

ROMÂNIA
TRIBUNALUL BRĂȘOV
SECȚIA I CIVILĂ

Dosar nr. 262/62/2014

Decizia civilă nr. 235/Ap

Ședința publică de la 16.05.2014
Completul compus din:
PREȘEDINTE – Anamaria Ionescu
Judecător – Manuela Bonciu
Grefier – Maria Dumitraș

Pe rol este pronunțarea asupra apelului civil declarat de apelanții reclamânți 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 intimatii pârâți Lăzurcă Georgeta, Iohannis Carmen Georgeta, Iohannis Klaus Werner, Statul Roman 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 ședința publică din data de 25.04.2014, încheierea acestui tribunal 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 reclamânții 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, reclamânții 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, Lăzurcă 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 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 Baștea Nicolae, iar din declarațiile martorilor a rezultat că Baștea Nicolae era nepotul numitei Ghenea Maria, și ulterior, după decesul acesteia, Ghenea Ilisie 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 părții 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 – 31 fiind în mod legal înscrise.

Instanța a constatat că excepția lipsei calității procesuale active a reclamantilor în formularea petitului din acțiune relativ la rectificarea și repunerea în situația anterioară de carte funciară, este nefondată, deoarece reclamanții 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., reclamanții 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 Judecătoriei 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 defuncții 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 Judecătoriei 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 cheltuielile de judecată s-au aplicat dispozițiile art. 275 Cod proc. civ.

Împotriva acestei sentințe au declarat apel reclamanții 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 reclamanții 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, hotărâre 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 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 judecătorei. Prin pierderea atribuțiilor jurisdicționale necontencioase de către Notariatele 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. 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. 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-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.

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 pârâții 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 temelie al înscrierii drepturilor în cartea funciară.

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

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 fostul 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 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 relative la moștenirile succesive, cel din urmă defunct, Baștea Nicolae 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.

Prin întâmpinarea formulată intimatul 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. 1393/07.02.2006 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 612/2006).

Intervenientul Marinescu Marius Albin a formulat, la termenul de judecată din data de 20.11.2008, cerere de aderare la apelul declarat de reclamânți, 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 reclamânți, 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 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 reclamantilor și a inadmisibilității petitului având ca obiect constatarea calității reclamantilor de proprietari de bună credință, prin cumpărare, în baza Legii nr. 112/1995; excepțiile lipsei calității procesuale active și a lipsei de interes a reclamantilor 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 reclamanților în cererea de constatare a calității 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 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 legale 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 FUNCİARĂ 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)

Reclamanții 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 reclamanții Baștea Ioan, Lăzurca Georgeta și Johannis Carmen Georgeta și s-a constatat nulitatea încheierii de intabulare nr. 1432/02.07.1964 din cartea funciară nr. 9331 Sibiu, dispunându-se revenirea la situația anterioară de carte funciară prin reînscrierea 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 pârâților Johannis Carmen Georgeta și Johannis Klaus Werner, sub B 10 și 11 (fila 12 dos. fond).

Reclamanții 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 competența 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. 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.

Față de efectul pozitiv al puterii de lucru judecat, fundamentul acesteia ar trebui să se găsească în ideea de *imutabilitate a actului jurisdicțional* prin care s-a tranșat un litigiu pe fond, în condiții de contradictorialitate, 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 *nu* pentru că judecătorul a descoperit adevărul, ci „pentru că nu se poate admite reînnoirea la infinit a litigiilor, ceea ce este o chestiune de oportunitate”.

Întrucât soluția de respingere a petitului 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 analizarea 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, reclamanții 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 reclamanților în cererea de constatare a calității reclamanților 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 a promovat-o, 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 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 declanșa 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 reinvestită numai în urma recursului intimaților pârâți, este adevărat cu apelul reclamanților, 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 reclamanților 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 reclamanților cu privire la petitul privind constatarea calității de dobânditori de bună credință a fost considerată întemeiată urmând a fi admisă, 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 reclamanților 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, nemaivând un obiect de proteguit 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 pârlâții Baștea Ioan în calitate de vânzător și Johannis Klaus Werner și Carmen Georgeta în calitate de cumpărători ai 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. 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, jud. 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 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 face obiectul acestei cauze analiza temeiului juridic în baza căruia Statul Român ar putea vinde 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-pârlâți Baștea Ioan și Johannis 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 pârâțul Johannis Klaus Werner, 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 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, Johannis Carmen Georgeta și Johannis 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. 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 reintrării imobilului în patrimoniul Satului Român, astfel cum au 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 CARTE FUNCIARĂ nr. 9331 Sibiu, nr. top 45/1, în sensul radierii dreptului de proprietate al pârâților Baștea Ioan, Johannis Carmen Georgeta și Johannis 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, Johannis Klaus Werner și Johannis 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 aceluiași 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 reclamanților formulată în fața primei instanțe de către același intervenient Marinescu Marius Albin, câtă vreme aceasta sprijină apărarea reclamanților 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 cpc. pârâții Baștea Rodica moștenitor al pârâtului Baștea Ioan, Lăzurca Georgeta, Johannis Carmen Georgeta și Johannis Klaus Werner vor fi obligați să plătească apelanților reclamanți 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
D E C I D E

Respinge 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 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 reclamanților Oargă Ana, Oargă Ioan și Antonescu Elisabeta 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 aceiași intimați pârâți.

Admite apelul formulat de apelanți - reclamanți 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 reclamanții 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 pârații 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 pâraților 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, Lăzuncă 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