

<http://www.luju.ro/klaus-fraus-curtea-de-apel-brasov-demonstreaza-ca-sotii-iohannis-au-dobandi-t-cu-rea-credinta-casa-din-n-balcescu-29-dezbaterea-sucesiunilor-si-incheierea-contractului-au-avut-loc-in-aceeasi-zi-si-la-aceiasi-notar-vanzarea-lucrului-altuia-in-cunostinta-de>



KLAUS FRAUS – Curtea de Apel Brasov demonstreaza ca sotii Iohannis au dobandit cu rea-credinta casa din N. Balcescu 29: „Dezbaterea succesiunilor si incheierea contractului au avut loc in aceeasi zi si la acelasi notar... Vanzarea lucrului altuia in cunostinta de cauza este nula absolut in virtutea cunoscutului adagiu clasic 'fraus omnia corrumpit' – frauda corupe totul”. Tot pentru „frauda la lege”, Carmen si Klaus au pierdut si imobilul din Gh. Magheru 35 (Decizia)

Scris de Alex PUIU | Data: 14.12.2015 18:07



Motivele de recurs de care s-au prevalat sotii **Klaus si Carmen Iohannis (foto)** in tentativa de a-si pastra casa din strada Nicolae Balcescu nr. 29 din Sibiu dobandita, in opinia instantei de apel, prin frauda la lege - principiul bunei-credinte a subdobanditorului si validitatea aparentei de drept - au fost demontate, pas cu pas, de judecatorii **Anca Pirvulescu, Daniela Niculeasa si Codruta Voda**, de la Curtea de Apel Brasov.

Instanta a facut publice considerentele deciziei civile irevocabile nr. 655/R/12.11.2015 de respingere a recursului formulat de Klaus si Carmen Iohannis impotriva deciziei nr. 235/16.05.2014 pronuntate in apel de judecatoarele **Anamaria Ionescu si Manuela Bonciu**, de la Tribunalul Brasov (minuta deciziei Tribunalului Brasov, in articolul [Fals cu Fals](#)). Este vorba despre hotararea de anulare a contractului de vanzare-cumparare nr. 924/01.06.1999, incheiat la notarul Radu Gabriel Bucsa, prin care Carmen Georgeta Iohannis si Klaus Werner Iohannis au cumparat de la Ioan Bastea (decedat) jumătate din imobilul din strada Nicolae Balcescu nr. 29, **la parterul caruia se afla astazi spatiul comercial inchiriat, potrivit presei, pe zeci de mii de dolari anual, bancii**

Raiffeisen. Asa cum ne amintim, instanta a constatat ca proprietatea a fost dobandita cu rea-credinta, in baza unui certificat de mostenitor emis - de acelasi notar si in aceeasi zi de 1 iunie 1999 - pe baza unor acte de stare civila despre care se stia ca sunt false si care au determinat instantele, in iunie 2005, sa anuleze si contractul de vanzare-cumparare prin care Klaus Iohannis si Carmen Iohannis au achizitionat imobilul din strada Gh. Magheru nr. 35.

Altfel, ne intrebam daca nu cumva, in conditiile in care instanta a stabilit ca imobilul din Nicolae Balcescu nr. 29 a fost luat prin frauda, sotii Klaus si Carmen Iohannis ar trebui sa returneze si contravaloarea chiriei pentru cladirea detinuta si exploatata vreme de 15 ani, chirie care ar fi fost - conform informatiilor din presa - de peste 20.000 de dolari pe an.

Iata pasaje relevante din motivarea deciziei CA Brasov (hotararea poate fi citita integral la finalul articolului):

"In legatura cu criticile formulate de recurenti fata de solutionarea pe fond a cererii de constatare a nulitatii absolute a contractului de vanzare-cumparare autentificat sub. nr. 924/01.06.1999, instanta constata ca nu sunt fondate.

Se sustine de catre recurenti ca actul subsecvent certificatului de mostenitor constatat nul prin decizia civila nr. 33/2005 a Tribunalului Brasov ramasa irevocabila prin respingerea recursului, prin decizia civila nr. 310/30.06.2005 a Curtii de Apel Brasov, respectiv contractul de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 924/01.06.1999, incheiat in aceeasi zi si de acelasi birou notarial ca si certificatul de mostenitor nr. 90/01.06.1999, trebuie validat, deoarece este vorba de o vanzare incheiata de terti cu buna-credinta, aparati de principiul validitatii aparentei de drept. Se arata ca nu s-a dovedit reaua-credinta a cumparatorilor cotei de 1/2 din imobil, prin urmare se prezuma buna lor credinta la momentul contractarii ce rezulta din imprejurari obiective de necontestat.

Instanta de apel a infirmat buna-credinta a subdobanditorilor cu argumentele expuse in considerentele hotararii si, dupa cum se observa chiar din motivele de recurs formulate de recurentii-parati cu privire la sustinerea bunei-credinte si a erorii tertului asupra calitatii transmitatorului, pentru a se stabili o alta situatie juridica relativ la calitatea subdobanditorilor, contrara celei retinute in apel, e nevoie de verificarea unor imprejurari de fapt, de reinterpretarea probelor ce au condus instanta de apel la aceasta solutie, deci de stabilirea unei alte stari de fapt, ceea ce nu se poate realiza in cadrul prezentului recurs, cale de atac ce nu are caracter devolutiv si nu ii sunt aplicabile prevederile art. 304/1 Cpc.

Instanta de apel a retinut corect ca *certificatul de mostenitor nr. 90/1999 a fost constatat nul pentru cauza ilicita si frauda la lege*, motivul nulitatii absolute fiind redat expres in considerentele deciziei civile nr. 33/2005 a Tribunalului Brasov, retinuta cu putere de lucru judecat si in prezenta cauza. Astfel, din considerentele acestei decizii devenite irevocabila prin respingerea recursului rezulta ca instanta a constatat nulitatea certificatului de mostenitor nr. 90/1999 prin care Bastea Ioan, Lazurca Georgeta si Iohannis Carmen dobandeau drepturi succesoriale asupra celor doua imobile apartinand defunctilor Ghenea Maria si Ghenea Eliseu, pentru faptul ca **'certificatul de mostenitor s-a emis cu incalcarea competentei teritoriale absolute si nu s-a bazat pe o relatie de rudenie intre ultimii doi defuncti, Ghenea Eliseu (Ghenea Ilisiu) si Bastea Nicolae, fiind incalcate norme legale imperative care reglementeaza devolutiunea succesorală'**.

*Ulterior pronuntarii deciziei nr. 33/2005 a Tribunalului Brasov, prin sentinta penala nr. 665/25.05.2006 pronuntata in dosarul penal nr. 7396/2005 de catre Judecatoria Sibiu si decizia penala nr. 653/11.10.2007 pronuntata de Curtea de Apel Alba Iulia in dosar nr. 517/85/2006, s-au declarat false si au fost anulate adeverintele 168/12.03.1998 si 73/02.02.2000 si anexa 1 nr. 25/1997, emise de numitul M.L. in calitate de secretar al Primariei Porumbacu de Jos, **adeverinta 168/1998 fiind avuta in vedere la emiterea certificatului de mostenitor nr. 90/1999** dupa cum rezulta din copia dosarelor succesoriale 113, 114, 115/1999 existente in dosarul atasat nr. 7808/1999 al Judecatoriei Sibiu. **Aceasta adeverinta preciza o situatie de fapt neconforma cu realitatea, respectiv ca 'defunctul Ghenea Ilisiu (Ghenea Eliseu) nu a avut niciun mostenitor legal, decat pe nepotul lui Bastea Nicolae'**, iar considerentele hotararilor pronuntate in dosarul penal de declarare ca falsa a adeverintei 168/1998 confirma rationamentul logic al instantei care a pronuntat decizia 3/2005 pentru care a inlaturat forta probanta a acestei adeverinte.*

Chiar daca adeverinta mentionata a fost declarata falsa si anulata dupa incheierea contractului de vanzare-cumparare avand ca obiect cota de ½ din imobilul din Sibiu str. Nicolae Balcescu nr. 29, iar nulitatea absoluta a certificatului de mostenitor nr. 90/1999 s-a declarat tot dupa incheierea actului, cauzele de nulitate absoluta invocate si pentru contractul de vanzare-cumparare trebuie sa existe in momentul incheierii actului, or, instanta de apel a retinut ca nu poate fi considerat valid actul subsecvent certificatului de mostenitor declarat nul, cu atat mai mult cu cat intimatii-parati Bastea Ioan si Johannis Carmen Georgeta, parti in contractul de vanzare-cumparare in calitate de vanzator si cumparator, au figurat si in calitate de beneficiari ai certificatului de mostenitor, neputandu-se retine buna-credinta a sotilor cumparatori.

Cauza ilicita include frauda la lege cand actul juridic s-a incheiat cu nesocotirea unor norme imperative, in speta cele referitoare la devolutiunea succesorală – art. 77 alin. (1) din Legea nr. 36/1995 citat in considerentele deciziei nr. 33/2005 a Tribunalului Brasov, respectiv, **in lipsa actelor de stare civila pentru justificarea calitatii de mostenitor a lui Bastea Nicolae dupa Ghenea Eliseu**, cat si cu incalcarea normelor imperative ale legii in materia competentei teritoriale a biroului notarial. **Vanzarea lucrului altuia in cunostinta de cauza este nula absolut in virtutea cunoscutului adagiu clasic 'fraus omnia corrumpit' – 'frauda corupe totul'**. Este neindoielnic ca cerinta potrivit careia motivul determinant ilicit si imoral trebuie sa fie rodul scopurilor imediate ale ambelor parti sau cealalta parte sa fi cunoscut ori, dupa imprejurari, sa fi fost datoare sa cunoasca scopul mediat al celuilalt contractant, in cazul fraudei la lege. (...) Asadar, pentru a considera fondate motivele de recurs ale recurentilor inserate la punctul cinci din cererea initiala de recurs ce vizeaza solutionarea pe fond a cererii reclamantilor, este nevoie de reevaluarea starii de fapt si reaprecierea probelor, iar, dupa cum am aratat mai sus, (aceasta) nu se poate realiza in recurs.

Cu toate acestea, instanta constata ca nu sunt incidente nici motivele de casare indicate doar in drept de partea introductiva a cererii de recurs initiale, fara detalierea lor in cadrul motivelor de recurs (art. 312 alin. 1-3 Cpc) doar pe considerentul ca instanta a carei hotarare este recurata a solutionat procesul fara a intra in cercetarea fondului sau modificarea hotararii nu este posibila, fiind necesara administrarea de probe noi, **deoarece, din probatoriul administrat, cat si din actele si lucrarile dosarului atasat nr. 2854/2001 al Tribunalului Brasov, respectiv dosar civil 7808/1999 al Judecatoriei Brasov, nu rezulta contrariul celor retinute de instanta de apel, respectiv faptul ca, la momentul incheierii vanzarii-cumpararii autentificate sub nr. 924/01.06.1999, care este identic cu momentul incheierii certificatului de mostenitor autentificat sub nr. 90/1999, cumparatorii, cu minime diligente, au cunoscut sau puteau sa cunoasca faptul ca cel care le transmite cota de ½ din imobil nu isi justifica dreptul succesibil al proprietarilor inscrisi in Cartea Funciara cu acte de stare civila cum impunea legea, iar unul din testamentele de care acesta s-a prevalat pentru justificarea intrarii imobilului in cauza in masa succesorală a fost infirmat ca urmare a expertizei grafologice prin sentinta civila nr. 276/15.01.1996 pronuntata in dosar civil 2686/1997 in care au fost parti atat vanzatorul din prezentul contract de vanzare-cumparare, Bastea Ioan, cat si cumparatoarea Johannis Carmen.**

Asadar, considerentele instantei de apel sub acest aspect nu pot fi infirmate fara o procedura de reevaluare a probatoriului care, in temeiul art. 304 pct. 7, 8, 9 Cpc invocate de recurenti, nu poate fi realizata in aceasta cale extraordinara de atac, deoarece hotararea atacata poate fi modificata sau casata doar pentru motive de nelegalitate.

Criticile invocate cu privire la fondul cauzei, ce tin de aplicarea si interpretarea principiului ocrotirii bunei-credinte a subdobanditorului, a validitatii aparentei de drept, nu se justifica fata de considerentele deciziei atacate si de probatoriul administrat.

Daca buna-credinta a dobanditorului se prezuma legal, **eroarea comuna si invincibila trebuie sa fie dovedita chiar de catre dobanditorul care invoca beneficiul principiului validitatii aparentei de drept**, pentru a salva de la desfiintare (nulitate absoluta) actul juridic de instrainare cu titlu oneros incheiat cu aparentul proprietar. **Recurentii, desi fac trimitere la aceste principii de drept pentru salvarea actului subsecvent certificatului de mostenitor declarat nul, nu indica dovezile care ar confirma eroarea tertului, comuna si invincibila la momentul contractarii.** Este cunoscut faptul ca **principiul validitatii aparentei de drept este menit sa protejeze pe tertii care au crezut in veridicitatea titlului de proprietate al cocontractantului lor si carora nu li se poate reprosa nicio culpa**, cu conditia ca orice persoana aflata in situatia lor sa se fi crezut in aparenta de proprietar a

transmitatorului. Principiul 'error communis facit jus' – validitatea aparentei in drept, care protejeaza securitatea dinamica a raporturilor juridice, reclama indeplinirea unor conditii cumulative pentru a putea opera, conditii mult mai severe decat in cazul principiului ocrotirii buneii-credinte, respectiv:

-transmisiunea sa vizeze un bun individual determinat, un bun imobil,

-sa fie cu titlu oneros,

-eroarea in care s-a aflat dobanditorul sa fie comuna si invincibila,

-iar dobanditorul sa fie de buna-credinta, care trebuie sa fie perfecta, adica lipsita de orice culpa sau chiar indoiala, imputabila acestuia.

Daca indeplinirea primelor doua elemente nu comporta discutii in speta, fiind vorba de un imobil, pentru care s-a platit un pret de catre paratii cumparatori, **in ceea ce priveste celelalte doua elemente, instanta de apel, odata cu stabilirea starii de fapt, a retinut ca nu sunt intrunite.**

Cat priveste eroarea comuna, aceasta presupune atat un element obiectiv, reprezentat de credinta publica, lipsita de indoiala, in aparenta de proprietar a unei persoane asupra bunului, **aparenta care este contrara realitatii**, cat si un element subiectiv, psihologic, constand in credinta cumparatorului in aparenta creata de titlul de proprietate, coroborata cu celelalte imprejurari de fapt, care intaresc aceasta credinta.

Cat priveste caracterul invincibil al erorii, analiza acestei conditii implica cercetarea cauzei erorii si **examinarea daca un om capabil, in conditiile sociale existente la momentul incheierii contractului, s-a comportat ca un 'bonus pater familias'**, si anume ca cea mai exigenta si experimentata persoana in ceea ce priveste afacerile sale. **In lipsa unor atare diligente, dobanditorul nu poate datora situatia sa erorii invincibile. Or, circumstantele evocate denota ca eroarea ce o reclama recurentii cumparatori nu poate avea un caracter invincibil.** Recurentii isi fundamenteaza conditiile erorii comune invincibile pe considerentul ca Statul Roman fiind inscris in Cartea Funciara, titlul sau este un drept evident, susceptibil de a fi instrainat; **or, in cauza, recurentii subdondatori nu au incheiat actul juridic a carei protectie o solicita prin aplicarea principiului aparentei in drept cu Statul Roman, ci cu Bastea Ioan, al carui titlu s-a dovedit nul, fiind contestat inca din anul 1998 conform sentintei civile nr. 276/15.01.1998 a Judecatoriei Sibiu amintita mai sus, in care s-au retinut urmatoarele: 'Testamentul intocmit de Ghenea Ilisiu, proprietar tabular anterior nationalizarii imobilului in cauza, in favoarea numelui Bastea Nicolae este realizat cu incalcarea dispozitiilor imperative ale art. 858 Cc, ceea ce duce la nulitatea acestuia. Nu are relevanta in cauza ca testamentul intocmit de Bastea Nicolae pentru Bastea Ioan indeplineste conditiile prevazute de dispozitia legala mai sus citata, deoarece, el nefiind succesorul lui Ghenea Ilisiu pe fondul nulitatii primului testament, nu putea transmite reclamantilor Bastea Ioan, Lazurca Georgeta si Johannis Carmen, ceea ce nu avea in patrimoniul sau la data decesului acestuia'.**

Ulterior acestui moment, respectiv la data emiterii certificatului de mostenitor nr. 90/01.06.1999 si la data incheierii contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 924/01.06.1999, cumparatorii, cu minime diligente, puteau verifica dovezile justificative (actele de stare civila) pentru calitatea de succesor a numelui Bastea Nicolae dupa defunctul Ghenea Eliseu, care ar fi trebuit sa existe in dosarele succesoriale, retinandu-se totodata ca dezbaterile succesiunilor si incheierea contractului de vanzare-cumparare au avut loc in aceeasi zi si la acelasi notar".

[*Cititi aici integral decizia civila nr. 655/R/12.11.2015 a Curtii de Apel Brasov \(dosar nr. 262/62/2014\)](#)