

CC file

CATRE,
SENATUL ROMANIEI - Comisia pentru cercetarea abuzurilor, combaterea corupției și
petiții

Calea 13 Septembrie nr. 1-3, sector 5, Bucuresti, 050711

Subsemnații Spineanu Ilie și Spineanu Doina ambii cu domiciliul în Mediaș, str. Sondorilor nr. 12, jud. Sibiu, în temeiul art. 168 și urm. din Regulamentul Senatului coroborat cu art. 12 din Regulamentul de organizare și funcționare a Comisiei pentru cercetarea abuzurilor, combaterea corupției și petiții, formulăm prezenta plângere având ca obiect următoarele abuzuri:

1. intabularea în Cartea Funciara de către BCPI Mediaș a dreptului de proprietate asupra unui imobil fără ca persoanele în favoarea cărora s-a înscris acest drept de proprietate să dețină titlu de proprietate;
2. Statul Român prin Primăria Municipiului Mediaș (în administrarea careia se afla imobilul) deși este proprietarul acestui imobil, nu se comportă ca proprietar, nici pe cale administrativă, nici pe cale judecătorească nepromovând niciun demers în vederea (i) rectificării Cartii Funciare a imobilului, respectiv în (ii) emiterea deciziei de primar de restituire a imobilului care trebuie să prevadă și restituirea către stat a contravalorii actualizate a despăgubirilor încasate la momentul depunerii – a se vedea decizia nr. 543/08.04.1989 (Anexa nr. 7) - titlu de proprietate al statului asupra imobilului, în prezent.

Subsemnații facem referire la imobilul în care locuim, situat administrativ în Mediaș, str. Sondorilor nr. 12, jud. Sibiu, înscris în Cartea Funciara nr. 103397 Mediaș (provenită din conversia de pe hartie a CF nr. 10952), sub A1, nr. Top. 1280/1/2 (teren) și sub A1.1, nr. Cad: C1, Top. 1280/1/2 (casa), denumit în cele ce urmează „Imobilul”, asupra căruia și-a intabulat un așa-zis drept de proprietate fam. Krestel Hanz și Regina – fără ca aceștia să dețină *just titlu* în acest sens – depunem atasat prezentei încheierea nr. 9179/14.06.2010 și extras CF informativ, ca Anexa nr. 1, 2.

Din aceste înscrisuri reiese că intabularea dreptului de proprietate s-a realizat ca urmare a: „restabilirea situației anterioare de CF, dobândită prin Hotărâre Judecătorească, cota actuală de 1/1”, atât pentru terenul de sub A1, cât pentru casa de sub A1.1.

Prin Hotărârea Judecătorească în baza careia s-a intabulat respectivul drept de proprietate, respectiv prin sentința civilă nr. 205/25.02.2008 a Tribunalului Sibiu – Secția Civilă, definitivă prin decizia civilă nr. 86/A/09.05.2008 a Curții de Apel Alba Iulia, irevocabilă prin decizia civilă nr. 10.063/11.12.2009 a Înaltei Curți de Casare și Justiție – hotărâri

atasate prezentei ca **Anexa nr. 3, 4 si 5** - s-a desfiintat contractul subsemnatilor de vanzare cumparare nr. 12.690/29.05.2002 si incheierea de CF nr. 2202/29.05.2002 aferenta acestuia, si ca urmare s-a revenit la situatia antetioara de CF potrivit careia Statul Roman este proprietar sub B3 - in acest sens va depunem ca **Anexa nr. 6** foia - *in extenso* - CF 103397 Medias, provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 10952 potrivit careia fam. Krestel sunt proprietari sub B1, B2, statul proprietar sub B3, subsemnatii proprietari sub B4, B5.

Astfel, in prezent Statul Roman este proprietar sub B3 (i) in baza deciziei nr. 543/08.04.1989 emisa de catre Comsiiliul Popular Judetean Sibiu - atasata prezentei ca **Anexa nr. 7** - ca urmare a desfiintarii contractului de vanzare cumparare nr. 12.690/29.05.2002 si incheierea de CF nr. 2202/29.05.2002, decizie valabila si in prezent, aceasta nefiind desfiintata prin nicio hotarare judecatoreasca, si (ii) potrivit Incheirii de CF nr. 938/26.05.1989, incheiere valabila care la randul sau nu a fost desfiintata prin nicio hotarare judecatoreasca si cu atat mai putin prin sentinta civila nr. 205/25.02.2008 a Tribunalului Sibiu care reglementeaza situatia anterioara de CF prin desfiintarea incheierii de intabulare 2202/29.05.2002.

Cu alte cuvinte, in baza unei hotarari judecatoresti prin care s-a desfiintat contractul de vanzare cumparare asupra Imobilului, inclusiv a incheierii CF aferenta acestui contract, restabilindu-se situatia anterioara de CF, adica statul proprietar, fam. Krestel „obține” intabularea dreptului de proprietate asupra Imobilului, fara a li se fi restituit Imobilul in discutie.

De altfel, in justitie nici nu era posibila o astfel de restituire atat timp cat fam. Krestel, in procesul respectiv, nici macar nu a formulat capat de cerere pe revendicare.

Altfel spus, calea aleasa de catre fam. Krestel a fost aceea a legii speciale, ceea ce inseamna ca dupa desfiintarea contractului de vanzare cumparare asupra Imobilului, acesta urma sa reintre in proprietatea statului, iar decizia de primar emisa in baza Legii nr. 10/2001 URMA SA FIE titlu de proprietate a fam. Krestel asupra Imobilului - posibila retrocedare facandu-se pe calea Legii nr. 10/2001 care nu este altceva decat o revendicare speciala ca urmare a instituirii ei printr-o lege speciala. KRESTEL nicicand nu a formulat o cerere de revendicare intemeiata pe dreptul comun, 480 C.civ. - singura solicitare fiind notificarea pentru acordarea despagubirilor banesti formulata in baza Legii nr. 10/2001.

Foarte pe scurt, cunoscand ca potrivit competentei Comisiei nu se analizează hotărârile judecătorești, mai mult decat atat, in cazul nostru acestea se bucura de autoritate de lucru judecat, aratam ca am ajuns in situatia in care in baza unei notificari de despagubiri banesti sa se desfiinteze contractul subsemnatilor de vanzare cumparare asupra Imobilului conform hotararilor judecatoresti - sentinta civila nr. 205/25.02.2008 a Tribunalului Sibiu - Sectia Civila, definitiva prin decizia civila nr. 86/A/09.05.2008 a Curtii de Apel Alba Iulia, irevocabila prin decizia civila nr. 10.063/11.12.2009 a Inaltei Curti de Casatie si Justitie - a caror legalitate o punem sub semnatul intrebarii - intrucat motivul constatarii nulitatii absolute a contractului de vanzare-cumparare asupra Imobilului, retinut de catre ICCJ potrivit Deciziei civile nr. 10.063/11.12.2009 (pg. 10, ultimul par. reluat la pg. 12, par. 4), care invalideaza considerentele hotararilor din fond si apel, se intemeiaza pe art. 44 din

O.U.G. nr. 40/1999 care sub sanctiunea nulitatii absolute, interzice instrainarea bunurilor imobile care fac obiectul unei incunostiintari scrise, notificari sau cereri in constatarea sau realizarea dreptului de proprietate formulate de persoane fizice, or in cauza, arata onorata instanta, "exista o notificare" (pg. 11, primul par.), insa fara sa mai arate ca aceasta este o notificare de despagubiri banesti !! nicidecum o notificare in constatarea sau realizarea dreptului de proprietate (evident ca daca ar fi aratat acest aspect notificarea nu ar mai fi putut fi motivul de desfiintare a contractului de vanzare cumparare in discutie intrucat aceasta nu mai era "o notificare" in sensul legii).

Pe de alta parte, tot foarte pe scurt, va invederam faptul ca fam. Krestel a fabricat in anul 2004 o notificare de restituire in natura (cu cea de despagubiri, pe care au formulat-o potrivit legii, gandindu-se ca nu vor reusi "sa puna mana" pe Imobil - se pare ca si-au subestimat "armele") in baza careia au demarat procesul prin care am fost evinsi, si pe care instanta a inlaturat-o din probatoriu intrucat aceasta nu a ajuns la nicio institutie in termenul legiferat prin Legea nr. 10/2001 - a se vedea sentinta civila nr. 205/25.02.2008 - de altfel, nici nu avea cum sa ajunga fiind "faurita" in anul 2004 - in acest sens va depunem atasat prezentei ca **Anexa nr. 8** - respectiva notificare in care apare anul 2004 desi se mentioneaza ca a fost expediată in anul 2001!!

In procesul penal (2005 - 2010), demarat de catre subsemnatii in legatura cu aceasta notificare falsificata in anul 2004 si pretins a fi data in anul 2001 - in care au fost cercetati fam. Krestel si executorul judecatoresc Tudor Vasile Petru - toti au iesit "basma curata" intrucat in justitia din Romania democratica a acestor ani nu se pot efectua expertize care sa ateste data scrierii, intrucat nu dispunem de mijloace tehnice in acest sens.

Pentru a intelege si mai bine unele aspecte, aratam Comisie ca Imobilul in discutie este un duplex sub acelasi acoperis (cu intrare si curte separate) cu imobilul din str. Sondorilor nr. 14, care la randul lui a fost cumparat in baza Legii nr. 112/1995 (si pentru care nici macar nu s-au solicitat despagubiri desi fostii proprietari ai imobilelor (Sondorilor 12 si 14) sunt verisori, acestia locuind impreuna in respectivele imobile) de catre vecinul nostru fam. Lascu Ion si Ileana (domnul fiind prim-procuror al Parchetului de pe langa Judecatoria Medias la data achizitionarii si parintii actualului prim procuror al Romaniei - dna. Laura Codruta Kovesi) iar dnul. Lascu si dnul. Krestel au fost vazuti impreuna in anul de gratie 2004 al demararii procesului de evingere al subsemnatilor.

In cele ce urmeaza vom puncta sirul nesfinit al proceselor demarate dupa pierderea proprietatii Imobilului:

1. dosarul nr. 2420/257/2010 - avand ca obiect pretentiile subsemnatilor pentru imbunatatirile aduse Imobilului cu drept de retentie pana la plata acestora si obligarea incheierii unui contract de inchiriere in temeiul OUG nr. 40/1999 - unde s-a formulat reconventionala avand ca obiect evacuare cu lipsa de folosinta pretinsa atat de la subsemnatii cat si de la stat incepand cu anul deposedarii.

Acest dosar a fost suspendat pana la soluionarea dosarului nr. 2462/257/2010 de mai jos, apoi repus pe rol, urmat de respingerea cererilor ca urmare a faptului ca au ramas fara obiect intrucat, in mod corect, au fost admise de catre instanta exceptia lipsei calitatii procesuale active, respectiv pasive a partilor pe motivul lipsei titlului de proprietate al fam. Krestel - toate capetele de cerere nascandu-se din dreptul de proprietate care, asa cum am aratat de la inceput "lipseste cu desavarsire".

Impotriva acestei sentinte nr. 2266/14.09.2011 a Judecatoriei Medias - atasata prezentei ca **Anexa nr. 9** - Krestel a declarat apel - apel admis (cum altfel in conditiile in care a fost judecat de acelasi judecator, Codruta Hageanu, care s-a pronuntat in fond pe desfiintarea contractului de vanzare cumparare asupra Imobilului, dar si in apel in dosarul nr. 2462/257/2010 de mai jos) potrivit deciziei civile nr. 2/2012, cu motivarea elucubranta potrivit careia apelul este motivat in parte, in sensul ca nu exista titlu de proprietate, dar totusi sa ne judecam intrucat altfel s-ar incalca dreptul la un proces echitabil conform art. 6 din CEDO!! Deci sa ne judecam pe cereri care se pot naste numai din existenta titlului de proprietate fara ca acesta sa existe si toate acestea "de dragul" CEDO!! care, tocmai desfasurarea proceselor in aceste conditii condamna.

Este foarte clar, toate drepturile si obligatiile ce revin partilor in dosarul nr. 2420/257/2010 sunt corelative dreptului de proprietate a lui Krestel asupra Imobilului, acestea nascandu-se din continutul si exercitiul dreptului de proprietate - *usus, fructus, abusus* - si **NU pot fi valorificate decat cu conditia existentei titlului de proprietate**, in caz contrar ar fi grav prejudiciate chiar aceste drepturi, abia acum incalcandu-se dreptul la un proces echitabil in sensul art. 6 din CEDO.

Impotriva acestei decizii civile nr. 2/2012 a Tribunalului Sibiu - atasata prezentei ca **Anexa nr. 10** - subsemnatii am declarat recurs - recurs respins (cum altfel in conditiile in care a fost judecat de acelasi judecator, Cristina Gheorghina Nicoara, care s-a pronuntat in apel pe desfiintarea contractului de vanzare cumparare asupra Imobilului) potrivit motivarii (care de altfel, o inlocuieste pe cea din apel intruct este "*superficiala*" potrivit instantei de recurs) ca instanta de fond "*a cercetat valabilitatea titlului si legalitatea incheierii prin care acestia - n.n. Krestel- si-au intabulat dreptul, in conditiile in care nu a fost investita cu o astfel de actiune*". Deci, aceeasi concluzie (dar cu alta motivare - mai savanta) sa ne judecam pe cereri care se pot naste numai din existenta titlului de proprietate fara ca acesta sa existe, potrivit deciziei civile nr. 221/19.04.2012 a Curtii de Apel Alba Iulia - atasata prezentei ca **Anexa nr. 11**.

Absolut halucinant - retoric ne intrebam - acum, cum sa judece instanta in contitiile in care nu exista titlu de proprietate si se solicita totusi evacuarea, de exemplu???

Aceasta fiind situatia, subsemnatii suntem pusi in situatia de a promova o noua actiune pana la data de 11.09.2012 (acesta fiind termenul pe care il are dosarul nr. 2420/257/2010 al Judecatoriei Medias) avand ca obiect tocmai investirea instantei cu "*cercetarea valabilitatea titlului si legalitatea incheierii prin care acestia - n.n. Krestel- si-au intabulat dreptul*" - astfel probabil infaptuindu-se justitia cu respectarea art. 6 din CEDO in sensul unui proces echitabil, fireste.

3

Pana la solutionarea irevocabila a acestui nou process, vom solicita suspendarea dosarului nr. 2420/257/2010.

2. dosarul nr. 2462/257/2010 - avand ca obiect plangere impotriva incheierii de CF nr. 9179/14.06.2010 prin care Krestel si-a intabulat asa-zisul drept de proprietate asupra Imobilului - solutionat irevocabil prin respingerea cererii intrucat instanta a constatat caracterul contencios al plangerii si in consecinta trebuie sa ne judecam in contradictoriu pe calea unei actiuni in rectificare de CF, in timp ce subsemnatii am formulat plangerea in procedura necontencioasa considerand ca incheierea emisa de catre BCPI Medias (care potrivit legii nu are calitate procesuala activa) este nelegala si trebuie desfiintata de catre instanta - atasam prezentei ca **Anexa nr. 12, 13** hotararile din fond si apel iar din recurs atasam informativ de pe portalul instantelor de judecata.
3. dosarul nr. 2854/257/2011 - avand ca obiect rectificarea CF a Imobilului, si intrucat instanta ne-a obligat la plata taxei de timbru la valoarea imobilului - am renuntat la actiune - nu la drept - cu obligarea subsemnatilor la plata cheltuielilor de judecata **Anexa nr. 14** (totodata mentionam ca la plata cheltuielilor de judecata am fost obligati de fiecare data cand hotararile au ramas irevocabile prin respingerea recursurilor - sumele astfel achitate ajungand sa fie covarsitoare pentru subsemnatii pensionari).
4. dosarul nr. 3458/257/2010 - avand ca obiect plangere impotriva incheierii de CF nr. 12790/12.08.2010 prin care ne-a fost respinsa notarea interdictiilor de instrainare, grevare asupra Imobilului - solutionat irevocabil prin respingerea cererii - atasam prezentei ca **Anexa nr. 15, 16** hotararile din fond si apel.

Fata de cele ce preced, solicitam solutionarea prezentei plangerii, astfel cum acesta a fost formulata, potrivit Regulamentului Senatului si Regulamentului de organizare si functionare a Comisiei pentru cercetarea abuzurilor, combaterea coruptiei si petitiilor.

Cu deosebita stima,
Spineanu Ilie si Spineanu Doina

WWW • [Signature]

www.LUMEAJUSTITIEI.ro



MINISTERUL JUSTIȚIEI
BIROU EXECUTOR JUDECĂTORESC
TUDOR VASILE PETRU
Medias, Str. L. Blaga, nr.5, ap.2, Tel./Fax: 069-820288
Cont CEC, Medias 2511010505.16003
Dos. Ex. 201/1001

Subsemnatul Krestel Hans si Krestel Regina
38440 Wolfsburg, Laagbergstraße 41 Germania
vă rog să comunicați în termenul legal stabilit de Legea 10/2001 autorității prezenta

NOTIFICARE

Prin care aduc la cunostință autorității notificate în termenul stabilit de lege următoarele:

1. Subsemnatul am fost proprietar / sunt măstănit defunctului, ce a avut calitatea de proprietar / a imobilului situat în Medias, str. Sandorilor, nr. 12, jud. Sibiu, compus din casă, garaj, cistă, înscris în CF nr. 10452 al localității Medias, cu nr. topografic 1230 / 1/2.
2. Imobilul în cauză având destinația de locuință / o altă destinație decât cea de locuință / a fost preluat în mod abuziv de stat/o organizație/cooperativă/o altă persoană juridică în anul 1989.
3. Valoarea estimată a imobilului (construcție și terenul aferent) este de 856.000.000 lei.
4. Imobilul în cauză se află în următoarea ipoteză faptică prevăzută de Legea 10/2001:
 - a. Imobilul a fost demolat în întregime
 - b. Imobilul a fost distrus de calamitate naturală
 - c. Imobilul a fost rechiziționat în baza Legii 139/1940 și distrus în timpul războiului
 - d. Imobilul a fost expropriat și au fost demolate construcțiile în întregime
 - ☒ e. Imobilul a fost preluat cu titlu și s-au ridicat despăgubiri la data preluării imobilului, și nu doresc restituirea în natură
 - f. Imobilul este ocupat de unități bugetare din învățământ/sănătate etc., conform art. 16 din Legea 10/2001, fiind preluat cu titlu valabil
 - g. Imobilul a fost transformat astfel încât a devenit un imobil nou în raport cu cel preluat
 - h. Imobilul a fost înstrăinat în condițiile Legii 112/1995 către foști chiriași
 - i. Imobilul a fost evidențiat în patrimoniul unei societăți comerciale privatizate
 - j. Imobilul a fost preluat cu titlu valabil și înstrăinat.
5. Declar că eu/Regina Krestel 4/2 am/nu am primit despăgubiri pentru imobilul în cauză / am/a primit despăgubiri, anume 45.000 lei.
- ☒ 6. Pentru considerentele de mai sus solicit măsuri reparatorii în echivalent / sub formă de despăgubiri banesti, reprezentând valoarea actualizată a imobilului / diferența dintre despăgubirile deja încasate și valoarea actuală a imobilului.
7. Vă rog respectuos a nu soluționa prezenta cerere până când în termenul legal voi fi depus întreaga documentație probatorie.

Cu respect,

Krestel Hans si Regina Krestel

www.LUMEAJUSTITIEI.ro

Pt 405 2005



CĂTRE
BIROUL EXECUTORILOR

MINISTERUL JUSTITIEI
BIROU EXECUTORILOR

Medias, Str. L. Blaga, nr.5, ap.2, Tel./Fax: 055-820288
Coat CEC Medias 2511013505.10003
Dos. Ex. 281 / 2001
Data 2.6.2001

Subsemnatul Krestel Hans si Krestel Regina, domiciliat în
38440 Wolfsburg, Laagbergstraße 41 Deutschland
vă rog să comunicați în termenul legal stabilit de Legea 10/2001 autorității
refectura S.R. prezenta

NOTIFICARE

Prin care aduc la cunoștință autorității notificate în termenul stabilit de lege următoarele:

- * Subsemnatul am fost proprietar / sunt mostenitor defunctului
ce a avut calitatea de
proprietar / al imobilului situat în Medias, str. Sondorilor, nr.
12, jud. Sibiu, compus din casă, garaj, colet, înscris în CF
nr. 8 al localității Medias, cu nr. topografic 1280 / 112
10952
- * Imobilul în cauză având destinația de locuință / o altă destinație decât cea de
locuință / a fost preluat fără titlu valabil de stat/o organizație cooperatistă/o altă
persoană juridică în anul 1989.
- * Imobilul în cauză este același cu cel preluat, nu a fost distrus și nici nu a suferit
modificări esențiale de natură a-i schimba configurația. Imobilul nu a fost
înstrăinat.
- * Valoarea estimată a imobilului (construcție și terenul aferent) este de
850.000.000 lei.
- * Declar că eu/Regina Krestel am/a primit despăgubiri pentru imobilul în cauză / am/a
primit despăgubiri, anume 40.000 lei, dar în cazul restituirii în natură mă
angajez să le restituie.

(*) Pentru aceste motive vă solicit ca în urma analizării prezentei notificări și a
documentației aferente, în termenul legal, prin dispoziție/decizie să procedați la
restituirea în natură a imobilului și restabilirea dreptului de proprietate pe
numele subsemnatului.

7. Vă rog respectuos a nu soluționa prezenta cerere până când în termenul legal voi fi
depus întreaga documentație probatorie.

Cu respect,

Krestel Hans, Krestel Regina

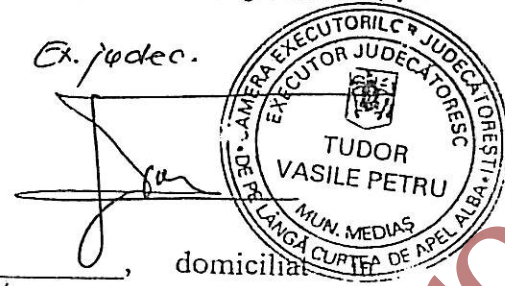
*Predata
domnului avocat
sua originalul în ziua
de 13.04.2005 la
judecătoria
Reichle /
Am predata
si chitanța de plată
chitanței făcute de
stca*

www.LUMEAJUSTITIEI.ro

la Prefectura Sibiu in data de 29.08.01
a fost primita in data de 30.08.04.

CĂTRE
BIROUL EXECUTORILOR JUDECĂTOREȘTI

Ex. judec.



Subsemnatul Krestel Hans si Krestel Regina, domiciliat
38440 Wolfsburg, Laagbergstraße 41 Deutschland
vă rog să comunicați în termenul legal stabilit de Legea 10/2001 autorității
prezenta

NOTIFICARE

Prin care aduc la cunostință autorității notificate în termenul stabilit de lege următoarele:

- ☒ Subsemnatul am fost proprietar / sunt mostenitor defunctului
proprietar / al imobilului situat în Medias, str. Sonderiler, nr.
12, jud. Sibiu, compus din casă, garaj, colet, înscris în CF
nr. 10952 al localității Medias, cu nr. topografic 1280/112
- ☒ Imobilul în cauză având destinația de locuință / o altă destinație decât cea de
locuință / a fost preluat fara titlu valabil de stat/o organizație cooperatista/o alta
perseana juridica în anul 1989.
- ☒ Imobilul în cauză este același cu cel preluat, nu a fost distrus și nici nu a suferit
modificări esențiale de natură a-i schimba configurația. Imobilul nu a fost
înstrăinat.
- ☒ Valoarea estimată a imobilului (construcție și terenul aferent) este de
850.000.000 lei.
- ☒ Declar că eu/defunctul nu am/a primit despăgubiri pentru imobilul în cauză / am/a
primit despăgubiri, anume 40.000 lei, dar în cazul restituirii în natură mă
angajez să le restitui.
- ☒ Pentru aceste motive vă solicit ca în urma analizării prezentei notificări și a
documentației aferente, în termenul legal, prin dispoziție/decizie să procedați la
restituirea în natură a imobilului și restabilirea dreptului de proprietate pe
numele subsemnatului.
- ☒ Vă rog respectuos a nu soluționa prezenta cerere până când în termenul legal voi fi
depus întreaga documentație probatorie.

Cu respect,

Krestel Hans, Krestel Regina

www.LUMEAJUSTITIEI.ro

ROMÂNIA

CURTEA DE APEL ALBA IULIA
SECȚIA I CIVILĂ

DECIZIA CIVILĂ Nr. 221/2012
Ședința publică de la 19 Aprilie 2012



Completul compus din:

PREȘEDINTE	Anca Neamțiu – președinte secție
Judecător	Cristina Gheorghina Nicoară-vicepreședinte
Judecător	Mihaela Florentina Cojan
Grefier	Nicoleta Penariu

Pe rol se află soluționarea recursului declarat de reclamantii SPINEANU ILIE și SPINEANU DOINA, împotriva deciziei civile nr. 2/2012 pronunțată de Tribunalul Sibiu în dosar civil nr. 2420/257/2010, având ca obiect legea 10/2001.

La apelul nominal făcut în ședința publică se prezintă recurenții reclamantii Spineanu Ilie și Spineanu Doina asistați de avocat Leah Radu Lucian, cu delegație la dosar și avocații Vasile Luncean și Diamant Bettinio cu delegații la dosar pentru intimații părții Krestel, lipsă fiind aceștia și restul părților.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, care învederează instanței, procedura legal îndeplinită cu părțile la acest termen de judecată.

Apărătorul ales al intimaților părții, avocat Luncean Vasile depune la dosar extras de CF nr. 103397 Mediaș, aflat și la fila 320 în dosarul Tribunalului Sibiu, pentru a da posibilitatea instanței de a proceda la o confruntare a acestora și a lua la cunoștință împrejurarea că situația de carte funciară a imobilului în litigiu este neschimbată de la judecarea apelului și până în prezent.

Nefiind alte cereri formulate și probe de administrat, instanța constată cauza în stare de judecată și acordă cuvântul în dezbateri.

Mandatarul ales al recurenților reclamantii, avocat Leah Radu solicită admiterea recursului pentru motivele dezvoltate în declararea scrisă a acestora și depuse la dosarul cauzei. Consideră că sunt îndeplinite pct. 1, 7 și 9 ale art. 304 C. proc. civ, motiv pentru care se impune admiterea recursului, casarea hotărârii atacate cu trimiterea cauzei spre rejudecare la instanța de apel, întrucât unul dintre judecătorii care s-a pronunțat în apel se afla în caz de incompatibilitate. Arată că au fost încălcate prevederile art. 27 pct. 7 C. proc. civ, întrucât judecătorul la care a făcut referire s-a pronunțat cu privire la cauză, pronunțând sentința civilă nr. 205/2008 a Tribunalului Sibiu, cu privire la anularea contractului de vânzare – cumpărare încheiat între părți. Pe lângă faptul că instanța de apel a fost greșit compusă, hotărârea atacată cuprinde motive contradictorii și nu este întemeiată, fiind nelegală, astfel că se impune

modificarea în totalitate a acesteia, fiind incidente în cauză, prevederile pct. 7 și 9 ale art. 304 C. proc. civ.

Cu privire la pct. 7 al art. 304 C. proc. civ, se arată că hotărârea instanței de apel pe de o parte menține motivarea instanței de fond în ceea ce privește admiterea lipsei calității procesuale, iar pe de altă parte, continuă procesul trecând peste faptul că intimații Krestel nu au titlu de proprietate. Arată că în mod greșit s-a admis apelul intimaților Krestel și având în vedere că nu există titlu de proprietate al acestora pentru imobilul în litigiu, în conformitate cu art. 6 din CEDO. Consideră că lipsa titlului de proprietate al intimaților pârâți Krestel nu poate fi imputată recurenților, întrucât pentru ca intimații să aibă un titlu, trebuie ca imobilul să treacă inițial și mai întâi în proprietatea statutului, urmând ca în baza dispozițiilor Legii nr. 10/2001 aceștia să-și valorifice drepturile ulterior. În aceste condiții recurenții ar avea un drept de retenție asupra imobilului, întrucât de-a lungul timpului au investit diverse sume de bani în acesta, aproximativ 42.000 Euro, până la recuperarea investițiilor făcute. Toate apărările formulate de intimați nu vin să completeze legal hotărârea pronunțată de instanța de apel.

Pentru considerentele expuse, solicită admiterea recursului cu cheltuieli de judecată în apel și recurs.

Apărătorul ales al intimaților pârâți, avocat Vasile Luncean solicită respingerea recursului declarat reclamantii Spineanu, cu cheltuieli de judecată. Cum se poate observa din extrasul de CF depus la dosar la acest termen de judecată, intimații Krestel la acest moment sunt proprietari de carte funciară asupra imobilului în litigiu. Au fost promovate de către recurenții din prezenta speță, două acțiuni, cu privire la acest imobil, una respinsă prin hotărâre judecătorească irevocabilă de către Curtea de Apel Alba Iulia, iar la cea de a doua acțiune, recurenții de azi au renunțat la judecată.

Invocă dispozițiile art. 5 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil și art. 885 alin. 1 din Noul Cod civil, despre dobândirea și stingerea drepturilor reale asupra imobilelor, care se aplică cu privire la efectele acestuia. Intimații pârâți sunt înscrși în cartea funciară cu un drept de proprietate asupra imobilului, dovada acestui drept fiind făcută în prezent, prin extrasul de carte funciară la zi, depus la dosar, care face dovada dreptului de proprietate. În prima acțiune promovată de către reclamantii, a fost ridicată de către aceștia excepția prematurității cererii, care a fost respinsă. Totodată, la fila 52 din dosarul instanței de fond, se află depusă la dosar încheierea prin care s-a admis cererea de înscriere în cartea funciară a dreptului lor formulată de intimații pârâți și care nu au fost atacată de către recurenți iar la fila 205 din dosar se află încheierea prin care a fost respinsă cererea de înstrăinare a imobilului.

În concluzie, intimații sunt proprietari de carte funciară și nu recurenții asupra imobilului în litigiu, care de altfel nu au interes în susținerea prezentului recurs întrucât nu-i vizează, un eventual interes în promovarea acestuia l-ar fi avut Statul Român.

Solicită respingerea recursului declarat de reclamantii.

Kre
poa
recu
ordi

fapt
cau
înte

nec
pre.
de
nu
rez
ace
că
rec
pri
s-a

rec

ver
pe
ex

int
im
fa

dc
a
fo
K
ca
ac
re
re
C
pr
li

Avocat Diamant Bettinio, cu delegație la dosar pentru intimații pârâți, Krestel, arată că primul motiv de recurs invocat de recurenții reclamanți, nu poate fi luat în considerare, întrucât se face confuzie între incompatibilitate și recuzarea unui magistrat, astfel că acesta nu este incident în cauză ca și motiv de ordine publică.

Arată că în cauza de față s-a solicitat de către recurenți a se pronunța de fapt două decizii, respectiv una de casare și cealaltă de reținere cu rejudecarea cauzei, urmare a admiterii recursului declarat de aceștia, niciunul nefiind întemeiat.

Se impune respingerea recursului, întrucât în mod greșit s-a reținut că era necesară notificarea formulată de către intimați, în cadrul unei proceduri prealabile, prev. de Legea 10/2001. Într-adevăr era necesară a fi urmată o astfel de procedură, în situația în care ar fi fost emisă vreo dispoziție de restituire, însă nu este cazul în speța de față, intimații fiind proprietari ai imobilului, așa cum rezultă din extrasul de CF depus la dosar. Mai mult Statul Român nu a atacat această hotărâre pronunțată și nu a insistat în soluționarea acestui aspect, astfel că recurenții reclamanți cu atât mai puțin ar avea interes în susținerea acestui recurs, mai ales că ICCJ a pronunțat o decizie, într-un recurs în interesul legii, prin care s-a statuat cu titlu de practică judiciară constantă a CEDO, că ceea ce s-a plătit se poate recupera pe cale separată.

Pentru considerentele expuse, solicită respingerea recursului declarat de reclamanți, cu cheltuieli de judecată.

Avocat Vasile Luncean, pentru intimații pârâți, arată că urmare a verificării situației de CF, recurenții au posibilitatea promovării recursului pentru valorificarea investițiilor efectuate în cauză, însă aceste raporturi juridice există între părți în alt dosar.

În replică, mandatarul ales al recurenților reclamanți arată că aceștia au interes în promovarea prezentei acțiuni pentru recuperarea investițiilor făcute la imobilul în litigiu, astfel că interesul acestora îl reprezintă dreptul de retenție față de pretențiile avute. Depune la dosar concluzii scrise.

CURTEA DE APEL **Asupra recursului civil de față,**

Prin sentința civilă nr. 2266/2011 pronunțată de Judecătoria Mediaș în dosar nr. 2420/257/2010 a fost admisă excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâților Krestel Hantz și Krestel Regina și s-a respins acțiunea principală formulată de reclamanții Spineanu Ilie și Spineanu Doina împotriva pârâților Krestel Hans și Krestel Regina, ca fiind introdusă împotriva unor persoane fără calitate procesuală pasivă. A fost admisă excepția lipsei calității procesuale active a reclamanților reconvenționali Krestel Hantz și Krestel Regina și a fost respinsă cererea reconvențională formulată de aceștia în contradictoriu cu pârâții reconvenționali Spineanu Ilie, Spineanu Doina, Spineanu Marius, Spineanu Claudia, Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice, Municipiul Mediaș prin Primar și S.C. Gospodăria Comunală S.A., ca fiind introdusă de persoane lipsite de calitate procesuală activă.

A fost respinsă cererea de chemare în garanție formulată de reclamantii Spineanu Doina și Spineanu Ilie în contradictoriu cu chemații în garanție Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice, S.C. Gospodăria Comunală S.A. cu sediul în Mediaș, Ministerul Economiei, Comerțului și Mediului de Afaceri.

Pentru a pronunța această hotărâre instanța de fond a reținut că imobilul în litigiu, situat în Mediaș, str. Sondorilor, nr.12, înscris în CF 10952 Mediaș, nr. top. 1280/1/2, a fost proprietatea pârâților Krestel. Prin decizia nr. 543/1989, în baza Decretului nr. 223/1974, Statul Român a preluat acest imobil, decizia de preluare fiind înscrisă în CF prin încheierea nr. 938/2009. După preluarea de către stat a imobilului, acesta a fost închiriat reclamantilor Spineanu, iar la data de 29.05.2002, pârâta SC Gospodăria Comunală SA a vândut imobilul în litigiu chiriașilor, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 12690/2002, deși exista o notificare în baza Legii nr. 10/2001 a pârâților Krestel.

Prin sentința civilă nr. 205/2008 pronunțată de Tribunalul Sibiu, definitivă prin decizia nr. 86/A/2008 a Curții de Apel Alba Iulia și irevocabilă prin decizia nr. 10063/2009 a ÎCCJ, s-a constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în litigiu, s-a constatat nulitatea încheierii de întabulare nr. 2202/2002 din CF nr. 10952 Mediaș și s-a dispus restabilirea situației anterioare de carte funciară.

Registratorul de carte funciară a admis cererea de întabulare a dreptului de proprietate formulată de pârâții Krestel, dispunând întabularea dreptului de proprietate al acestora asupra imobilului. Cu toate acestea, chiar în cuprinsul sentinței mai sus menționate se arată la finalul considerentelor că și în cazul în care pârâții Krestel ar fi îndreptățiți doar la o cotă din imobil de $\frac{1}{2}$, interesul lor față de promovarea acelei acțiuni în constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare rămâne actual, întrucât numai prin revenirea imobilului în proprietatea statului, notificarea lor poate fi soluționată legal. Acest lucru s-a avut în vedere atunci când s-a pronunțat respectiva sentință și anume revenirea imobilului în proprietatea statului, ceea ce însă nu s-a mai întâmplat ulterior, întrucât în cartea funciară au fost reînscrise foștii proprietari Krestel. Acesta a fost și motivul pentru care împotriva încheierii de carte funciară nr. 9179/2010 a BCPI Mediaș s-a formulat o plângere în temeiul Legii nr. 7/1996, în prezent soluționată și ulterior o acțiune în rectificare de carte funciară în curs de soluționare.

Pârâții Krestel invocă un drept de proprietate asupra imobilului, pe care arată că l-au dobândit în urma sentinței prin care s-a constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare încheiat în baza Legii nr. 112/1995 de reclamantii Spineanu și a mențiunii instanței de restabilire a situației anterioare de carte funciară. Chiar în considerentele sentinței se vorbește despre ce înseamnă restabilirea situației anterioare și care este aceasta, în sensul că situația anterioară de carte funciară este cea de reînscris a statului ca proprietar.

Susținerea pârâților a fost în sensul că aceștia sunt proprietari întrucât s-au reîntabulat ca foști proprietari. Dispozițiile alin. 2 al art. 2 din Legea nr. 10/2001 a fost abrogată de pct. 2 al art. I din Legea nr. 1 din 30 ianuarie 2009, și nu există o dispoziție în hotărârile judecătorești depuse care să dispună restituirea imobilului către pârâții Krestel, ci doar au constatat nulitatea contractului de

vânzare-cumpărare. în condițiile în care această dispoziție legală fost abrogată. După momentul abrogării, la cererea pârâților Krestel, se întabulează dreptul de proprietate al acestora asupra imobilului în discuție, ca fiind restabilire de situație de carte funciară anterioară, ceea ce nu este corect, statul fiind cel care trebuia înscris în cartea funciară, acesta deținând imobilul cu titlu de proprietar de la data preluării și până la restituire, în timp ce pârâții reconvenționali nu-și păstrează calitatea de proprietari avută la data preluării. Până în prezent prin nici o hotărâre judecătorească irevocabilă nu s-a constatat nulitatea titlului de proprietate al Statului și nici nulitatea încheierii de întabulare nr. 938/1989 prin care Statul Român și-a întabulat dreptul de proprietate în cartea funciară. De asemenea nu s-a pronunțat vreo instanță asupra revendicării imobilului, context în care apărarea pârâților reconvenționali potrivit căreia nu au pierdut niciodată dreptul de proprietate asupra imobilului nu poate fi primită de către instanța de judecată.

Încheierea de carte funciară nr. 9179/2010 prin care pârâții Krestel și-au întabulat dreptul de proprietate în cartea funciară nu constituie titlu de proprietate asupra imobilului în discuție, deoarece întabularea dreptului de proprietate în cartea funciară conform Legii nr. 7/1996 nu are efect constitutiv de drepturi, ci doar efect de opozabilitate față de terți. Nu există astfel un titlu actual al foștilor proprietari Krestel, pe care să se întemeieze înscrierea în CF a dreptului lor de proprietate asupra imobilului, ci urmează ca pe cale administrativă, prin dispoziția Primarului, să se dispună asupra imobilului ca urmare a notificării formulate de către aceștia conform Legii nr. 10/2001, deoarece revendicarea imobilului s-a făcut de către aceștia în baza legii speciale, Legea 10/2001.

Abia atunci pârâții vor avea un titlu care să-i legitimeze să promoveze o atare acțiune ca cea promovată pe calea cererii reconvenționale. Până atunci însă cererea lor reconvențională apare ca fiind introdusă de persoane fără calitate procesuală pasivă. Pentru a avea calitate procesuală trebuie să existe o identitate între persoana reclamantului și persoana titular al dreptului în raportul juridic dedus judecății. Or, pârâții Krestel nu pot avea pretențiile din cererea reconvențională, de la niciunul dintre pârâții reconvenționali până nu vor deține un titlu care să-i îndreptățească să le ceară. În condițiile date, aceștia nu au calitate procesuală activă, calitate pe care o pot avea în viitor, după ce vor fi legitimați de existența unui titlu. Până atunci nu se poate vorbi de o prematuritate a introducerii acțiunii, întrucât introducerea reconvenționalei nu este condiționată de vreo cerință a legii cum este cea prevăzută de art. 720¹ C. pr. civ., ci în acest moment pârâții nu au calitatea necesară introducerii acțiunii lor, cea de proprietar.

Cât privește cererea principală, introdusă de reclamantii Spineanu, lipsa de calitate a pârâților Krestel există de asemenea, de aceasta dată aceștia neavând calitate procesuală pasivă. În privința capătului 3 din cererea principală aceasta lipsa de calitate este dată de aceea că nu sunt proprietari. În ceea ce privește primul capăt de cerere și al doilea, reclamantii au invocat ca temei legal dispozițiile art. 48 din Legea nr. 10/2001 conform cărora chiriașii au dreptul la despăgubiri pentru sporul de valoare adus imobilelor cu destinația de locuință

prin îmbunătățirile necesare și utile, indiferent dacă imobilul a fost preluat cu titlu valabil sau fără titlu, obligația prevăzută mai sus revenind persoanei îndreptățite.

Dreptul lor de despăgubire s-a născut la data când au pierdut imobilul, însă pentru valorificarea acestui drept trebuie să se identifice și persoana care este obligată în raportul juridic. Câtă vreme s-a stabilit că pârâții Krestel nu pot avea pretențiile solicitate prin cererea reconvențională, este evident că nu pot fi obligați, cel puțin în acest moment la plata unor despăgubiri. Aceștia nu sunt proprietari, nu au în patrimoniul imobilul astfel încât să se poată spune că aceștia au profitat de îmbunătățirile efectuate de către reclamanți.

Referitor la cererea de chemare în garanție formulată de către reclamanții Spineanu, s-a reținut că de vreme ce cererea reconvențională a fost respinsă, s-a respins în consecință și aceasta.

Împotriva sentinței au declarat apel pârâții reclamanți reconvenționali Krestel Hantz și Krestel Regina solicitând anularea acesteia și trimiterea cauzei spre rejudecare aceleiași instanțe pentru următoarele motive:

Instanța face o gravă confuzie între două ipoteze distincte, prevăzute ca distincte în art. 2 alin. 2 din Legea nr. 10/2001, fiind vorba de două ipoteze distincte: una când se dă decizia în urma notificării și alta când se dă hotărârea definitivă, fie în urma refuzului de conformare la notificare, fie în lipsa răspunsului. Nu trebuie ca Primarul să emită o dispoziție pentru o întabulare în CF din cel puțin două motive: există cele trei hotărâri de restituire în natură, pe de-o parte, iar pe de altă parte, dreptul lor de proprietate este întabulat în CF și nu se poate face o întabulare peste o altă întabulare. Întreaga Lege nr. 10/2001 face distincția între restituirea în natură, pe baza dispozițiilor sau deciziei administrative, când aceasta se emite numai în faza administrativă, când nu se ajunge în proces și hotărârea judecătorească prin care se restituie în natură imobilul și nu mai este necesară emiterea unei dispoziții sau decizii administrative, decizia, dispoziția sau hotărârea judecătorească având aceiași putere și anume reîntabularea dreptului de proprietate a aceluia care a redobândit în natură imobilul.

Se mai susține că hotărârea atacată este pronunțată în condițiile în care s-au depus la dosar decizii CEDO (de exemplu cauza Weissman) în care s-au admis acțiuni împotriva Statului Român pentru realizarea lipsei de folos a imobilelor restituite, lipsă de folos calculată de la data preluării nelegale și până la data restituirii.

Întreaga motivare a celor trei hotărâri care au stat la baza întabulării dreptului în cartea funciară are la bază ideea de restituire în natură a imobilului către apelanți care niciodată nu au pierdut calitatea de proprietari ci doar o exercită -după pronunțarea deciziei de către Înalta Curte de Casație și Justiție.

Pârâții Spineanu nu sunt terți pentru a vorbi de o opozabilitate față de terți vizavi de înscrierea în cartea funciară, fiind părți în procesul de redobândire în natură a imobilului.

Prin decizia civilă nr. 2/2012, Tribunalul Sibiu a admis apelul pârâților Krestel, a anulat sentința atacată și a dispus trimiterea cauzei spre rejudecare aceleiași instanțe.

Pentru a pronunța această hotărâre, instanța de apel a reținut că susținerea apelanților conform căreia există trei hotărâri judecătorești prin care s-a dispus restituirea în natură a imobilului este neîntemeiată. Prin sentința civilă nr. 205/2008 a Tribunalului Sibiu s-a constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare cumpărare nr. 12690/2002 și a încheierii prin care a fost întabulat dreptul de proprietate al intimaților Spineanu asupra imobilului în litigiu și s-a dispus restabilirea situației anterioare de carte funciară în sensul reînscriserii statului ca și proprietar al imobilului.

În acest sens considerentele primei instanțe referitoare la lipsa unei hotărâri prin care să se constate nulitatea titlului de proprietate al statului și lipsa caracterului constitutiv de drepturi al intabulării dreptului de proprietate al apelanților Krestel sunt corecte.

Nu a sesizat însă prima instanță faptul că în situația actuală, în care titlul de proprietate al intimaților Spineanu asupra imobilului este desființat irevocabil, iar notificarea în temeiul Legii nr. 10/2001 formulată de apelanții Krestel nu poate fi soluționată de către Primarul Municipiului Mediaș întrucât statul nu apare ca proprietar în CF și nimeni nu are interes să promoveze o nouă acțiune de rectificare a cărții funciare, niciuna din părți nu poate să își valorifice drepturile creându-se o stare de incertitudine pe termen nedefinit și încălcându-le dreptul la un proces echitabil conform art.6 din CEDO.

Deși interesul și calitatea procesuală sunt două noțiuni distincte, în speța de față părțile își pot prevala și respectiv își pot realiza interesul doar în contradictoriu unii cu ceilalți, având astfel calitate procesuală activă și pasivă.

Împotriva acestei decizii au declarat recurs reclamanții Spineanu solicitând în principal, casarea deciziei atacate și trimiterea cauzei spre rejudecare, iar în subsidiar modificarea hotărârii instanței de apel în sensul respingerii apelului declarat de pârâți.

În expunerea motivelor, recurenții susțin că instanța care a pronunțat hotărârea atacată a fost greșit alcătuită, întrucât la judecată a participat un judecător incompatibil, potrivit art. 24 alin. 1 C. pr. civ, deoarece acesta s-a pronunțat în sentința civilă nr. 205/2008, prin care s-a constatat nulitatea contractului de vânzare – cumpărare. Judecătorul a formulat cerere de abținere în dosar nr. 2379/257/2010, care a fost admisă, dosar în care se soluționează recursurile declarate împotriva hotărârii prin care s-a dispus cu privire la pretențiile reclamanților Spineanu în baza Legii nr. 10/2001, ca urmare a evicțiunii. Recurenții apreciază că participarea unui judecător incompatibil la soluționarea apelului le-a încălcat dreptul la un proces echitabil în sensul art. 1 din C.E.D.O.

Un alt motiv de recurs invocat de reclamanți se referă la faptul că hotărârea cuprinde motive contradictorii, deoarece deși se reține că intimații pârâți Krestel nu dețin just titlu și că se impunea reînscriserea în CF a Statului Român, în hotărârea recurată se constată în mod greșit că, în condițiile în care notificarea nu mai poate fi soluționată, Statul nefiind proprietar, niciuna din părți nu mai poate să-și valorifice drepturile, ceea ce încalcă art. 6 din C.E.D.O. Față de aceste considerentele ale instanței de apel, recurenții susțin că hotărârea conține motive contradictorii.

O altă critică vizează nelegalitatea hotărârii recurate ca fiind lipsită de temei legal și totodată, fiind dată cu aplicarea greșită a legii. Recurenții susțin că intimații Krestel nu mai pot să-și valorifice drepturile, câtă vreme nu dețin un titlu asupra imobilului și în aceste condiții, hotărârea este dată cu încălcarea legii. Se arată de asemenea că, decizia din apel este dată cu aplicarea greșită a legii, în cauză neputând fi vorba de un proces echitabil, în sensul timpului rezonabil și în sensul imparțialității.

Recurenții expun în continuare argumente în susținerea excepțiilor admise de instanța de fond cu privire la calitatea procesuală pasivă și respectiv activă a părților – reclamanți reconvenționali Krestel, făcând referire la hotărârile judecătorești anterioare în care au fost părți recurenții și intimații din prezenta cauză, la modalitatea de întăbulare a acestei hotărâri, inclusiv cu privire la înscrierea dreptului de proprietate al intimaților Krestel care, în opinia recurenților, nu dețin just titlu. Recurenții fac de asemenea referire la demersurile acestora pentru îndreptarea nelegalităților făcute în cartea funciară.

În drept se invocă art. 304 pct. 1, 7 și 9 C. pr. civ.

Intimații Krestel au depus întâmpinare, prin care au solicitat respingerea ca nefondat a recursului, menținerea deciziei din apel, eventual cu suplinirea motivării și obligarea recurenților la cheltuieli de judecată (f.13 – 16).

Analizând legalitatea deciziei atacate prin prisma criticilor formulate, Curtea reține următoarele:

În ce privește primul motiv de recurs, se constată că recurenții invocă incompatibilitatea unui membru al completului de judecată din apel, întemeiată pe prevederile art. 24 alin. 1 C. pr. civ., susținând că acesta a pronunțat sentința civilă nr. 205/2008 prin care s-a constatat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare în baza căruia recurenții au dobândit imobilul în litigiu. Potrivit textului legal invocat de recurenți, judecătorul care a pronunțat o hotărâre într-o pricină nu poate lua parte la judecata aceleiași pricini în apel sau în recurs și nici în caz de rejudecare după casare. Acest caz de incompatibilitate vizează așadar aceeași pricină care, fie se judecă în căile de atac, fie se rejudecă după casare.

Dosarul în care s-a pronunțat sentința civilă nr. 205/2008 s-a soluționat irevocabil, iar litigiul de față are alt obiect, respectiv pretenții (acțiunea principală) și evacuare (cererea reconvențională).

Ca urmare, în cauză nu există un astfel de caz de incompatibilitate și nu sunt incidente prevederile art. 24 alin. 1 C. pr. civ., astfel că în soluționarea apelului, completul de judecată a fost legal constituit.

Împrejurarea că unul din membrii completului de judecată s-a abținut într-o altă cauză, având alt obiect (pretenții în temeiul garanției pentru evicțiune), nu are nicio relevanță în litigiu de față

Alcătuirea completului de judecată din apel prin participarea judecătorului care a pronunțat sentința civilă nr. 205/2008 nu poate reprezenta o încălcare a garanțiilor recurenților la un proces echitabil din perspectiva imparțialității judecătorului, astfel cum este statuat prin art. 6 paragraful 1 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului. Legiuitorul național a pus la îndemâna oricărei părți interesate mijloace procesuale efective pentru a le garanta imparțialitatea judecătorilor care alcătuiesc completul de judecată. Unul dintre aceste mijloace

este cererea de recuzare. Dacă reclamanții Spineanu ar fi avut bănuiala că unul din membrii completului și-ar fi exprimat anterior vreo părere în legătură cu pricina sau că nu ar fi imparțial, ar fi avut posibilitatea să depună o cerere de recuzare. La prima zi de înfățișare, din data de 10.01.2012, la care s-a și soluționat apelul, reclamanții au lipsit, fiind reprezentați de avocatul ales. Acesta nu a înțeles să formuleze o astfel de cerere, deși sentința civilă nr. 205/2008 era depusă la dosar de la începutul procesului chiar de către reclamanții Spineanu, astfel că nu poate fi primită critica recurenților că li s-a încălcat dreptul la un proces echitabil în ce privește obiectivitatea judecătorilor.

Pentru aceste considerente, Curtea constată că primul motiv de recurs, întemeiat pe prevederile art. 304 pct. 1 C. pr. civ., nu este fondat, urmând a fi respins.

În ce privește criticile referitoare la faptul că hotărârea instanței de apel cuprinde motive contradictorii, Curtea reține că argumentele expuse de tribunal în considerentele deciziei atacate sunt succinte, iar motivele de apel sunt analizate superficial. Această împrejurare nu este însă de natură să atragă nici casarea și nici modificarea hotărârii atacate, întrucât soluția pronunțată de instanța de apel este legală, urmând a fi menținută, însă considerentele deciziei din apel vor fi înlocuite cu cele ce vor fi expuse mai jos.

Prin cererea reconvențională, pârâții-reclamanți reconvenționali Krestel au solicitat evacuarea pârâților reconvenționali Spineanu din imobilul înscris în CF 10952 Mediaș, nr. top. 1280/1/2. Acțiunea în evacuare este acțiunea proprietarului, uzufructuarului sau al celui care deține un titlu locativ asupra unui imobil împotriva unei persoane care nu mai deține un titlu locativ ori care a fost tolerată în acel imobil.

În cauză, reclamanții reconvenționali Krestel au invocat calitatea lor de proprietari asupra imobilului și au înțeles să facă dovada acestei calități cu extrasul de carte funciară. Potrivit înscrierilor din CF 103397 Mediaș (provenită din conversia CF 10952), asupra imobilului cu nr. top. 1280/1/2 sunt proprietari reclamanții reconvenționali Krestel Hantz și Krestel Regina, care, conform încheierii nr. 9179/14.06.2010, și-au întăbulat dreptul de proprietate cu titlu restabilire situații anterioară (filele 320-321, fond). În fața instanței de recurs, aceștia au depus un extras de carte funciară actualizat care confirmă aceeași situație juridică a imobilului.

Instanța de fond a considerat că reclamanții reconvenționali nu dețin un titlu care să le confere un drept de proprietate asupra imobilului și că încheierea de întăbulare nr. 9179/2010 nu constituie titlu de proprietate, deoarece întăbularea în CF conform Legii nr. 7/1996 nu are efect constitutiv ci doar de opozabilitate.

Pentru a ajunge la o astfel de concluzie, prima instanță a analizat modalitatea în care ar fi trebuit restabilită situația anterioară conform hotărârilor care s-au pronunțat între părți în litigiul având ca obiect constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare și a apreciat că nu este corectă întăbularea dreptului de proprietate în favoarea familiei Krestel, deoarece restabilirea situației anterioare presupune reîntăbularea dreptului de proprietate în favoarea statului român și nu a reclamanților reconvenționali.

Din cele ce preced rezultă că prima instanță a cercetat valabilitatea titlului reclamanților reconvenționali și legalitatea încheierii prin care aceștia și-au întăbulat dreptul, în condițiile în care nu a fost investită cu o asemenea acțiune. Obiectul acțiunii principale cu care reclamanții Spineanu au sesizat instanța de judecată îl constituie despăgubirile pretinse de aceștia pentru investițiile efectuate la imobilul în litigiu, iar obiectul cererii reconvenționale îl reprezintă evacuarea pârâților reconvenționali din imobil. Ca atare, prima instanță nu a fost investită cu analizarea încheierii de întăbulare și cu verificarea modului în care au fost respectate hotărârile judecătorești cu ocazia întăbulării dreptului de proprietate al familiei Krestel.

Procedând astfel, instanța de fond a pronunțat hotărârea cu încălcarea limitelor principiului disponibilității și a prevederilor art. 129 alin. 6 C. pr. civ. care impun judecătorului obligația de a hotărî numai asupra obiectului cererii deduse judecății.

În soluționarea excepției legitimării procesuale active a reclamanților reconvenționali, instanța trebuia să verifice dacă aceștia fac dovada calității de proprietari ai imobilului. În sistem de carte funciară, dovada dreptului de proprietate se face cu extrasul de carte funciară. Astfel, potrivit art. 30 alin. 1 din Legea nr. 7/1996, astfel cum era în vigoare la data promovării cererii reconvenționale, dacă în cartea funciară s-a înscris un drept real, în condițiile Legii nr. 7/1996, în folosul unei persoane, se prezumă că dreptul există în folosul ei, dacă a fost dobândit sau constituit cu bună-credință, cât timp nu se dovedește contrariul. Câtă vreme reclamanții reconvenționali au făcut dovada că, potrivit evidenței funciare, sunt proprietarii imobilului în litigiu, iar încheierea de întăbulare a acestui drept este valabilă, în mod nelegal instanța de fond a reținut că aceștia nu au calitate procesuală.

Pentru aceste considerente, Curtea reține că soluția dată de prima instanță excepției calității procesuale a pârâților reclamanți reconvenționali Krestel atât în acțiunea principală cât și în cererea lor reconvențională este nelegală, instanța de apel hotărând în mod corect să anuleze sentința și să trimită cauza spre rejudecare, astfel că criticile recurenților întemeiate pe prevederile art. 304 pct. 7 C. pr. civ. nu pot fi primite, Curtea urmând a menține decizia atacată, cu substituirea considerentelor în sensul celor reținute mai sus.

Pentru aceleași considerente, Curtea constată nefondată și critica referitoare la faptul că hotărârea instanței de apel este dată fără temei legal ori cu încălcarea legii. Este de observat că recurenții nu arată de ce hotărârea este lipsită de temei legal și nici care dispoziții legale au fost aplicate greșit. Așa cum s-a reținut anterior, reclamanții reconvenționali Krestel au făcut dovada dreptului de proprietate cu extrasul CF, titlul lor și încheierea de întăbulare nu au fost desființate, astfel că ele sunt valabile și își produc efecte juridice. Față de aceste considerente, Curtea constată nefondată și critica întemeiată pe prevederile art. 304 pct. 9 C. pr. civ.

Față de cele ce preced, constatând nefondat recursul reclamanților Spineanu, în temeiul art. 312 C. pr. civ., Curtea îl va respinge și în baza art. 274 C. pr. civ., îi va obliga pe recurenți să plătească intimaților Krestel suma de 800 lei, cheltuieli de judecată în recurs conform chitanțelor de la filele 20-22.

Do
dos

800

Rec
Teh
2 e
Jud
Jud

(continuarea deciziei civile nr. 221/19.04.2012 pronunțată de Curtea de
Apel Alba Iulia – Secția I Civilă în dosar civil nr. 2420/257/2010)
Pentru aceste motive:



În numele legii
DECIDE

Respinge recursul declarat de către reclamantii Spineanu Ilie și Spineanu Doina împotriva deciziei civile nr. 2/2012 pronunțată de Tribunalul Sibiu în dosar civil nr. 2420/257/2010.

Obligă recurenții să plătească intimaților Krestel Hantz și Regina suma de 800 lei, cheltuieli de judecată.
Irevocabilă.

Pronunțată în ședința publică din 19.04.2012.

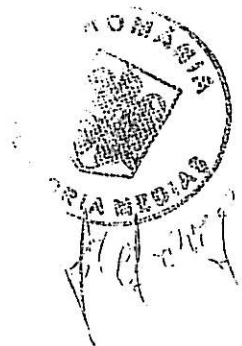
Președinte,
Anca Neamțiu

Judecător,
Cristina Gheorghina
Nicoară

Judecător,
Mihaela Florentina Cojan

Grefier,
Nicoleta Penariu

Redc. M.F.C.
Tehn. M.F.C.
2 ex/14.05.2012
Jud. fond – A. Anchidin
Jud. apel – S. Radu/C. Hageanu



www.LUMEAJUSTITIEI.ro