

DOSAR NR.3473/2003

TRIBUNALUL BUCURESTI SECTIA A IV A CIVILA
DECIZIA CIVILA NR.1777 A

Sedinta publica de la 14.10.2003

Tribunalul compus din:

PRESEDINTE	SIMONA CRISTESCU
JUDECATOR	FLORENTINA ROTARU
GREFIER	CRISTINA BACIU

Pe rol solutionarea apelului declarat de apelanta reclamanta PETROIU FLORICA MARIA impotriva sentinei civile nr.3962/16.06.2003, pronuntata de Judecatoria Sector 2 Bucuresti , in dosarul nr.10089/2002, in contradictoriu cu intimatii parati MUNICIPIUL BUCURESTI PRIN PRIMARUL GENERAL ; SC FOISOR SA ; MUSTATA CONSTANTIN ; TUDOR ANETA; APOSTOL CONSTANTIN ; APOSTOL MARIA ; SANDULESCU ION ; FLORII ELENA, avand ca obiect "nulitate act".

La apelul nominal facut in sedinta publica se prezinta apelanta reclamanta personal si asistat de avocat Dinu Catalin cu imputernicire avocatiala la dosar , intimatii parati Municipiul Bucuresti prin consilier juridic Maria Fulau cu delegatie la dosar , Mustata Constantin , Tudor Aneta , Sandulescu Ion , Florii Elena personal, Apostol Maria personal si asistata de avocat Tohaneanu Bogdan cu imputernicire avocatiala la dosar si Apostol Constantin reprezentat de acelasi avocat , lipsind intimate parata SC FOISOR SA..

Procedura legal indeplinita.

S-a facut referatul cauzei de catre greffiera de sedinta dupa care :

Reprezentantul apelantei reclamante invedereaza tribunalului ca nu mai are alte cereri de formulat solicitand cuvantul pe fond.

Intimatii parati arata ca nu se opun acordarii cuvantului pe fond.

Nemaifiina alte cereri de formulat sau probe de administrat , tribunalul constata cauza in stare de judecata si acorda cuvantul in sustinerea apelului.

Reprezentantul apelantei reclamante solicita admiterea apelului, schimbarea in tot a sentintei apelate in sensul admiterii actiunii si obligarii intimatilor parati la plata cheltuielilor de judecata, depune la dosar concluzii scrise.

Reprezentantul intimatilor parati Apostol solicita respingerea apelului, mentinerea sentintei instantei de fond ca legala si temeinica invederand tribunalului ca au facut dovada bunei credinte la cumpararea apartamentului.

CONFORM CU
ORIGINALUL

Intimata parata Municipiul Bucuresti prin consilier juridic solicita respingerea apelului, mentinerea sentintei instantei de fond ca legala si temeinica.

Intimata parata Mustata Constantin solicita respingerea apelului.

Intimata parata Tudor Aneta solicita respingerea apelului.

Intimatii parati Sandulescu Ion si Florii Elena solicita respingerea apelului.

TRIBUNALUL

Prin sentinta civila nr.3962/16.06.2003 Judecatoria Sectorului 2 Bucuresti a respins actiunea reclamantei PETROIU FLORICA, formulata impotriva piritilor MUNICIPIUL BUCURESTI PRIN PRIMAR GENERAL, SC FOISOR SA, MUSTATA CONSTANTINA, TUDOR ANETA, APOSTOL CONSTANTIN si APOSTOL MARIA, SANDULESCU ION, FLORII ELENA ca neintemeiata.

Pentru a pronunta aceasta hotarire prima instanta a retinut ca reclamanta este mostenitoarea fostului proprietar al imobilului in litigiu ION B.ARION, imobil ce a fost preluat de stat in baza Decretului 224/1951.

A constatat instanta ca imobilul a intrat in proprietatea statului fara titlu, preluarea facindu-se pe un alt nume ION P ARION decit cel al adevaratului proprietar si cu incalcarea normelor constitutionale privind apararea proprietarii.

De asemenea s-a retinut ca imobilul a fost vindut in baza Legii 112/1995 chiriasilor cumparatori, acestia fiind de buna credinta intrucit nu au fost notificati in sensul interzicerii cumpararii si nu au fost informati de depunerea unei cereri de restituire in natura.

In consecinta, instanta a apreciat ca reclamanta nu a facut dovada relei credinte a cumparatorilor, astfel incit a respins actiunea in constatarea nulitatii actelor de vnzare cumparare.

Impotriva hotaririi a declarat apel reclamanta cu motivarea ca imobilul a fost preluat de la o alta persoana decit adevaratul proprietar, fara titlu legal astfel incit nu facea obiectul Legii 112/1995.

A mai aratat apelanta ca pentru inaplicarea exceptiei bune credinte este suficient ca una dintre parti sa nu fi fost de buna credinta. In speta, s-a dovedit ca vnzatoarea a fost de rea credinta, conditia suficienta

CONFORM CU
ORIGINALUL

pentru a face inaplicabila exceptia reglementata de art.46 alin.2 din Legea 10/2001 si a se constata nulitatea contractelor.

De asemenea, apelanta a mai sustinut ca situatia imobilelor preluate abuziv era de notorietate, iar cumparatorii nu au depus minime diligente pentru a se informa daca a fost formulata o cerere de retrocedare, fapt de natura sa genereze mai degraba o prezumtie de rea credinta.

Piritii APOSTOL CONSTANTIN si MARIA au formulat intimpinare, solicitind respingerea apelului.

Analizind sentinta apelata prin prisma criticilor formulate, tribunalul retine urmatoarele:

In mod corect prima instanta a constatat ca reclamanta nu a facut dovada relei credinte a piritilor la cumpararea imobilului in baza Legii 112/1995, intrucit acestia nu au fost notificati anterior incheierii contractului de intentia reclamantei de a revendica imobilul, astfel incit nu exista dovada ca ar fi cunoscut existenta unei persoane care pretinde un drept de proprietate asupra imobilului.

In acest sens, tribunalul constata ca art.6 din Legea 213/1998 confera prioritate dispozitiilor din legile speciale de reparatie, iar aceste dispozitii reprezentate de art.18 lit.d si art.46 alin.2 din Legea 10/2001 confera caracter determinant bunei credinte a chirasului cumparator, notorietatea preluarilor abuzive a imobilelor sau reaua credinta a vinzatorilor nefiind criterii in analiza valabilitatii contractului.

Prin aplicarea acestei norme speciale legiuitorul a conferit bunei credinte consecinte juridice similare cu cele ale principiului „error communis facit ius” aceasta fiind ratiunea reglementarii prevazuta in art.46 alin.2 din Legea 10/2001, singura conditie a valabilitatii contractului fiind aceea a bunei credinte a cumparatorului in situatia in care la data vinzarii imobilul era in patrimoniul statului, fiindu-i aplicabil regimul juridic al Legii 112/1995. De altfel, disp.art.46.3 din HG 498/2003 de aprobare a normelor metodologice pentru aplicarea Legii 10/2001 recunosc si conserva efectele contractelor incheiate anterior aparitiei Legii 213/1998, in baza Legii 112/1995.

Sustinerile apelantei privind inaplicabilitatea Legii 112/1995 sunt nefondate. Astfel, nu se poate aprecia ca imobilul a fost preluat de la o

alta persoana decit adevaratul proprietar, intrucit preluarea in baza Decretului 224/1991 pe numele ION P ARION in loc de ION B ARION nu genereaza confuzie privind identitatea proprietarului, indicarea eronata a initialei tatalui putind fi interpretata ca o eroare de consemnare.

In consecinta, contractul de vnzare cumparare incheiat cu respectarea dispozitiilor Legii 112/1995 este valabil , prezumtia de buna credinta ceruta de Legea 10/2001 numai in sarcina cumparatorului nefiind rasturnata prin probele administrate, astfel incit contractul ce reprezinta titlul piritului este preferabil conform legii speciale, reclamanta avind la dispozitie masurile reparatorii prevazute de lege.

Fata de aceste imprejurari tribunalul constata ca instanta de fond a interpretat corect dispozitiile legii speciale, astfel incit va respinge apelul ca nefondat.

PENTRU ACESTE MOTIVE
IN NUMELE LEGII
DECIDE:

Respinge, ca nefondat, apelul declarat de apelanta reclamanta PETROIU FLORICA MARIA, din Bucuresti , impotriva sentintei civile nr.3962/16.06.2003, pronuntata de Judecatoria Sectorului 2 Bucuresti, in dosarul nr.10089/2002, in contradictoriu cu intimatii piriti MUNICIPIUL BUCURESTI PRIN PRIMARUL GENERAL - Bucuresti, Bd.Regina Elisabeta nr.47, sectorul 5, SC.FOISOR SA - Bucuresti str.Stefan Mihaileanu nr.34, sector 2, MUSTATA CONSTANTINA, din Bucuresti ; TUDOR ANETA, din Bucuresti APOSTOL CONSTANTIN si APOSTOL MARIA, din Bucuresti , SANDULESCU ION, din Bucuresti , FLORII ELENA, din Bucuresti

Cu recurs in 15 zile de la comunicare.

Pronuntata in sedinta publica de la 14.10.2003.

PRESEDNTE

S.Cristescu

Red.SC/Dactil.VI/10 ex.

JUDECATOR

F.Rotaru

GREFIER

C.Baciu

CONFORM CU
ORIGINALUL