

ROMÂNIA
CURTEA DE APEL BRAȘOV
SECȚIA CIVILĂ

DECIZIA CIVILĂ Nr.655/R

Ședința publică din 12 noiembrie 2015

Completul compus din:

Președinte - Anca Pîrvulescu
Judecător - Daniela Niculeasa
Judecător - Codruța Vodă
Grefier - Mihaela Cîrstoiu

Pentru astăzi fiind amânată pronunțarea asupra recursurilor declarate de pârâții ~~Georgiana, J. C. Georgiana, J. K. W. 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.

Dezbaterile în cauza de față au avut loc în ședința 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 ~~Oana A., Oana I. și Aneta E.~~ în contradictoriu cu pârâții ~~B. I., L. G., J. K. W., J. C. Georgiana și Statul Român prin Municipiul Sibiu prin Primar~~, precum și cererea de intervenție în interes propriu și în interesul reclamantilor formulată de intervenientul ~~Marius M.~~.

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 ~~J. C. Georgiana, L. G. și B. I.~~ (~~Georgiana I. și Georgeta M.~~), 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 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 intabulării 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 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 numitului B. N., iar din declarațiile martorilor a rezultat că B. N. era 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 petiului 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 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. 90/01.06.1999 emis de B.N.P. B. F. 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 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. Urbană 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 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 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 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.

148

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 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 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.

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 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 succesibilelor 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 reclamânți 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 relative 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 căreia 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 acesta instanță nr. unic de dosar 4919/62/2006 (nr. vechi 612/2006)

Intervenientul **M. M. A.** a formulat, la termenul de judecată din data de 20.11.2007, 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.

La ultimul termen de judecată intimații pârâți **J. C. G.** și **J. K. 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 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. 924/01.06.1999.

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 intimații pârâți, s-a admis apelul reclamantilor și schimbându-se în parte sentința 8530/29.11.2004 a Judecătoriei Sibiu, s-a admis în parte acțiunea reclamantilor.

Această decizie a fost atacată cu recurs de către recurenții pârâți persoane fizice, invocându-se încălcarea normelor de procedura referitoare la incompatibilitatea judecătorilor și nelegala 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 Ana**, **Oana Ioana** și **Antoneta Elena** 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- petit trei 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 recurentul pârât Statul Român prin Municipiul Sibiu, prin Primar, iar Curtea de Apel Brașov, prin decizia nr. 2095/26.11.2013 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 **Băneasa Rădu Gabriel**, excepții invocate de intimații pârâți **Johannis Camelia Georgeta**, **Johannis Kăris Werner** și **Lăcrău Georgeta** în apel.

A admis excepțiile lipsei de obiect a petitului privind constatarea nulității absolute a certificatului de moștenitor nr. 90/1999 emis de BNP **Băneasa Rădu 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 Ana**, **Oana Ioana** și **Antoneta Elena** 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 Ana**, **Oana Ioana** și **Antoneta Elena** 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 Ana**, **Oana Ioana** și **Antoneta Elena** în contradictoriu cu pârâții **Johannis Camelia Georgeta**, **Johannis Kăris Werner**, **Lăcrău Georgeta**, **Băneasa Ioana** decedat, moștenitor fiind **Băneasa Rădu** 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 **Băneasa Rădu Gabriel**, încheiat între pârâții **Băneasa Ioana** - decedat, moștenitor fiind **Băneasa Rădu**, în calitate de vânzător, și **Johannis Camelia Georgeta** și **Johannis**

A dispus rectificarea CF nr. 9331 Sibiu sub nr. top 45/1 în sensul radierii dreptului de proprietate al părților ~~Baștea Ioan~~, ~~Johannis Camen Georg~~ și ~~Johannis Klaus Werner~~ înscris sub nr. B9,10 și 11 asupra imobilului de la A+ 1.

~~Se~~ ~~are~~ înlăturat 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 intimății ~~Baștea Răzvan~~ în calitate de moștenitor al intimatului ~~Baștea Ioan~~, ~~Lăcrăuș Georg~~, ~~Johannis Camen Georg~~ și ~~Johannis Klaus Werner~~ să plătească apelanților – reclamânți ~~Ogăș Adrian~~, ~~Ogăș Ioan~~ și ~~Arăduș Elina~~ suma de 4855,1 lei iar apelantului – intervenient ~~Marin~~ ~~Marin Adrian~~ 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 funciară nr. 9331 Sibiu, rezultă că proprietarii tabulari inițiali ai imobilului din litigiu, înscris în CARTE FUNCIARĂ 9331, nr. top 45/1 au fost ~~Glăveș Iuliu~~ 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)

Reclamânții au dobândit dreptul de proprietate prin contractele de vânzare – cumpărare încheiate în temeiul Legii nr.112/1995, dreptul reclamantilor ~~Ogăș Adrian~~ și ~~Ogăș Ioan~~ fiind înscris în cartea funciară prin încheierea nr. 2932/24.02.1997 sub B 5 iar dreptul reclamantei ~~Arăduș Elina~~, 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 reclamânții ~~Baștea Ioan~~, ~~Lăcrăuș Georg~~ și ~~Johannis Camen Georg~~ 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 ~~Glăveș Iuliu~~ și ~~Glăveș 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. ~~Bucur Răzvan 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. ~~Bucur Răzvan Gabriel~~, s-a intabulat dreptul de proprietate asupra cotei de 1/2 din imobilul în litigiu, în favoarea părților ~~Johannis Camen Georg~~ și ~~Johannis Klaus Werner~~, sub B 10 și 11 (fila 12 dos. fond).

~~Reclamânții 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, ambela emise de B.N.P. ~~Bucur Răzvan 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 Răzvan~~ – s-a constatat nulitatea absolută a certificatului de moștenitor nr. 90/01.06.1999 emis de B.N.P. ~~Bucur Răzvan 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 – ~~Glăveș Elina~~ și ~~Baștea Nicușor~~ (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. 7375/06.09.1935 și nr. 401/14.01.1997

încheiate de reclamanții din prezenta cerere – A. E. O. 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 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.

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 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, Tribunalul Brașov a reținut că este fondată, 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 O. A., O. I. și A. 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 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.

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 reînvestită 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 s-a pronunțat și în legătură cu excepția lipsei calității procesuale active a reclamanților O. A., O. 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 reclamanților 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 reclamanților 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 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.

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 reclamanților în promovarea cererii având ca obiect constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.924/1999 de BNP B... R... G..., au fost apreciate ca neîntemeiate și respinse pentru următoarele considerente:

Este adevărat că titlurile de proprietate ale reclamanților au fost desființate prin hotărâre irevocabilă și aparent aceștia, nemaiavând un obiect de protegit 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 J... K... W... și C... G... în calitate de cumpărători ai unei cote din imobilul în litigiu, însă, instanța de apel a reținut aplicarea art. 6 din O.U.G. nr. 40/1999 aprobată prin Legea nr. 241/2001.

În același timp, în cursul judecății recursului la Curtea de Apel Brașov, a fost eliberat de către BNP P... C... 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, 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 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 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. 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 *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 B... R... G..., în aceeași zi și la același birou notarial la care fusese întocmit și certificatul de moștenitor constatat nul absolut, nu poate fi

Gheorghe, 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 Jolanda Klara 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, Jolanda Cămin Gheorghe și Jolanda Klara W. 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 Ilie și Ghenea Marin, 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 reîntrării imobilului în patrimoniul Statului Român, astfel cum au solicitat reclamantii prin acțiunea introductivă.

A fost admisă și cererea de aderare la apel formulată de intervenientul Marin Marin Albu, 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 Jolanda Cămin Gheorghe, Jolanda Klara W., Lavinia Gheorghe, 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 petitului 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 Jolanda Cămin Gheorghe, Jolanda Klara W. de sub B 9,10,11 și pe cale de consecință respingerea petitului 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 Jolanda Cămin Gheorghe, Jolanda Klara W. de sub B 9,10,11 și respingerea cererii de intervenție accesorie formulată de intervenientul Marin Marin Albu.

Se invocă în drept prevederile art. 312 alin. 1,2,3 cod procedură civilă, raportat la art. 304 pct. 5,7,8,9 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, Jolanda Cămin Gheorghe și Jolanda Klara 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 intimati relativ la pretențiile exhibate prin apelul lor derivă din existența certificatului de moștenitor legal nr. 168/29.08.2008 emis de BNP P. C. și din prevederile art.9 ale Legii 112/1995, singurul element care ar legitima 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 intimati nu sunt fondate, deoarece efectele certificatului de moștenitor 168/29.08.2008 depus în probațiune în faza de judecată a primului recurs exercitat în cauza nu conferă un drept acestora față de imobilul în cauza, 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 vacantă de la data decesului lui M. P. (decedat în 12.08.1995). 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 ~~acelui drept~~ faptului că dreptul 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 reclamantul urma să beneficieze de acel bun sau ~~interes cu caracter economic~~. În speță, intimatii reclamanți vizează prin acțiunea lor doar speranța de a-și vedea supraviețuirea unui drept de proprietate pentru care nu mai există posibilitatea exercitării lui efective, din moment ce, prin sentința civilă nr. 6700/07.10.1999 pronunțată de Judecătoria Sibiu în dosarul civil nr. 4979/1999 – fila 57 dosar Judecătoria Sibiu - definitivă și irevocabilă prin respingerea căilor de atac s-a admis acțiunea formulată de reclamanții B. I., J. C. și J. K. W. și s-a constatat nulitatea absolută a contractelor de vânzare cumpărare nr.725/1997 și 491/1997 prin care reclamanții din ~~prezentă cauză~~ au dobândit în condițiile Legii 112/1995 dreptul de proprietate asupra apartamentelor din imobilul în cauza, dispunându-se totodată și rectificarea CF prin înscrierea foștilor proprietari G. I. și G. M.

Prin urmare nu se justifică de către reclamanți calitatea procesuală activă și nici interesul în promovarea petiului 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 pe cel care recurge la forma procedurală și nu pe altcineva. Or, în ~~situația în care reclamanții~~ nu sunt proprietarii 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 calității a reclamanților de proprietari dobânditori cu bună credință prin cumpărare în baza Legii 112/1995 a fost admisă irevocabil ~~petitului~~ din cererea de chemare în judecată. Astfel, deși instanța de apel reține că exista 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 petit 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 buna 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 jure dantis resolvitur jus accipientis” și „error communis facit jus”, arătând că la data încheierii contractului de vânzare cumpărare atacat recurenții cumpărători - terți 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 diligențe 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 M. A.

M. 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 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 dosarul nr. 4537/2000, a statuat cu autoritate de lucru judecat faptul că intervenientul M. A. nu beneficiază de prevederile O.U.G. nr. 40/1999, dispunându-se evacuarea acestuia din imobilul în litigiu, la cererea părților din prezenta cauză - B. I., J. K. W. și J. C. G. 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 Judecătoriei 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 intimații 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 uzeze de dreptul sau 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 intimații 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 investirii.

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 anulată 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 intimaiilor 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
- neexistența 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 cauza, echivalează cu necitarea 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 sustinerile 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 pe 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 prezentului recurs, instanța, la termenul din 23.04.2015, după punerea în discuția părților, a dispus citarea în cauza 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:

Intimaii 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 10 ani".

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 vacanța se poate valorifica în condițiile 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, că 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 carte 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., 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.33/2005 a Tribunalului Brașov intrată în puterea lucrului judecat certificatul 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 recurența 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 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 dobânditorului, 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~~ ~~Crașova~~ ~~Georgiana~~, ~~Johannis~~ ~~Klaus~~ ~~Werner~~ și ~~Larissa~~ ~~Georgiana~~ 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 dosărită la nr. 04.02.2015 și extrase CB 39.244 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 dosarele Judecătoriei Sibiu, Tribunalului Sibiu, Curții de Apel Brașov atașate lui.

Instanța de recurs analizând cu precădere **excepția tardivității 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 reprezentant pentru Statul Roman, a Municipiului Sibiu și nelegala citare a acestui pârât la instanțele anterioare sunt invocate pentru prima dată în cadrul acestui recurs de recurenții pârâți ~~Johannis~~ ~~Crașova~~ ~~Georgiana~~, ~~Johannis~~ ~~Klaus~~ ~~Werner~~ și ~~Larissa~~ ~~Georgiana~~. 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 procedura civilă.

În ceea ce privește nelegala citare a pârâtului Statul Roman în cadrul judecății la instanțele anterioare și soluția de casare cu trimitere spre rejudecare 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 normei 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 procedură 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 Roman 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 Roman prin Ministerul Finanțelor Publice, citat în recurs, a actelor îndeplinite de această parte care a acționat fără a avea calitatea de reprezentant al Statului.

Apărările pe care Statul Roman 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, acțiunea 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. 924/1999 de BNP Brașov 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. 90/01.06.1999 prin decizia civilă nr. 33/01.02.2005 a Tribunalului Brașov, pronunțată în dosar civil nr. 2854/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-adevăr, 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 petiția 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 au 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 combătute 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 cumpărători de bună credință. După desființarea contractelor lor de vânzare cumpărare, prin sentința civilă 6700/07.10.1999 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 rămânerii 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 dobândește 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 judecății prezentei cauze. De altfel, din înscrisul de la fila 67 dosar 3699/2002 al Judecătoriei Sibiu, intitulat „procura generală de administrare” autentificată 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 naționalizare asupra imobilelor

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 invocat 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 imprevizibile. 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 Protocol 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 acesta 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 judecării. 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 2195/19.12.2001a 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. E. I. O. și O. A.”. 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 prezenților 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. I., J. C. și J. K. W. 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 ½ din imobil ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare contestat, printr-o ieșire din indiviziune cu proprietarul celeilalte cote de ½ 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, fără 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 ½ a lui Baștea Ioan, ce a intrat în proprietatea privată a statului ca urmare a vacantei succesoriale sau în lotul aferent celeilalte cote de ½ 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 ½ 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 tertului asupra calității transmitătorului, 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 B. I., L. G. și J. C. dobândeau drepturi succesoriale asupra celor două imobile aparținând defuncților G. M. și G. E., 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, G. E. (G. I.) și B. N., 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. 4919/62/2006 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 M. L. 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 preciza o situație de fapt neconformă cu realitatea, respectiv că „defunctul G. I. (G. E.) nu a avut niciun moștenitor legal, decât pe nepotul lui Baștea 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 ½ 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 considerent valid actul subsecvent certificatului de moștenitor declarat nul, cu atât mai mult cu cât intimații pârâți B. I. și J. C. G., 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 reține buna credință a soților cumpărători.

Cauza ilicită, include fraudă 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 B. N. după G. E., 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*” – fraudă 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 reclamanților, 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 detalierea 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 $\frac{1}{2}$ din imobil nu își justifică 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. C. cât și cumpărătoarea J. C.

Așadar, considerentele instanței de apel sub acest aspect nu pot fi infirmate fără o procedura de reevaluare a probatoriului care, în temeiul art. 304 pct.7, 8, 9 Cod procedură civilă invocate de recurenți nu poate fi realizată în acesta 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 aparentul proprietar de la desființare (nulitate 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 terțului, comună și invincibilă la momentul contractării. Este cunoscut faptul că principiul validității aparenței în drept este menit să protejeze pe terți 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 a reținut 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 încălcarea 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., L. 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 (actele de stare civilă) pentru calitatea de succesibil a numitului B. N. după defunctul G. E. care ar fi trebuit să existe în dosarele succesorale, 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. 8530/29.11.2004 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 locativ 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 intimaților reclamanți de acordare a cheltuielilor de judecată, instanța reține că acesta nu este fondată, având în vedere că, deși acești intimați 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 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. irrevocabilă.

Pronunțată în ședință publică azi, 12.11.2015.

Președinte,
Anca Pîrvulescu

Judecător,
Daniela Niculeasa

Judecător,
Cădruța Vodă

Grefier,
Mihaela Cîrstoiu

11.12.2015
tehnored 11.12.2015
jud. fond: M.
jud. apel: A.
2 exemplare