

ROMANIA  
JUDECATORIA SECTORULUI II BUCURESTI  
SENTINTA CIVILA NR. 3962  
SEDINTA PUBLICA DE LA 16.06.2003  
INSTANTA COMPUSA DIN  
PRESEDINTE GEANINA TEODOROVICI  
GREFIER IRINA TATAR

Pe rol pronunțarea în cauza civilă de față.

Dezbaterile pe fondul cauzei au avut loc în ședința publică de la 02.06.2003 fiind consemnate în încheierea de la acel termen ce face parte integrantă din prezenta sentință când instanța având nevoie de timp pentru a delibera a amânat pronunțarea succesiv la 09.06.2003 și 16.06.2003.

INSTANTA

Prin cererea înregistrată pe rolul acestei instanțe la data de 06.08.2002 reclamanta Petroiu Florica-Maria a chemat în judecată pe pârâții Municipiul București prin Primarul General, SC Foișor SA, Mustață Constantina, Tudor Aneta, Apostol Constantin, Apostol Maria, Săndulescu Ion, Florii Elena, solicitând instanței ca prin hotărârea ce va pronunța să dispună nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr.2278/12.03.1997, 3357/30.09.1997, 1578/9.12.1996, 3556/07.10.1997, 4192/22.10.1998.

În motivare se arată că imobilul situat în București, str. Negustori nr. 10, sector 2 a aparținut autorilor reclamantei, Elena Christopolu, Ion B.Arion și Maria Arion și a fost preluat abuziv de statul comunist în baza Decretului 224/1951, cu decizia 63/2955. Menționează că autorii săi au fost evacuați forțat din acest imobil fără hotărâre judecătorească de evacuare, înainte de emiterea deciziei nr. 63/1955, „decizia” de evacuare fiind o decizie politică și nu o decizie legală.

În baza Legii 112/1995 SC Foișor SA, ca mandatar al statului, a înstrăinat imobilul către ceilalți pârâți care ocupau imobilul în calitate de chiriași conform contractelor de vânzare-cumpărare enumerate mai sus.

Instrăinarea făcută de stat, prin reprezentanții săi este lovită de nulitate absolută pentru următoarele argumente:

Imobilul a trecut în patrimoniul Statului fără titlu valabil întrucât preluarea imobilului nu-a făcut pe alt nume decât cel al proprietarului, respectiv Arion P.Arion în loc de Ion B.Arion, fapt care atrage nulitatea absolută a actului de trecere în patrimoniul statului, conform HG 11/1997.

De altfel, decretul 224/1951 a reprezentat un abuz și o eroare a legislației socialiste recunoscută de altfel prin Decretul 221/1960, care prin articolul 55 abroga dispozițiile prevăzute de Decretul 221/1960 care prin articolul 55 abroga dispozițiile prevăzute de Decretul 224/1951, art. 3

Pe fondul cauzei preluarea acestui imobil a fost motivată de neachitarea în termenul legal a „datoriilor” proprietarilor de drept, fără a se face vreodată dovada existenței acestor datorii precum și neplata lor.

Instrăinarea s-a făcut cu rea-credință de către ambele părți contractante, deoarece vânzătorul, respectiv Statul prin reprezentanții săi cunoștea faptul că niciodată nu a avut un titlu valabil de proprietate asupra acestui imobil și că actul normativ ce a stat la baza preluării fusese greșit aplicat și reprezenta un abuz al Statului Comunist.

Potrivit Legii 112/1995 și a Normelor metodologice de aplicare a acestei legi imobilele preluate fără titlu valabil de către Stat nu făceau obiectul acestei legi, deci nu puteau fi înstrăinate.

CONFORM CU  
ORIGINALUL



Reclamanta arată că a depus la primăria sectorului 2 Comisia de aplicare a legii 112/1995 cererea cu nr. 1067/10.07.1996, prin care a solicitat restituirea în natură a imobilului și a atenționat ca acest imobil să nu fie pus în vânzare către chiriași.

În ceea ce-i privește pe cumpărătorii aceștia trebuiau să facă minime diligențe pentru aflarea situației juridice a imobilului ce doreau să îl cumpere, pentru a afla dacă fusese solicitat de foștii proprietari la restituire.

În drept își întemeiază acțiunea pe disp.art. 46 al. 2 din Legea 10/2001.

În dovedirea acțiunii s-au depus la dosar următoarele înscrisuri: copia contractelor de vânzare cumpărare nr. 2278/12.03.1997, 3557/30.09.1997, 1578/9.12.1996, 3556/07.10.1997, 4192/22.10.1998, Hotărârea nr. 117/23.10.1996, adresele nr. 4106/16.07.1996 emisă de SC Foișor SA și nr. 26727/349/01.1998 emisă de PMB – Direcția Evidența Proprietății, schiță topografică, adresa nr. 3647/08.12.1998 emisă de SC Foișor SA, cerere înregistrată sub nr. 1067/10.07.1996 la Consiliul Local sector 2, act autentificat de Ocolul V București, sub nr. 313 din 19.04.1927, testament autentificat sub nr.823 la data de 01.07.1942 de Tribunalul Județului Vlaşca – Secția I-a, certificat de legatar autentificat sub nr. 56/29.07.1997 de BNP Lidia Georgescu, testament autentificat sub nr. 1526/18.03.1970 de Notariatul de Stat al Sectorului 8 București, certificat de moștenitor autentificat sub nr. 1112/13.11.1972 de Notariatul de Stat Local sector 4 București, copia actului de vânzare-cumpărare autentificat de Tribunalul Ilfov – Secția Notariat sub nr. 2559/19.04.1901, certificat din 24.06.1935, decizia nr. 63/21.02.1955 emisă de Comitetul Executiv al Sfatului Popular al Raionului Tudor Vladimirescu.

La data de 03.09.2002 s-a depus prin Serviciul Registratură întâmpinare de către pârâta Municipiul București prin care a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată, deoarece părțile contactante au fost de bună-credință la momentul încheierii contractului de vânzare cumpărare, titlul statului nefiind desființat de către instanță.

La data de 09.09.2002 au depus prin serviciul Registratură întâmpinare pârâții Apostol Constantin și Apostol Maria prin care au solicitat respingerea acțiunii, deoarece la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare au fost îndeplinite toate formele prevăzute de Legea 112/1995 precum și a normelor metodologice de aplicare, la care se adăută faptul că ș-a momentul înregistrării cererii de cumpărare – 09.05.1996 – reclamanta nu formulase nici o cerer către autoritățile Statului abilitate pentru a împiedica o eventuală vânzare.

La termenul din 13.12.2002 instanța a încuviințat pentru reclamantă pârâții Apostol Maria și Constantin proba cu înscrisuri și, totodată, a luat act că pârâtele Mustață și Al.Florii nu au propus probe în apărare.

În cadrul probei cu înscrisuri reclamanta a depus prin Serviciul Registratură la 17.01.2003 următoarele înscrisuri: adresa nr. 6735/13.01.2003 emisă de SC Foișor SA, autorizațiile nr. 13 N/22.07.1927 emisă de P.M.B. Sect. I Galben și nr. 11/26.03.1898 emisă de Primăria orașului București, certificat emis la 22.10.1936 de P.M.B. – Serviciul Cadastru, proces-verbal din 03.03.1949, notificare înregistrată sub nr.494/05.06.2001 către P.M.B.

La termenul din 02.06.2003 reclamanta a depus la dosar actele care au stat la baza încheierii contractelor de vânzare-cumpărare (respectiv contractele de închiriere și cererile de cumpărare a apartamentului) și relațiile comunicate de CGMB – Administrația Fondului Imobiliar din care rezultă că în evidența acestora nu figurează contracte de vânzare-cumpărare pentru imobilul situat în str. Negustori, nr. 10, sector 2.

Deși avocatul reclamantei a învederat instanței că la unul din termene, din eroare, nu a mai fost trecut în citativul încheierii pârâțul Al-Florii Nicolae, decedat, totuși, verificând încheierile anterioare nu a rezultat această eroare. Având în vedere faptul că prin cererea inițială, reclamanta a chemat în judecată numai pe pârâta Florii Elena, instanța a constatat că din eroare s-a dispus citarea moștenitorilor pârâțului Al-Flori Nicolae.

Analizând actele și lucrările dosarului, instanța reține că numita Elena Cristopolu a dobândit imobilul situat în București, str. Negustori, nr. 10, sector 2 prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2599/19.04.1901 de Tribunalul Ilfov – Secția Notariat,

CONFORM CU  
ORIGINALUL



imobil pe care l-a transmis pe cale succesorală autorului reclamantei – Ion B.Arion, stăpânit în coproprietate cu soția sa, Maria Arion.

Conform testamentului autentificat sub nr. 823/01.07.1942 de tribunalul Județului Vlașca – Secția I-a, ion B.Arion a lăsat întreaga sa avere mobilă și imobilă soției sale, Maria Arion, decedată la 25.07.1972, fapt atestat și prin certificatul de legatar nr. 56/29.07.1997 emis de BNP Lidia Georgescu, care la rândul său, a instituit legatară universală pe reclamanta Petroiu Florica-Maria.

Prin decizia nr.63/22.01.1952 a Comitetului Executiv al Sfatului Popular al Raionului Tudor Vladimirescu a fost trecut în proprietatea statului imobilul în litigiu de la autorul reclamantului Ion B.Arion, conform Decretului 224/1951, deoarece nu își achitase taxele și impozitele către stat, astfel cum rezultă din adresele nr.33317/11954, 33533/1954, 146/1955 emise de Circa Financiară a VI-a și adresele nr. 33485/54, 33484/54 și 33626/54 amise de Circa a VIII-a Financiară.

Instanța apreciază că imobilul a intrat în proprietatea statului fără titlu, deoarece preluarea s-a făcut pe un alt nume decât cel al proprietarului, respectiv Ion P.Arion în loc de Ion B.Arion. În acest sens sunt și dispozițiile art. 1 al. 3 din nor,ele metodologice privind aplicare Legii 112/1995 care prevede că imobilul trecut în proprietatea statului se înțelege imobil naționalizat cu respectarea identității dintre persoana menționată ca proprietar în listele-anexă la decret și adevăratul proprietar al imobilului la data naționalizării.

La aceasta se adaugă și faptul că la data preluării imobilului de către stat nu au fost respectate dispozițiile Constituției României în vigoare la acea dată care apăra dreptul de proprietate.

Deși avocatul reclamantei a susținut că la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare statul nu mai avea nici un titlu, pentru că își abrogase propriul act normativ, totuși instanța va înlătura această susținere, motivată de faptul că legea civilă română nu retroactivează.

Imobilul situat în str. Negustor nr. 10, sector 2, compus din 5 apartamente a fost vândut în baza Legii 112 de către pârâta Municipiul București prin reprezentantul său SC Foișor SA către pârâții-persoane fizice Al-Flori Niculae, Săndulescu ion, Apostol Constantin și Maria, Tudor Aneta și Mustăță Constantin potrivit contractelor de vânzare-cumpărare nr. 4192, 4556, 1578, 3557 și 2278, la cererea acestora și care ocupau spațiile respective în baza contractului de închiriere.

Pentru a se putea analiza valabilitatea juridică a contractelor de vânzare-cumpărare, precum și sancțiunea aplicabilă în cazul vânzării lucrului altuia, instanța apreciază că este necesară analiza bunei-credințe, atât a vânzătorului – P.M.B. – reprezentată de mandatarul său SC Foișor SA cât și a pârâților-cumpărători.

Astfel, instanța apreciază că, deși reclamanta își îndeplinesc obligația legală de a formula cerere de restituire în natură a imobilului în litigiu înregistrată sub nr. 1067/10.07.1996 la Consiliul Sector 2 București, totuși pârâții-cumpărători au fost de bună-credință la momentul încheierii contractelor de vânzare-cumpărare, deoarece nu au fost notificați de reclamanta în sensul interzicerii cumpărării bunului imobil. Totodată, neglijența pârâțului-vânzător de a-i informa pe pârâții cumpărători că. Totuși, reclamanta a solicitat pe cale administrativă restituirea în natură a imobilului nu le este imputabilă..

Deși pârâta Municipiul București a apreciat la momentul încheierii contractelor de vânzare-cumpărare imobilul a fost preluat de stat cu titlu valabil, totuși reaua-credință a constat în aceea că a vândut imobilul înainte de soluționarea cererii de restituire în natură a imobilului.

Față de cele reținute mai sus, în condițiile în care în interpretarea art. 46 al. 2 din Legea 10/2001 buna-credință trebuie dovedită și nu prezumată, instanța apreciază că reclamanta nu a făcut dovada relei-credințe și a pârâților-cumpărători, motiv pentru care va respinge acțiunea ca neîntemeiată.

PENTRU ACESTE MOTIVE  
IN NUMELE LEGII

CONFORM CU  
ORIGINALUL



## HOTARASTE

Respinge acțiunea formulată de reclamanta PETROIU FLORICA, domiciliată în  
împotriva pârâților MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
PRIN PRIMARUL GENERAL, cu sediul în București, B-dul Regina Elisabeta nr. 47, sector  
5; SC FOISOR SA, cu sediul în București, Str. Stefan Mihăileanu nr. 34, sector 2;  
MUSTATA CONSTANTINA, domiciliată în București,  
, TUDOR ANETA, domiciliată în București,  
APOSTOL CONSTANTIN ȘI APOSTOL MARIA, domiciliați în București,  
; SÂNDULESCU ION, domiciliat în București,  
; FLORII ELENA, domiciliată în București,  
, ca neîntemeiată.

Cu apel în 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședință publică, azi 16.06.2003.

PRESEDINTE

GREFIER

CONFORM CU  
ORIGINALUL

LUMEAJUSTITIEI.RO