

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA PITEȘTI
STR. EROILOR NR. 49, PITEȘTI, JUD. ARGEȘ
PITEȘTI-ARGEȘ
SECȚIA CIVILĂ

Destinatar:
Postelnicu Eugenia

[Redacted]
[Redacted] Elvetia,
[Redacted]

DOSARUL NR. 1196/280/2022

Materia: Civil

Stadiul procesual al dosarului: Fond

Obiectul dosarului: revendicare imobiliară +
PRETENȚII

Complet: c4-11

RECOMUNICARE HOTARÂRE CIVILĂ

NR. 2612/2024 DIN DATA DE 19 Aprilie 2024

Stimată doamnă/Stimate domn,

vă comunicăm, alăturat, copia hotărârii civile nr. 2612/2024, pronunțată la data de 19 Aprilie 2024, de către JUDECĂTORIA PITEȘTI SECȚIA CIVILĂ.

Notă: Pentru a vizualiza unele documente din dosar, accesați www.curteadeapelpitesti.ro secțiunea Dosare și folosiți parola: [Redacted]. Aveți obligația de a nu divulga parola altor persoane. comunicat prin publicitate.

L.S. PRESEDINTE
(stampila)



Grefier,

[Handwritten signature]

M.V. 01.10.2024 13:50:14 nr. comunicare: 1 din 1



ROMÂNIA

JUDECĂTORIA PITEȘTI SECȚIA CIVILĂ

Sentința Civilă Nr. 2612/2024
Ședința publică de la 19 Aprilie 2024
Instanța constituită din:
PREȘEDINTE Denisa Ana Maria Danciu
Grefier Cătălina Ioana Ghencea

Pe rol se află judecarea cauzei civile privind pe reclamant Costea Marian și pe pârât Bituleanu Cornel, pârât Bituleanu Zenovia, pârât Postelnicu Tiberiu Bica, pârât Postelnicu Eugenia, având ca obiect revendicare imobiliară + PRETENTII.

Dezbaterile asupra cauzei au avut loc în ședința publică din data de 07.03.2024, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, ce face parte integrantă din prezenta, când instanța având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat succesiv pronunțarea pentru data de 22.03.2024, 05.04.2024, 12.04.2024 și 19.04.2024, pentru când:

INSTANȚA

Deliberând asupra cauzei de față, constată următoarele:

Prin **cererea de chemare în judecată** înregistrată pe rolul Judecătoriei Pitești la data de 31.01.2022, sub nr. de mai sus, contestatorul Costea Marian în contradictoriu cu Bituleanu Cornel și Bituleanu Zenovia a solicitat obligarea pârâților la lăsarea în deplină proprietate și posesie a terenului în suprafață de 356 m.p. situat în Ștefănești, Șoseaua București-Pitești, km. 110, pct. „Peste drum”, județul Argeș, având categoria de folosință curți-construcții, identificat cu număr cadastral 80634 (nr. cadastral vechi 1000/2), având vecinii: N - lot 1 nr. cad. 1000/1, E - Popescu Ion Mihai, S - Păun Gheorghe, V - Bituleanu Cornel, obligarea pârâților la plata contravalorii lipsei de folosință pentru perioada: de la data de 17.05.2021 până la data intrării în posesie a reclamantului asupra suprafeței de teren indicate mai sus (a evaluat provizoriu lipsa de folosință la suma de 2000 lei). A solicitat obligarea pârâților la plata cheltuielilor de judecată.

În motivare, a arătat că a cumpărat terenul indicat mai sus potrivit contractului de vânzare autentificat sub nr. 919 din data de 17.05.2021 de S.N.P. Chiran & Dobrin. A învederat că vânzătorii suprafeței de teren cumpărate de reclamant au dobândit acest teren prin licitație conform actului de adjudecare din data de 19.03.2021 emis în dosarul de executare silită nr. 204/2020 al BEJ Ioana Cristian. A menționat că proprietari ai terenului identificat mai sus, anterior vânzătorilor de la care a cumpărat contestatorul, au fost pârâții Bituleanu Cornel și Bituleanu Zenovia, care au avut calitatea de debitori în dosarul de executare silită nr. 204/2020 al BEJ Ioana Cristian. Încă de la momentul cumpărării terenului, reclamantul a observat faptul că pârâții au edificat o construcție fără autorizație de construire, respectiv o platformă betonată, acoperită, pe care a folosit-o pentru a-și parca mașina pe terenul proprietate sa. Cunoscând istoricul terenului de la vânzătorii acestuia, respectiv faptul că a fost dobândit de aceștia în urma executării silite și a licitației organizate în dosarul nr. 204/2020 al BEJ Ioana Cristian, a considerat că debitorii din dosarul de executare mai sus-amintit, Bituleanu Cornel și Bituleanu Zenovia se vor conforma și vor respecta dispozițiile date de executorul judecătoresc. Cu toate acestea, profitând de faptul că reclamantul are domiciliul în altă localitate decât cea în care este situat terenul proprietate a sa, respectiv în

Municipiul București, și de faptul că nu l-a putut îngrădi de la cumpărarea lui, pârâții au continuat să se folosească de acesta ca și cum ar fi proprietatea lor, parcând autovehicule și exercitând pe el diverse activități lucrative.

Drept urmare, a solicitat instanței să constate că este proprietar asupra terenului în litigiu, neavând posesia acestuia, iar pârâții sunt simpli detentori precari ai terenului. Totodată, a solicitat obligarea pârâților la plata contravalorii lipsei de folosință pentru perioada: de la data de 17.05.2021 până la data intrării în posesie a petentului asupra suprafeței de teren.

În dovedire, a solicitat proba cu înscrisuri, interogatoriu, martori, expertiză topografică și expertiza de evaluare a proprietăților imobiliare pentru lipsa de folosință.

În drept, a invocat prevederile art. 563, art. 555 și art. 1357 Cod civil.

Cererea a fost timbrată cu suma de 1572 lei (f. 17).

La data de 24.03.2022, pârâții Bituleanu Cornel și Bituleanu Zenovia au depus **întâmpinare și cerere reconvențională** (f. 28) prin care au solicitat instanței ca prin hotărârea ce o va pronunța să dispună respingerea cererii de chemare în judecată formulată în cauză ca fiind neîntemeiată, iar pe cale de consecință, să admită cererea reconvențională prin care solicită anularea contractului de vânzare încheiat între reclamantul pârât reconvențional și pârâții Postelnicu Tiberiu Bica și Postelnicu, autentificat sub nr. 919 din data de 17.05.2021 de către Notarul Public Chiran Gabriela și rectificarea cărții funciare nr. 80634 a localității Ștefănești, în sensul radierii dreptului de proprietate al reclamantului-pârât Costea Marian.

În motivare, au arătat că la data de 21 mai 2012, în calitate de cumpărători, au încheiat cu S.C. SUPERCAR SERVICE 2003 S.A., în calitate de vânzător, contractul de vânzare autentificat sub nr. 1051 de către notar public Pristavu Alexandra Ștefania, având ca obiect transmiterea dreptului de proprietate asupra imobilului-teren a cărui revendicare este solicitată de către reclamantul din prezenta cauză, respectiv imobilul teren intravilan, în suprafață de 356 mp, situat în orașul Ștefănești, Șoseaua Pitești-București, km 110, nr. 144 B, județul Argeș. La aceeași dată la care a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare prin care pârâții au dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului teren a fost încheiat Anteccontractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 837 de Notar Public Mihaela Vlad prin care reclamantii, în calitate de promitenți-vânzători, s-au obligat să îi vândă pârâtului Postelnicu Tiberiu Bica, imobilul teren intravilan, în suprafață de 356 mp, situat în orașul Ștefănești, Șoseaua Pitești-București, km 110, nr. 144 B, județul Argeș, iar acesta din urmă, în calitate de promitent-cumpărător, s-a obligat să cumpere imobilul-teren în condițiile convenite prin anteccontractul de vânzare-cumpărare.

A menționat că, anterior încheierii acestor contracte, S.C. SUPERCAR SERVICE 2003 S.A. i-a vândut prin Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1588 din data de 28.06.2008 de către Notarul Public Pristavu Alexandra Ștefania, imobilul teren intravilan, în suprafață de 356 mp, identificat anterior, domnului Postelnicu Tiberiu Bica, acționarul majoritar al S.C. SUPERCAR SERVICE 2003 S.A., însă actul a fost anulat potrivit Sentinței civile nr. 1861 din data de 26.02.2010, pronunțată de Judecătoria Pitești în Dosarul nr. 6347/280/2009, rămasă definitivă prin Decizia 1919/R/23.11.2010.

Revenind la anteccontractul de vânzare încheiat între pârâții-reclamanți Bituleanu Cornel și Bituleanu Zenovia și pârâtul Postelnicu Tiberiu Bica, acesta din urmă a demarat executarea silită în dosarul de executare nr. 204/2020 în baza anteccontractului de vânzare-cumpărare deoarece pârâții-reclamanți nu și-au executat obligația asumată.

În termenul legal, pârâții-reclamanți au formulat contestație la executare propriu-zisă, solicitând constatarea caracterului nelegal și netemeinic al tuturor actelor de executare, efectuate în dosarul de executare și, pe cale de consecință, anularea tuturor actelor de executare și încetarea executării, anularea Încheierii de încuviințare a executării silite din data de 9 iulie 2020 pronunțată de Judecătoria Pitești, în cadrul Dosarului nr. 9273/280/2020. La data de 1 aprilie 2021 în cadrul Dosarului nr. 14254/280/2020, au formulat în termenul legal cerere completatoare, solicitând întoarcerea executării prin restabilirea situației anterioare.

Instanța a admis contestația la executare și a dispus anularea tuturor actelor de executare și, implicit, a actului de judecare din data de 19.03.2021.

În cursul executării silite demarate, pârâțul Postelnicu Tiberiu Bica a adjudecat terenul ce face obiectul prezentului litigiu și, ulterior, l-a vândut reclamantului-pârât Costea Marian. Atât despre înstrăinarea imobilului teren de către adjudecatarii cât și despre persoana noului proprietar, respectiv reclamantul din prezenta cauză, pârâții au aflat la momentul la care li s-a comunicat cererea de chemare în judecată ce face obiectul prezentului litigiu. Au apreciat că este important de avut în vedere momentul la care adjudecatarii, respectiv vânzătorii de la care a cumpărat reclamantul din prezenta cauză, au înțeles să vândă imobilul teren adjudecat, respectiv la mai puțin de 2 luni de la momentul la care au adjudecat imobilul teren în contul preinsei creanțe și, de asemenea, de la momentul la care pârâții-reclamanți au cerut întoarcerea executării prin restabilirea situației anterioare, înregistrând cererea de întoarcere a executării silite în data de 1 aprilie 2021. Astfel, cunoscând maniera nelegală în care s-a desfășurat executarea silită împotriva acestora, adjudecatarii au înțeles să vândă imobilul teren unui pretins terț de bună-credință, care ar fi putut în condițiile admiterii contestației la executare să se prevaleze de așa-zisa buna-credință a acestuia pentru ca întoarcerea executării silite să nu poată fi dispusă în natură, ci prin echivalent. În ceea ce îi privește pe adjudecatarii, respectiv vânzătorii de la care a cumpărat reclamantul din prezenta cauză, este cunoscut faptul că aceștia nu se puteau prevala de buna-credință pentru a împiedica întoarcerea executării prin restabilirea situației anterioare.

În susținere, au arătat că așa cum a fost reținut și în doctrină și în practică, indiferent de buna sau de rea credință adjudecatarul va fi obligat la restituirea imobilului în cadrul procedurii de întoarcere a executării silite, afară de cazul în care a înstrăinat imobilul și terțul dobânditor - a cărui bună-credință produce efectul achizitiv de drepturi reale, potrivit art. 724 alin. (1) C. proc. civ. este apărat de regulile de carte funciară, mai exact de principiul publicității materiale al înscrierilor în cartea funciară. Doar în această situație întoarcerea executării silite va avea loc, în temeiul art. 1.641 C. civ., prin echivalent, în sensul că adjudecatarul va fi obligat să restituie valoarea imobilului pe care l-a înstrăinat terțului de bună-credință, adică celui care invocă principiul publicității materiale al înscrierilor în cartea funciară. În continuare, au considerat că se impune să se analizeze dacă într-adevăr reclamantul este un terț dobânditor de bună-credință, cunoscut fiind faptul că atât prezumția de bună-credință, cât și prezumția exactității înscrierilor în cartea funciară au un caracter relativ.

Au mai susținut pârâții-reclamanți că, din însăși cuprinsul cererii de chemare în judecată, rezultă în mod neechivoc faptul că reclamantul-pârât cunoștea istoricul terenului de la vânzătorii acestuia, de care îl leagă relații de prietenie și profesionale. Astfel, este în mod evident că la momentul la care a cumpărat reclamantul cunoștea faptul că imobilul teren a fost dobândit în urma executării silite și a licitației organizate în Dosarul nr. 204/2020 al BEJ Ioana Cristian, că subsemnații au avut calitatea de proprietari ai imobilului teren, fiind debitori în dosarul de executare, precum și faptul că vânzătorul de la care a cumpărat avea în dosarul de executare silită calitatea de creditor, neavând doar calitatea de adjudecatar, fiind parte în procedura de executare silită și intimat în dosarul ce avea ca obiect contestația la executare formulată de aceștia.

A apreciat că se impune anularea contractului de vânzare încheiat între reclamantul-pârât și pârâții Postelnicu deoarece între aceștia a existat o înțelegere frauduloasă, ilicită și imorală, prin care s-a dorit cu rea-credință să fie împiedicați să obțină întoarcerea executării silite prin restabilirea situației anterioare. În acest sens, a arătat că reclamantul-pârât se află în raporturi foarte strânse, atât de prietenie, cât și profesionale, cu adjudecatarul și creditorul din dosarul de executare nr. 204/2020 al BEJ Ioana Cristian, contractul de vânzare a fost încheiat într-un interval de timp foarte scurt de la momentul la care a fost formulată cererea de întoarcere a executării silite, vânzătorul, deși parte în dosarul nr. 14254/280/2020, nu a adus la cunoștința instanței faptul că bunul pe care l-a adjudecat în contul creanței a fost înstrăinat, iar prezenta cerere de chemare în judecată a fost formulată și înregistrată pe rolul Judecătoriei

Pitești după ce s-a admis contestația la executare și s-a dispus anularea tuturor actelor de executare din dosarul de executare nr. 204/2020 al BEJ Ioana Cristian.

Mai mult, având în vedere contextul în care această cerere de chemare în judecată a fost formulată, au apreciat că aceasta cade sub incidența prevederilor legale privitoare la abuzul de drept, fiind în mod evident că formularea unei astfel de cereri, fără ca anterior să fie notificați cu privire la vânzarea imobilului teren are un caracter șicanatoriu la adresa acestora.

Astfel, în ceea ce privește ce de-al doilea petit al cererii de chemare în judecată, au apreciat că nu sunt întrunite condițiile atragerii răspunderii civile delictuale, reclamantul pârât nedovedind îndeplinirea acestora, respectiv fapta ilicită, prejudiciul, vinovăția și legătura de cauzalitate între fapta ilicită și prejudiciu. În raport de toate cele anterior învederate, a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată, cu consecința admiterii cererii reconvenționale formulate de subsemnații.

În drept, a invocat dispozițiile art. 205 și 209 din Codul de procedură civilă, precum și toate celelalte prevederi legale invocate în cuprinsul prezentei.

În probațiune, a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri, a probei testimoniale, a probei cu interogatoriul reclamantului-pârât Costea Marian și a pârâtului Postelnicu Tiberiu Bica.

În temeiul prevederilor art. 223 și art. 411 alin. 1 pct. 2 teza a doua din Codul de procedură civilă a solicitat judecarea prezentei cauze și în lipsă.

Cererea reconvențională a fost timbrată cu suma de 1477 lei. (f. 66)

La data de 03.05.2022, numiții Postelnicu Tiberiu Bica și Postelnicu Eugenia au formulat **întâmpinare** la cererea reconvențională prin care au solicitat respingerea cererii reconvenționale ca nefondată. (f. 52 vol. 1).

În motivare au arătat că, în fapt, conform actului de adjudecare încheiat la data de 19.03.2021, emis în dosarul de executare silită nr. 204/2020 al BEJ Ioana Cristian au dobândit prin licitație dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de 356 m.p. situat în Ștefănești, Șoseaua București-Pitești, km. 110, pct. „Peste drum”, județul Argeș, având categoria de folosință curți-construcții, identificat cu număr cadastral 80634 (nr. cadastral vechi 1000/2), având vecinii: N - lot 1 nr. cad. 1000/1, E Popescu Ion Mihai, S Păun Gheorghe, V Bituleanu Cornel, efectuând și formalitățile de publicitate imobiliară cu aceasta ocazie. Au susținut că la data de 17.05.2021 au vândut acest teren reclamantului din prezentul dosar, Costea Marian, conform Contractului de vânzare autentificat sub nr. 919 de către Chiran Gabriela - notar public. Imobilul a fost vândut liber de sarcini, fapt atestat de extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 32440/13.05.2021 emis de BCPI Pitești și prezentat la autentificarea Contractului de vânzare nr. 919, în baza unui titlul de proprietate valabil, reprezentat de Actul de adjudecare din data de 19.03.2021. A considerat că toate condițiile prevăzute de lege au fost respectate cu ocazia întocmirii Contractului de vânzare autentificat sub nr. 919/17.05.2021, acesta nefiind afectat de vreun motiv de nulitate.

În probațiune, a solicitat proba cu înscrisuri.

În drept, a invocat prevederile art. 205 Cod procedură civilă.

La data de 06.05.2022, reclamantul Costea Marian a formulat **întâmpinare** la cererea reconvențională prin care a solicitat respingerea ca nefondată a acesteia. (f. 54 vol. 1)

În fapt, a arătat că prin cererea reconvențională formulată de cei doi pârâți se solicită anularea contractului de vânzare autentificat sub nr. 919/17.05.2021 de către S.P.N. Chiran & Dobrin. Referitor la susținerile pârâților-reclamânți care pretind că reclamantul-pârât ar fi un cumpărător de rea-credință, a învederat instanței că a cunoscut faptul că imobilul ce a făcut obiectul contractului de vânzare autentificat sub nr. 919/17.05.2021 a fost dobândit de vânzătorii Postelnicu Tiberiu Bica și Postelnicu Eugenia prin licitație, conform actului de adjudecare încheiat la data de 19.03.2021 și a procesului-verbal de licitație încheiat la data de 12.03.2021, emise în dosarul de executare nr. 204/2020 al BEJ Ioana Cristian. Acest mod de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului în litigiu de către vânzătorii Postelnicu Tiberiu Bică și Postelnicu Eugenia este descris în contractul de vânzare menționat mai sus și este un mod de dobândire a dreptului de proprietate perfect legal. Mai mult decât atât, la

momentul la care a hotărât să cumpărare imobilul teren, vânzătorii își înscriseră dreptul de proprietate în cartea funciară și ca urmare, nu există niciun dubiu cu privire la existența dreptului de proprietate asupra terenului în patrimoniul lor.

A mai menționat că nu a avut cunoștință de existența contestației la executare aflată pe rolul Judecătorei Pitești (dosar 204/2020 – BEJ Ioana Cristian).

Pe de altă parte, a învederat că pârâții-reclamanți Bituleanu Cornel și Bituleanu Zenovia cunoșteau că nu mai sunt proprietari asupra terenului în litigiu încă de la data de 19.03.2021, data la care a fost încheiat Actul de adjudecare emis în dosarul de executare nr. 204/2020 al BEJ Ioana Cristian. Cu toate acestea, aceștia s-au folosit în permanență de imobil și când ar fi fost în continuare proprietari, deși, cu minime diligențe ar fi putut afla în tot acest timp, de la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Argeș, cine este titularul dreptului de proprietate asupra imobilului înscris în cartea funciară.

În probațiune, a solicitat proba cu înscrisuri, interogatoriu și proba cu martori.

În drept, a invocat prevederile art. 205 Cod procedură civilă.

La data de 12.05.2022, reclamantul-pârât a formulat **cerere adițională** a acțiunii introductive prin care a solicitat obligarea pârâților Bituleanu Cornel și Bituleanu Zenovia să demonteze și să ridice materialele componente ale construcției provizorii edificate fără autorizație de construire pe imobilul teren în litigiu.

În probațiune, a solicitat proba cu înscrisuri, interogatoriul pârâților și expertiză tehnică de specialitate.

În drept, a invocat disp. art. 204 Cod procedură penală.

Aceasta a fost timbrată cu suma de 20 de lei. (f. 65)

La data de 20.05.2023, reclamantul-pârât Costea Marian a formulat **cerere de renunțare** la capătul de cerere privind obligarea pârâților Bituleanu Cornel și Bituleanu Zenovia la plata contravalorii lipsei de folosință a terenului din litigiu. (f. 115)

În cursul cercetării judecătorești, instanța a încuviințat pentru toate părțile proba cu înscrisuri, pentru pârâții-reclamanți proba cu interogatoriul pârâtului Postelnicu Tiberiu și reclamantului-pârât Costea Marian, însă acești nu s-au prezentat și a încuviințat proba cu expertiza în specialitatea topografie reclamantului-pârât.

Prin încheierea de ședință din data de 25.11.2022, s-a respins cererea de suspendare a cauzei până la soluționarea dosarului nr. 14254/2802/2020.

Analizând actele și lucrările dosarului, instanța reține:

În fapt, reclamantul-pârât Costea Marian pretinde că este proprietarul terenului intravilan, în suprafață de 356 mp, situat în orașul Ștefănești, Șoseaua Pitești-București, km 110, nr. 144 B, județul Argeș, și că pârâții-reclamanți Bituleanu Cornel și Bituleanu Zenovia stăpânesc bunul fără drept. Aceștia din urmă consideră că ei sunt titularii dreptului de proprietate asupra terenului mai sus menționat, motiv pentru care solicită respingerea cererii ca neîntemeiată, iar pe cale reconvențională solicită anularea titlului de proprietate al reclamantului-pârât, și anume contractul de vânzare autentificat sub nr. 919/17.05.2021 de către BNP Chiran Gabriela, considerând că este ilicită și imorală cauza acestuia și a fost doar mijlocul pentru a eluda prevederile legale privind întoarcerea executării silite.

Potrivit prevederilor art. 563 din Codul civil, „Proprietarul unui bun are dreptul de a-l revendica de la posesor sau de la o altă persoană care îl deține fără drept. El are, de asemenea, dreptul la despăgubiri, dacă este cazul”.

Acțiunea în revendicare este o acțiune reală prin care proprietarul care a pierdut posesia bunului său cere restituirea acestui bun de la posesorul neproprietar. Prin acțiunea în revendicare o persoană cere să i se recunoască dreptul de proprietate asupra unui lucru de care a fost deposedată. Dispozițiile art. 563-566 C.civ. care reglementează acțiunea în revendicare și efectele acesteia, impun dovedirea, în primul rând, a dreptului de proprietate al reclamantului, apoi a ocupării fără drept de către pârât a imobilului revendicat și compararea titlurilor de proprietate în cazul în care ambele părți exhibă astfel de titluri, urmând a avea câștig de cauză cel al cărui titlu este mai bine caracterizat, adică este preferabil.

Cu titlu preliminar, instanța reține că susținerea reclamantului-pârât potrivit căreia posesia terenului intravilan, în suprafață de 356 mp, situat în orașul Ștefănești, Șoseaua Pitești-București, km 110, nr. 144 B, județul Argeș este exercitată de pârâții-reclamanți nu a fost tăgăduită de aceștia din urmă, astfel că se va reține ca fiind dovedită această susținere.

În continuare, instanța reține că în urma probatoriului administrat ambele părți dețin titluri de proprietate asupra terenului revendicat și, analizând succesiunea dobândirii dreptului de proprietate asupra terenului revendicat se rețin următoarele:

Prin contractual de vânzare autenticat prin încheierea de autentificare nr. 4923/23.11.2004 de către BNP Mihaela Vlad (f. 76 vol. 1) SC IATSA PLATFORMA ȘEFĂNEȘTI SA vinde către SC SUPERCAR SERVICE 2003 SA terenul în suprafață de 5261 mp curți construcții, situat în loc. Ștefănești, Șoseaua București-Pitești, punctul „Peste drum”, km 110, jud. Argeș.

Prin actul de dezmembrare autenticat prin Încheierea de autentificare nr. 1597/28.06.2008 (f. 121 vol. 1) numita SC SUPERCAR SERVICE 2003 SA, în calitate de proprietară a terenului în suprafață de 5261 mp mai sus arătat, a dezmembrat această suprafață de teren în corpul de proprietate nr. 1, compus din suprafața totală de 4905 mp și corpul de proprietate nr. 2, compus din suprafața de 356 mp teren curți construcții situat în orașul Ștefănești, Șoseaua Pitești-București, km 110, nr. 144 B, județul Argeș (terenul din litigiu). Conform schițelor și înregistrărilor din evidența OCPI, prin încheierea nr. 28973/11.07.2008 s-a admis cererea cu privire la imobilul în suprafață de 5261 mp teren curți construcții intravilan situat în Orașul Ștefănești, Șoseaua București-Pitești, pct. Peste drum, km. 110, înscris în cartea funciară nr. 1616 N a UAT Ștefănești cu nr. cad. și s-a înscris în cartea funciară nr. 4715N a UAT Ștefănești cu număr cadastral 100/2 corpul de proprietate în suprafață de 356 mp intravilan, situat în orașul Ștefănești, Șoseaua Pitești-București, km 110, nr. 144 B, județul Argeș.

Ulterior, prin contractul de vânzare autenticat prin încheierea de autentificare nr. 1588/28.06.2008 de către BNP Pristavu Alexandra Ștefania (f. 143 vol. 1), SC SUPERCAR SERVICE 2003 SA vinde terenul intravilan, în suprafață de 356 mp, situat în orașul Ștefănești, Șoseaua Pitești-București, km 110, nr. 144 B, județul Argeș către pârâtul-reclamant Postelnicu Tiberiu Bica. Acest contract de vânzare a fost anulat prin Sentința civilă nr. 1861/26.02.2010 pronunțată de Judecătoria Pitești în dosarul nr. 6347/280/2009, rămasă definitivă prin respingerea recursului exercitat în cauză.

În continuare, SC SUPERCAR SERVICE 2003 SA vinde terenul intravilan, în suprafață de 356 mp, situat în orașul Ștefănești, Șoseaua Pitești-București, km 110, nr. 144 B, județul Argeș, pârâtului-reclamant Bituleanu Cornel, căsătorit cu pârâta-reclamantă Bituleanu Zenovia, prin contractul de vânzare încheiat de BNP Pristavu Alexandra prin încheierea de autentificare nr. 1051/21.05.2012. (f. 7 vol. 2).

Între timp, așa cum rezultă din înscrisurile depuse la dosarul cauzei, pârâții-reclamanți Bituleanu Cornel și Bituleanu Zenovia și pârâtul Postelnicu Tiberiu Bica au încheiat antecontractul de vânzare cumpărare autenticat sub nr. 837/21.05.2012 de BNP Mihaela Vlad, convenție în baza căreia primii s-au obligat să vândă pârâtului terenul intravilan, în suprafață de 356 mp, situat în orașul Ștefănești, Șoseaua Pitești-București, km 110, nr. 144 B, județul Argeș. Întrucât pârâții-reclamanți Bituleanu Cornel și Bituleanu Zenovia nu și-au executat obligația asumată prin antecontract, s-a demarat executarea silită în cadrul dosarului de executare nr. 204/2020 al BEJ Ioana Cristian. În cadrul acestei executări silită s-a întocmit procesul-verbal de vânzare la licitație prin care a fost declarat adjudecatar al imobilului teren intravilan, în suprafață de 356 mp, situat în orașul Ștefănești, Șoseaua Pitești-București, km 110, nr. 144 B, județul Argeș, pârâtul Postelnicu Tiberiu Bica, acesta din urmă fiind proprietar în baza actului de adjudecare încheiat la data de 19.03.2021 în dosarul nr. 204/2020 (f. 29 vol. 2), dreptul său fiind înscris în cartea funciară. La rândul său, pârâtul Postelnicu Tiberiu Bica, căsătorit cu pârâta Postelnicu Eugenia, a vândut acest teren către reclamantul-pârât Costea Marian prin contractul de vânzare nr. 919/17.05.2021 autenticat de NP Chiran Elena (f. 9).

Prin Încheierea din data de 17/01.2022 pronunțată de Judecătoria Pitești în dosarul nr. 14254/280/2020, rămasă definitivă la data de 22.11.2022 prin respingerea apelului ca nefondat (f. 60 vol. 2), s-a admis contestația la executare formulată de pârâții-reclamanți Bituleanu Cornel și Bituleanu Zenovia, în contradictoriu cu pârâțul Postelnicu Tiberiu Bica, și s-au anulat actele de executare în dosarul de executare nr. 204/2020 al BEJ Ioana Cristian.

Astfel, așa cum rezultă mai sus, întrucât autorii părților sunt diferiți, instanța trebuie să recurgă la compararea titlurilor și să dea câștig de cauză părții al cărei titlu este preferabil, cu mențiunea că se compară titlurile de proprietate ale autorilor părților în litigiu, iar nu titlurile directe opuse de părți. Ipoteza unor titluri care provin de la autori diferiți impune a se determina apartenența dreptului de proprietate, momentul la care apar pentru prima oară două titluri de proprietate asupra aceluiași bun, dreptul de proprietate neputându-se regăsi decât în patrimoniul uneia din părți care l-a dobândit, în mod valabil, ca efect al principiului conform căruia nimeni nu poate transmite mai mult decât ceea ce îi aparține.

Reclamantul-pârât a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului în litigiu în baza unui contract de vânzare, iar autorul său în baza actului de adjudecare emis în cadrul procedurii executării silite, iar pârâții-reclamanți Bituleanu Cornel și Bituleanu Zenovia în baza unui contract de vânzare, iar autorul lor, SC SUPERCAR SERVICE 2003 SA, tot în baza unui contract de vânzare.

Analizând titlurile de proprietate ale celor două părți, instanța apreciază ca fiind mai bine caracterizat titlul reclamantului-pârât pentru următoarele considerente:

În cadrul unei urmăriri silite imobiliare, în condițiile noului Cod de procedură civilă (C. proc. civ.), desfășurată prin intermediul unei licitații publice, dreptul de proprietate asupra unui bun imobil poate fi transferat către unul dintre participanții la procedura executării silite, denumit adjudecatar. Adjudecatarul este participantul în cadrul unei licitații publice care oferă cel mai mare preț pentru achiziția imobilului scos la vânzare și în favoarea căruia operează transferul dreptului de proprietate asupra bunului. Titlul de proprietate asupra bunului vândut în cadrul licitației publice poartă denumirea de act de act de adjudecare care reprezintă, pe de o parte, un act de procedură, iar pe de altă parte, un veritabil act de autoritate publică, față de dispozițiile exprese ale legii speciale (Legea nr. 188/2000).

Astfel, poziția adjudecatarului unui imobil, în cursul unei executări silite, este mai avantajoasă față de poziția unui simplu dobânditor al bunului pe baza unui act juridic (ex. cumpărător, donatar etc.) prin raportare la specificul procedurii execuționale.

Procedura execuțională este o procedură care se desfășoară cu mijlocirea unor organe care fac parte atât din puterea executivă a statului (executorul judecătoresc), cât și din puterea judecătorească (instanța de executare), procedură reglementată în amănunt prin norme juridice imperative. Întreaga procedură se desfășoară cu respectarea mai multor cerințe de publicitate și pe parcursul unui interval de timp suficient (cel puțin la nivel teoretic) pentru ca toți terți interesați să-și poată apăra drepturile și interesele proprii.

Mai mult, întreaga procedură poate fi verificată oricând, sub aspectul legalității, de către instanțele judecătorești și suporta eventuale modificări în vederea restabilirii legalității (ex. modificarea actelor execuționale, anularea actelor de executare silită etc.).

Or, față de toate aceste caracteristici și față de necesitatea protejării principiului securității raporturilor juridice se cuvine ca adjudecatarul să aibă o poziție juridică mai avantajoasă față de un alt subiect de drept care ar dobândi bunul pe calea unui simplu acord de voință cu proprietarul acestuia.

Pârâții-reclamanți Bituleanu Cornel și Bituleanu Zenovia susțin că pârâțul Postelnicu Tiberiu Bica a fost de rea-credință, acesta cunoscând că s-a formulat contestație la executare prin care s-a solicitat anularea executării silite demarate de acesta din urmă, în calitate de creditor, însă trebuie observat că nu ne situăm pe tărâmul actului juridic civil, ci al unei proceduri execuționale indirecte – urmărirea silită imobiliară –, procedură legală, specială, de drept procesual, iar nu de drept substanțial. Ca atare, în materie de adjudecare, nici instituția bunei-credințe nu trebuie interpretată în înțelesul său din dreptul material, ci în cel specific, de drept procesual civil, mai exact de drept execuțional. De aceea, buna-credință la obținerea

actului de adjudecare nu se referă la convingerea intimă a părților contractante, cum se întâmplă în cazul actului juridic civil, ci se referă la *legalitatea formelor de executare*, căci adjudecatorul dă dovadă de bună-credință prin aceea că a participat la o licitație organizată pe coordonatele unei depline legalități, cu respectarea riguroasă a tuturor exigențelor impuse în materia executării silite. La momentul la care s-a întocmit procesul-verbal de licitație, executarea silită nu fusese anulată, astfel că nu se poate considera că pârâțul Postelnicu Tiberiu Bica a fost de rea-credință.

În continuare, relevante sub acest aspect sunt și dispozițiile art. 777 C.proc.civ. potrivit căroră „În cazul vânzărilor la licitație publică făcute în condițiile prezentei secțiuni nu este admisibilă nicio cerere de desființare a vânzării împotriva terțului adjudecatar care a plătit prețul (...) Când adjudecatar a fost creditorul, vânzarea va putea fi desființată dacă există temei de nulitate, potrivit dreptului comun.”, dar și dispozițiile art. 860 alin. 1 C.proc.civ. ce prevăd că „Orice cerere de evicțiune, totală sau parțială, privind imobilul adjudecat este definitiv stinsă.” Astfel, o acțiune în revendicare formulată de un terț împotriva adjudecatorului cu privire la imobilul adjudecat la licitație publică într-o procedură execuțională silită s-ar circumscrie generic conceptului de cerere în evicțiune prevăzut de art. 860 alin. (1) C. proc. Civ. cerere care este prohibită de legiuitor. Pârâții-reclamanți Bituleanu Cornel și Bituleanu Zenovia au la îndemână dispozițiile art. 723 C.proc.civ. ce reglementează instituția întoarcerii executării silite, și nu o acțiune în revendicare pentru a intra dobândi terenul ce face obiectul prezentei cauze.

Cu privire la persoana reclamantului-pârât, pârâții-reclamanți au susținut că acesta nu este un terț dobânditor de bună-credință, invocând în acest sens dispozițiile art. 901 C.proc.civ.

Analizând art. 901 din Codul civil, instanța reține că acesta privește principiul publicității materiale, consacrand efectul achizitiv de drepturi reale imobiliare al înscrierii unor drepturi tabulare în folosul terțului dobânditor de bună-credință și cu titlu oneros. Principiul publicității materiale este aceea regulă potrivit căreia, în afara îngrădirilor și excepțiilor legale, cel care a dobândit cu bună-credință vreun drept real înscris în cartea funciară, în temeiul unui act cu titlu oneros, devine adevăratul titular al dreptului înscris în folosul său, chiar dacă, la cererea adevăratului titular, dreptul autorului său va fi radiat din cartea funciară. În alți termeni, terțul dobânditor de bună-credință, al unui drept tabular, în temeiul unui act juridic cu titlu oneros este considerat adevăratul titular al dreptului înscris în folosul său, deși titlul autorului său era inexistent, nul sau ineficace, după caz.

Din dispozițiile art. 901, rezultă că principiul publicității materiale operează, în primul rând, numai în cazul dobândirii-strămutării sau constituirii-unui drept tabular, în temeiul unor acte juridice cu titlu oneros, înscris în cartea funciară și, în al doilea rând, numai în folosul terților de bună-credință care au dobândit cu titlu oneros vreun drept real sau vreun drept de ipotecă, întemeindu-se pe cuprinsul cărții funciare.

În ceea ce privește stabilirea bunei-credințe, instanța are a verifica dacă sunt îndeplinite, în mod cumulativ, condițiile prevăzute la art. 901 aliniatul 2 lit. a-c.

La momentul încheierii contractului de vânzare de către reclamantul-pârât, nu a fost înregistrată nicio acțiune prin care se contestă cuprinsul cărții funciare și din cuprinsul cărții funciare nu rezultă nicio cauză care să justifice rectificarea acesteia în favoarea altei persoane, aspect care rezultă din extrasul de carte funciară aflat la fila 40 vol. 2, care a fost avut în vedere la momentul încheierii contractului de vânzare.

Pârâții-reclamanți susțin că reclamantul-pârât trebuia să dea dovadă de diligență și să verifice portalul instanțelor de judecată pentru a observa că a fost înregistrată contestația la executare înregistrată sub nr. 14254/280/2020 pe rolul Judecătoriei Pitești. Însă, contrar celor susținute de aceștia, necunoașterea inexactității din cuprinsul cărții funciare nu poate fi apreciată ca fiind sinonimă cu lipsa de diligență reproșată reclamantului-pârât în neverificarea portalului instanțelor pentru a cerceta dacă a fost înregistrată vreo acțiune ce ar pune în discuție valabilitatea titlului său de proprietate. Necunoașterea se referă la un fapt concret în privința reclamantului-pârât, pe când diligența are în vedere o anume conduită pe care ar fi

trebuit să o urmeze aceștia, motiv pentru care instanța apreciază că este îndeplinită și condiția prevăzută la lit. c a acestui articol.

Ca atare, în raport de cele mai sus arătate, instanța va considera că prevalează titlul de proprietate al reclamantului-pârât, în detrimentul celui al pârâților-reclamanți Bituleanu Cornel și Bituleanu Zenovia.

În consecință, instanța va admite cererea de chemare în judecată, așa cum a fost modificată, formulată de reclamantul-pârât Costea Marian, în contradictoriu cu pârâții-reclamanți Bituleanu Cornel și Bituleanu Zenovia și va obliga pe pârâții-reclamanți Bituleanu Cornel și Bituleanu Zenovia să lase în deplină proprietate și liniștită posesie reclamantului suprafața de 356 mp situată în intravilanul Orașului Ștefănești, punctul „Peste drum”, categoria de folosință curți construcții, cu număr cadastral 80634 (nr. cadastral vechi 1000/2).

Pe cale reconvențională, pârâți-reclamanți Bituleanu Cornel și Bituleanu Zenovia au solicitat să se constate anularea contractului de vânzare încheiat între reclamantul-pârât și pârâții Postelnicu Tiberiu Bica și Postelnicu Eugenia autentificat sub numărul 919 din data de 17.05.2021 de către BNP Chiran Gabriela și rectificarea cărții funciare nr. 80634 a localității Ștefănești, în sensul radierii dreptului de proprietate al reclamantului-pârât.

Au susținut că se impune anularea contractului de vânzare încheiat între reclamantul-pârât și pârâții Postelnicu deoarece între aceștia a existat o înțelegere frauduloasă, ilicită și imorală, prin care s-a dorit cu rea-credință să fie împiedicați să obțină întoarcerea executării silite prin restabilirea situației anterioare. În acest sens, a arătat că reclamantul-pârât se află în raporturi foarte strânse, atât de prietenie, cât și profesionale, cu judecatorul și creditorul din dosarul de executare nr. 204/2020 al BEJ Ioana Cristian, contractul de vânzare a fost încheiat într-un interval de timp foarte scurt de la momentul la care a fost formulată cererea de întoarcere a executării silite, vânzătorul, deși parte în dosarul nr. 14254/280/2020, nu a adus la cunoștința instanței faptul că bunul pe care l-a adjudecat în contul creanței a fost înstrăinat, iar prezenta cerere de chemare în judecată a fost formulată și înregistrată pe rolul Judecătoriei Pitești după ce s-a admis contestația la executare și s-a dispus anularea tuturor actelor de executare din dosarul de executare nr. 204/2020 al BEJ Ioana Cristian.

În primul rând, potrivit art. 1238 C.civ., cauza ilicită sau imorală atrage nulitatea absolută a contractului dacă este comună ori, în caz contrar, dacă cealaltă parte a cunoscut-o sau, după împrejurări, trebuia s-o cunoască. Așa cum s-a arătat de către reclamanti, doar pârâtul Postelnicu Tiberiu Bica a fost parte în dosarul de executare nr. 204/2020 al BEJ Ioana Cristian și în contestația la executare înregistrată sub nr. 14254/280/2020, aflată pe rolul Judecătoriei Pitești, nu și reclamantul-pârât, astfel că nu rezultă din probele administrate că acesta din urmă s-a dorit încheierea contractului de vânzare în scopul eludării dispozițiilor art. 724 C.proc.civ., că a știut de contestația la executare promovată de acesta și că a avut posibilitatea ca vânzătorul să fie evins.

În al doilea rând, deși reclamantul-pârât nu s-a prezentat la interogatoriu, instanța nu poate califica această împrejurare ca o mărturisire de culpă în primul rând ca un început de dovadă în folosul pârâților-reclamanți, în sensul art. 358 C.proc.civ., deoarece instanța consideră că reclamantul-pârât este de bună-credință, întrucât are calitatea de angajat al firmei din localitatea Ștefănești și Total Distribution Group & Logistics unde angajații sunt numiți Postelnicu Ioana și Postelnicu Alexandra, însă această împrejurare nu este suficientă pentru a considera că scopul urmărit de ar putea fi caracterizat ca unul imoral și ilicit, pentru a se constata nulitatea contractului, chiar dacă este coroborat cu lipsa nejustificată a acestuia de la interogatoriu.

Ca atare, cum buna-credință se prezumă până la proba contrară, conform art. 14 din C.civ., și cum pârâții-reclamanți nu au făcut dovada contrară, instanța va considera că reclamantul-pârât este de bună-credință.

Având în vedere că instanța consideră că reclamantul-pârât este de bună-credință și nu a cunoscut viciile cauzei, contractul de vânzare autentificat sub numărul 919 din data de 17.05.2021 de către BNP Chiran Gabriela nu poate fi anulat, ci va produce efectele juridice pe care legea i le recunoaște.

În consecință, instanța va respinge ca neîntemeiat și capătul de cerere privind rectificarea cărții funciare deoarece acesta are un caracter accesoriu în raport cu capătul de cerere privind anularea contractul de vânzare.

În raport de cele mai sus arătate, instanța va respinge cererea reconvențională formulată de pârâții-reclamanți Bituleanu Conel și Bituleanu Zenovia, în contradictoriu cu reclamantul-pârât Costea Marian și pârâții Postelnicu Tiberiu Bica și Postelnicu Eugenia ca neîntemeiată.

Cu privire la capătul de cerere privind desființarea construcției existente pe terenul în suprafață de 356 mp., prin raportul de expertiză în specialitatea topografie administrat în cauză se arată că pe acesta se află amplasată o construcție (identificată în schița 1 prin C1) ușoară din termopan și panouri încastrate pe platforma betonată. Reclamantul-pârât justifică interes pentru demolarea gardului având în vedere că s-a constatat că sunt ridicate pe terenul proprietatea acestuia, motiv pentru care va obliga pârâții-reclamanți Bituleanu Cornel și Bituleanu Zenovia să ridice construcția C1, identificată în schița 1 din cuprinsul raportului de expertiză întocmit de expert tehnic judiciar Podea Ionuț Cătălin, iar în cazul în care pârâții-reclamanți refuză îndeplinirea acestei obligații va fi autorizat reclamantul să ridice această construcție pe cheltuiala pârâților.

Cu privire la plata cheltuielilor de judecată solicitate de reclamantul-pârât, având în vedere că pârâții-reclamanți au căzut în pretenții prin admiterea cererii principale, instanța va obliga pârâții-reclamanți Bituleanu Cornel și Bituleanu Zenovia, în mod egal, la plata către reclamantul-pârât Costea Marian a sumei de 3592 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată, constând în onorariu de expert și taxă judiciară de timbru (f. 17 vol. 1, f. 65 vol. 1 și f. 103 vol. 2).

PENTRU ACESTE MOTIVE, ÎN NUMELE LEGII

HOTĂRĂȘTE

Admite cererea, așa cum a fost modificată, formulată de reclamantul-pârât *Costea Marian*, având C.N.P. [REDACTED] cu domiciliul în mun. [REDACTED] Județ. [REDACTED] Baile [REDACTED] în contradictoriu cu pârâții-reclamanți *Bituleanu Cornel*, având C.N.P. [REDACTED] și *Bituleanu Zenovia*, având C.N.P. [REDACTED] ambii cu domiciliul procesual ales în vederea comunicării actelor de procedură la Cabinet de avocat Șandru Viorel Cătălin și Nițulescu Adina Maria cu sediul în Pitești, Str. [REDACTED] bloc [REDACTED] parter, interfon 3.

Respinge cererea reconvențională formulată de pârâții-reclamanți Bituleanu Conel și Bituleanu Zenovia, în contradictoriu cu reclamantul-pârât Costea Marian și pârâții *Postelnicu Tiberiu Bica*, având C.N.P. [REDACTED] cu domiciliul în jud. Argeș, [REDACTED] Podgorii [REDACTED] nr. 301 și *Postelnicu Eugenia*, având C.N.P. [REDACTED] cu domiciliul în Elveția, [REDACTED] Montreux, [REDACTED] ca neîntemeiată.

Obligă pe pârâții-reclamanți Bituleanu Cornel și Bituleanu Zenovia să lase în deplină proprietate și liniștită posesie reclamantului suprafața de 356 mp situată în intravilanul Orașului Ștefănești, punctul „Peste drum”, categoria de folosință curți construcții, cu număr cadastral 80634 (nr. cadastral vechi 1000/2).

Obligă pârâții-reclamanți Bituleanu Cornel și Bituleanu Zenovia să ridice construcția C1, identificată în schița 1 din cuprinsul raportului de expertiză întocmit de expert tehnic judiciar Podea Ionuț Cătălin, iar în cazul în care pârâții-reclamanți refuză îndeplinirea acestei obligații va fi autorizat reclamantul să ridice această construcție pe cheltuiala pârâților.

Obligă pârâții-reclamanți Bituleanu Cornel și Bituleanu Zenovia, în mod egal, la plata către reclamantul-pârât Costea Marian a sumei de 3592 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată, constând în onorariu de avocat și taxă judiciară de timbru.

Stabilește onorariu definitiv pentru expert Podea Ionuț suma de 2000 lei.

Cu apel în termen de 30 zile de la comunicare. Cererea de apel se depune la Judecătoria Pitești.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței.
astăzi, 19.04.2024.

**Președinte,
Denisa Ana Maria Danciu**

**Grefier,
Cătălina Ioana Ghencea**

Red. D.A.M.D/6 ex. / 17.08.2024

Tehnored. C.I.G. / 24.04.2024

Com. 5 ex. /

