul de proprietate al acestora nu poate fi radiat din cartea funciară, cu consecința reintrării imobilului în patrimoniul Satului Român, astfel cum este solicitat reclamantii prin acțiunea introductivă.

Față de toate considerentele de fapt și de drept expuse mai sus, în baza art. 276 Cod procedură civilă instanța urmează să admită apelul declarat de reclamantii Oargă Ana, Oargă Ioan și Antonescu Elisabeta. Se va admite și cererea de aderare la apel formulată de intervenientul Marinescu Marius Albin, dar numai sub aspectul susținerii aceluiași motive de apel formulate de reclamantii.

În consecință se va schimba în parte sentința civilă apelată în sensul că acțiunea reclamantilor va fi admisă în parte, urmând a se constata nulitatea contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub n. 924/1999 de B.N.P. Bucșa Radu Gabriel și a se rectifica CARTEA FUNCIARĂ nr. 9331 Sibiu, nr. top 45/1, în sensul radierii dreptului de proprietate al pârâților Baștea Ioan, Johanniss Carmen Georgeta și Johanniss Klaus Werner înscris sub B 9, 10 și 11 asupra imobilului de la A+1.

Cererea de aderare la apel formulată de intimatul intervenient Marinescu Marius Albin tinde la schimbarea hotărârii primei instanțe, potrivit art. 293 alin. 1 Cod proc. civ., devreme ce cuprinde și motive comune cererii din apelul principal în temeiul căruia sentința civilă a fost schimbată. Între apelul principal și cel accesoriu există un raport de dependență.

În consecință, admitându-se apelul reclamantilor, în aceeași măsură trebuie admisă și cererea de aderare la apel, însă motivele cererii de aderare la apel relative la admiterea pe fond a cererii de intervenție în interes propriu nu sunt întemeiate. Aceasta deoarece, prima instanță a reținut în mod corect faptul că prin sentința civilă nr. 784/09.02.2000 a Judecătoriei Sibiu pronunțată în dos. nr. 7892/1999, rămasă irevocabilă prin decizia civilă nr. 2524/30.10.2000 pronunțată de Curtea de Apel Alba Iulia în dos. nr. 4537/2000, s-a statuat cu autoritate de lucru judecat faptul că intervenientul nu beneficiază de prevederile O.U.G. nr. 40/1999, dispunându-se evacuarea acestuia din imobilul în litigiu, la cererea pârâților din prezenta cauză – Baștea Ioan decedat, moștenitor al acestuia fiind Baștea Rodica, Johanniss Klaus Werner și Johanniss Carmen Georgeta (fila nr. 74 dos. fond). Această hotărâre judecătorească se bucură de autoritate de lucru judecat și se prezumă absolut că exprimă adevărul cu privire

la situația ce a format obiectul judecății, impunându-se într-o manieră imperativă în prezentul litigiu. Drept urmare instanța de judecată în prezentul litigiu nu poate recunoaște intervenientului un drept locativ în imobilul din care a fost evacuat, în temeiul aceluși act normativ, contrazicând o hotărâre judecătorească anterioară care a tranșat irevocabil acest aspect litigios, în condițiile în care această hotărâre judecătorească nu a fost desființată într-o cale de atac extraordinară.

În consecință, urmează a se păstra dispozițiile primei instanțe relative la respingerea pe fond a cererii de intervenție principală în interes propriu.

În ceea ce privește cererea de intervenție accesorie în interesul reclamantilor formulată în fața primei instanțe de către același intervenient Marinescu Marius Albin, câtă vreme aceasta sprijină apărarea reclamantilor iar cererea introductivă de instanță a acestora a fost admisă în parte (ca urmare a admiterii apelului pe care l-au declarat), urmează a fi la rândul său admisă iar din sentința civilă criticată se va înlătura dispoziția de respingere a acesteia.

În temeiul art. 274 alin. 1 și 2 Cod proc. civ. raportat la art. 298 din CPC pârâții Baștea Rodica moștenitor al pârâtului Baștea Ioan, Lăzurcă Georgeta, Johannis Carmen Georgeta și Johannis Klaus Werner vor fi obligați să plătească apelanților reclamant și apelantului intervenient cheltuielile de judecată efectuate în toate fazele acestui proces, constând în onorariu avocațial și taxe judiciare de timbru. Se vor acorda cheltuielile de judecată proporțional cu pretențiile admise, conform dispozițiilor art. 276 C.pr.civ., reținând admiterea apărărilor formulate de intimați și respectiv a excepțiilor procesuale invocate de aceștia, deoarece, în situația admiterii în parte a acțiunii, cheltuielile de judecată nu se acordă în întregime, cu proporțional cu culpa procesuală.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE

Respinge excepțiile lipsei de interes a reclamantilor privind petitul având ca obiect constatarea nulității absolute a certificatului de moștenitor, a inadmisibilității petitelor având ca obiect rectificarea și repunerea pârților în situația anterioară de carte funciară, a lipsei de obiect, lipsei de interes și inadmisibilității cererii privind constatarea calității reclamantilor de proprietari dobânditori de bună credință prin cumpărare în baza Legii nr. 112/1995, a lipsei calității procesuale active și lipsei de interes a reclamantilor privind petitul având ca obiect constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 924/1999 de BNP Bucsa Radu Gabriel, excepții invocate de intimații pârâți Johannis Carmen Georgeta, Johannis Klaus Werner și Lăzurcă Georgeta în apel.

Admite excepțiile lipsei de obiect a petitului privind constatarea nulității absolute a certificatului de moștenitor nr. 90/1999 emis de BNP Bucsa Radu Gabriel, inadmisibilității cererii de constatare a nulității încheierilor de intabulare nr. 5271/1999, 6625/1999 și 6626/1999 pronunțate de Judecătorul delegat al Biroului de Carte Funciară al Judecătoriei Sibiu și excepția lipsei calității procesuale active a reclamantilor Oargă Ana, Oargă Ioan și Antonescu Elisabeta cu privire la petitul având ca obiect constatarea calității reclamantilor de dobânditori de bună credință prin cumpărare în baza Legii 112/1995, excepții invocate de aceiași intimați pârâți.

Admite apelul formulat de apelanții - reclamantii Oargă Ana, Oargă Ioan și Antonescu Elisabeta și cererea de aderare la apel formulată de intervenientul Marinescu Marius Albin împotriva sentinței civile nr. 8530/29.11.2004 pronunțată de Judecătoria Sibiu în dosarul civil nr. 3629/2002, pe care o schimbă în parte, și în consecință:

Admite în parte acțiunea civilă formulată de reclamantii Oargă Ana, Oargă Ioan și Antonescu Elisabeta în contradictoriu cu pârâții Johannis Carmen Georgeta, Johannis Klaus Werner, Lăzurcă Georgeta, Baștea Ioan decedat, moștenitor fiind Baștea Rodica și Statul Român prin Municipiul Sibiu prin Primar.

Admite cererea de intervenție formulată de intervenientul Marinescu Marius Albin în interesul reclamanților.

Constată nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 924/01.06.1999 de BNP Bucsa Radu Gabriel, încheiat între pârâții Baștea Ioan – decedat, moștenitor fiind Baștea Rodica, în calitate de vânzător, și Johannis Carmen Georgeta și Johannis Klaus Werner, în calitate de cumpărători.

Dispune rectificarea CF nr. 9331 Sibiu sub nr. top 45/1 în sensul radierii dreptului de proprietate al pârâților Baștea Ioan, Johannis Carmen Georgeta și Johannis Klaus Werner înscris sub nr. B9,10 și 11 asupra imobilului de la A+ 1.

Înlătură din dispozitivul sentinței atacate mențiunile referitoare la respingerea celor două cereri formulate de reclamanți și arătate mai sus, la respingerea cererii de intervenție accesorie, la cheltuielile de judecată și la respingerea excepției lipsei calității procesuale active a reclamanților cu privire la cererea de constatare a calității acestora de dobânditori de bună credință prin cumpărare în temeiul Legii 112/1995.

Menține celelalte dispoziții.

Obligă intimații Baștea Rodica în calitate de moștenitor al intimatului Baștea Ion, Lăzurcă Georgeta, Johannis Carmen Georgeta și Johannis Klaus Werner să plătească apelanților – reclamanți Oargă Ana, Oargă Ioan și Antonescu Elisabeta, suma de 4855,1 lei iar apelantului – intervenient Marinescu Marius Albin suma de 5,15 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Definitivă.

Cu drept de recurs în 15 zile de la comunicare

Pronunțată în ședință publică azi, 16.05.2014

Președinte,
Anamaria Ionescu

Judecător,
Manuela Bonciu

Grefier,
Maria Dumitraș

Red. A.Ionescu 16.05.2014

Tehnored. M.Dumitraș 16.05.2014

12 ex.

Judecător fond: Maria Păltineanu, Judecătoria Sibiu

DOCUMENT 8:

Decizia civilă a Curții de Apel Brașov nr. 655/R din 16.05.2014, care confirmă decizia anterioară a Tribunalului Brașov, și respinge recursul lui Iohannis, subliniind că acesta a avut cunoștință de falsul la care a participat soția sa, fiind deci responsabil de infracțiunea de „uz de fals”. (A se vedea paginile 18-20)

Dosar civil nr. 262/62/2014

ROMÂNIA
CURTEA DE APEL BRAȘOV
SECȚIA CIVILĂ

DECIZIA CIVILĂ Nr. 655/R

Sedința publică din 12 noiembrie 2015

Completul compus din:

Președinte - Alina Fîrviulescu
Judecător - Daniela Niculeasa
Judecător - Coruța Vodă
Grefier - Mihaela Cîrstoiu

Pentru astăzi fiind amânată pronunțarea asupra recursurilor declarate de pârâții **G. [redacted], J. [redacted] C. [redacted] G. [redacted], J. [redacted] K. [redacted] W. [redacted] și Statul Român prin Municipiul Sibiu prin Primar** împotriva deciziei civile nr. 235/Ap din 16 mai 2014, pronunțată de Tribunalul Brașov, în dosarul civil nr. 262/62/2014.

La apelul nominal făcut în ședință publică, la pronunțare, se constată lipsa părților. Procedura legal îndeplinită.

Dezbaterea în cauză s-a desfășurat în fața au avut loc în ședință publică din data de 29 octombrie 2015 când părțile prezente au pus concluzii în sensul celor consemnate în încheierea de ședință din aceea zi.

Instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, în temeiul dispozițiilor art. 260 alin. 1 Cod procedură civilă, a amânat pronunțarea pentru 5 noiembrie 2015 și ulterior pentru astăzi 12 noiembrie 2015.

CURTEA

Asupra recursului de față:

Constată că, prin sentința civilă nr. 8530 din 29.11.2004 pronunțată de Judecătoria Sibiu în dosarul civil nr. 3629/2002 au fost respinse excepția lipsei calității procesuale active, acțiunea civilă formulată de reclamantii **O. [redacted] A. [redacted], O. [redacted] K. [redacted] și A. [redacted] E. [redacted]** în contradictoriu cu pârâții **B. [redacted] I. [redacted], L. [redacted] G. [redacted], J. [redacted] K. [redacted] W. [redacted], J. [redacted] C. [redacted] G. [redacted]** și Statul Român prin Municipiul Sibiu prin Primar, precum și cererea de intervenție în interes propriu și în interesul reclamanților formulată de intervenientul **M. [redacted] M. [redacted] A. [redacted]**.

Totodată, reclamanții au fost obligați să plătească pârâților cheltuieli de judecată.

Pentru a pronunța această hotărâre, instanța de fond a reținut următoarele:

Primul petit relativ la constatarea nulității încheierilor carte funciară nr. 5271/1999 și 6625/1999 a fost considerat neîntemeiat deoarece dreptul de proprietate asupra imobilului s-a întărit în favoarea autorilor pârâților **J. [redacted], L. [redacted] și B. [redacted] (G. [redacted] I. [redacted] și G. [redacted] M. [redacted])**, în temeiul unei hotărâri judecătorești desăvârșite, potrivit art. 35 din D. nr. 115/1938, și anume în baza sentinței civile nr. 6011/20.06.1998 a Judecătoria Sibiu, pronunțată în dos. nr. 5564/R/1998. Acțiunea în rectificarea cărții funciare promovată de pârâții din prezentul litigiu în dosarul mai sus menționat, a întăritării în baza unui titlu nevalabil (în speță titlul Statului), produce efecte și față de terții de bună credință care au achiziționat cu titlu oneros un drept real, principiul publicității cărții funciare nefiind aplicabil, publicitatea fiind suspendată și deci orice fel de drepturi, chiar dobândite cu bună credință și cu titlu oneros erau expuse pericolului de a fi pierdute.

Fiind un proces de rectificare de carte funciară, judecătorul de carte funciară a dispus radierea dreptului greșit înscris (al Statului Român) și reinscrierea dreptului legal, rectificarea dispunându-se chiar împotriva voinței titularului dreptului greșit înscris.

În ceea ce privește încheierea carte funciară nr. 6625/1999, s-a reținut că aceasta a fost emisă în temeiul unui certificat de moștenitor valabil – nr. 90/1999 – iar prin hotărâre judecătorească irevocabilă s-a statuat asupra calității de moștenitor legal cât și testamentar a numitului B. N., iar din declarațiile martorilor a rezultat că B. N. este nepotul numitei G. M., și ulterior, după decesul acesteia, G. I. a testat printr-un testament cele două imobile în favoarea lui B. N. Drept urmare, s-a apreciat că actul de vânzare – cumpărare s-a încheiat cu părțile J. C. G. și J. K. W., cu respectarea normelor imperative, neconstatându-se existența unor cauze de nulitate.

Prima instanță a apreciat că titlurile intabulate sunt valabile, motiv pentru care și încheierile de carte funciară sunt valabile, drepturile de sub B 27, B 28, B 29 – 31 fiind în mod legal înscrise.

Instanța a constatat că excepția lipsei calității procesuale active a reclamantilor în formularea petiției din acțiune relativ la rectificarea și repunerea în situația anterioară de carte funciară, este nefondată, deoarece reclamantii justifică un interes în cauză, fiind titularii dreptului de proprietate în virtutea contractelor de vânzare – cumpărare încheiate potrivit Legii nr. 112/1995.

Cel de-al treilea capăt de cerere relativ la constatarea nulității reclamațiilor de proprietari dobânditori de bună credință prin cumpărare în baza art. 9 din Legea nr. 112/1995 a fost apreciat însă inadmisibil, față de prevederile art. 111 Cod proc. civ., reclamantii având posibilitatea de a cere realizarea dreptului lor.

S-a mai arătat că dispozițiile Legii nr. 10/2001 nu sunt aplicabile și că simpla înscriere în cartea funciară a imobilului pe numele Statului nu creează o prezumție absolută de existență a dreptului tabular în folosul său. De altfel, prin sentința civilă nr. 700/07.10.1999 a Judecătoriei Sibiu, irevocabilă, contractele de vânzare – cumpărare au fost desființate, constatându-se nulitatea acestora.

Prima instanță a constatat inexistența unor cauze care să atragă nulitatea absolută a certificatului de moștenitor și legatar nr. 90/04.06.1999 emis de B.N.P. B. R. G., prin care s-au dezbătut moștenirile după defuncții G. M., G. E. și B. N., motivat de faptul că atât în încheierea finală cât și în conținutul certificatului s-a menționat ultimul domiciliu al defunctului, respectându-se prevederile art. 10 lit. b) din Legea nr. 36/1995, astfel că s-a conchis că nu se pune problema necompetenței teritoriale a biroului notarial.

În ceea ce privește cererea de intervenție în interes propriu formulată de intervenientul M. A., s-a reținut că acesta a fost titularul contractului de închiriere nr. 460/1990 încheiat cu S.C. Urta S.A. iar prin sentința civilă nr. 784/2000 a Judecătoriei Sibiu s-a statuat că autoritatea de lucru judecat ca intervenientului nu îi sunt aplicabile prevederile art. 4 din O.U.G. nr. 40/1999 și nu se află sub protecția acestor dispoziții legale, dispunându-se evacuarea acestuia din imobilul din litigiu. În consecință, recunoașterea unui drept locativ în favoarea intervenientului asupra aceluiași spațiu locativ ar contraveni unor dispoziții care se impun cu autoritate de lucru judecat.

Cu privire la cheltuielile de judecată s-au aplicat dispozițiile art. 275 Cod procedură civilă.

Împotriva acestei sentințe au declarat apel reclamantii O. A., O. I. și A. E. (calificat inițial în mod eronat drept recurs), solicitând admiterea apelului și modificarea în tot a sentinței civile, în sensul admiterii acțiunii introductive de instanță.

În dezvoltarea motivelor de apel reclamantii susțin că hotărârea atacată cuprinde motive contradictorii și străine de natura pricinii, instanța de fond interpretând în mod greșit actul dedus judecătii, schimbând înțelesul vădit neîndoielnic al acestuia. De asemenea, hotărârea a fost dată cu aplicarea greșită a legii.

Apelanții susțin că încheierile de carte funciară pe care le-au atacat prin prezenta acțiune încalcă dispozițiile imperative ce guvernează procedura judiciară necontencioasă (art. 338 alin. 2 Cod proc. civ.), dispunând înscrierea drepturilor de proprietate ale foștilor proprietari decedați dar și ale părților J., L. și B., prin ignorarea înscrierii dreptului reclamantilor. Acestea fiind drepturi potrivnice, potrivit dispozițiilor art. 331 și 335 Cod proc. civ., procedura necontencioasă era inadmisibilă.

Încheierea judecătorului delegat de carte funciară fiind dată în procedura necontencioasă, poate fi atacată cu acțiunea în anulare, prevăzută de art. 127 din Decretul nr. 115/1938, chiar dacă acest text de lege indică și plângerea drept cale de atac iar prin art. 51 alin. 2 din Legea nr. 7/1996 s-a instituit dublul grad de jurisdicție – apel și recurs – împotriva încheierii de carte funciară.

Apelanții susțin că legiuitorul din 1938 nu a stabilit o dublă cale de atac – acțiunea în anulare și plângerea – ci există o singură cale de atac, acțiunea în anulare, adresată în procedura contencioasă instanței competente material, respectiv judecătorei. Prin pierderea atribuțiilor jurisdicționale necontencioase de către Notariatele de Stat, rămâne a desființării acestora și transferării atribuțiilor de carte funciară în favoarea Judecătoriilor, a dispărut și posibilitatea formulării unei plângeri îndreptată împotriva hotărârii autorității administrative cu atribuții jurisdicționale. În această situație, susțin apelanții, calea de atac împotriva încheierii de înscriere rămâne acțiunea în anulare, care urmează a fi soluționată de Judecătoria ca instanță de fond.

Acțiunea în anulare este mijlocul prin care se tinde la desființarea unei încheieri prin care a fost dispusă înscrierea unui drept în cartea funciară, ce urmează a se soluționa în procedura contencioasă, potrivit art. 124 din D-L. nr. 115/1938, iar plângerea este calea de atac, care poate fi apreciată ca un „apel”, promovată împotriva unei încheieri prin care a fost respinsă cererea de înscriere a unui drept, conform art. 125 din D-L nr. 115/1938, ce urmează a fi soluționată în cadrul procedurii necontencioase.

În concluzie, se susține că judecătorul delegat a pronunțat încheierile de intabulare atacate cu încălcarea normelor de ordine publică, deoarece, prin aceste încheieri sunt stabilite drepturi potrivnice față de alte persoane decât titularii cererii de înscriere, fapt pentru care trebuia să se constate caracterul contencios al cererii și să o respingă.

De asemenea, susțin că formal, încheierile atacate încalcă dispozițiile art. 122 din D-L nr. 115/1938 iar judecătorul delegat a dispus efectuarea unor operațiuni de carte funciară care nu au fost solicitate.

Aplicarea dispozițiilor art. 38 din D-L nr. 115/1938 nu se poate face cu ignorarea prevederilor art. 37 din același act normativ, care reglementează modalitatea în care se realizează opozabilitatea față de terțul dobânditor de bună credință a acțiunii în rectificare carte funciară, în baza prevederilor art. 34 pct. 1 și 2 din D-L nr. 115/1938, dar și termenul în care trebuie promovată acțiunea pentru ca aceasta să-și producă efectele.

În speță, dreptul de proprietate al Statului Român, drept a cărui rectificare s-a solicitat în baza prevederilor art. 34, s-a făcut în 1962, în timp ce acțiunea în rectificare s-a promovat peste termenul prevăzut de art. 37 alin. 1, respectiv în 1997. Rectificarea înscrierii dreptului terțului de bună credință, sub-dobânditor trebuia realizată în procedura contencioasă, câtă vreme numai o instanță judecătorească putea califica poziția de bună sau de rea credință a sub-dobânditorului.

Excedând dispozițiilor art. 38 din D-L nr. 115/1938 instanța de carte funciară a dispus înscrierea unor drepturi proprietate în lipsa anulării sau a radierii drepturilor apelanților reclamânți, deja înscrise în temeiul Legii nr. 112/1995.

S-au ignorat prevederile art. 17 alin. 2, 19, 23 și 24 din D-L nr. 115/1938. Instituția radierii dreptului este legată de rolul constitutiv de drept al înscrierii. Orice înscriere de drept nu se poate realiza decât în condițiile art. 19 din D-L nr. 115/1938, dar după îndeplinirea condiției de esență a stingerii dreptului prin înscrierea radierii, conform art. 23 din același act normativ.

Presumțiile legale absolute privitoare la existența dreptului real înscris în cartea funciară, conținute în art. 32 și 33 din D-L nr. 115/1938, cu efectul opozabilității generale, precum și celelalte principii enunțate mai sus, au fost încălcate de judecătorul delegat, prin emiterea încheierilor atacate.

Apelanții mai susțin că certificatul de moștenitor nr. 90/01.06.1999 în temeiul căruia pârâții și-au înscris drepturile succesoriale este nul absolut, fiind realizat prin fraudă la lege, având o cauză ilicită și imorală. Astfel, certificatul de moștenitor are o natură convențională, este un act juridic convențional, declarativ de drepturi. Dată fiind relativitatea efectelor convenției succesibililor consemnată în certificatul de moștenitor atacat (art. 81 din Legea nr. 36/1995), interesul promovării acțiunii este dat de faptul că acest act s-a constituit ca temei al înscrierii drepturilor în cartea funciară.

Înscrierea actului succesoral în cartea funciară s-a realizat în fraudă intereselor Statului, peste drepturile apelanților reclamanți legal înscrise.

Arată că numitul B. N. nu are calitatea de succesibil al defunctului G. E., între cei doi neexistând o relație de rudenie, iar cei doi proprietari de carte funciară, G. M. și G. E., au decedat succesiv, fără posteritate, succesiunea fiind predată, conform certificatului de moștenitor nr. 843/1972 emis de fostul Notariat de Stat Județean Sibiu, surorii lui G. E., M. P., în privința căreia urmează a se declara vacanța succesorală.

Certificatul de moștenitor apare ca afectat de nulitate absolută și ca urmare a încălcării dispozițiilor imperative privind competența teritorială absolută de către notarul public, fiind aplicabile prevederile art. 10 lit. b) din Legea nr. 36/1995 relativ la moștenirile succesive, cel din urmă defunct, B. N., decedând în raza de jurisdicție a Judecătoriei Făgăraș, jud. Brașov, iar nu în județul Sibiu. Or, normele de competență teritorială în materie succesorală sunt imperative iar competența teritorială are un caracter absolut.

Dispozițiile încheierilor de carte funciară atacate contravin prevederilor legii speciale – art. 46 alin. 1 și 2 și art. 47 alin. 2 din Legea nr. 10/2001, potrivit cărora valabilitatea titlului de dobândire în baza Legii nr. 112/1995 se examinează și se stabilește de instanța de judecată în procedura contencioasă.

Apelul a fost înregistrat inițial la Curtea de Apel Alba Iulia sub nr. 4025/2005, apoi pe rolul Tribunalului Sibiu sub nr. dos. 4151/2005, date fiind modificările codului de procedură civilă de la acel moment. Prin întâmpinarea formulată, intimatul pârât Statul Român prin Municipiul Sibiu reprezentat prin Primar a solicitat respingerea apelului și menținerea sentinței civile, față de prevederile art. 111 Cod procedură civilă și având în vedere că înscrierile în carte funciară s-au realizat în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile și a unor acte juridice valabile. – fila 26 dosar Tribunal Sibiu nr. 4151/2005.

De la Tribunalul Sibiu, cauza a fost strămutată la **Tribunalul Brașov**, prin încheierea 1393/07.03.2006 a ICCJ, primind la această instanță nr. unic de dosar 4919/62/2006 (nr. vechi 612/2006)

Intervenientul M. A. a formulat, la termenul de judecată din data de 20.11.2007, cerere de aderare la apelul declarat de reclamanți, solicitând schimbarea sentinței civile și admiterea acțiunii formulate în cauză. Motivele cererii de aderare la apel au fost indicate ca fiind aceleași cu cele expuse în cererea sa de intervenție precum și în apelul formulat de reclamanți, motive pe care intervenientul a înțeles să și le însușească.

La ultimul termen de judecată intimatii pârâți J. C. G. și J. W. au invocat mai multe excepții, față de hotărârile judecătorești irevocabile pronunțate între timp în alte dosare și care produc consecințe juridice asupra modului de soluționare a prezentului litigiu, și anume: excepțiile lipsei de obiect și a lipsei de interes privind petitul având ca obiect constatarea nulității absolute a certificatului de moștenitor nr. 90/1999; excepția inadmisibilității petitelor având ca obiect constatarea nulității încheierilor de carte funciară, rectificarea și repunerea în situația anterioară de carte funciară; excepțiile lipsei de obiect, a lipsei de interes, a lipsei calității procesuale active a reclamanților și a inadmisibilității petitelor având ca obiect constatarea calității reclamanților de proprietari de bună credință, prin cumpărare, în baza Legii nr. 112/1995; excepțiile lipsei calității procesuale active și a lipsei de interes a reclamanților privind petitul având ca obiect constatarea nulității absolute a contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 924/01.06.1999.

Apelul și cererea de aderare la apel au fost soluționate inițial prin decizia civilă nr. 50/26.02.2008 a Tribunalului Brașov, prin care respingându-se o parte din excepțiile invocate de intimatii pârâți, s-a admis apelul reclamanților și schimbându-se în parte sentința 8530/29.11.2004 a Judecătoriei Sibiu, s-a admis în parte acțiunea reclamanților.

Această decizie a fost atacată cu recurs de către recurenții pârâți persoane fizice, invocându-se încălcarea normelor de procedura referitoare la incompatibilitatea judecătorilor și nelegală citare a intimatului B. I., iar prin decizia nr. 354/17.12.2008 pronunțată în dosarul civil nr. 4919/62/2006, Curtea de Apel Brașov a casat decizia instanței de apel, pe motiv de

incompatibilitate a judecătorului instanței de fond, cauza fiind trimisă spre rejudecare Tribunalului Brașov.

În dosarul care a format obiectul recursului soluționat prin această decizie de casare, înregistrat sub numărul 4919/62/2006 pe rolul Curții de Apel Brașov, reclamantii Oana A., Oana I. și Antoniu E. nu au formulat recurs împotriva deciziei civile 50/26.02.2008 a Tribunalului Brașov, decizie prin care s-a admis excepția inadmisibilității cererii de constatare a nulității încheierilor de intabulare nr. 5271/1999, 6625/1999, 6626/1999 emise de judecătorul delegat al biroului de Carte Funciară al Judecătoriei Sibiu și excepția lipsei calității procesuale active a reclamanților în cererea de constatare a calității reclamanților de proprietari dobânditori cu bună credință prin cumpărare în baza Legii 112/1995- petiției din cererea de chemare în judecată. Cu privire la recursurile formulate de recurenții pârâți, persoane fizice, Statul Român prin Municipiul Sibiu, prin Primar a formulat întâmpinare solicitând admiterea recursurilor, în măsura în care susținerile recurenților privind nelegala citare sunt fondate.

Apelul a fost înregistrat din nou pe rolul Tribunalului Brașov sub nr. 850/62/2009, în care s-a pronunțat decizia civilă nr.114/23.04.2010, în sensul admiterii apelului reclamanților și schimbării în parte a sentinței Judecătoriei Sibiu. Această decizie a fost atacată cu recurs de recurenții pârâți persoane fizice, cât și de recurenții pârât Statul Român prin Municipiul Sibiu, prin Primar, iar Curtea de Apel Brașov prin decizia nr. 209/26.11.2013 pronunțată în dosarul civil nr.850/62/2009, admitând recursurile acestora a casat decizia 114/2010 a Tribunalului Brașov, cauza fiind trimisă din nou, spre rejudecare aceleiași instanțe, pentru nelegala citare a pârâtului Baștea Ioan.

Apelul a fost înregistrat din nou pe rolul Tribunalului Brașov, sub nr. 262/62/2014. Instanța de apel a pronunțat decizia civilă nr. 235/16.05.2014 prin care a dispus următoarele:

A respins excepțiile lipsei de interes a reclamanților privind petitul având ca obiect constatarea nulității absolute a certificatului de moștenitor, a inadmisibilității petitelor având ca obiect rectificarea și repunerea părților în situația anterioară de carte funciară, a lipsei de obiect, lipsei de interes și inadmisibilității cererii privind constatarea calității reclamanților de proprietari dobânditori de bună credință prin cumpărare în baza Legii nr. 112/1995, a lipsei calității procesuale active și lipsei de interes a reclamanților privind petitul având ca obiect constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 924/1999 de BNP Brașov Răduț Gabriel, excepții invocate de intimații pârâți Jeleneș Camelia, Georgiana, Jeleneș Katalin și Jeleneș Gabriela în apel.

A admis excepțiile lipsei de obiect a petitelor privind constatarea nulității absolute a certificatului de moștenitor nr. 90/1999 emis de BNP Brașov Răduț Gabriel, inadmisibilității cererii de constatare a nulității încheierilor de intabulare nr.5271/1999, 6625/1999 și 6626/1999 pronunțate de judecătorul delegat al Biroului de Carte Funciară al Judecătoriei Sibiu și excepția lipsei calității procesuale active a reclamanților Oana A., Oana I. și Antoniu E. cu privire la petitul având ca obiect constatarea calității reclamanților de dobânditori de bună credință prin cumpărare în baza Legii 112/1995, excepții invocate de aceeași intimați pârâți.

A admis apelul formulat de apelanții - reclamanți Oana A., Oana I. și Antoniu E. și cererea de aderare la apel formulată de intervenientul Marinela Maria Albu împotriva sentinței civile nr. 8530/29.11.2004 pronunțată de Judecătoria Sibiu în dosarul civil nr. 3629/2002, pe care o schimbă în parte, și în consecință:

A admis în parte acțiunea civilă formulată de reclamanții Oana A., Oana I. și Antoniu E. în contradictoriu cu pârâții Jeleneș Camelia, Georgiana, Jeleneș Katalin, Wanda, Lavinia, Gabriela, Baștea Ioan decedat, moștenitor fiind Baștea Răduț și Statul Român prin Municipiul Sibiu prin Primar.

A admis cererea de intervenție formulată de intervenientul Marinela Maria Albu în interesul reclamanților.

A constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 924/01.06.1999 de BNP Brașov Răduț Gabriel, încheiat între pârâții Baștea Ioan - decedat, moștenitor fiind Baștea Răduț, în calitate de vânzător, și Jeleneș Camelia, Georgiana și Jeleneș

A dispus rectificarea CF nr. 9331 Sibiu sub nr. top 45/1 în sensul radierii dreptului de proprietate al părților Băstean Ioan, Jolanda Camelia Georgea și Jolanda Klara Văduț înscris sub nr. B9,10 și 11 asupra imobilului de la A+1.

A înălțurat din dispozitivul sentinței atacate mențiunile referitoare la respingerea celor două cereri formulate de reclamânți și arătate mai sus, la respingerea cererii de intervenție accesorie, la cheltuielile de judecată și la respingerea excepției lipsei calității procesuale active a reclamânților cu privire la cererea de constatare a calității acestora de dobânditori de bună credință prin cumpărare în temeiul Legii 112/1995.

A menținut celelalte dispoziții.

A obligat intimații Băstean Rodica în calitate de moștenitor al intimatului Băstean Ioan, Jolanda Camelia Georgea și Jolanda Klara Văduț să plătească apelanților – reclamânți Ovidiu A. Ovidiu I. și Andrei Eliza suma de 4855,1 lei iar apelantului – intervenient Maria A. suma de 5,15 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Pentru a pronunța această decizie, instanța de apel a reținut următoarele:

Din copia carte funciאר nr. 9331 Sibiu, rezultă că proprietarii tabulari inițiali ai imobilului din litigiu, înscris în CARTE FUNCIARĂ nr. 9331, nr. top 45/1 au fost Ghinea I. și soția Băstean Maria, cu titlu de drept cumpărare (B 1 și 2, încheierea nr. 1675/06.09.1935). Acest imobil a trecut ulterior în proprietatea Statului Român în baza Decretului nr. 92/1950 cu titlu de drept naționalizare, conform încheierii nr. 1432/02.06.1964 de sub P. (f.10-11)

Reclamânții au dobândit dreptul de proprietate prin contractele de vânzare – cumpărare încheiate în temeiul Legii nr.112/1995, dreptul reclamânților Ovidiu A. și Ovidiu I. fiind înscris în cartea funciאר prin încheierea nr. 2932/24.02.1997 sub B 5 iar dreptul reclamantei Andrei Eliza, prin încheierea nr. 3446/28.02.1997 sub B 6.

Prin sentința civilă nr. 6011/20.06.1998 a Judecătorei Sibiu pronunțată în dos. nr. 5654/R/1998, irevocabilă, a fost admisă acțiunea civilă formulată de reclamânții Băstean Ioan, Jolanda Camelia Georgea și Jolanda Klara Văduț și s-a constatat nulitatea încheierii de intabulare nr. 1432/02.07.1964 din cartea funciאר nr. 9331 Sibiu, dispunându-se revenirea la situația anterioară de carte funciאר prin reinscrierea dreptului de proprietate în favoarea foștilor proprietari Ghinea I. și Băstean Maria, conform încheierii carte funciאר nr. 5271/30.04.1999 de sub B 7 și 8 (fila 24 dos. fond). Apoi, prin încheierea carte funciאר nr. 6625/02.06.1999, în baza certificatului de moștenitor nr. 90/01.06.1999 emis de B.N.P. Brașov Rodica Gălbănuș, se intabulează dreptul de proprietate asupra imobilului cu titlu de moștenire în favoarea părții Băstean Ioan, sub B 9 (fila 25 dos. fond).

Prin încheierea carte funciאר nr. 6626/02.06.1999, în temeiul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 924/01.06.1999 de B.N.P. Brașov Rodica Gălbănuș, s-a intabulat dreptul de proprietate asupra cotei de 1/2 din imobilul în litigiu, în favoarea părților Jolanda Camelia Georgea și Jolanda Klara Văduț, sub B 10 și 11 (fila 12 dos. fond).

Reclamânții au solicitat constatarea nulității absolute a încheierilor de intabulare în cartea funciאר nr. 5271/30.04.1999, 6625/02.06.1999 și 6626/02.06.1999, precum și a certificatului de moștenitor nr. 90/1999 și a contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 924/1999, ambele emise de B.N.P. Brașov Rodica Gălbănuș.

Prin decizia civilă nr. 33/A/01.02.2005 pronunțată de Tribunalul Brașov în dos. nr. 2854/C/2001, rămasă irevocabilă ca urmare a respingerii recursurilor prin decizia civilă nr. 520/R/30.05.2005 pronunțată de Curtea de Apel Brașov în dos. nr. 520/R/2005, în urma admiterii apelului de către reclamantul din respectivul litigiu – W. Rodica Răduț – s-a constatat nulitatea absolută a certificatului de moștenitor nr. 90/01.06.1999 emis de B.N.P. Brașov Rodica Gălbănuș, același cu certificatul de moștenitor ce face obiectul prezentului litigiu. Motivele reținute de instanță, pentru care s-a desființat certificatul de moștenitor, au fost aceleași cu cele invocate în prezenta cauză și anume încălcarea normelor de competență teritorială absolute de către biroului notarial care l-a emis și lipsa relației de rudenie între ultimii doi defuncți – Ghinea I. și Băstean Nicolae (filele 22 – 37 dos. fond).

Prin sentința civilă nr. 6700/07.10.1999 pronunțată de Judecătoria Sibiu în dosar nr. 4979/1999, rămasă definitivă și irevocabilă prin respingerea apelului și a recursului, s-a constatat nulitatea absolută a contractelor de vânzare – cumpărare nr. 1675/06.09.1935 și nr. 1432/02.07.1964.

încheiate de reclamantii din prezenta cerere – A. E. O. I. și O. A. în temeiul Legii nr. 112/1995, s-a constatat nulitatea încheierilor de intabulare a acestor contracte în cartea funciară – nr. 3446/1997 și nr. 2932/1997 – dispunându-se rectificarea cartea funciară prin intabularea dreptului de proprietate asupra apartamentelor pe numele foștilor proprietari – G. I. și G. M. (filele nr. 152 - 164 dos. fond).

În ceea ce privește excepția lipsei de obiect a cererii de constatare a nulității absolute a certificatului de moștenitor nr. 90/1999 eliberat de BNP B. R. G. Tribunalul a apreciat că este întemeiată având în vedere soluția pronunțată în dosarul civil nr. 2854/2001 a Tribunalului Brașov, rămasă irevocabilă în timpul judecării prezentului litigiu - decizia civilă nr. 33 din 01.02.2005.

Condițiile de exercitare a acțiunii civile se apreciază și se evaluează atât la momentul introducerii acțiunii, cât și pe parcursul judecării acestora. În cazul în care obiectul dispare după promovarea acțiunii, cum s-a întâmplat în speță, cererea urmează să fi respinsă ca rămasă fără obiect. A se constata de două ori nulitatea unui act juridic contravine principiului puterii de lucru judecat. Decizia civilă nr. 33/2005 a Tribunalului Brașov se bucură de putere de lucru judecat și de prezumția legală absolută de adevăr, potrivit art. 1200 pct. 4 Cod civil.

Întrucât soluția de respingere a petiției referitor la constatarea nulității absolute a certificatului de moștenitor, menționat mai sus a fost păstrată ca urmare a admiterii excepției lipsei de obiect, s-a reținut că este inutilă analiza excepției lipsei de interes în promovarea aceleiași cereri.

În ceea ce privește excepția inadmisibilității cererii de constatare a nulității încheierilor de carte funciară nr. 5271/30.04.1999, 6625/02.06.1999 și 6626/02.06.1999 emise de judecătorul delegat al Biroului de carte funciară din cadrul Judecătoriei Sibiu, încheieri operate în cartea funciară nr. 9331 Sibiu, Tribunalul Brașov a reținut să este fondată, pentru următoarele considerente:

Intimații, în apărare, au invocat principiul non reformatio in pejus, având în vedere împrejurarea că, față de soluția pronunțată de Tribunalul Brașov în primul apel, prin decizia 50/26.02.2008 a Tribunalului Brașov, care a fost casată de Curtea de Apel Brașov prin decizia nr. 354/17.12.2008, reclamantii nu au formulat recurs.

Într-adevăr, în dosarul care a format obiectul recursului soluționat prin decizia de casare, înregistrat sub numărul 49/9/62/2005 pe rolul Curții de Apel Brașov, reclamantii O. A. I. și A. E. au formulat recurs împotriva deciziei civile 50/26.02.2008 a Tribunalului Brașov, decizie prin care s-a admis excepția inadmisibilității cererii de constatare a nulității încheierilor de intabulare nr. 5271/1999, 6625/1999, 6626/1999 emise de judecătorul delegat al Biroului de Carte Funciară al Judecătoriei Sibiu și excepția lipsei calității procesuale active a reclamantilor în cererea de constatare a calității reclamantilor de proprietari dobânditori cu bună credință prin cumpărare în baza Legii 112/1995.

Pronunțând după casare altă soluție în afara celei de inadmisibilitate a cererii de constatare a nulității încheierilor de intabulare nr. 5271/1999, 6625/1999, 6626/1999 emise de judecătorul delegat al birului de Carte Funciară al Judecătoriei Sibiu, instanța de rejudecare ar încălca principiul enunțat, care se aplică atât la judecarea căii de atac respective, cât și cu prilejul rejudecării în fond după casare, deoarece rejudecarea are loc ca urmare a inițiativei părții de a declara controlul judiciar.

Prin urmare, odată ce la prima judecată în apel s-a admis excepția de inadmisibilitate a cererii de constatare a nulității încheierilor de intabulare nr. 5271/1999, 6625/1999, 6626/1999 emise de judecătorul delegat al birului de Carte Funciară al Judecătoriei Sibiu, instanța de rejudecare reînvestită numai în urma recursului intimaților părți, este adevărat cu apelul reclamantilor, nu putea pronunța altă soluție în favoarea intimaților, în caz contrar, creându-le astfel o situație mai grea, prin încălcarea principiului reglementat de art. 296 din Codul de procedură civilă.

Potrivit aceluiași principiu – non reformatio in pejus, instanța de apel s-a pronunțat și în legătură cu excepția lipsei calității procesuale active a reclamantilor O. A. I. și A. E. cu privire la cererea acestora de a se constata că sunt dobânditori de bună

credință prin cumpărare în temeiul Legii 112/1995, în sensul admiterii excepției și schimbării în parte a soluției pronunțate de prima instanță cu privire la aceasta.

Odată ce excepția lipsei calității procesuale active a reclamantilor cu privire la petitul privind constatarea calității de dobânditori de bună credință a fost considerată întemeiată, celelalte excepții invocate de intimații – pârâți cu privire la această cerere, respectiv, excepțiile lipsei de obiect, lipsei de interes și inadmisibilității, au fost respinse fără a se mai impune analizarea lor.

În ceea ce privește excepția inadmisibilității cererii reclamantilor de rectificare a cărții funciare și de revenire la situația anterioară de carte funciară, tribunalul a apreciat că nu este fondată câtă vreme o astfel de cerere se greșează în speță pe cererea de constatare a nulității actelor juridice în baza cărora s-au operat înscrierile în cartea funciară, invocându-se ca și temei legal prevederile art.34 pct. 1 din D-L nr. 115/1938 preluat de art.36 pct.1 din Legea nr. 7/1996.

Regimul juridic al acțiunii în constatarea nulității încheierilor de carte funciară este diferit de cel al acțiunii în rectificare, iar inadmisibilitate primei acțiuni nu semnifică inadmisibilitatea și a celei de-a doua.

În schimb, excepțiile lipsei calității procesuale active și a lipsei de interes a reclamantilor în promovarea cererii având ca obiect constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.924/1999 de BNP Brașov, au fost apreciate ca neîntemeiate și respinse pentru următoarele considerente:

Este adevărat că titlurile de proprietate ale reclamantilor au fost desființate prin hotărâre irevocabilă și aparent aceștia, nemaiavând un obiect de proteguit prin susținerea cererii de chemare în judecată, nu ar mai avea interesul și calitatea de solicitant în continuare desființarea contractului de vânzare – cumpărare încheiat între pârâții Paștea Ioan în calitate de vânzător și Jelencz Károly W. și C. G. în calitate de cumpărători ai unei cote din imobilul în litigiu, însă, instanța de apel a reținut aplicarea art. 5 din O.U.G. nr. 40/1999 aprobată prin Legea nr. 241/2001.

În același timp, în cursul judecării recursului la Curtea de Apel Brașov, a fost eliberat de către BNP P. Certificatul de moștenitor legal nr. 168/29.09.2008 potrivit căruia Statul Român prin Ministerul Economiei și Finanțelor este moștenitorul legal al întregii construcții formate din locuințe și dependințe situate în municipiul Sibiu, str. G-ral Magheru nr. 35/2, Sibiu, înscrise în CF 752 Sibiu nr. top 332/1.(f.89-90 din dosarul 4919/62/2006 al Curții de Apel Brașov).

În contextul redobândirii calității de chiriași de către reclamantii și al existenței certificatului de moștenitor menționat mai sus, reclamantii urmărind ca imobilul să revină de facto în patrimoniul Statului Român, instanța de apel a apreciat că au atât calitate procesuală, cât și interes să solicite constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 924/1999 care are ca obiect imobilul respectiv. Aceasta cu atât mai mult cu cât în speță se invocă nulitatea absolută a actului juridic pe temeiul fraudării legii și încălcării unor norme juridice imperative.

Odată reintrat în patrimoniul Statului, imobilul poate fi închiriat și chiar vândut reclamantilor din nou în virtutea art.480 Cod civil potrivit căruia proprietatea este dreptul pe care îl are cineva de a se bucura și dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege. Bunul face parte din domeniul privat al Statului, iar potrivit Constituției României, proprietatea privată este ocrotită în mod legal, indiferent de titular.

Nu face obiectul acestei cauze analiza temeiului juridic în baza căruia Statul Român ar putea vinde imobilul. În ceea ce privește fondul cauzei, analiza trebuie să pornească de la cele constatate cu putere de lucru judecat prin decizia civilă nr. 33/2005 a Tribunalului Brașov și anume de la împrejurarea că certificatul de moștenitor nr. 90/1999 a fost declarat nul absolut pe motiv că este fondat pe o cauză ilicită și s-a emis prin fraudarea legii. În temeiul principiului *resolvo jure dantis resolvitur jus accipientis*, desființarea actului juridic primar are ca efect și desființarea actelor juridice subsecvente. Prin urmare, contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.924/01.06.1999 de BNP Brașov, în aceeași zi și la același birou notarial la care fusese întocmit și certificatul de moștenitor constatat nul absolut, nu poate fi

George, părți în contractul de vânzare – cumpărare, au figurat și în calitate de beneficiari ai certificatului de moștenitor.

Așadar, nulitatea actului juridic care a operat transmisiunea unui drept real are ca efect, pe lângă punerea părților în situația anterioară, și desființarea drepturilor constituite de dobânditorul parte în actul juridic nul, în speță Baștea Ioan, în favoarea terților subdobânditori.

Cauza ilicită izvorâtă din fraudarea legii ce a invalidat certificatul de moștenitor se extinde și asupra contractului de vânzare – cumpărare subsecvent, terții, în speță doar pârâtul J. K. W., nefiind apărați de prezumția de bună credință, față de amploarea operațiunii ilicite rezultată din hotărârile judecătorești definitive pronunțate, consecințele juridice produse, succesiunea actelor juridice atacate și coparticipanții la întocmirea lor. Actul juridic subsecvent, întemeindu-se pe un act juridic încheiat prin fraudarea legii și fondat pe o cauză ilicită, nu ar putea fi validat prin simpla invocare a bunei credințe a terțului, mai ales că acesta este soțul celeilalte părți contractante care la rândul său a participat la întocmirea actului nul inițial.

În consecință, petitul având ca obiect constatarea nulității contractului de vânzare – cumpărare a fost găsit întemeiat, fiind admis.

Consecința desființării certificatului de moștenitor nr. 90/1999, prin decizia civilă irevocabilă mai sus menționată și a contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 924/1999, prin prezenta decizie, acte juridice înscrise în cartea funciară nr. 9331 Sibiu sub B 9, 10 și 11, o constituie radierea dreptului de proprietate al pârâților Baștea Ioan, J. C. G. și J. K. W. din cartea funciară, potrivit art. 34 pct. 1 din D-L nr. 115/1938 preluat de art. 36 pct. 1 din Legea nr. 71/1996.

Deoarece prin încheierea cartei funciare nr. 271/30.04.1999 sub B 7 și 8 s-a înscris în cartea funciară nr. 9331 Sibiu dreptul de proprietate al numiților G. I. și G. M., în temeiul sentinței civile nr. 6011/1998 pronunțată de Judecătoria Sibiu în dos. nr. 5564/R/1998, sentință pronunțată la cererea pârâților despre care ulterior s-a dovedit că nu sunt moștenitorii numiților Ghenea, câtă vreme această hotărâre judecătorească nu a fost desființată în urma promovării unei căi extraordinare de atac, dreptul de proprietate al acestora nu poate fi radiat din cartea funciară, cu consecința reîntririi în patrimoniul Statului Român, astfel cum au solicitat reclamantul prin acțiunea introductivă.

A fost admisă și cererea de aderare la apel formulată de intervenientul M. M., dar numai sub aspectul susținerii aceluiași motive de apel formulate de reclamant.

A. Împotriva deciziei civile nr. 235/16.05.2014 pronunțată de Tribunalul Brașov au promovat recurs în termen, motivat recurenții pârâți J. C. G., J. K. W., L. G., solicitând admiterea recursului, modificarea în parte a deciziei atacate în sensul admiterii excepției lipsei calității procesuale active și a lipsei de interes a reclamantilor în promovarea petitelui privind constatarea nulității absolute a contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 924/1999 și a celui privind rectificarea CF 9331 Sibiu, nr. top 45/1, radierii dreptului de proprietate al pârâților Baștea Ioan și J. C. G., J. K. W. de sub B 9,10,11 și pe cale de consecință respingerea petitelui privind constatarea nulității absolute a contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 924/1999 și a celor privind rectificarea CF 9331 Sibiu, nr. top 45/1, radierii dreptului de proprietate al pârâților Baștea Ioan și J. C. G., J. K. W. de sub B 9,10,11 și respingerea cererii de intervenție accesorie formulată de intervenientul M. M.

Se invocă în drept prevederile art. 312 alin. 1,2,3 cod procedură civilă, raportat la art. 304 pct. 1,7,8,9 Cod procedura civilă.

Așadar, recurenții critică modul de soluționare de către instanța de apel a excepției lipsei calității procesuale active și a lipsei de interes a reclamantilor pentru promovarea petitelor având ca obiect constatarea nulității absolute a contractului de vânzare cumpărare încheiat pentru cota de ½ din imobil autentificat sub nr. 924/01.06.1999, radierea din CF 9331 Sibiu, top 45/1 a dreptului de proprietate al pârâților Baștea Ioan, J. C. G. și J. K. W. de sub B 9,10,11 și implicit soluția instanței de apel pe fondul acestor pretenții, cât și

Susțin următoarele teze pentru soluția de modificare a deciziei din apel :

1. Argumentele reclamanților intimați relativ la pretențiile exhibate prin apelul lor, derivă din existența certificatului de moștenitor legal nr. 168/29.08.2008 emis de BNP Paribas România și din prevederile art.9 ale Legii 112/1995, singurul element care ar justifica demersul reclamanților fiind faptul că pot beneficia, în contextul emiterii certificatului de moștenitor nr. 168/2008, de prevederile art.9 din Legea 112/1995, redobândind dreptul de proprietate asupra apartamentelor.

Recurenții susțin că argumentele reclamanților intimați nu sunt fondate, deoarece efectele certificatului de moștenitor 168/29.08.2008 depus în probațiune în fața de judecată a primului recurs exercitat în cauza nu conferă un drept acestora față de imobilul în cauză, deoarece, imobilul iese de sub incidența Legii 112/1995 și din sfera de aplicare a art.9 al acestei legi, fiind un bun intrat în proprietatea statului cu titlu de moștenire vacanță de la data decesului lui Mădălina Păcurar (decedată în 12.08.1999). Așadar, reclamanții nu sunt în măsură să exercite vreun drept de proprietate asupra bunului, care se află în patrimoniul statului, nefiind proprietari în sensul legii 112/1995 asupra apartamentelor în cauză.

Extrapolând analiza acestei chestiuni a interesului reclamanților, se poate afirma că aceștia nu au nici măcar o speranță legitimă care să le fie protejată de lege. Unul dintre principiile de bază în jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului este acela conform căruia cel care invocă o atingere adusă dreptului său, trebuie să demonstreze că este titularul unei drepturi care există în patrimoniul său. Articolul 1 din Protocolul nr. 1 al Convenției ocrotește doar un bun existent. Așadar, pentru a putea vorbi de o „speranță legitimă” și astfel de aplicarea art.1 din Protocolul 1, trebuie să existe un motiv rezonabil și, de regulă, dovedit printr-un act juridic, să se creadă că reclamanții urma să beneficieze de acel bun sau interes cu caracter economic. În speță, intimații reclamanți vizează prin acțiunea lor doar speranța de a-și vedea supraviețuirea unui drept de proprietate pentru care nu mai există posibilitatea exercitării lui efectiv din moment ce, prin sentința civilă nr. 6700/07.10.1999 pronunțată de Judecătoria Sibiu în dosarul civil nr. 979/1999 – fila 57 dosar Judecătoria Sibiu - definitivă și irevocabilă prin respingerea căilor de atac s-a admis acțiunea formulată de reclamanții Bogdan Ionescu, Ioana Căpălan și Ioana K. W. și s-a constatat nulitatea absolută a contractelor de vânzare-cumpărare nr.725/1997 și 491/1997 prin care reclamanții din prezenta cauză au dobândit în condițiile Legii 112/1995 dreptul de proprietate asupra apartamentelor din imobilul în cauză, dispunându-se totodată și rectificarea CF prin înscrierea foștilor proprietari Gh. I. și G. M.

Prin urmare nu se justifică de către reclamanți calitatea procesuală activă și nici interesul în promovarea petiției privind nulitatea contractului de vânzare-cumpărare și radierea dreptului subdobânditorilor și vânzătorului din CF.

Interesul reclamanților trebuie să fie născut, actual, personal și direct. Folosul practic urmărit trebuie să îl vizeze nu cel care recurge la forma procedurală și nu pe altcineva. Or, în situația în care reclamanții nu sunt proprietari imobilului în cauză, interesul practic ce s-ar putea obține din eventuala admitere a acțiunii nu le aparține lor, ci altor persoane.

2. Excepția lipsei calității procesuale active a reclamanților în cererea de constatare a cantității reclamanților de proprietari dobânditori cu bună credință prin cumpărare în baza Legii 112/1995 a fost adusă irevocabil petiției din cererea de chemare în judecată. Astfel, deși instanța de apel reține că există autoritate de lucru judecat relativ la lipsa calității procesuale active a reclamanților pentru petitul trei din cererea de chemare în judecată, totuși, le reține calitatea procesuală activă a reclamanților pentru celălalt peti al cererii având ca obiect constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 924/01.06.1999. Prin urmare, odată ce la prima judecată în apel s-a admis excepția lipsei calității procesuale active a reclamanților cu privire la petitul privind constatarea calității de cumpărători de bună credință, tribunalul trebuia să dea eficiență deplină acestei excepții, admitându-o și pentru capătul de cerere privind nulitatea contractului de vânzare-cumpărare.

Pe fondul cererii, decizia este criticată sub aspectul interpretării principiilor „resolutio iure dantis resolvitur jus accipientis” și „error communis facit jus”, arătând că la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare atacat recurenții cumpărători - terti subachizitori - au fost de

bună credință, aceasta rezultând din împrejurări obiective, de necontestat. Numai în cazul în care terțul achizitor cu titlu oneros, a cunoscut sau putea să cunoască cu diligență minime nevalabilitatea titlului înstrăinătorului, fiind de rea credință, ceea ce trebuie dovedit, operează regula de drept potrivit căreia nevalabilitatea titlului de proprietate al vânzătorului atrage și nulitatea titlului subachizitorului.

„Error communis facit jus”, reprezintă o excepție de la principiul „resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis”, iar recurenții, terți subachizitori au fost într-o eroare invincibilă asupra calității transmitătorului, eroarea trebuind dedusă și din împrejurări de fapt.

3. Este criticată decizia și sub aspectul soluționării intervenției formulate de intervenientul ~~Mădălina Mădălina Alina~~.

~~Mădălina Mădălina Alina~~ a formulat în baza aceluiași interes reclamat, concomitent, atât o cerere de intervenție în interes propriu, cât și o cerere de intervenție în interes accesoriu.

În urma rejudecării apelului cererea de intervenție în interes propriu a fost respinsă întrucât „intervenientul nu are un drept locativ în imobilul în litigiu”, dar cea accesorie admisă pe motiv că „sprijină apărarea reclamanților”.

Este corectă reținerea instanței potrivit căreia prin sentința civilă nr. 784/09.02.2000 a Judecătorei Sibiu pronunțată în dos. nr. 7892/1999, rămasă irevocabilă prin decizia civilă nr. 2524/30.10.2000 pronunțată de Curtea de Apel Alba Iulia în dosarul nr. 4537/2000, a statuat cu autoritate de lucru judecat faptul că intervenientul ~~Mădălina Mădălina Alina~~ nu beneficiază de prevederile O.U.G. nr. 40/1999, dispunându-se evacuarea acestuia din imobilul în litigiu, la cererea părților din prezenta cauză - ~~Bănuț Ioan, Jeluț Ioan, Kăpăș W. și Jeluț Corneliu George~~. Este la fel de corect că această hotărâre judecătorească se bucură de autoritate de lucru judecat și se prezumă absolut că exprimă adevărul cu privire la situația ce a format obiectul judecării, impunându-se într-o manieră imperativă în prezentul litigiu.

B. Împotriva aceleiași decizii a promovat recurs în termen, motivat și recurentul pârât Statul Român prin Municipiul Sibiu prin primar, precizat la data de 30.03.2015 sub aspectul temeiurilor de drept.

Prin recursul formulat și precizat se solicită modificarea deciziei din apel în baza art. 304 pct. 6, 7, 9 Cod procedură civilă, cu consecința păstrării sentinței civile nr. 8530/2004 a Judecătorei Sibiu.

În baza art. 304 pct. 7 din Codul procedură civilă susține că decizia instanței de apel este dată cu aplicarea greșită a legii sub aspectul soluționării excepțiilor lipsei calității procesuale active și a lipsei de interes a reclamanților în promovarea cererii având ca obiect constatarea nulității absolute a contractului de vânzare cumpărare încheiat de către intimatii pârâți. Arată că instanța de apel a dat dovadă de „exces de putere” legitimând cu calitate procesuală activă, persoane care în mod legal și logic nu au această calitate. Instanța se erijează în atribuțiile puterii executive a statului și nu poate să facă aprecieri asupra modalității în care proprietarul unui bun decide să preze de dreptul său de proprietate. Reclamanții nu justifică un interes legitim, juridic, născut și actual, personal și direct. Ei nu mai sunt titularii unui drept de proprietate în condițiile Legii 112/1995 pe simplul motiv că titlurile lor s-au dovedit nule absolut. Doar Ministerul Economiei și Finanțelor, prin reprezentanții săi legali ar fi putut pretinde un drept cu privire la acest imobil.

În baza art. 304 pct. 6 și 7 Cod procedură civilă susține că instanța de apel a acordat mai mult decât s-a cerut, iar hotărârea cuprinde motive contradictorii. Învocă următoarele critici:

Aprecierile instanței de apel, cu privire la respingerea excepțiilor anterior menționate, cu motivația că noii proprietari ai imobilului, respectiv intimatii pârâți din prezenta cauză, erau obligați să încheie un contract de închiriere pe o perioadă de 5 ani, în conformitate cu prevederile art. 6 din O.U.G. nr. 40/1999, la momentul desființării contractelor de vânzare cumpărare, este un motiv străin de natura cauzei, prezenta acțiune având ca obiect „rectificarea de carte funciară”.

Mai mult decât atât, în nicio fază procesuală nu s-a solicitat de către reclamanții apelanți încheierea unui contract de închiriere sau recunoașterea dreptului de a beneficia de prevederile O.G. nr. 40/1999. Astfel instanța a extins cadrul procesual, depășindu-și limitele investiției.

De asemenea, certificatul de moștenitor nr.90/1999 eliberat pe numele B. I. L. G. și J. C. G. a fost declarat nul pe motive de competență teritorială și nu pe motiv că aceștia nu ar avea calitate de succesori în drepturi ai foștilor proprietari tabulari, iar prin certificatul de moștenire nr.168/19.09.2008 eliberat pe numele Statului Român prin Ministerul Finanțelor s-a constatat că este moștenire vacantă.

Anularea certificatului de moștenitor nr.90/1999 pe motive de competență teritorială a avut doar un efect declarativ, fără a aduce atingere calității de succesori în drepturi ai beneficiarilor certificatului de moștenitor, adică a drepturilor constituite în considerarea calității acestora. Astfel a fost anulat doar forma de exercitare a dreptului și nu însuși dreptul.

În acest context, apreciază că soluția corectă era ca instanța să dea posibilitatea beneficiarilor certificatului de moștenitor anulat, să facă dovada dreptului lor. Astfel, instanța, conform principiului rolului activ, ar fi trebuit să introducă în cauză Ministerul Economiei și Finanțelor, pentru opozabilitate și respectiv pentru a da posibilitatea intimatilor pârâți de a-și susține drepturile conferite de vocația succesorală.

La termenul din 03.09.2015, recurenții pârâți J. C. G., J. K. W. și L. G. au formulat un memoriu de recurs prin care invocă noi motive de recurs considerate de aceștia ca fiind de ordine publică.

În temeiul art.312 alin. 1,2,3 Cod procedura civilă raportat la art. 304 pct. 5 și 9 Cod procedura civilă în vigoare:

- lipsa calității de reprezentant al Statului Român, a Municipiului Sibiu
- încălcarea Statului Român prin Ministerul Finanțelor la instanțele anterioare.

Astfel, susțin că din modul de formulare a cererii de chemare în judecată rezultă că pârâțul Statul Român a fost reprezentat de Municipiul Sibiu, deși potrivit Decretului Lege 31/1954, Statul trebuia reprezentat prin Ministerul Finanțelor Publice. Așadar, lipsa reprezentării corecte a Statului în prezenta cauză, echivalează cu încălcarea legală a Statului Român.

Pentru aceste considerente arată că trebuie considerate de ordine publică aceste motive suplimentare de recurs și adoptată soluția de casare cu trimiterea spre rejudecare a cauzei chiar la prima instanță.

Deși recurenții pârâți arată în susținerile orale ale acestor motive suplimentare de recurs că doar motivul de la punctul nr.2 din memoriul de recurs din 03.09.2015 este un motiv de ordine publică, la concluziile de fond din data de 29.10.2015, susțin ambele motive din acest memoriu de recurs. Așadar, instanța va analiza ambele motive de recurs din memoriul depus în 03.09.2015.

În cadrul prezentei recurs, instanța, la termenul din 23.04.2015, după punerea în discuția părților, a dispus citarea în cauză a Statului Român și prin Ministerul Finanțelor Publice în temeiul art. 18 din Legea 71/2011, art. 223 alin.1 din Codul civil din anul 2009 și art. 25 alin.2 din Decretul 31/1954, comunicându-i copii de pe înscrisuri și de pe hotărârile judecătorești pronunțate. Prin această dispoziție nu se modifică în recurs cadrul procesual stabilit inițial în care pârât este tot Statul Român, ci doar se citează acest pârât și prin reprezentantul său, Ministerul Finanțelor Publice, care a și formulat întâmpinare în cauza pentru termenul din 03.09.2015.

Prin această întâmpinare, Statul Român prin Ministerul Finanțelor, prin DGRFP Brașov, prin Administrația Județeană a Finanțelor Publice Brașov își precizează poziția procesuală de intimat pârât în cauză și solicită respingerea recursului declarat de recurenții pârâți J. C. G., J. K. W. și L. G. cu consecința menținerii deciziei atacate. Sunt aduse următoarele argumente:

Intimații reclamanți O. și A. au redobândit calitatea de chiriași asupra apartamentelor folosite deoarece contractele de închiriere încheiate cu Statul Român nu au fost anulate de către instanțele judecătorești.

Mai mult, potrivit art.6 din OUG nr.40/1999 aprobată prin Legea nr. 241/2001, "în cazul contractelor de vânzare - cumpărare încheiate cu încălcarea dispozițiilor Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului și desființate prin hotărâre judecătorească, proprietarul recunoscut de justiție va încheia cu persoanele care au cumpărat locuința în baza Legii nr.112/1995 și care o ocupă efectiv, la cererea acestora, un contract de închiriere pentru o perioadă de timp...

143

La data de 29.09.2008, Biroul Notarului Public P. C. eliberează certificatul de moștenitor legal nr.168 prin care Statul Roman prin Ministerul Economiei și Finanțelor este moștenitorul legal al întregului imobilul.

Conform art.1, lit.b din Normele Metodologice de aplicare a Ordonanței Guvernului nr.14/2007 pentru reglementarea modului și condițiilor de valorificare a bunurilor intrate potrivit legii, în proprietatea privată a statului aprobate prin H.G nr.731/2007, bunul în litigiu intrat în proprietatea Statului Roman cu titlu de succesiune vacanță se poate valorifica în condiții dispuse de OG 14/2007 și cu respectarea procedurii prevăzută de actele normative în discuție.

În mod legal susțin recurenții că imobilul în litigiu nu face parte din categoria imobilelor enunțate de art. 9 alin.1 și 2 coroborate cu art.1 alin.1 și 2 din legea nr.112/1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului, întrucât așa cum am arătat imobilul fiind în proprietatea privată a Statului Roman, intimații reclamanți pot participa la procedura de valorificare a bunului și deveni proprietari asupra imobilului în condițiile stabilite de dispozițiile OG nr.14/2007 și HG nr. 731/2007.

Având în vedere că nu există o hotărâre judecătorească de anulare a contractelor de închiriere a intimaților reclamanți, ci numai o hotărâre prin care s-a constatat nulitatea contractelor de vânzare-cumpărare încheiate în baza Legii nr.112/1995, la prin certificatul de moștenitor nr.168/29.09.2008 emis de BNP P. C. Statul Roman este proprietarul imobilului și față de actele normative invocate consideră ca intimații reclamanți O. I., O. A. și A. E. au dreptul și interesul legal și în consecință calitate procesuală activă în demersul lor jurisdicțional de constatare a nulității contractului de vânzare -cumpărare autentificat sub nr. 924/1999 de BNP B. R. G. intervenit între B. I. și J. K. W. și J. C. G. de rectificare de parte funciară în sensul radierii dreptului de proprietate al recurenților părți asupra imobilului.

Solicită instanței de control judiciar să rețină că din perspectiva OG nr.14/2007 pentru reglementarea modului și condițiilor de valorificare a bunurilor intrate potrivit legii, în proprietatea privată a statului, intimații reclamanți au dreptul și interesul legal de a solicita constatarea nulității contractului de vânzare -cumpărare asupra imobilului în litigiu, autentificat sub nr.924/01.06.1999 de BNP B. R. G. încheiat între defunctul B. I., moștenitoare fiind B. R. G. în calitate de vânzător și J. K. W. și J. C. G. în calitate de cumpărători și implicit calitate procesuală activă.

Dacă pentru petitul de constatare a calității reclamanților de proprietari dobândite cu bună credință prin cumpărare în baza Legii nr. 112/1995 din cererea de chemare în judecată, reclamanții nu au calitate procesuală activă nu se poate susține că pentru celelalte petite reclamanții nu au legitimare procesuală activă atâta timp cât se dovedește că aceștia au dreptul și interesul legal de a formula petitele respective

Pe fondul cauzei consideră că decizia civilă nr. 235/16.05.2014 pronunțată în dosar civil nr. 262/62/2014 al Tribunalului Brașov este legală.

Prin Decizia civilă nr.55/2005 a Tribunalului Brașov intrată în puterea lucrului judecat certificat de moștenitor nr. 90/1999 emis de către BNP B. R. G. a fost declarat nul absolut pe motiv că este fondat pe o cauză ilicită dat prin fraudarea legii.

Nulitatea certificatului de moștenitor autentificat sub nr. 90/01.06.1999 de BNP B. R. G. are ca efect desființarea contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 924/01.06.1999 de către același notar public, la aceeași dată de 01.06.1999, respectiv nulitatea drepturilor constituite de vânzător și repunerea părților în situația anterioară încheierii actului.

Trebuie remarcat faptul că defunctul B. I. și recurenta J. C. G. sunt beneficiarii certificatului de moștenitor declarat nul și părți la contractul de vânzare-cumpărare asupra imobilului în litigiu

Lucrul vândut trebuie să îndeplinească mai multe condiții printre care și aceea că lucrul vândut trebuie să fie proprietatea vânzătorului.

În ceea ce privește vânzarea lucrului altuia, atât în doctrină cât și în practica judiciară soluțiile adoptate sunt în funcție după cum consimțământul părților a fost afectat de viciul erorii sau încheierea contractului a avut loc în cunoștința de cauză

Invocarea principiilor bunei credințe a dobanditorului, apărării stabilității circuitului civil, echității sociale și aparenței de drept nu presupune în mod automat păstrarea actului juridic dacă prin încheierea actului, se dovedește că s-au încălcat normele legale. astfel cum a reținut Tribunalul Brașov.

Cu privire la recursul exercitat de recurentul pârât Staul Roman prin Municipiul Sibiu, prin Primar, solicită a fi anulat în temeiul art. 312 alin. 1 Cod procedura civilă coroborat cu art. 67 din Codul procedura civilă, în cazul în care Municipiul Sibiu nu depune mandatul de reprezentare a Statului Roman în interesul căruia a acționat.

Cu privire la motivele suplimentare de recurs depuse de recurenții pârâți ~~Johannis Georgescu, Johannes Klaus Wapner și Lucian Georgescu~~ la termenul din 03.09.2015, intimatul pârât Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice a invocat excepția tardivității formulării acestora în baza art. 303 alin.1 și 2 din Cod procedura civilă susținând că, neconstituind motive de ordine publică, ele sunt tardiv formulate. În motivare arată că recurenții nu pot invoca încălcarea unor norme care ocrotesc cu precădere interesul privat al Statului Român, ori, în speță, acesta nu are interes să fie casată decizia Tribunalului Brașov, întrucât îi este favorabilă.

Instanța, în temeiul art.161 Cod procedura civilă a acordat un nou termen pentru ca recurentul pârât Statul Român prin Municipiul Sibiu să ia cunoștință de întâmpinarea formulată de intimatul pârât Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice și de cererea de anulare a recursului pentru lipsa dovezii mandatului, respectiv la data de 29.10.2015.

În probațiune în recurs au fost depuse: copie conformă cu originalul de pe CF 9331 Sibiu desfășurată în sesiunea 04.02.2015 și extrase CF 39.041 și CF 39149 Sibiu pentru imobilul în cauză. A fost atașat dosarul civil nr.2854/2001 al Tribunalului Brașov în care s-a pronunțat decizia civilă nr.33/01.02.2005 împreună cu dosarul Judecătoriei Sibiu, Tribunalului Sibiu, Curții de Apel Brașov atașate lui.

Instanța de recurs analizând cu precădere excepția de tardivitate a motivelor de recurs depuse de recurenții pârâți prin memoriul din 03.09.2015, invocată de intimatul pârât Statul Român prin Ministerul Finanțelor, prin AJFP Brașov constată că este fondată.

Se constată că lipsa dovezii de reprezentare pentru Statul Roman, a Municipiului Sibiu și nelegala citare a acestor pârâți la instanțele anterioare sunt invocate pentru prima dată în cadrul acestui recurs de recurenții pârâți ~~Johannis Georgescu, Johannes Klaus Wapner și Lucian Georgescu~~. Excepția lipsei dovezii calității de reprezentant este o excepție de procedură, poate fi invocată în orice stare a pricinii, dar nu direct în căile de atac, de vreme ce sancțiunea lipsei dovezii calității de reprezentant este nulitatea relativă. Or, nulitatea relativă nu poate fi invocată pentru prima dată în căile de atac, considerându-se că această nulitate s-a acoperit în timp. Este o soluție adoptată de practica și doctrina în materie cu privire la normele vechiului cod de procedură civilă și reglementată expres în noul cod de procedură civilă.

În ceea ce privește nelegala citare a pârâtului Statul Roman în cadrul judecății la instanțele anterioare și soluția de casare cu trimitere spre rejudicare pretinsă de recurenții pârâți prin memoriul de recurs din 03.09.2015, instanța constată că nu este un motiv de ordine publică din moment ce se urmărește protejarea unui interes privat al celeilalte părți și nu al părții care îl invocă. Calificarea acestui motiv de recurs ca fiind de ordine publică sau privată rezultă din natura interesului ocrotit prin norma juridică încălcată. În speță nu este vorba de încălcarea unor norme juridice ce ocrotesc un interes public, pentru care orice parte interesată ar putea invoca nulitatea actelor de procedură îndeplinite față de Statul Român prin Municipiul Sibiu, ci de interesul privat al Statului Român încălcarea unei norme juridice putând fi invocată doar de partea al cărei interes este ocrotit de norma încălcată. Interesul Statului Roman de a fi citat corect în cauză este unul privat deoarece ocrotește un drept de proprietate privată al statului, nu publică, și doar această parte ar putea invoca necitarea sau nelegala citare în cauză.

Așadar, nefiind calificate aceste motive suplimentare de recurs de ordine publică, se impune admiterea excepției tardivității invocării lor, așa cum s-a solicitat de intimatul pârât Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice. Consecința admiterii tardivității depunerii acestor motive suplimentare de recurs este constatarea nulității acestor motive în baza art.303 alin.1 raportat la art.306 alin.1 Cod procedura civilă.

Analizând cererea formulată de intimatul parat Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice prin Agenția Județeană a Finanțelor Publice Brașov de anulare a recursului promovat de recurentul pârât Statul Român prin Municipiul Sibiu, prin Primar, pentru lipsa dovezii mandatului de reprezentare a Statului, instanța constată că este fondată.

Această cerere a fost formulată doar cu privire la recursul promovat de Statul Român prin Municipiul Sibiu, nu și pentru alte acte de procedură întreprinse de această parte la instanțele anterioare, iar dovada fermă a obligativității invocării lipsei mandatului de însuși titularul dreptului, este faptul neratificării de către Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice, cât în recurs, a actelor îndeplinite de această parte care a acționat fără a avea calitatea de reprezentant al Statului.

Apărățile pe care Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice, beneficiarul direct al dreptului de proprietate asupra imobilului în cauză, ca urmare a anulării certificatului de moștenitor nr. 90/01.09.1999, le invocă în recurs susțin, de fapt, actunea reclamanților și confirmă soluția instanței de apel.

Pentru aceste considerente, instanța de recurs va anula recursul formulat de recurentul pârât Statul Român prin Municipiul Sibiu, prin Primar, în baza art. 67 Cod procedură civilă raportat la art. 312 alin.1 Cod procedură civilă, iar față de această soluție nu se mai impune analiza motivelor de recurs invocate de acest recurent.

Cu privire la recursul formulat de recurenții pârâți J. C. G. și K. W. și L. G., instanța constată că nu este fondat pentru motivele ce urmează a fi expuse în continuare.

Recurenții, relativ la modul de soluționare a excepțiilor lipsei calității procesuale active a reclamanților și a lipsei de interes în promovarea petiției privind constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 924/199 de BNP B. R. G. și cel privind rectificarea CF nr. 9331 Sibiu, nr. top 45/1, susțin că în mod greșit s-a stabilit că pretențiile reclamanților asupra imobilului în cauză derivă din prevederile art. 9 din Legea 112/1995, iar promovarea unei asemenea acțiuni le-ar asigura un folos practic, putând deveni din nou titularii dreptului de proprietate asupra apartamentelor în baza acestei legi.

Trebuie remarcat faptul că instanța de apel, în considerentele deciziei atacate nr. 235/16.05.2014, nu folosește aceste argumente pentru respingerea acestor excepții, ci justifică pentru reclamanți calitatea procesuală și interesul în susținerea acestor pretenții prin „contextul redobândirii calității de chiriași și al existenței certificatului de moștenitor 168/29.09.2008 de vacanță succesorală”. În acest certificat de moștenitor, după constatarea nulității certificatului de moștenitor nr. 90/01.09.1999 prin decizie civilă nr. 33/01.02.2005 a Tribunalului Brașov, pronunțată în dosar civil nr. 2354/C/2001, irevocabilă prin respingerea recursului, s-a reținut că după defuncta G. M. născută B., decedată în 09.07.1962, moștenitor legal este G. E., în calitate de soț care decedează în 25.04.1969 având ca unic moștenitor pe sora sa, M. P. născută G., decedată și ea în 12.08.1975, fără moștenitori. Așadar, pentru imobilele ce alcătuiesc masa succesorală după această ultimă defunctă, moștenitor legal este Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice. Chiar dacă în masa succesorală după defuncții G. și M. P. a fost inclus în cadrul acestui certificat de moștenitor nr. 168/2008 doar imobilul din Sibiu str. Magheru nr. 35 ce a făcut obiectul certificatului inițial de moștenitor nr. 90/1990 alături de prezentul imobil, nu se contestă de către recurenții pârâți apartenența și a prezentului imobil din Sibiu, str. Nicolae Bălcescu nr. 29 la masa succesorală de pe urma aceluiași defuncți și implicit regimul juridic al acestui imobil, de bun intrat în proprietatea privată a Statului Român prin Ministerul Finanțelor Publice ca urmare a vacanței succesorală după defuncta Micu Paraschiva.- motive de recurs pagina 6.

Intr-adevar, această schimbare a situației juridice a imobilului ca urmare a vacanței succesorală, face ca imobilul să nu mai fie în sfera de aplicare a Legii 112/1995, însă, instanța de apel nu a justificat respingerea excepțiilor lipsei calității procesuale active și lipsa interesului pentru pretențiile de la petitul patru din cererea de chemare în judecată, pe dispozițiile art. 9 din Legea 112/1995, ci pe rațiunea redobândirii calității de chiriași a reclamanților, sens în care a indicat dispozițiile art.6 din OUG nr. 40/1999. Acest argument juridic al instanței de apel nu este combătut în cadrul motivelor de recurs.

Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice, care a devenit titularul dreptului de proprietate asupra imobilului în cauză încă de la data deschiderii succesiunii după defuncta Micu Paraschiva ca urmare a vacantei succesoriale, nu combate calitatea procesuală activă a reclamantilor și nici interesul lor în promovarea pretențiilor, din contră, acceptă argumentul instanței de apel în respingerea acestor excepții, respectiv acela că „reclamantii nu redobândit calitatea de chiriași asupra apartamentelor folosite, deoarece contractele de închiriere încheiate cu Statul Roman ce au stat la baza încheierii contractelor de vânzare cumpărare în temeiul Legii 112/1995, nu au fost anulate de către instanțele judecătorești” - întâmpinarea Statului prin Ministerul Finanțelor Publice în cadrul prezentului recurs.

Din contră, se susține de către același intimat, titular al dreptului de proprietate privată asupra imobilului în cauză, că potrivit art.1 litera b din HG 731/2007 ce reprezintă normele metodologice de aplicare a OG nr. 14/2007 pentru reglementarea modului și condițiilor de valorificare a bunurilor intrate potrivit legii în proprietatea privată a statului, că „bunul în litigiu intrat în proprietatea statului cu titlu de succesiune vacantă se poate valorifica în condițiile OG nr. 14/2007, intimații reclamantii putând participa la procedura de valorificare a bunului și deveni proprietari”. Susținerile acestui intimat sunt corecte și nu au fost combinate de recurenți.

În speță nu este contrazisă calitatea de chiriași a reclamantilor asupra imobilului în cauză anterior intrării în vigoare a Legii 112/1995, dovadă că aceștia au și cumpărat apartamentele folosite ca și chiriași în temeiul Legii 112/1995, iar prin hotărâre judecătorească s-a reținut cu putere de lucru judecat că au fost cumpărați în bună credință. După desființarea contractelor lor de vânzare cumpărare, prin sentința civilă 67/20/07.10.1999 a Judecătoriei Sibiu, rămasă definitivă și irevocabilă, în mod corect a reținut instanța de apel că sunt aplicabile dispozițiile art. 6 din OUG 40/08.04.1999, care prin raportare și la art.11 din aceeași ordonanță, prelungesc de drept contractul de închiriere anterior cu cinci ani, practica judiciară lămurind că acesta reactivare a drepturilor locative ale foștilor chiriași cumpărători, are loc începând cu data rămânării irevocabile a hotărârii judecătorești de constatare a nulității absolute a contractelor de vânzare cumpărare, dar nu mai mult de 08.04.2004.

În condițiile în care asupra prezentului imobil devine proprietar statul ca urmare a vacanței succesoriale după ultimul decedat, M. P. menționată în certificatul de moștenitor 168/29.08.2008, drepturile succesoriale ale statului asupra imobilului în speță operează *ope legis*, de la data deschiderii moștenirii, având caracter declarativ. Indiferent că vacanța moștenirii a fost constatată prin certificat eliberat de notar sau prin hotărâre judecătorească, statul debăndește moștenirea *ope legis*, de la data deschiderii ei.

În speță, bunul intrând în proprietatea statului, schimbându-i-se astfel regimul juridic, iar contractul de închiriere al intimaților fiind reactivat, locațiunea acestora își găsește izvorul în lege, respectiv în prevederile OUG 8/11.03.2004, OUG 44/13.05.2009, OUG 43/26.06.2014, fiind un caz de intervenție a legiuitorului în contracte, în prezent, sub imperiul OG 14/2007 și HG 731/2007, statul putând să valorifice imobilul prin vânzare directă către chiriași, aceștia având astfel o prioritate la cumpărare în condițiile legii. Astfel, s-a reținut corect de instanța de apel că reclamantii justifică atât calitatea procesuală activă cât și interesul, nu numai la momentul promovării acțiunii, cât și pe parcursul acesteia, ei acționând în scopul prevenirii unui drept subiectiv ce le asigură legătura cu bunul.

Nu există dovezi contrare celor aflate la dosar din care rezultă că intimații reclamantii au locuit în acest imobil după momentul constatării nulității contractelor lor de vânzare cumpărare, pe tot parcursul judecării prezentei cauze. De altfel, din înscrisul de la fila 67 dosar 3699/2002 al Judecătoriei Sibiu, intitulat „procura generală de administrare” autenticată sub nr. 964/08.05.1999 rezultă că, B. I., beneficiarul direct al testamentului lui B. N., a dat mandat să fie îndeplinite orice acte de conservare sau administrare a patrimoniului (imobilul din str. N. Bălcescu nr. 29 și imobilul din str. Gh. Magheru nr. 35), să fie negociate și încheiate contractele de închiriere cu chiriașii din aceste imobile, recunoscând implicit drepturile locative ale acestora după pronunțarea sentinței civile nr. 6011/20.07.1998 prin care s-a restabilit situația anterioară de CF prin reîntabularea dreptului de proprietate în favoarea lui G. I. și G. M., ca efect al anulării încheierii prin care statul și-a înscris dreptul de proprietate prin nationalizare asupra imobilelor

115

Pretențiile de la petitul patru al cererii de chemare în judecată vizează constatarea nulității absolute a contractului de vânzare cumpărare asupra imobilului în cauză, motivul nulității invocată fiind fraudă la lege și cauza ilicită. Este de observat că nulitatea absolută este sancțiunea ce lipsește actul civil de efectele contrarii normelor juridice edictate pentru încheierea sa valabilă, norme ce ocrotesc un interes general, ea putând fi invocată de orice persoană interesată, potrivit regulilor în care se exprimă regimul juridic al nulității absolute, ori în speță, în raport de nulitatea absolută invocată s-a dovedit că intimații reclamanți justifică interes, respectiv un folos practic, păstrându-și locațiunea asupra bunului în condițiile legii, care le-ar putea asigura accesul la dreptul de proprietate asupra bunului.

Sușinerile recurenților relativ la lipsa calității procesuale active și lipsa interesului reclamanților fondate pe noțiunile de „bun actual” și „speranță legitimă” exced considerentelor deciziei atacate, deoarece în apel nu s-au făcut astfel de apărări, iar instanța de apel nu a folosit astfel de argumente în considerente. Cu toate acestea, față de argumentele expuse mai sus soluția instanței de apel față de aceste excepții este corectă. Practica CEDO, în hotărârile privind raporturile dintre chiriași și proprietari nu exclude o protecție a drepturilor locative ale chiriașilor, însă limitarea dreptului de folosință a bunului de către proprietar pentru ca problema locativă a chiriașilor să poată fi rezolvată nu poate interveni decât pentru o perioadă rezonabilă și cu respectarea unui just echilibru între modul de exercitare a dreptului de proprietate și dreptul chiriașilor la un trai decent și la o locuință; în caz contrar s-ar impune proprietarului o sarcină excesivă în privința posibilității de a dispune de bunul său, ori limitările aduse dreptului de proprietate în condițiile alin.2 al art.1 din Protocolul nr.1, deci care urmăresc un scop de interes general, trebuie să nu fie nici arbitrar, nici imprevedibile. Convenția nu garantează în principiu drepturile sociale. Cu toate acestea termenii de „utilitate publică” și „interes general”, reprezintă mijloace prin care Convenția receptează politica socială a statelor. Convenția nu se opune ca statele să adopte măsuri legislative pentru a proteja populația în perioada de criză. Noțiunile de interes public și utilitate publică sunt cuprinse în art.1 din Protocolul 1. Statele dispun de o marjă mai largă de apreciere în privința controlului folosinței bunului decât în privința privării de proprietate. Trebuie stabilit însă un just echilibru între interesul general și drepturile particularilor în scopul respectării principiului proporționalității, iar acest just echilibru a devenit un element esențial în cadrul art.1 din Protocolul 1. Deci, nu se poate reține că, dacă în opinia recurenților, intimații nu au un bun sau o speranță legitimă, nu justifică potrivit dreptului intern un interes în exercitarea unei acțiuni în constatarea nulității absolute pentru fraudă la lege și cauză ilicită.

În ceea ce privește susținerea recurenților prin care arată că, dacă instanța de apel a reținut că reclamanții nu au calitate procesuală activă și pentru pretențiile de la petitul trei al cererii de chemare în judecată (constatarea calității de proprietari, dobânditori de bună credință), trebuie adoptată aceeași soluție și pentru pretențiile de la petitul patru al cererii referitoare la constatarea nulității absolute a contractului de vânzare cumpărare, instanța constată că, în apel s-a soluționat corect această excepție, Tribunalul Brașov argumentându-și soluția pe efectele principiului „*non reformatio in pejus*”, fără alte argumente care ar antama soluția pentru excepția invocată cu privire la pretențiile din petitul următor al cererii, ceea ce nu face imposibil controlul legalității asupra aceleiași excepții și pentru restul pretențiilor deduse judecății. Așadar, au fost respinse corect celelalte excepții invocate raportat la aceste pretenții de la petitul trei al cererii de chemare în judecată, instanța considerând de prisos analiza lor, din moment ce a fost admisă excepția lipsei calității procesuale active pentru aceste pretenții.

Soluția instanței de apel referitoare la calitatea procesuală activă și interesul reclamanților în susținerea pretențiilor de la petitul patru al cererii de chemare în judecată este fondată și față de probatoriul administrat. Imobilele – apartamente ce au făcut obiectul contractelor de vânzare cumpărare încheiate în baza Legii 112/1995, încheiate de reclamanți și desființate prin sentința civilă nr. 6700/07.10.1999 rămasă irevocabilă prin respingerea căilor de atac, se identifică cu imobilul descris la A+1 din Cf 9331 Sibiu de sub top 45/1 din care recurenții J. C. și J. K. W. au cumpărat cota de 1/2. Chiar dacă dreptul chiriașilor cumpărători a fost înscris în acesta cartea funciară 9331 Sibiu la B 5,6 pentru apartamentele cu nr. top 45/1/1 și 45/1/2, iar apoi s-a înscris în cărți funciare distincte, respectiv CF 39241 Sibiu și CF 39149

Sibiu tot sub top 45/1/1 și 45/1/2, apartamentele fac parte din același imobil identificat la A+1 în CF 9331 Sibiu, nu sunt distincte de acesta. Acest aspect relativ la structura imobilului în cauză a fost conturat cu putere de lucru judecat în sentința civilă nr. 6700/1999 a Judecătoriei Sibiu pronunțată în dosar 4979/1999 – fila 152-164 dosar 3629/2002 al Judecătoriei Sibiu. Din considerentele acesteia, cât și din considerentele deciziilor din căile de atac, apel și recurs exercitate în cauză (decizia 2195/19.12.2001 a Tribunalului Brașov și decizia 627/12.06.2002 a Curții de Apel Brașov) rezultă cu certitudine că imobilele de sub top 45/1/1 și 45/1/2 cumpărate de chiriașii reclamanți în speță, fac corp comun cu imobilul de la A+1 cu nr. top 45/1, „în acest top fiind inclus întregul imobil din care fac parte și apartamentele vândute apelanților A+1, B+1, C+1, D+1, E+1, F+1, G+1 și H+1”. La fel, în recurs, în considerentele deciziei 627/12.06.2002 pronunțată de Curtea de Apel Brașov în dosar civil 332/2002 – fila 164 dosar 3629/2002 al Judecătoriei Sibiu s-au păstrat argumentele instanței anterioare referitoare la structura imobilului de la A+1 din CF 9331 Sibiu, reținându-se că „în speță nu s-a efectuat o dezmembrare a imobilului, ci numai o apartamentare ocultă”. Dacă apartamentele prezentilor intimăți reclamanți ar fi fost imobile distincte de structura imobilului de la A+1 top 45/1 CF 9331 Sibiu, nu s-ar mai fi justificat soluția de admitere a cererii de chemare în judecată promovată de B+1, C+1, D+1, E+1, F+1, G+1 și H+1 prin sentința civilă nr. 6700/07.10.1999 având ca obiect constatarea nulității absolute a contractelor de vânzare cumpărare încheiate de chiriași în temeiul Legii 112/1995 și rectificare CF, pe motiv că statul nu a avut un titlu valabil.

Așadar, pe tot parcursul judecății din cauza de față, dar și în celelalte cauze în care s-au pronunțat hotărârile judecătorești invocate cu putere de lucru judecat, intimății reclamanți din prezenta cauză au justificat legătura cu imobilul în cauză ce face obiectul certificatului de moștenitor 90/01.06.1999 constatat nul prin decizia civilă nr. 33/2005 a Tribunalului Brașov și al contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 924/01.06.1999. În lipsa unei dezmembrări a imobilului de la A+1 din CF 9331 Sibiu și fără a fi individualizată în fapt cota de 1/2 din imobil ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare contestat, printr-o ieșire din indiviziune cu proprietarul celeilalte cote de 1/2 din același imobil, nu se poate reține că instanța de apel a interpretat greșit actul dedus judecății pentru a deveni aplicabile prevederile art. 304 pct. 7 și 8 Cod procedură civilă.

Pentru aceleași considerente față de o ieșire din indiviziune, dezmembrare, nu se poate stabili nici amplasamentul spațiului comercial închiriat (operațiune înscrisă în CF 9331 Sibiu sub B12), respectiv dacă acesta ar cădea în lotul aferent cotei de 1/2 a lui Baștea Ioan, ce a intrat în proprietatea privată a statului ca urmare a vacantei succesoriale sau în lotul aferent celeilalte cote de 1/2 vândută recurenților. Dată fiind situația juridică a imobilului, faptul că apartamentele deținute de intimății reclamanți fac parte integrantă din imobilul de la A+1 înscris în CF 9331 Sibiu, așa cum s-a reținut cu putere de lucru judecat prin hotărârile judecătorești mai sus menționate, intimății reclamanți justifică prin demersurile întreprinse obținerea unui folos practic personal, păstrarea locațiunii asupra imobilului și dobândirea calității de proprietar, interesul acestora fiind dat de noua situație creată după constatarea nulității absolute a certificatului de moștenitor nr. 90/01.06.1999 prin hotărâre judecătorească ce are implicații și asupra actelor subsecvente.

În legătură cu criticile formulate de recurenți față de soluționarea pe fond a cererii de constatare a nulității absolute a contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 924/01.06.1999, instanța constată că nu sunt fondate.

Se susține de către recurenți că actul subsecvent certificatului de moștenitor constatat nul prin decizia civilă nr. 33/2005 a Tribunalului Brașov rămasă irevocabilă prin respingerea recursului, prin decizia civilă nr. 310/30.06.2005 a Curții de Apel Brașov, respectiv contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 924/01.06.1999, încheiat în aceeași zi și de același birou notarial ca și certificatul de moștenitor 90/01.06.1999, trebuie validat, deoarece este vorba de o vânzare încheiată de terți cu bună credință, apărați de principiul validității aparentei în drept. Se arată că nu s-a dovedit reaua credință a cumpărătorilor cotei de 1/2 din imobil, prin urmare se prezumă buna lor credință la momentul contractării ce rezultă din împrejurări obiective, de necontestat.

186

Instanța de apel a infirmat buna credință a subdobânditorilor cu argumentele expuse în considerentele hotărârii și, după cum se observă chiar din motivele de recurs formulate de recurenții pârâți cu privire la susținerea bunei credințe și a erorii teului asupra calității transmițătorului, pentru a se stabili o altă situație juridică relativ la calitatea subdobânditorilor, contrară celei reținută în apel e nevoie de verificarea unor împrejurări de fapt, de reinterpretarea probelor ce au condus instanța de apel la acesta soluție, deci de stabilirea unei alte stări de fapt, ceea ce nu se poate realiza în cadrul prezentului recurs, cale de atac ce nu are caracter devolutiv și nu îi sunt aplicabile prevederile art. 304¹ Cod procedură civilă.

Instanța de apel a reținut corect că certificatul de moștenitor nr. 90/1999 a fost constatat nul pentru cauză ilicită și fraudă la lege, motivul nulității absolute fiind redat expres în considerentele deciziei civile nr. 33/01.02.2005 a Tribunalului Brașov, reținută cu putere de lucru judecat și în prezenta cauză. Astfel, din considerentele acestei decizii devenite irevocabilă prin respingerea recursului rezultă că instanța a constatat nulitatea certificatului de moștenitor 90/1999 prin care Băstăa I., Lăstău Gheorghe și Jolău Călin dobandeau drepturi succesoriale asupra celor două imobile aparținând defuncților Gheorghe Măruș și Gheorghe Eșteș, pentru faptul că „certificatul de moștenitor s-a emis cu încălcarea competenței teritoriale absolute și nu s-a bazat pe o relație de rudenie între ultimii doi defuncți, Gheorghe Eșteș (Gheorghe I.) și Băstăa Nicolae, fiind încălcate norme legale imperative care reglementează devoluțiunea succesorală.”

Ulterior pronunțării deciziei nr. 33/2005 a Tribunalului Brașov, prin sentința penală nr. 665/25.05.2006 pronunțată în dosar penal nr. 7396/2005 de către Judecătoria Sibiu și decizia penală nr. 653/11.10.2007 pronunțată de Curtea de Apel Alba Iulia în dosar 517/85/2006 – filele nr. 113-119 dosar civil nr. 4919/82/2006 al Tribunalului Brașov, s-au declarat false și au fost anulate adeverințele 168/12.03.1998 și 73/02.02.2000 și anexa 1 nr. 25/1997, emise de numitul Măruș Lăstău în calitate de secretar al Primăriei Porumbacu de Jos, adeverința 168/1998 fiind avută în vedere la emiterea certificatului de moștenitor nr. 90/1999 după cum rezultă din copia dosarelor succesoriale 113,114,115/1999 existente în dosarul atașat nr. 7808/1999 al Judecătoriei Sibiu. Această adeverință precizează situație de fapt neconformă cu realitatea, respectiv că defunctul Gheorghe I. (Gheorghe Eșteș) nu a avut niciun moștenitor legal, decât pe nepotul lui Băstăa Nicolae”, iar considerentele hotărârilor pronunțate în dosarul penal de declarare ca falsă a adeverinței 168/1998, confirmă raționamentul logic al instanței care a pronunțat decizia 33/2005 pentru care a înlăturat forța probantă a acestei adeverințe.

Chiar dacă adeverința menționată a fost declarată falsă și anulată după încheierea contractului de vânzare-cumpărare având ca obiect cota de 1/2 din imobilul din Sibiu str. Nicolae Bălcescu nr. 29, iar nulitatea absolută a certificatului de moștenitor nr. 90/01.06.1999 s-a declarat tot după încheierea actului, cauzele de nulitate absolută invocate și pentru contractul de vânzare-cumpărare trebuie să existe în momentul încheierii actului, ori instanța de apel a reținut că nu poate fi considerat valid actul subsecvent certificatului de moștenitor declarat nul, cu atât mai mult cu cât intimatii pârâți Băstăa I. și Jolău Călin Gheorghe, părți în contractul de vânzare-cumpărare în calitate de vânzător și cumpărător au figurat și în calitate de beneficiari ai certificatului de moștenitor, neputându-se retine buna credință a sotilor cumpărători.

Cauza ilicită include frauda la lege, când actul juridic s-a încheiat cu nesocotirea unor norme imperative, în speță cele referitoare la devoluțiunea succesorală - art. 77 alin. 1 din legea 36/1995 citat în considerentele deciziei 33/2005 a Tribunalului Brașov, respectiv în lipsa actelor de stare civilă pentru justificarea calității de moștenitor a lui Băstăa Nicolae după Gheorghe Eșteș, cât și cu încălcarea normelor imperative ale legii în materia competenței teritoriale a biroului notarial. Vânzarea lucrului altuia în cunoștință de cauză este nulă absolut în virtutea cunoscutului adagiu clasic „*fraus omnia corrumpit*” – frauda corupe totul. Este neîndoielnic că, cerința potrivit căreia motivul determinant ilicit și imoral trebuie să fie rodul scopurilor mediate ale ambelor părți sau cealaltă parte să fi cunoscut ori, după împrejurări, să fi fost datoare să cunoască scopul mediat al celuilalt contractant, în cazul fraudei la lege. Problema controlului instanței, în cazul fraudei la lege, presupune identificarea elementelor de utilizare conștientă și voluntară a unor mijloace, procedee, care prin ele însele prin latura lor intelectuală, intențională, sunt de

motivele de recurs ale recurenților inserate la punctul cinci din cererea inițială de recurs ce vizează soluționarea pe fond a cererii reclamantilor, de reevaluarea stării de fapt și reaprecierea probelor, iar după cum am arătat mai sus nu se poate realiza în recurs.

Cu toate acestea, instanța de recurs constată că nu sunt incidente nici motivele de casare indicate doar în drept în partea introductivă a cererii de recurs inițiale, fără detalieră lor în cadrul motivelor de recurs, (art. 312 alin. 1,2,3 Cod procedură civilă) doar pe considerentul că instanța a cărei hotărâre este recurată a soluționat procesul fără a intra în cercetarea fondului sau modificarea hotărârii nu este posibilă, fiind necesară administrarea de probe noi, deoarece, din probatoriul administrat cât și din actele și lucrările dosarului atașat nr. 2854/2001 al Tribunalului Brașov, respectiv dosar civil 7808/1999 al Judecătoriei Brașov nu rezultă contrariul celor reținute de instanța de apel, respectiv faptul că, la momentul încheierii vânzării/cumpărării autentificate sub nr. 924/01.06.1999 care este identic cu momentul încheierii certificatului de moștenitor autentificat sub nr. 90/01.06.1999, cumpărătorii, cu minime diligențe au cunoscut sau puteau să cunoască faptul că cel care le transmitea cota de 1/2 din imobil nu își justifica dreptul de succesibil al proprietarilor înscrși în CF cu acte de stare civilă cum impunea legea, iar unul din testamentele de care acesta s-a prevalat pentru justificarea intrării imobilului în cauză, în masa succesorală, a fost infirmat ca urmare a expertizei grafologice prin sentința civilă nr. 276/15.01.1996 pronunțată în dosar civil 2686/1997 (filele 18-19 dosar nr. 7808/1999 Judecătoria Sibiu) în care au fost părți atât vânzătorul din prezentul contract de vânzare cumpărare B... cât și cumpărătoarea J... C... .

Așadar, considerentele instanței de apel sub acest aspect nu pot fi infirmate fără o procedură de reevaluare a probatoriului care, în temeiul art. 304 pct. 7, 8, 9 Cod procedură civilă invocate de recurenți nu poate fi realizată în aceasta cale extraordinară de atac, deoarece hotărârea atacată poate fi modificată sau casată numai pentru motive de nelegalitate.

Criticile invocate cu privire la fondul cauzei, ce țin de aplicarea și interpretarea principiului ocrotirii bunei credințe a subdobânditorului, a validității aparenței în drept, nu se justifică față de considerente deciziei atacate și de probatoriul administrat, inclusiv rezultând din dosarul atașat în cadrul prezentului recurs dosar civil nr. 7808/1999 al Judecătoriei Sibiu.

Dacă buna credință a dobânditorului se prezumă legal, eroarea comună și invincibilă trebuie să fie dovedită chiar de către dobânditorul care invocă beneficiul principiului validității aparenței de drept, pentru a salva actul juridic de înstrăinare cu titlu oneros încheiat cu aparențul proprietar de la desființare (invaliditate absolută). Recurenții, deși fac trimitere la aceste principii de drept pentru salvarea actului subsecvent certificatului de moștenitor declarat nul, nu indică dovezile care ar confirma eroarea comună și invincibilă la momentul contractării. Este cunoscut faptul că principiul validității aparenței în drept este menit să protejeze pe terții care au crezut, în veridicitatea titlului de proprietate al cocontractantului lor și cărora nu li se poate reproșa nicio culpă, cu condiția ca orice persoană aflată în situația lor să se fi încrezut în aparența de proprietar a transmitătorului. Principiul „*error communis facit jus*” - validitatea aparenței în drept, care protejează securitatea dinamică a raporturilor juridice, reclamă îndeplinirea unor condiții cumulative pentru a putea opera, condiții mult mai severe decât în cazul principiului ocrotirii bunei credințe, respectiv: transmisiunea să vizeze un bun individual determinat, un bun imobil să fie cu titlu oneros, eroarea în care s-a aflat dobânditorul să fie comună și invincibilă, iar dobânditorul să fie de bună credință, care trebuie să fie perfectă, adică lipsită de orice culpă sau chiar îndoială, imputabilă acestuia. Dacă îndeplinirea primelor două elemente nu comportă discuții în speță, fiind vorba de un imobil, pentru care s-a plătit un preț de către părții cumpărători, în ceea ce privește celelalte două elemente, instanța de apel, odată cu stabilirea stării de fapt, reține că nu sunt întrunite.

Cât privește eroarea comună, aceasta presupune atât un element obiectiv, reprezentat de credința publică, lipsită de îndoială, în aparența de proprietar a unei persoane asupra bunului, aparență care este contrară realității, cât și un element subiectiv, psihologic, constând în credința cumpărătorului în aparența creată de titlul de proprietate, coroborată cu celelalte împrejurări de fapt care întăresc această credință.

Cât privește caracterul invincibil al erorii, analiza acestei condiții implică cercetarea cauzei erorii și examinarea dacă un om capabil, în condițiile sociale existente la momentul

187

încheierii contractului, s-a comportat ca un *bonus pater familias* și anume ca cea mai exigentă și experimentată persoană, în ceea ce privește afacerile sale. În lipsa unor atare diligențe, dobânditorul nu poate datora situația sa erorii invincibile. Or, circumstanțele evocate denotă că eroarea ce o reclamă recurenții cumpărători nu poate avea un caracter invincibil. Recurenții își fundamentează condițiile erorii comune, invincibile pe considerentul că Statul Român fiind înscris în CF, titlul său este un drept evident, susceptibil de a fi înstrăinat (pagina 12 din motivele de recurs), ori, în cauză recurenții subdobânditori nu au încheiat actul juridic a cărei protecție o solicită prin aplicarea principiului aparentei în drept cu Statul Roman, ci cu B. I. al cărui titlu s-a dovedit nul, fiind contestat încă din anul 1998 conform considerentelor sentinței civile nr. 276/15.01.1998 a Judecătoriei Sibiu amintită mai sus, în care s-au reținut următoarele: „Testamentul întocmit de G. II. proprietar tabular anterior naționalizării imobilului în cauză, în favoarea numitului B. N. este realizat cu încălțarea dispozițiilor imperative ale art. 858 cod civil, ceea ce duce la nulitatea acestuia. Nu are relevanță în cauză că testamentul întocmit de B. N. pentru B. I. îndeplinește condițiile prevăzute de dispoziția legală mai sus citată, deoarece, el nefiind succesorul lui G. II. pe fondul nulității primului testament nu putea transmite reclamanților B. I., I. G. și J. C., ceea ce nu avea în patrimoniul său la data decesului acestuia.”

Ulterior acestui moment, respectiv la data emiterii certificatului de moștenitor 90/01.06.1999 și la data încheierii contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 924/01.06.1999, cumpărătorii, cu minime diligențe puteau verifica dovezile justificative (acte de stare civilă) pentru calitatea de succesibil a născutului B. N. după defunctul G. II. care ar fi trebuit să existe în dosarele succesoriale, reținându-se totodată că dezbaterea succesiunilor și încheierea contractului de vânzare cumpărare au avut loc în aceeași zi și la același notar.

Prin urmare, buna credință se întemeiază nu numai pe existența propriului titlu, ci și pe verificările exigente ale titlului proprietarului aparent.

În ceea ce privește soluționarea intervenției formulate de intervenientul M. A., criticile recurenților pârâți nu sunt fondate. Aceștia susțin că, pentru intervenția accesorie admisă de instanța, acest intervenient nu are un interes născut, actual și legitim care să fie protejat nici măcar pentru o intervenție accesorie, în interesul reclamanților. Instanța de recurs constată că, prin sentința civilă nr. 8530/20.11.2004 a Judecătoriei Sibiu pronunțată în dosar civil nr. 3629/2002 al Judecătoriei Sibiu s-a dispus respingerea pe fond a cererii de intervenție în interesul reclamanților formulată de acest intervenient, după ce, prin încheierea de ședință din 27.01.2003 acesta cerere a fost încuviințată în principiu, fiind astfel considerate îndeplinite condițiile art. 49 alin. 1 Cod procedură civilă referitoare la justificarea interesului intervenientului. Acesta încheiere de admitere în principiu nu a fost atacată de recurenții pârâți, conform art. 52 alin. 2 Cod procedură civilă, condiția justificării interesului pentru promovarea intervenției accesorii intrând în putere de lucru judecat. Dispoziția instanței de apel de admitere a cererii de intervenție în interesul apelanților reclamanți nu contrazice dezlegările instanțelor anterioare date dreptului local al acestui intervenient în imobilul în cauză, respectiv sentința civilă nr. 784/09.02.2000 a Judecătoriei Sibiu, irevocabilă prin decizia civilă nr. 2524/30.10.2000 a Curții de Apel Alba Iulia, ci se bazează doar pe simplul raționament al consecinței juridice a admiterii cererii reclamanților cu impact asupra cererii de intervenție în interesul acestora.

Pentru toate aceste considerente, instanța, în baza art. 312 alin. 1 Cod procedură civilă, va respinge recursul formulat de recurenții pârâți, menținând decizia atacată.

Cu privire la cererea intimărilor reclamanți de acordare a cheltuielilor de judecată, instanța reține că aceasta nu este fondată, având în vedere că, deși acești intimăți au justificat delegația avocatului ales în recurs cu împuternicirea avocațială de la fila 64 dosar recurs, chitanțele depuse la fila 65 din dosar în cuantum total de 1800 lei nu conțin data emiterii lor și nici numărul contractului de asistență, neputându-se stabili astfel, că acest onorariu achitat avocatului ales este datorat în această fază procesuală a prezentului recurs. Cheltuielile efectuate cu expedierea citației prin curier DHL au fost efectuate de A. E. A. conform dovezii la fila 87, 89 dosar recurs, iar acesta nu este parte în cauză, drept pentru care instanța de

PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
D E C I D E :

Admite excepția tardivității motivelor de recurs depuse la termenul din 03.09.2015, excepție invocată de intimatul pârât Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice, prin Direcția Regională a Finanțelor Publice Brașov, prin Administrația Județeană a Finanțelor Publice Brașov și în consecință:

Constată nule motivele de recurs formulate de recurenții pârâți L. G., J. C. și J. K. W. prin memoriul de recurs din 03.09.2015 împotriva deciziei civile nr. 235/16.05.2014 pronunțată de Tribunalul Brașov.

Admite cererea de anulare a recursului declarat de recurentul pârât Statul Român prin Municipiul Sibiu, prin Primar, pentru lipsa dovezii mandatului de reprezentare a Statului Român, cerere formulată de intimatul pârât Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice, prin Direcția Regională a Finanțelor Publice Brașov, prin Administrația Județeană a Finanțelor Publice Brașov și în consecință:

Anulează recursul formulat și precizat de recurentul pârât Statul Român prin Municipiul Sibiu, prin Primar împotriva deciziei civile nr. 235/16.05.2014 pronunțată de Tribunalul Brașov.

Respinge recursul formulat de recurenții pârâți L. G., J. C. și J. K. W. împotriva deciziei civile nr. 235/16.05.2014 a Tribunalului Brașov, pe care o menține.

Respinge cererea de acordare cheltuieli de judecată în recurs, formulată de intimații reclamanți A. E., O. I., O. S. A. și O. I. A. în mod irrevocabilă.

Pronunțată în ședință publică azi, 12.11.2015.

Președinte,
Anca Pîrvulescu

Judecător,
Daniela Miculeasa

Judecător,
Cădruta Vodă

Grefier,
Mihaela Cirstoiu

11.12.2015
telefonat 11.12.2015
jud. fond.: M.
jud. spec.: A.
2. executare