**CANDIDAT COD A1039 HOTĂRÂREA nr. 2**

Cod ECLI ECLI:RO:..........

Dosar nr. .........

R O M Â N I A

CURTEA DE APEL ...........

SECTIA ..........

**DECIZIA CIVILĂ Nr. .............**

Şedinţa publică de la ............

Completul compus din:

PREŞEDINTE **CANDIDAT COD A1039**

Judecător ............

Judecător ...........

Grefier ...............

Pentru astăzi a fost amânată pronunțarea asupra recursului declarat de reclamanţii A1..., A2... şi G... împotriva deciziei civile nr. ..... din ...... pronunţată de Tribunalul ........

Dezbaterile în cauza de faţă au avut loc în cadrul şedinţei de judecată din .........., potrivit celor consemnate în încheierea din acea zi. Instanţa, a amânat pronunţarea în vederea deliberării şi pentru a da posibilitatea părţilor să depună la dosar concluzii scrise la data de ............

**C U R T E A**

Asupra recursului de față;

Analizând actele și lucrările dosarului, reține următoarele :

Prin decizia civilă nr. ..... din .... pronunţată de Tribunalul ......., a fost respinsă cererea de apel formulată de apelanţii reclamanţi A1...., A2.... şi G.... în contradictoriu cu pârâţii MUNICIPIUL B..... PRIN PRIMAR, SC C..... SRL, STATUL ROMÂN PRIN MINISTERUL FINANŢELOR PUBLICE, prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice ....... şi D1...., D2..... şi D3....., ultimii doi în calitate de moştenitori ai intimatei D4......, formulată împotriva sentinţei civile nr. ...../.... a Judecătoriei ......... Au fost obligaţi apelanţii la plata sumei 3.000 lei, reprezentând cheltuieli de judecată efectuate în apel, constând în onorariu avocaţial, către intimaţii D1...., D2.... şi D3...... A fost respinsă cererea intimaţilor D1....., D2.... şi D3...... de obligare a apelanţilor la plata sumei de 200 lei reprezentând cheltuieli de judecată constând în contravaloare consiliere specialitatea topografie.

Pentru a pronunța această decizie, s-a reţinut cu privire la criticile apelanţilor care vizează faptul că prima instanţă nu reţinut că actele atacate au fost încheiate prin fraudarea drepturilor lor prevăzute de Legea 112/2995, şi anume că prin înstrăinarea către pârâtii D4.... şi D1.... a imobilelor cu nr. top ........ nr. cad nou ..... înscris în CF ..... ..... – compus din curte în suprafaţă de 120 mp (dobândit prin vânzare directă) şi respectiv imobilul teren cu nr. cadastral ...... (......) înscris în CF .... B..... în suprafaţă de 245 m.p.dobândit la licitaţie publică, au fost fraudate prevederile cuprinse în Legea 112/1995.

Prin sentinţa civilă nr. ..../.... a Judecătoriei ......., rămasă irevocabilă prin respingerea recursului pin decizia nr. ..../.... a Tribunalului ......., s-a admis în parte acţiunea formulată de reclamanţii A, dispunându-se obligarea Municipiului ..... să încheie contract de vânzare-cumpărare, prin SC C.... SRL, cu aceștia, pentru apartamentul situat în B...., str..... nr. ..., compus dintr-o cameră şi dependinte, înscris în CF .... B...., nr. top. ..........

S-a reţinut în cuprinsul considerentelor acestei sentinţe că reclamanţii sunt îndreptatiti a cumpăra imobilul construcţie deţinut în baza contractului de închiriere nr....../27.05.2009, fără a achita şi preţul terenul aferent construcţiei, acesta urmând a le fi atribuit prin ordinul prefectului, ulterior, cu respectarea dispoziţiilor art. 26 alin. ultim din Legea 112/1995 şi ale HG 20/1996.

Nu a format obiectul acelui litigiu determinarea suprafeţei de teren care constituie teren aferent construcţiei, ci doar obligarea pârâtelor din acel dosar la încheierea contractului de vânzare cumpărare asupra locuinţei, conform art.9 din Legea 112/2995, instanţa statuând în considerente că vânzarea se va face fără a se include în preţul locuinţei şi preţul terenului aferent construcţiei, acesta urmând a fi atribuit reclamanţilor prin ordin de prefect.

Aşadar, contrar celor afirmate de către apelanţi, nu s-a stabilit de către instanța investită cu soluţionarea cererii ce a format obiectul dosarului civil nr. ...../.... a Judecătoriei ..... că terenul aferent construcţiei şi care se va atribui prin ordin de prefect este întreg imobilul cu nr. top. ......., înscris în CF .... ......., ci referirea la nr. top. s-a făcut de către instanţă în contextul identificării în regim de carte funciară a imobilului construcţie care urma a fi vândut de către pârâta Municipiul B.......

Din cuprinsul raportului de expertiză tehnică specialitatea construcţii întocmit în apel de către exp. tehnic E....., astfel cum a fost completat ca urmare a răspunsului la obiecţiunile formulate de către reclamanţii apelanţi, rezultă că suprafaţa de teren de 351 m.p. care este aferentă imobilului construcţie (fila .... dosar fond), conform evidenţelor de carte funciară reprezintă o suprafaţa de teren care asigură normala folosinţă a unităţilor locative din imobilul construcţie, având în vedere indicatorii urbanistici, respectiv procentul de ocupare al terenului şi coeficientul de utilizare a terenului, dar şi dispoziţiile din Codul Civil privind servitutea de vedere.

Faptul că în contractele de închiriere ale reclamanţilor A.... şi ale reclamantei G.... au fost înscrise suprafeţe diferite în ceea ce priveşte terenul aflat în folosinţă, astfel cum rezultă din aceste înscrisuri depuse la dosar, nu este un argument pentru a se stabili în sensul că, însumate, aceste două terenuri determină suprafaţa de teren aferentă construcţiei, deoarece aceasta se stabileşte pe baza tuturor probelor administrate în cauză, iar expertiza tehnică construcţii a stabilit că suprafaţa de 351 m.p. este corespunzătoare unei normale folosinţe a imobilului.

Potrivit art. 26 din legea 112/2995, suprafeţele de teren preluate de stat sau de alte persoane juridice, aflate la data de 22 decembrie 1989 în posesia acestora şi care depăşesc suprafaţa aferentă construcţiilor, rămân în proprietatea statului, acestea putând forma obiectul unor acte juridice de înstrăinare, dreptul de proprietate privata al statului sau al unitaţilor administrativ-teritoriale asupra bunurilor din domeniul privat fiind supus regimului juridic de drept comun, daca legea nu dispune altfel.

În ceea ce priveşte magazia în suprafaţă de 20,50 m.p., înscrisă în contractul de închiriere nr. ...../24.01.2012 a reclamanţilor A...., după cum a reţinut în mod corect şi prima instanţă, nu s-a dovedit că aceasta ar fi o anexa distinctă, situată pe imobilul cu nr. cadastral ....... sau nr. ........, ci s-a concluzionat de către expertul topo şi de către instanţă cu ocazia cercetării locale că amplasamentul magaziei de 20,5 mp se află pe locul actualelor încăperi renovate de către reclamanţi o cameră 11,48 mp şi o debara de 4,91 mp, spaţii care nu au făcut obiectul contractului de vânzare-cumpărare încheiat la data de 24.01.2012 cu reclamanţii A....., ci fac obiectul contractului de închiriere nr. ..../ 24.01.2012

Critica apelanţilor în sensul că prima instanţa nu a motivat în drept soluţia adoptată este de asemenea nefondată, în condiţiile în care în cuprinsul considerentelor s-a indicat ce reprezintă frauda la lege, ca şi motiv de nulitate a actului juridic, conchizându-se, în baza probelor administrate că terenurile în litigiu constituiau proprietate privată a Municipiului B....., nu erau grevate de sarcini, nu făceau obiectul unor cereri de retrocedare sau măsuri reparatorii, nu erau scoase din circuitul civil, nu vizau folosinţa şi exploatarea imobilului înscris în CF .... B...., nr. cadastral .... (nr. top .... – pe care se află construcţia în care se află apartamentele reclamanţilor şi curtea aferentă în suprafaţă totală de 351 mp), şi ca atare puteau forma obiectul actelor juridice atacate cu acţiunea în nulitate, nefiind dovedită în cauză fraudarea drepturilor reclamanţilor,

În ceea ce priveşte criticile apelanţilor care privesc modul de soluţionare de către prima instanţă a petitelor 4 şi 5 ale acţiunii introductive de instanţă, instanța reţine faptul că în mod corect acestea au fost respinse, având în vedere că teza afirmată de reclamanţi era aceea că abia după contopirea imobilelor cu nr. top ce au făcut obiectul dezmemembrării se va determina şi cota parte din teren ce revine reclamantei G....., însă instanţa nu a admis primele trei petite ale acţiunii, care vizau tocmai constatarea nulităţii actelor de înstrinare şi revenirea la situaţia anterioară de carte funciară, deci în mod corect prima instanţă a apreciat în sensul că aceste petite au fost formulate în mod accesoriu, iar pe de altă parte, nu s-a dovedit în cauză un refuz al SC C..... SRL de a încheia contracte de vânzare-cumpărare privind imobilele care fac obiectul acestor contracte de închiriere.

Dimpotrivă, din adresa de la fila ...., emisă la data de .... de către SC C..... SRL, rezultă că această pârâtă a solicitat reclamantei G..... să depună acte în completarea cererii sale de cumpărare, nicidecum că ar fi refuzat să vândă imobilul.

De asemenea, nu s-a dovedit că ar exista un refuz al pârâtei SC C..... SRL de a vinde şi magazia înscrisă în contractul de închiriere nr. ...../ 24.01.2012.

Pentru toate aceste considerente, instanţa de apel a dispus în temeiul dispoziţiilor art. respingerea cererii de apel formulată de reclamanţii A1...., A2..... şi G..... împotriva sentintei civile nr. ...../.... a Judecătoriei B......, acre va fi păstrată.

În temeiul dispoziţiilor art. 274 alin. 1 C.p.civ, cu aplicarea dispoziţiilor art. 274 alin. 3 C.p.civ, instanţa a dispus obligarea apelanţilor la plata cheltuielilor de judecată în cuantum de 3.000 lei, către intimaţii D1....., D2..... şi D3......, ultimii doi în calitate de moştenitori ai intimatei D4......., urmând a reduce cuantumul onorariului avocaţial pretins de intimaţi, de la suma de 6.820 lei, la suma de 3.000 lei, având în vedere gradul de complexitate a cauzei deduse judecăţii, care nu a fost unul deosebit de ridicat.

S-a respins cererea de obligare a apelanţilor şi la plata sumei de 200 lei reprezentând cheltuieli de judecată în apel constând în contravaloare taxe de consiliere în specialitatea topografie, conform chitanţei depuse la fila 54, având în vedere că în calea de atac nu a fost administrată proba cu expertiza tehnică topografică, aceste cheltuieli fiind aferente judecăţii în primă instanţă, aşa cum rezultă de altfel şi din conţinutul facturii emise de către exp. topo F......

**Împotriva acestei decizii, în termen legal au declarat recurs apelanții** solicitând modificarea ei în tot, în sensul admiterii acțiunii lor, cu cheltuieli de judecată.

În motivarea cererii de recurs aceștia au arătat că hotărârea nu cuprinde motivele pe care se sprijină ori conține motive străine, că a fost schimbată natura actului juridic dedusă judecății și că hotărârea atacată este dată cu încălcarea legii.

În dezvoltarea motivelor de recurs au arătat următoarele :

Ei, recurenții au dobândit cu titlu de închiriere, prin contractele nr. .../27.05.2009 și ....../17.11.2011 apartamentele din str. .... nr. ..... cuprinde nr. top ....... și o porțiune din top ......, pe care se găseau anexele.

Recurenții A.... au dobândit apartamentul în cauză prin contractul de vânzare cumpărare nr. ....../09.01.2012, încheiat urmare a pronunțării sentinței civile nr. .../.... a Judecătoriei ......., iar recurenta G.... a solicitat încheierea contractului de vânzare-cumpărare conform Legii nr. 112/1995, cerere respinsă de SC C..... SRL pentru faptul că imobilul nu este dezmembrat.

Pentru dobândirea terenului de către recurenți este necesară dezmembrarea în vederea determinării cotei de teren ce revine apartamentelor.

Motivarea deciziei atacate este lapidară, neconformă stării de fapt reținute și fără temei legal.

Astfel, instanța a reținut că actul de dezlipire autentificat sun nr. ......./03.03.2010 a fost făcut după pronunțarea sentinței civile nr. ..../..... a Judecătoriei ......., fără a verifica documentația aferentă HCL ce a stat la baza vânzării terenului de 120 mp.

Prima instanță nu a fost delegată cu stabilirea în concret a suprafeței de teren aferente construcției înscrise în CF ...., aceasta fiind stabilită de statul român la momentul preluării imobilelor de la fostul proprietar, respectiv 470,88 mp, iar valoarea aferentă apartamentului deținut cu contract de închiriere era de 158 mp, că are dreptul la această suprafață.

Contractele de închiriere încheiate cu reclamanții aceau trecute suprafețele corecte de curți/grădini, ele însumând suprafața de 470,88mp.

Sentința civilă nr. .../.... confirmă dreptul reclamanților A.... de întindere asupra imobilului de 428 mp.

Astfel, terenul aferent construcției înscrise în CF .... nr. top ...., casă piatră și curte de 488,40 mp și nr top ..... grădină de 42,48 mă urmau să fie atribuit fără plată prin ordin al Prefectului.

În mod ilegal, Municipiul ...... a procedat la contopiri și dezmembrări în urma cărora în compunerea terenului aferent casei a fost lăsată doar suprafața de 351 mp, terenurile aferente construcțiilor nr. top ...... de 120 mp și nr. top (......).... grădină de 245 mp fiind înstrăinată pârâtului 3.

Ori, termenul ”teren aferent construcției” este definit în literatură și jurisprudență ca ”ceea ce ține de respectiva construcție” adică terenul construit și cel necesar unei folosințe normale a construcției.

Intimatul Municipiul ...... a procedat la înstrăinarea terenului ignorând dreptul lor de a dobândi în proprietate suprafața de teren aferentă, ceea ce reprezintă o fraudă la lege sancționată cu nulitatea absolută.

Urmare a constatării nulității, urmează a se dispune rectificarea CF în sensul revenirii la situația anterioară și pornind de acolo dezmembrarea pe apartament.

Recurenții au mai indicat și faptul că petitele 4 și 5 nu sunt subsecvente petitului 1, ele fiind de sine stătătoare, fără nici o legătură cu primul.

Recurenții au apreciat și că în mod greșit au fost obligați la plata cheltuielilor de judecată întrucât ei nu sunt în culpă procesuală atăta timp cât ei au solicitat revenirea la situația anterioară tocmai ca efect al vânzării eronate.

În cauză au formulat întâmpinare intimații pârâți Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice ......, SC C..... SRL ..... și Municipiul ......, toți solicitând respingerea recursului apelanților.

Și intimații pârâți D...... au solicitat, pe calea concluziilor scrise, respingerea recursului ca nefondat și, totodată obligarea recurenților la plata cheltuielilor de jduecată efectuate în recurs.

**Analizând decizia atacată prin prisma motivelor de recurs invocate, în limitele impuse de acestea, conform dispozițiilor art. 304 Cod procedură civilă, Curtea apreciază că prezentul recurs este nefondat, urmând a fi respins ca atare, pentru următoarele considerente :**

În mod vădit nefondat, recurenții afirmă că decizia atacată nu conține motivele pe care se sprijină, ori conține motive eronate, instanța de apel analizând fiecare motiv de apel al reclamanților și respingându-l motivat.

Curtea reține că în mod corect instanța de apel a reținut că prin sentința civilă nr. ..../.... a Judecătoriei ..... nu a fost impusă pârâtului Municipiul ..... vreo obligație legată de terenul aferent construcției și că sintagma ”apartamentul situat în ....., str. .... nr. ...., compus dintr-o cameră și dependințe, înscris în CF .... ....., nr. top .....” are rolul de a identifica respectiva construcție.

Nici afirmația recurenților în sensul că instanța a reținut că actul de dezlipire autentificat sub nr. ..../2010 a fost făcut după pronunțarea sentinței civile nr...../.... (...) nu poate fi reținută în condițiile în care prin cererea de recurs se critică soluția pronunțată de instanța de apel, nu de către prima instanță, iar instanța de apel nu a reținut apectele învederate de recurenți.

În ceea ce privește referirea la faptul că instanța nu a fost investită cu determinarea stabilirii în concret a suprafeței de teren aferent construcției înscrise în CF ...., Curtea reține că, recurenții au solicitat constatarea nulității absolute a înstrăinării dintre pârâții 2 și 3 ce a avut ca obiect porțiunea de teren situată în spetele casei din str. .... nr. ...., în prezent înscrisă în CF .... ..... , nr. cadastral .... (...) pentru faptul că le încalcă drepturile la dobândirea terenului aferent construcșiilor deținute de ei.

Ori, pentru verificarea acestui motiv de nulitate absolută invocat, în mod evident trebuia determinat conținutul noțiunii ”teren aferent construcției” prin prisma dispozițiilor legale care ar îndreptăți pe recurenți să dobândească acest teren.

Faptul că statul român a preluat în baza Decretului nr. 233/1974 construcția și terenul aferent acesteia în suprafață de 471 mp și că ulterior SC C.... SRL a încheiat contracte de închiriere cu recurenții pentru o suprafață totală de 470,88 mp nu conduce la concluzia că suprafața respectivă de teren ar fi fost în întregime necesară folosirii normale a imobilului construcție.

Astfel, instanțele de fond au apreciat că suprafața de 351 mp este corespunzătoare unei folosințe normale a construcției, această apreciere bazându-se și pe concluziile prezentate de experți, fapt pentru care înstrăinarea a cărrei nulitate absolută se solicită nu putea fi lovită de nulitate absolută.

În lipsa constatării nulității absolute a înstrăinării este evident că nu se poate dispune revenirea la situația anterioară de CF prin radierea dreptului de proprietate al dobânditorilor și nici contopirea numerelor top mai sus menționate (...) astfel că în mod legal au fost respinse petitele 2 și 3 .

În ceea ce privește petitele 4 și 5, se constată că reclamanții au solicitat obligarea intimatei SC C.... SRL la încheierea unor contracte de vânzare cumpărare pentru magazia de 20,5 mp (...) astfel cum a fost delimitat și individualizat prin dezmembrarea solicitată potrivit petitului 3 și pentru apartamentul deținut de recurenta G.... (...) delimitat și individualizat prin dezmembrarea solicitată potrivit petitlului 3.

Ori, în condițiile respingerii cererii formulate prin petitul 3, în mod evident nu puteau fi admise petitele 4 și 5, existând raportul de accesorialitate negat de către recurenți.

În ceea ce privește motivele de recurs referitoare la obligarea recurenților la plata cheltuielilor de judecată, Curtea constată că prin respingerea cererii de apel, reclamanții apelanți sunt ”parte căzută în pretenții”, culpa lor procesuală constând în aceea că au provocat efectuarea de cheltuieli de judecată intimaților pârâți prin promovarea unei căi de atac în contradictoriu cu aceștia, cale de atac ce a fost respinsă.

Față de aceste considerente, văzând faptul că motivele de recurs invocate de către recurenți sunt nefondate și că decizia atacată nu conține cauze de nulitate absolută în temeiul art. 312 Cod procedură civilă urmează să respingă ca nefondat prezentul recurs.

De asemenea, în temeiul art. 316 și 274 Cod procedură civilă, urmează să oblige recurenții la plata cheltuielilor de judecată efectuate de către intimați, constând în onorariu de avocat.

PENTRU ACESTE MOTIVE,

ÎN NUMELE LEGII

**D E C I D E**

Respinge ca nefondat recursul declarat de către apelanţii A1....., A2..... şi B împotriva deciziei civ. nr. ..../..... a Tribunalului .......

Obligă recurenţii la plata către intimaţii D1..., D2... ŞI D3.... a sumei de 2000 lei, cheltuieli de judecată în recurs.

Irevocabilă

Pronunţată în şedinţă publică astăzi , .............

Preşedinte, Judecător, Judecător,

cod A1039 .............. .................

Grefier,

...........................

Red. Cod A1039/........

Dact. ........./.........

Jud. fond: ............

Jud. apel : ..................