

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA CONSTANȚA
SECȚIA CIVILĂ

Operator de date cu caracter personal nr. 3047

SENȚINȚA CIVILĂ NR. 21763
Ședința publică din data de 02.12.2008

Completul constituit din:
Președinte: Corina Eugenia Jianu
Grefier: Maria Țăranu

Pe rol judecarea cauzei civile având ca obiect fond funciar nulitate acțiune formulata de reclamant **RĂDULESCU ZOE**, domiciliată în București, sector 2, Calea Moșilor, nr.23, bl.41.A, ap.7, în contradictoriu cu pârâții **COMISIA LOCALA DE APLICARE A LEGII NR.18/1991 CONSTANȚA**, **COMISIA JUDEȚEANA DE APLICARE A LEGII NR.18/1991 CONSTANȚA**, ambele cu sediul în Constanța, B.dul Tomis, nr. 51, jud. Constanța, **TERENTE VALERE**, domiciliat în Constanța, str. Năvodului, nr.19, jud. Constanța, **JARNEA MIHAIL-DĂNUȚ**, domiciliat în Constanța, str. Ioan D.Chirescu, nr.14, jud. Constanța, **TAPES ALEXANDRU**, domiciliat în Constanța, B.dul Tomis, nr. 215, bl.TS.9, ap.49, jud. Constanța, **CHELDIAGI TURCHEAN**, domiciliat în Constanța, str., Dezrobirii, nr.131, bl.IV.3, ap.23, jud. Constanța, **BULAT LEILA**, domiciliată în Constanța, str. Sarmisegetusa, nr. 43, jud. Constanța, domiciliat în Constanța, str. Bibescu Vodă, nr.7, jud. Constanța, **OMER FERIAN**, domiciliat în Constanța, str. Cpt. Dobrilă Eugeniu, nr. 26, bl.LB, ap.48, jud. Constanța, **BULAT ERGHIAN**, domiciliat în Constanța, str. Sarmisegetusa, nr. 43, **POENARU LENIFER**, domiciliata în București, sector 4, str. Sg. Major Dumitru Samoilă, bl.106, sc.1, et. 2, ap.15, **STOIAN ELENA**, domiciliata în Constanța, str. Victor Climescu, nr.1, jud. Constanța, **STOIAN GHEORGHE**, domiciliat în loc. Basarabi, Aleea Liliacului, nr.3, bl.B.1, sc.2, et.1, ap.25, jud. Constanța, **STOIAN ELISABETA** și **STOIAN IOANA**, ambele cu domiciliul în Constanța, str. Dr. Victor Climescu, nr.1, jud. Constanța, și **TROFIM FLORICA VIOLETA**, domiciliata în Constanța, str. Dr. Victor Climescu, nr.5, jud. Constanța.

Dezbaterile asupra fondului au avut loc în ședința publică din data de 11.11.2008 și au fost consemnate în încheierea de amânarea pronunțării de la acea dată, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, și au fost consemnate în încheierea de amânarea pronunțării de la acea dată, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, când, instanța, pentru a da posibilitatea părților să depună concluzii scrise, a dispus amânarea pronunțării la data de 18.11.2008, 25.11.2008 și apoi la data de 02.12.2008.

INSTANȚA

Asupra cererii de față:

Prin cererea înregistrată sub nr. 63/212/2003 (și nr. în format vechi 11078/2003) pe rolul acestei instanțe, reclamanta **RĂDULESCU ZOEIA**, a chemat în judecată pe parații **COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR - CONSTANȚA, COMISIA LOCALĂ DE FOND FUNCİAR CONSTANȚA, TERENTE VALERE, JARNEA ANICA, STOIAN RADA, STĂNESCU TEODORA și BULAT IAIA**, solicitând constatarea nulității absolute a :

- Titlului de proprietate nr. 28415/1577/16.05.2002;
- Titlului de proprietate nr. 28415/1579/16.05.2002;
- Titlului de proprietate nr. 28415/1575/16.05.2002;
- Titlului de proprietate nr. 28415/1578/16.05.2002 și a
- Titlului de proprietate nr. 28415/1576/16.05.2002

- precum și obligarea pârâților (persoane fizice) de a lăsa reclamantei în deplină proprietate și liniștită posesie cele 18 ha de teren situate în sola pentru care i s-a reconstituit dreptul de proprietate și pentru care a fost pus în posesie.

În motivare, reclamanta a arătat că a formulat cerere de reconstituire a dreptului de proprietate în baza Legii nr. 18/1991 și a Legii nr. 16/1994 pentru reconstituirea dreptului de proprietate de pe urma defuncțiilor Balamace Ion și Puiu Aristide pentru suprafața de 9,5 ha și respectiv 8,5 ha teren.

A precizat reclamanta că în urma cererii sale de reconstituire a dreptului de proprietate, Comisia Locală Mihail Kogălniceanu a procedat la punerea sa în posesie pentru cele două suprafețe de teren și a emis cele două procese-verbale de punere în posesie din data de 17.02.2000, în sola A 510, exact între același limite pentru care s-au emis titlurile de proprietate contestate.

A mai arătat reclamanta că toate titlurile de proprietate au fost emise purtând numere consecutive de înregistrare, în data de 16.05.2002, în condițiile în care se afla în litigiu cu pârâta pentru obligarea acesteia la emiterea titlului de proprietate, iar prin sentința civilă nr. 16724/2001 pronunțată de Judecătoria Constanța, rămasă definitivă și irevocabilă, pârâta a fost obligată să îi elibereze titlul de proprietate ca urmare a reconstituirii dreptului de proprietate de pe urma autorilor săi Balamace Ion și Puiu Aristide, dar cu totul nelegal și abuziv Comisia Județeană Constanța ar fi emis titlurile de proprietate contestate în prezenta cauză, legea fondului funciar interzicând emiterea titlurilor de proprietate pentru terenuri ce fac obiectul unor litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești.

A mai menționat reclamanta că titlurile de proprietate sunt emise în fals, deoarece o parte din persoanele menționate în titlurile de proprietate erau decedate la data emiterii titlurilor de proprietate, cum ar fi cazul numitului Bulat Iaia, decedat încă din anul 1994 deși titlul de proprietate nr. 28415/1576 a fost emis în 16.05.2002, iar alte titluri de proprietate ar fi emise pe numele unor persoane inexistente, propunerea de reconstituire fiind făcută de Comisia Locală Constanța care nu ar fi fost proprietara terenului în litigiu.

În drept, a invocat prev. art. 948; 949; 950 și art. 966 C. Civ. și art. 112 C. pr. civ.

În probațiune, a solicitat administrarea probei cu înscrisuri, interogatoriu, martori și orice altă probă.

În ședința publică din data de 18.12.2003, reclamanta a depus precizări la acțiunea introductivă de instanță prin care și-a restrâns obiectul acțiunii, solicitând numai constatarea nulității absolute a celor 5 (cinci) titluri de proprietate menționate mai sus.

În data de 12.12.2003, pârâta Comisia Locală de fond funciar – Constanța a depus întâmpinare prin serviciul Registratură, solicitând respingerea acțiunii ca nefondată și obligarea reclamantei la plata cheltuielilor de judecată.

În motivare, această pârâtă a arătat în esență că sola A 510 pe care reclamanta pretinde că a fost pusă în posesie, are aprox. 15 ha și nu 18 ha cum se susține, iar față de susținerea reclamantei că pentru sola A 510 există un alt litigiu având ca obiect obligarea „pârâtei” de a emite titlurile proprietate în favoarea reclamantei se impune să precizeze care anume „pârâtă”, deoarece Comisia Locală Constanța are înregistrat pe rolul instanței, doar prezentul litigiu, în contradictoriu cu reclamanta nu și altele.

A mai arătat pârâta Comisia Locală Constanța, că reclamanta înțelege să se prevaleze de existența a două procese-verbale de punere în posesie emise de Comisia Locală de fond funciar Mihail Kogălniceanu emise în data de 17.02.2000, în care nu se precizează decât sola „A 510”, fără a se face o identificare topometrică sau prin vecinătăți, iar această așa-zisă nelegalitate ar fi demontată, „deoarece anterior încheierii acestor procese-verbale de punere în posesie, respectiv la data de 19.01.2000, între S.C. CERES M. Kogălniceanu și Primarul Mun. Constanța, a intervenit un proces-verbal prin care s-a pus la dispoziția Primăriei Mun. Constanța două sole de teren arabil și anume parcela A 498 având suprafața de 20,87 ha și parcela A 510 având suprafața de 15,23 ha, în vederea reconstituirii dreptului de proprietate a persoanelor îndreptățite, în conformitate cu disp. Legii nr. 18/1991.”

A mai precizat pârâta că hotărârea judecătorească obținută de reclamantă este dată în contradictoriu cu Comisia Locală M. Kogălniceanu fără a se preciza sau identifica vecinătățile, iar procesele-verbale, pe lângă deficiențele de formă, poartă o dată ulterioară predării solei A 510 către Primăria Mun. Constanța, motivația demersurilor reclamantei fiind dată de valoarea terenurilor din loc. Mihail Kogălniceanu față de valoarea celor situate în Mun. Constanța.

A mai arătat pârâta că susținerea reclamantei cum că ar fi deținut posesia terenurilor încă din anul 2000, „este cel puțin bizară”, în condițiile în care procesele verbale nu poartă mențiuni de natură a conduce la identificarea amplasamentelor, lipsind atare amplasament și din hotărârea judecătorească de care se prevalează reclamanta.

În probațiune, pârâta a solicitat administrarea probei cu înscrisuri, interogatoriu și eventual expertiză topometrică.

În ședința publică din data de 05.02.2004, instanța a dispus suspendarea judecării conf. disp. art. 155¹ C. Pr. Civ., pentru neîndeplinirea obligației stabilită de instanță în sarcina reclamantei la termenul din data de 18.12.2003, respectiv de a identifica adresa pârâtei Bulat Iaia (fila 84, vol. I).

În data de 02.08.2007, pârâta Comisia Locală de fond funciar Constanța, a depus prin serviciul Registratură, cerere de repunere pe rol a cauzei prin care a invocat și excepția perimării prezentei cauze (fila 91, vol. I), conf. art. 248 C. pr. civ.

În data de 31.08.2007, reclamanta Rădulescu Zoea, a depus prin serviciul Registratură, recurs împotriva Încheierii pronunțate de Judecătoria Constanța în data

de 05.02.2004 în dos. civ. nr. 63/212/2003 (și nr. în format vechi 11078) ce formează obiectul cauzei de față, încheiere prin care s-a dispus suspendarea judecării în temeiul disp. art. 155¹ C. Pr. Civ. (fila 4 – dos. nr. 9013/118/2007) și totodată a precizat că procedura de citare cu pârâțul Bulat Iaia, nu a fost legal îndeplinită, acesta fiind decedat din data de 08.12.1994, succesiunea acestuia fiind dezbătută la data de 20.03.1998 la B.N.P. „Trifu Eugenia”, succesorii defunctului fiind: CHELDIAGI TURCHEAN, BULAT ERCHIAN, BULAT ESUGHE și OMER FERIAN.

Tot în timpul recursului astfel declarat, reclamanta a precizat că și pârâta STĂNESCU TEODORA a decedat la data de 05.02.2004, moștenitor fiind TAPES ALEXANDRU, conform certificatului de moștenitor nr. 91/22.10.2004 emis de BNP „Ciprian Alexandrescu” și certificatului suplimentar de moștenitor nr. 115/18.10.2006 emis de același birou notarial (filele 67-76 din dos. nr. 9013/118/2007), decedați fiind și pârâții Jarnea Anica și Bulat Iaia.

Prin decizia civilă nr. 1308/21.12.2007 pronunțată de Tribunalul Constanța în dos. civ. nr. 9013/118/2007, a fost admis recursul declarat de recurenta-reclamantă Rădulescu Zoea în contradictoriu cu intimații-pași Comisia Locală de fond funciar Constanța, Comisia Județeană de fond funciar-Constanța, Terente Valere, Stoian Rada și Tapeș Alexandru, fiind casată Încheierea de suspendare pronunțată la data de 05.02.2004 de Judecătoria Constanța în dosarul nr. 11078/2003 (nr. nou 63/212/2003) cauza fiind trimisă Judecătoriei Constanța, pentru continuarea judecării.

În ședința publică din data de 18.01.2008, reclamanta a precizat cadrul procesual pasiv, arătând că înțelege să se judece în contradictoriu cu următorii pârâți:

1. COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR – CONSTANȚA (denumită în continuare Comisia Județeană Constanța);
2. COMISIA LOCALĂ DE APLICARE A LEGII NR. 18/1991 - CONSTANȚA (denumită în continuare Comisia Locală Constanța);
3. CHELDIAGI TURCHEAN;
4. BULAT ERCHIAN;
5. BULAT ESUCHE;
6. OMER FERIAN; (ultimii patru, moștenitori ai defunctului Bulat Iaia);
7. JARNEA MIHAI-DĂNUȚ (moștenitor al defunctei Jarnea Anica);
8. TAPES ALEXANDRU;
9. TERENCE VALERIE și
10. STOIAN RADA (moștenitoare a def. Stoian Florea).

În ședința publică din data de 15.02.2008, pârâțul Jarnea Mihai Dănuț, a depus întâmpinare prin care a solicitat respingerea acțiunii ca nefondată și obligarea reclamantei la plata cheltuielilor de judecată.

În motivare, acest pârât a arătat în esență că susținerea reclamantei potrivit cu care aceasta a fost pusă în posesie asupra terenului în suprafață de 18 ha în sola A 510, este nereală deoarece sola menționată aparține Comisiei Locale Constanța și are suprafața de doar 15 ha teren, iar în procesele-verbale de punere în posesie de care se prevalează reclamanta nu se precizează decât sola A 510, fără a se face o identificare topometrică sau prin vecinătăți a acestei parcele.

A mai precizat pârâțul că anterior emiterii celor două procese-verbale de punere în posesie pe numele reclamantei, sola A 510 era deja predată Comisiei Locale

Constanța, mai precis la data de 19.01.2000, între S.C. CERES – Mihail Kogălniceanu și între Primarul Mun. Constanța intervenind un proces-verbal prin care s-a pus la dispoziția Primăriei Mun. Constanța două sole de teren arabil și anume parcela A 498 în suprafață de 20,87 ha și parcela A 510 în suprafață de 15,23 ha, în vederea reconstituirii dreptului de proprietate a persoanelor îndreptățite conf. prev. Legii nr. 18/1991.

A mai arătat pârâtul că hotărârea judecătorească de care se prevalează reclamanta a fost obținută în contradictoriu cu Comisia Locală Mihail Kogălniceanu, fără a se preciza sau identifica vecinătățile solei A 510, procesele-verbale de punere în posesie emise în favoarea reclamantei, pe lângă deficiențele de formă, respectiv lipsa semnăturii delegatului cadastral și neidentificarea terenului, purtând și o dată anterioară predării solei A 510 către Primăria Mun. Constanța.

În probațiune, a solicitat administrarea probei cu înscrisuri, interogatoriu și eventual expertiză topometrică.

În ședința publică din data de 04.04.2008, reclamanta prin apărătorul ales, a arătat că înțelege să-și mențină și capătul de cerere privind revendicarea terenului ca urmare a constatării nulității absolute a celor cinci titluri de proprietate contestate, teren pentru care i s-a reconstituit dreptul de proprietate conf. sentinței civile nr. 16724/19.11.2001 și a precizat totodată că terenul ce face obiectul prezentului litigiu se află situat în solele A 510 și A 498.

În ședința publică din data de 25.04.2008, reclamanta a solicitat introducerea în cauză în calitate de pârâți a moștenitorilor defunctului Bulat Erchian, respectiv pe numiții: Bulat Leila (soția supraviețuitoare), Poenaru Lenifer (fiică) și Bulat Erghian (fiu).

În ședința publică din data de 23.05.2008, pârâtul Jarnea Mihai Dănuț a invocat exceptia lipsei interesului reclamantei în promovarea acțiunii, excepție ce a fost pusă în discuția părților și a fost unită cu fondul de instanță (fila 229).

În ședința publică din data de 20.06.2008, pârâtul Jarnea Mihai Dănuț a depus o cerere prin care a motivat excepția lipsei de interes, arătând că potrivit Deciziei civ. nr. 413/03.03.2003, pronunțată de Curtea de Apel Ploiești – Secția Civilă, în dos. nr. 314/2003, instanță investită prin strămutare, au fost admise recursurile declarate de pârătele Comisia Județeană Constanța și intervenientul O.J.C.C. și a fost modificată în tot decizia de apel nr. 745/13.06.2002 pronunțată de Tribunalul Constanța – secția civilă și pe fond a fost menținută sentința civilă nr. 16724/19.11.2001 pronunțată de Judecătoria Constanța în dos. civ. nr. 9183/2001, în această decizie fiind clarificată și dată cuvenita relevanță juridică coincidenței dintre denumirea topografică comună a parcelelor în litigiu, respectiv parcela A510 și parcela A498, existând câte două parcele purtând același număr, unele situate pe raza teritorială a Mun. Constanța și celelalte două parcele având aceleași numere parcelare, fiind situate pe raza teritorială a Com. Mihail Kogălniceanu, iar că reclamanta ar fi avut dreptul să ceară punerea în posesie în parcela A 510 și A 498 existente pe raza Com. M. Kogălniceanu și nu pe raza Mun. Constanța.

A mai arătat acest pârât că potrivit adresei nr.7441/16.06.2008 a O.C.P.I. Constanța, rezultă că reclamanta ar fi fost pusă în posesie, emițându-se și titlurile de proprietate nr. 2682 și nr. 2683 din 03.01.2006, referitoare la suprafața de 18 ha, în parcela A 510, pe raza Com. Mihail Kogălniceanu, iar pe parcelele cu același număr

parcelar situate pe raza Mun. Constanța, au fost emise alte titluri de proprietate, printre care și cele în litigiu, pentru aceste motive reclamanta nejustificând un interes actual și legitim pentru a formula prezenta acțiune, care tinde la desființarea titlurilor de proprietate emise pârâților persoane fizice, deși reclamanta a obținut integral reconstituirea dreptului de proprietate conf. sent. civ. nr. 16724/19.11.2001 a Judecătoriei Constanța, pe raza com. M. Kogălniceanu prin emiterea titlurilor de proprietate, iar acest fapt ar lipsi reclamanta și de calitate procesuală activă.

A mai arătat acest pârât că reclamanta își exercită abuziv și injust dreptul de acțiune pârâții în judecată, iar în ceea ce privește capătul de cerere având ca obiect revendicarea terenului pentru care pârâții dețin titluri de proprietate, reclamanta nu ar avea calitate procesuală activă întrucât nu invocă existența unui titlu de proprietate și nu are nici un drept real asupra acestui teren.

În susținere, pârâtul a anexat adresa nr. 7441/16.06.2008 emisă de O.C.P.I. – Constanța (fila 387 vol. II), procesul-verbal nr. 21039/23.03.2000 încheiat între Primarul Mun. Constanța – Mihăeși Gheorghe și Tiberiu Menet – administrator al S.C. „Ceres” Mihail Kogălniceanu S.A. (filele 388-389); titlul de proprietate nr. 2682/03.01.2006 emis pe numele Rădulescu Zoea, cu autor Puiu Steliana, pentru suprafața de 9,5 ha situate în parcela A 510/2, sola 101, a Com. M. Kogălniceanu (fila 390); titlul de proprietate nr. 2683/03.01.2006, emis pe numele Rădulescu Zoea, cu autor Balamache Ion, pentru suprafața de 8,5 ha teren situat în parcela A 510/1, sola 101 a Com. M. Kogălniceanu, planurile parcelare (filele 392-393, vol. II) și decizia civ. nr. 413/03.03.2003 pronunțată de Curtea de Apel Ploiești în dos. nr. 314/2003 (filele 394-400, vol. II).

În ședința publică din data de 20.06.2008, instanța din oficiu a invocat excepția lipsei capacității de folosință a pârâtei Stoian Rada decedată la data de 25.09.1995, anterior formulării cererii de chemare în judecată, această excepție fiind pusă în discuția părților și admisă în aceeași ședință publică, cu motivarea din acea încheiere de ședință (fila 1, vol. III).

În ședința publică din data de 08.08.2008, reclamanta și-a completat cadrul procesual pasiv, solicitând introducerea în cauză în calitate de pârâți și a numiților: STOIAN ELENA, STOIAN GHEORGHE, STOIAN ELISABETA, STOIAN IOANA și TOFIM FLORICA – VIOLETA (moștenitorii defunctei Stoian Rada).

În cauză a fost administrată proba cu înscrisuri, proba cu expertiză tehnică topografică extrajudiciară întocmită de expert tehnic judiciar Dumitrescu Florin, din cadrul Biroului Local de Expertize Constanța (filele 31-36, vol. III) depusă de reclamantă și proba cu expertiză topografică extrajudiciară, întocmită de expert tehnic judiciar Burcin Constantin aflat în evidența Biroului Local de Expertize București (filele 72-76, vol. III) depusă de pârâtul Jarnea Mihai – Dănuț, precum au fost atașate și dosarele nr. 2635/2000 al Judecătoriei Constanța; nr. 1982/2002 al Tribunalului Constanța; nr. R 9183/2001 al Judecătoriei Constanța; nr. 1085/C/2002 al Curții de Apel Constanța; dos. civ. nr. 314/2003 al Curții de Apel Ploiești și dos. nr. 4555/2003 al Curții de Apel Ploiești.

Din actele și lucrările dosarului, instanța constată și reține următoarele:

Asupra excepției lipsei calității procesuale active și asupra excepției lipsei interesului reclamantei, instanța reține:

Reclamanta Rădulescu Zoea este fiica defunctului Balamace Ion și Maria, născută la data de 16.12.1949 (în perioada de detenție a mamei sale, așa cum rezultă din Hotărârea nr. 2708/16.03.1994 emisă de Comisia Municipiului București pentru aplicarea D. L. nr. 118/1990 – fila 17 din dos. nr. 2635/2000 al Judecătoriei Constanța atașat la prezenta cauză), iar defunctul Balamace Ion a deținut în proprietate suprafața de 8,50 ha pe raza com. M. Kogălniceanu, teren pentru care reclamanta a obținut calitatea de acționar la S.C. CERES S.A. – Mihail Kogălniceanu, potrivit Dispoziției nr. 15161/11.09.1997, conform disp. art. 36; 38; și art. 93 alin. 3-4 din Legea nr. 18/1991 (fila 13, dos. nr. 2635/2000), și ulterior, respectiv în data de 17.02.2000, reclamanta în calitate de moștenitoare a defunctului Balamace Ion, a fost pusă în posesie prin procesul-verbal emis de Comisia Locală M. Kogălniceanu, asupra terenului în suprafața de 8,5 ha situat în parcela A 510, fără a se menționa vecinătățile terenului, parcelă ce se afla la acea dată pe teritoriul cadastral al localității M. Kogălniceanu, jud. Constanța.

Reclamanta, este de asemenea și moștenitoarea legală a defunctului Puiu Aristide, decedat în data de 29.11.1994, în calitate de nepoată de soră predecedată, respectiv prin reprezentarea mamei sale Balamace Maria (decedată la data de 02.02.1988), așa cum rezultă din certificatul de moștenitor nr. 470/28.03.1995 emis de fostul Notariat de Stat al Sectorului 3 București (dos. 470/1995) – depus la fila 12 din dos. civ. nr. 2635/2000 al Judecătoriei Constanța, atașat la prezenta cauză.

În timpul vieții, autorul reclamantei, Puiu Aristide, a formulat cerere de reconstituire a dreptului de proprietate pentru terenurile pe care le-a deținut în proprietate anterior anului 1990, acesta devenind acționar la S.C. CERES S.A. – M. Kogălniceanu, cu suprafața de 10 ha teren și ulterior locator cu suprafața de 9,5 ha teren la aceeași societate agricolă, în temeiul art. 36; art. 38 și art. 93 alin. 3-4 din Legea nr. 18/1991 (calitatea de acționar, fiind transformată în cea de locator – proprietar), potrivit Deciziei nr. 14064/07.07.1995 emisă de Comisia Județeană Constanța (fila 9, dos. civ. nr. 2635/2000).

După decesul autorului Puiu Aristide, reclamanta moștenește dreptul acestuia de a primi acțiuni în valoare de 2.045.000 lei, reprezentând 10 ha teren în echivalent, ulterior reclamanta exprimându-și opțiunea de a deveni locator (proprietar) pentru terenul ce a aparținut autorului său Puiu Aristide și pentru care obține punerea în posesie în parcela A 510, cu privire la suprafața de 9,5 ha teren, parcelă situată pe teritoriul cadastral al comunei Mihail Kogălniceanu potrivit procesului-verbal de punere în posesie emis în data de 17.02.2000 de Comisia Locală Mihail Kogălniceanu, dar care proces-verbal, ca și în cazul procesului-verbal emis pentru suprafața de 8,5 ha teren situat tot în parcela A 510 de pe urma autorului Balamace Ion, nu prevede decât numărul parcelar, lipsind delimitarea prin stabilirea vecinătăților și numărul de lot.

Astfel, reclamanta, deși se reconstituie dreptul de proprietate pentru suprafața totală de 18 ha teren în parcela A 510 pe teritoriul cadastral al comunei Mihail Kogălniceanu (suprafața de 8,5 ha după autorul Balamace Ion și suprafața de 9,5 ha după autorul Puiu Aristide), nu i se delimitează în mod legal această suprafață de teren și nu i se emit titluri de proprietate (decât mult mai târziu, respectiv în data de 03.01.2006).

Pentru a clarifica această situație incertă și pentru a i se emite titlul de proprietate, reclamanta formulează în contradictoriu cu pârâții Comisia Locală de fond

funciar Mihail Kogălniceanu și Comisia Județeană de fond funciar Constanța, o cerere de chemare în judecată ce a formulat obiectul dos. civil. nr. 2635/2000 al Judecătoria Constanța, având ca obiect obligarea părților de a emite titlul de proprietate pentru suprafața de 18 ha teren de pe urma celor doi autori menționați mai sus, în parcela A 510, parcelă ce a fost predată de S.C. CERES S.A. – Mihail Kogălniceanu prin procesul-verbal de predare – primire nr. 3729/29.09.1999, către Comuna Mihail Kogălniceanu, teren pe care a fost pusă în posesie în data de 17.02.2000 (conform celor două procese-verbale de punere în posesie menționate), ținându-se cont de planșa cadastrală înregistrată la Primăria comunei Mihail Kogălniceanu sub nr. 2751/26.07.1999.

Prin sentința civilă nr. 12182/25.10.2000 pronunțată în dos. civ. nr. 2635/2000 de Judecătoria Constanța, a fost admisă în parte acțiunea reclamantei și pârâta Comisia Județeană Constanța a fost obligată să elibereze reclamantei titlul de proprietate fără a se stabili însă vecinătățile terenului reconstituit, prin aceeași sentință fiind respinsă cererea reclamantei privind obligarea pârâtei comisiei județene la plata daunelor cominatorii și a fost respinsă și cererea de intervenție formulată de O.C.O.T.A – Constanța.

Prin decizia civilă nr. 975/04.04.2001 pronunțată de instanța de apel – Tribunalul Constanța în dos. civ. nr. 420/2001, au fost admise apelurile declarate de apelanta – reclamantă Rădulescu Zoea și O.C.O.T.A – Constanța, a fost desființată sentința menționată mai sus și cauza a fost trimisă spre rejudecare.

În rejudecare, în dos. nr. R 9183/2001, Judecătoria Constanța a pronunțat sent. civ. nr. 16724/19.11.2001 prin care a admis în parte acțiunea reclamantei Rădulescu Zoea, a obligat pe pârâta Comisia Locală Mihail Kogălniceanu să completeze procesele-verbale de punere în posesie în sensul stabilirii amplasamentelor individuale, Comisia Județeană Constanța a fost obligată să emită titlurile de proprietate de pe urma autorilor Balamace Ion și Puiu Aristide conform propunerii comisiei locale, iar cererea reclamantei privind obligarea pârâtei comisiei județene la plata daunelor cominatorii a fost respinsă, fiind respinsă și cererea de intervenție formulată de O.C.O.T.A - Constanța.

În recurs, potrivit deciziei nr. 413/03.03.2003 pronunțată de Curtea de Apel Ploiești în dos. civ. nr. 314/2003, instanță investită cu soluționarea recursului ca urmare a admiterii cererii de strămutare formulată de reclamanta Rădulescu Zoea, a fost casată decizia dată în apel și a fost menținută sentința nr. 16724/19.11.2001 pronunțată de Judecătoria Constanța în cel de al doilea ciclu procesual, reținându-se în speță, că parcela A 510 în cadrul căreia a fost pusă în posesie reclamanta se află pe raza comunei Mihail Kogălniceanu, iar pentru parcelele A 510 și A 498 situate pe teritoriul orașului Constanța, și care se învecinează între ele, au fost „deja eliberate titluri de proprietate unor terțe persoane (...) titluri a căror valabilitate” nu s-a discutat în litigiul menționat.

Astfel, reclamanta, nu și-a rezolvat nici la data promovării acțiunii prezente incertitudinea cu privire la situarea terenului său (cele 18 ha) și cu privire la obținerea unui titlu legal de proprietate, dar a aflat că, această controversată parcelă A 510 ce a fost predată de S.C. CERES S.A. Mihail Kogălniceanu atât com. Mihail Kogălniceanu (128,90 ha) prin procesul-verbal nr. 3729/24.04.1999, cât și Municipiul Constanța (15,23 ha) prin procesul-verbal nr. 21039/23.03.2000 (filele 4 și 36 din dos. R

9183/2001 și procesul-verbal nr. 3083/19.01.2000 încheiat între S.C. CERES Mihail Kogălniceanu S.A. și Primăria Mun. Constanța (fila 180, dos. 63/212/2003, vol. II), a fost retrocedată unor terți și că au fost emise cele cinci titluri de proprietate contestate în prezenta cauză, titluri a căror valabilitate este incertă.

Astfel, interesul reclamantei și calitatea procesual activă a acesteia, sunt strâns legate în cauză, reclamanta considerându-se îndreptățită la reconstituirea dreptului de proprietate pe aceleași amplasamente pentru care au fost emise și titlurile de proprietate contestate, respectiv parcela A 510 și A 489, parcele pe care susține că are un drept de reconstituire preferabil, criticile privind legalitatea titlurilor de proprietate în litigiu vizând tocmai aceste amplasamente cât și corecta aplicare a legilor funciare la data emiterii acestor titluri, iar cererea reclamantei în revendicare privește în parte, aceleași motive, sens în care instanța constată că reclamanta are atât interes în promovarea acțiunii cât și calitate procesuală activă, urmând ca instanța să respingă aceste excepții ca neîntemeiate, iar pe fond urmează să se verifice atât legalitatea titlurilor de proprietate cât și condițiile (admisibilitatea) cererii de revendicare.

Pe fondul cauzei, instanța reține:

Așa cum s-a menționat mai sus, ca urmare a desființării S.C. CERES Mihail Kogălniceanu S.A. și a transformării calității de acționar în cea de locator a persoanelor ce li s-a stabilit această calitate, această societate a procedat la predarea unor suprafețe de teren către comuna Mihail Kogălniceanu, către comuna Lumina, către orașul Ovidiu și către orașul Năvodari, precum și către Mun. Constanța.

Prin procesul-verbal nr. 3083/19.01.2000 încheiat între Primarul Mun. Constanța – Mihăeși Gheorghe și Tiberiu Nemet – administrator la S.C. CERES S.A. Mihail Kogălniceanu (fila 180, vol. II), a fost predată către Primăria Municipiului Constanța, suprafața de 36,10 ha, respectiv sola A 498 în suprafață de 20,87 ha și sola A 510 în suprafață de 15,23 ha, iar ulterior a fost emis și procesul-verbal nr. 21039/23.03.2000, și cu nr. de înregistrare la Primăria Mun. Constanța 1198/31.03.2000 (încheiat între aceleași persoane) prin care au fost predate aceleași parcele, cu același suprafețe și în plus au mai fost predate și alte sole, respectiv A 446; A 444; A 478 în suprafață totală de 94,5 ha teren (fila 36, dos. 2635/2000), solele A 510 și A 498, având aceeași suprafață.

Potrivit adresei nr. 445/08.02.1999 emisă de Comisia Județeană Constanța către Comisia Locală Mihail Kogălniceanu (fila 184, vol. II), la cererea reclamantei Rădulescu Zoea, se solicita acestei comisii locale, împreună cu delegații OCAOTA și conducerea SC CERES SA Mihail Kogălniceanu, să se stabilească solele pe care vor fi amplasați locatorii și apoi să se treacă la punerea în posesie și la întocmirea documentației în vederea emiterii titlurilor de proprietate.

Prin adresa nr. 2752/26.07.1999 emisă de comuna Mihail Kogălniceanu către SC CERES SA, se comunică acordul acestei autorități administrativ-teritoriale privind punerea în posesie conf. Legii nr. 18/1991 și Legii nr. 16/1994, art. 25, a moștenitoarei Zoea Rădulescu cu următoarele suprafețe:

- „10 ha de pe urma defunctului Puiu Aristide în sola A 510, conform schiței”;
- „9 ha, de pe urma defunctului Balamace Ion, în sola A 498, conform schiței”, schița de care se făcea vorbire fiind anexată la fila 187, vol. II, și din care rezultă că amplasamentul avut în vedere era pentru sola A 498/2 de 9 ha, învecinată cu: proprietăți particulare Palazu Mare și A 498/3, cu DN 378; E - CC 500 și CC 501, iar

sola A 510 (de 17 ha) era lotizată în A 510/2 cu suprafața de 7 ha și A 510/1 cu suprafața de 10 ha, având vecini în N-NE Lacul Siutghiol și S-DN 378, iar la E și V cu drumuri de exploatare.

Potrivit adresei nr. 13810/21.02.2000 emisă de Comisia Locală Constanța către Primăria com. Mihail Kogălniceanu – comisia locală de fond funciar (fila 179, vol. II), această instituție comunica faptul că suprafața de teren aferentă solei A 510 care a predat-o S.C CERES S.A. Mihail Kogălniceanu, Comisiei Locale Constanța, conf. „procesului-verbal de predare-primire nr. 3083/19.01.2000 nu poate fi operantă datorită faptului că această solă A 510 a fost predată Comisiei Locale Mihail Kogălniceanu pentru aplicarea Legii nr. 18/1991 în luna septembrie 1999 cu procesul-verbal nr. 3729/29.09.1999”, considerând astfel „că procesul-verbal nr. 3083/19.01.2000 este nul, iar obligația de punere în posesie a locatorilor pentru sola A 510, revine Comisiei Locale Mihail Kogălniceanu”.

Din aceste înscrisuri, coroborate cu toate celelalte probe administrate în cauză, inclusiv raportul de expertiză extrajudiciară întocmit în cauză de expert Dumitrescu Florin (filele 31-36) și planurile parcelare depuse de părți, instanța reține că parcela A 498 se află în vecinătatea parcelei A 510 și că la momentul la care se aflau în administrarea SC CERES Mihail Kogălniceanu SA erau situate pe teritoriul comunei Mihail Kogălniceanu, iar după predarea acestora către Primăria Mun. Constanța (sola A 498 de 20,87 ha și sola A 510 de 15,23 ha) prin procesele-verbale menționate mai sus, cât și predarea aceleiași sole A 510 de 128,90 ha către Primăria com. Mihail Kogălniceanu prin procesul-verbal de predare-primire nr. 3729/09.09.1999, această solă – A 510 – care a avut la început o suprafață compactă, a fost predată la două comisii diferite fără o lotizare corespunzătoare, ceea ce a condus la situația actuală, respectiv terenul pe care a fost pusă în posesie reclamanta conf. proceselor-verbale din 17.02.2000, parcela A 510, cu vecini: N-drum de exploatare limitrof lacului Siutghiol; E- drum de exploatare; S-drum național DN 378 și V-drum de exploatare să fie retrocedat și de către Comisia Locală Constanța prin titlurile de proprietate contestate în cauză, altor persoane.

Astfel, Comisia Locală Constanța, în baza procesului-verbal nr. 3083/19.01.2000, încheiat între Mihăeși Gheorghe – Primarul Mun. Constanța și între Tiberiu Nemet – administrator la SC CERES Mihail Kogălniceanu în prezența numitei Pețeanu Cristina – sef serviciu fond funciar din cadrul OCAOTA – Constanța, cu ocazia predării-primirii suprafeței de 36,10 ha de la SC CERES SA către Comisia Locală a Mun. Constanța, în parcele cadastrale – Sola A 498 – 20,87 ha și sola A 510 de 15,23 ha, proces-verbal pe care îl declarase nul prin adresa nr. 13810/21.02.2000 (fila 179, vol. II) menționată mai sus, procedează totuși la emiterea Titlurilor de proprietate cu număr consecutiv:

1. - nr. 28415/1575/16.05.2002 – emis pe numele numitei Stoian Rada, cu autor Stoian Florea pentru suprafața reconstituită de 3 ha teren situat în parcela A 510/4 cu vecini: N-Sandu V. Gheorghe; E- H 519; S-Tapeș S. Trofin și V- DN 2A (fila 137, vol. II);

2. – nr. 28415/1576/16.05.2002 – emis pe numele Bulat Iaia pentru suprafața reconstituită de 3 ha teren situat în parcela A 510/2, cu vecini: N-Tapeș Trofin; E-H 519; S-Terente Valere și V-DN 2 A (fila 130, vol. II);

3. - nr. 28415/1577/16.05.2002 – emis pe numele Terente I. Valere pentru suprafața reconstituită de 3 ha teren situat în parcela A 510/2, cu vecini: N-Bulat Iaia; E-H 519; S-De 512 și V-DN 2 A (fila 161, vol. II);
4. - nr. 28415/1578/16.05.2002 – emis pe numele Stănescu Teodora cu autor Tapeș S. Trofin, pentru suprafața reconstituită de 4,5 ha teren situat în parcela A 510/3, cu vecini: N-Stoian Florea; E-H 519; S-Bulat Iaia și V-DN 2 A (fila 118, vol. II);
5. - nr. 28415/1579/16.05.2002 – emis pe numele Jarnea Anica, cu autor Sandu V. Gheorghe, pentru suprafața reconstituită de 5 ha teren situat în parcela A 478/1 de 5.000 m.p.; parcela A 510/5 în suprafață de 3,1200 ha cu vecini: N-Dc 504; E-De; S-Stoian Florea și V-DN 2 A și parcela A498/2/3 în suprafață de 1,3800 ha, cu vecini: N-Malamuceanu Iancu; E-De 497; S-Dc 504 și De 497 și V-DN 2A (fila 150, vol. II).

Este de reținut faptul că pentru toate titlurile de proprietate menționate mai sus există o singură persoană care ridică (primește) și semnează de primire aceste titluri de proprietate, respectiv mandatară cu procură specială – Alexa Eugenia care semnează și procesele-verbale de punere în posesie (și delimitare a amplasamentului) persoană care este împuternicită și să îndeplinească toate demersurile necesare în vederea înstrăinării suprafețelor de teren în litigiu către Alexa Gheorghe, terenul fiind înstrăinat încă înainte de a se cunoaște că se va emite titlul de proprietate și unde va fi amplasat terenul, respectiv din 2001, precum și să îndeplinească și să semneze în fața notarului formalitățile necesare pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

1. Astfel, Titlul de proprietate nr. 28415/1575/16.05.2002 emis pe numele Stoian Rada de pe urma defunctului Stoian Florea (soțul acesteia), este emis în anul 2002 pe numele lui Stoian Rada deși aceasta era decedată încă din data de 25.09.1995, iar la dosarul de reconstituire era depus certificatul-suplimentar de moștenitor nr. 373/03.10.2001 (de completare a certificatului de moștenitor nr. 190/20.05.1998) emis de BNP „Cristina Budei”, acesta purtând chiar viza Primăriei Mun. Constanța – Direcția Patrimoniu (fila 140-verso, vol. II), certificat în care erau trecuți moștenitorii acestei defuncte, dar cu toate acestea titlul de proprietate a fost emis pe numele unei persoane fără capacitate de folosință (decedată).

Prin procura specială autenticată sub nr. ~~3853/12.10.2001~~ la BNP „Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan Gabriel” (fila 248, vol. II), numiții Stoian Elisabeta, Trofin Florica-Violeta, Stoian Elena și Stoian Gheorghe (moștenitorii defunctei Stoian Rada), au împuternicit pe mandatară Alexa Eugenia „să asiste autoritatea de stat abilitată de lege la punerea în posesie a terenului în suprafață de 3 ha, să ridice titlul de proprietate și să îndeplinească toate demersurile necesare în vederea înstrăinării terenului către Alexa Gheorghe” ~~(probabil soțul mandatarei)~~ motivat de faptul că prin „actul de cesiune acțiuni” autenticat sub nr. 2211/03.10.2001 la BNP „Mariana Mihăescu” s-ar fi încasat prețul pentru suprafața indicată, mandatară fiind împuternicită să îndeplinească toate actele și formalitățile necesare, semnând în locul mandatarilor, această procură revocând procura autenticată sub nr. 2210/03.10.2001 la BNP „Mariana Mihăescu”, procură prin care aceeași mandanți – moștenitorii defunctei Stoian Rada, îl împuterniceau pe numitul Alexa Gheorghe să înstrăineze terenul în suprafață de 3 ha pentru care dețineau acțiuni la SC CERES Mihail Kogălniceanu SA, teren pe care nici nu-l obținuseră în natură și care nici nu era identificat ca amplasament (fila 247, vol. II) și să obțină titlu de proprietate.

Din dosarul de reconstituire depus de pârâta Comisia Locală Constanța lipsește decizia (dispoziția) dată de comisia județeană prin care numita Stoian Rada a fost validată în calitate de acționar la SC CERES sau eventual I.A.S. Mihail Kogălniceanu în anul 1991, așa cum ar fi fost legal, lipsind și cererea prin care numita Stoian Rada (sau moștenitorii acesteia) ar fi optat în termen de 1 an de la data intrării în vigoare a Legii nr. 16/1994 – art. 25 (termen prelungit până la data de 01.10.1994 – prin Legea nr. 58/1995) pentru calitatea de locator, precum lipsește și contractul de arendare locațiune care trebuia încheiat obligatoriu în această situație, conf. art. 7 (2) din Legea nr. 16/1994 perioada minimă de locațiune fiind de 5 ani inițial (ulterior lăsată la latitudinea părților contractante - art. I pct. 9 din Legea nr. 65/1998), iar până la expirarea perioadei de arendare, comisia locală ar fi avut obligația să emită titlurile de proprietate, punerea în posesie a persoanelor îndreptățite urmând a se efectua în sole compacte, stabilite pe ferme și localități.

În cauză nu numai că nu s-a respectat această procedură (pentru nici unul din titlurile contestate), dar lipsește cu desăvârșire documentația care ar fi trebuit să stea la baza emiterii titlului de proprietate, având în vedere că pentru punerea în posesie a persoanelor îndreptățite pe terenurile ce au aparținut SC CERES S.A. Mihail Kogălniceanu, trebuiau îndeplinite cerințele tranzitorii emiterii titlului de proprietate menționate mai sus, cerințe neîndeplinite în speță.

Mai mult, se poate observa cu ușurință din probele coroborate, administrate în cauză, că o singură persoană interesată de obținerea terenurilor în litigiu, pe un amplasament superior ca valoare – lângă Lacul Siutghiol, la intrarea în Mun. Constanța, cu deschidere la DN 2A – respectiv numitul ALEXA GHEORGHE (prin mandatară Alexa Eugenia) care a avut atât calitate de fost mandatar cât și de cumpărător ulterior, a facilitat cu concursul pârâtelor Comisia Locală Constanța și Comisia Județeană Constanța, obținerea titlurilor de proprietate pentru sola A 510 (și parțial sola A 498) ca și în cazul titlului de proprietate emis pe numele defunctei Stoian Rada (la aprox. 7 ani după decesul acesteia), deși potrivit disp. art. 1308 pct. 2 C. civ. ~~Art. 1308.~~ *Sub pedeapsa de nulitate, nu se pot face adjudecatari nici direct, nici prin persoane interpuse: (...) 2. mandatarii, ai averii ce sunt insarcinati sa vanza*), Alexa Gheorghe în calitate de mandatar conf. procurii speciale inițial dată de moștenitorii defunctei Stoian Rada, autenticată sub nr. 2210/03.10.2001 la BNP „Mariana Mihăescu” și ulterior prin persoana interpusă Alexa Eugenia, nici nu ar fi avut dreptul să cumpere terenul în litigiu.

Pentru toate aceste motive, instanța va constata nulitatea absolută a Titlului de proprietate nr. 28415/1575/16.05.2002 emis pe numele Stoian Rada, având în vedere totodată și prev. art. III alin. 1 lit. „a” ~~pct. (ii)~~ din Legea nr. 169/1997.

2. Cu privire la Titlul de proprietate nr. 28415/1576/16.05.2002 emis pe numele ~~Bulat Iaia~~ pentru suprafața de 3 ha teren situat în parcela A 510/2 cu vecinii menționați mai sus instanța reține:

Bulat Iaia a decedat la data de 20.03.1998, anterior emiterii titlului de proprietate pe numele său, iar Comisia Locală Constanța cunoștea acest fapt la data emiterii titlului de proprietate pe numele unei persoane fără capacitate de folosință (decedat), în dosarul înaintat de această pârâta instanței fiind (ca și în cazul defunctei Stoian Rada) depusă procura specială autenticată sub nr. 3939/22.10.2001 la BNP Asociați „Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan Gabriel”, dată de moștenitorii defunctului

Bulat Iaia, numitei Alexa Eugenia (mandatară) pentru a obține punerea lor în posesie, titlul de proprietate (etc.), de a înstrăina terenul în suprafață de 3 ha către numitul Alexa Gheorghe și de a perfecta contractul de vânzare-cumpărare (fila 244, vol. II și dos. atașat în copie certificată conținând actele prealabile emiterii titlurilor de proprietate, dosar înaintat de comisia locală).

Nici în acest caz nu există Dispoziție de validare a numitului Bulat Iaia în calitate de acționar la SC CERES Mihail Kogălniceanu SA și nici cerere formulată în baza disp. art. 25 din Legea nr. 16/1994 pentru primirea calității de locator, lipsind și orice contract de arendă încheiat în acest sens.

Din copia Registrului agricol depusă de Comisia Locală Constanța la cererea instanței (fila 129, vol. II), rezultă că numitul Bulat Iaia nu a figurat înscris cu vreo suprafață de teren proprietatea sa, la nr. 220 (anii 1948-1951) figurând o altă persoană cu numele de „Sachir Iaia”, iar din probele administrate nu rezultă nici că numitul Bulat Iaia ar fi predat suprafața de 3 ha la CAP sau că ar fi fost preluată în orice mod în perioada de referință 1945-1990.

Și în acest caz, ~~singura persoană interesată de obținerea amplasamentului superior ca valoare este numitul Alexa Gheorghe prin persoana interpusă mandatară Alexa Eugenia~~, motivele fiind aceleași ca cele expuse mai sus, prin emiterea titlului de proprietate urmărindu-se eludarea prevederilor imperative ale Legii nr. 18/1991 cu concursul pârâtelor comisiile de fond funciar, în scopuri obscure, ca cele menționate mai sus.

Pentru aceste motive, având în vedere că în cauză au fost eludate prevederile Legii nr. 18/1991 privind fondul funciar, văzând și prev. art. III alin. 1 lit. „a” ~~pe (II) și (II)~~ din Legea nr. 169/1997, instanța va constata și nulitatea absolută a acestui titlu de proprietate emis pe numele Bulat Iaia.

3. Cu privire la Titlul de proprietate nr. 28415/1577/16.05.2002 emis pe numele ~~Terente I. Valere~~ pentru suprafața de 3 ha teren situat în parcela A 510/1 cu vecinătățile menționate mai sus, instanța reține:

Numitul Terente I. Valere a solicitat reconstituirea dreptului de proprietate pentru suprafața de 3 ha teren în baza Legii nr. 18/1991, teren ce poartă mențiunea pe cererea de reconstituire că ar fi fost „predat la Canal” (fila 163, vol. II) și în acest caz existând o procură specială autenticată sub nr. 2155/26.09.2001 la BNP „Mariana Mihăescu” prin care Terente I. Valere îl împuternicește pe numitul Alexa Gheorghe (mandatar) să administreze terenul în suprafață de 3 ha deținut la SC CERES SA, să ridice banii și dividendele ce i s-ar cuveni și să solicite eliberarea titlului de proprietate și punerea în posesie, precum există și o procură specială autenticată sub nr. 3848/11.10.2001 la BNP „Asociați Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan Gabirel” (fila 252, vol. II) prin care este împuternicită ulterior numita Alexa Eugenia să îndeplinească toate demersurile necesare în vederea punerii în posesie, să ridice titlul de proprietate și să îndeplinească demersurile necesare în vederea înstrăinării suprafeței de 3 ha teren către numitul Alexa Gheorghe, fostul mandatar, fiind revocată de asemenea procura anterioară dată numitului Alexa Gheorghe.

Și în acest caz, lipsesc din dosarul de reconstituire Dispoziția de validare a pârâtului Terente I. Valere în calitate de acționar la SC. CERES SA Mihail Kogălniceanu, cererea acestuia privind opțiunea de a-și transfera calitatea de acționar în cea de locator potrivit disp. art. 25 din Legea nr. 16/1994, contractele de locațiune

(arendare) încheiate cu SC CERES SA, iar persoana care are interesul să obțină (prin intermediul persoanei interpușe Alexa Eugenia) cu concursul părâtelor comisiile de fond funciar și ale părâtului Terente Valere, un amplasament superior ca valoare este tot Alexa Gheorghe (beneficiarul final al acestor amplasamente).

Având în vedere motivele expuse mai sus, titlul de proprietate fiind emis unei persoane care nu era îndreptățită la reconstituirea dreptului de proprietate pe acele amplasamente, având în vedere și prev. art. III alin. 1 lit. „a” pct. (ii) și (iii) din Legea nr. 169/1997, precum având în vedere că în cauză s-a urmărit și eludarea prev. Legii nr. 18/1991, instanța va constata nulitatea absolută a acestui titlu de proprietate.

4. Cu privire la Titlul de proprietate nr. 28415/1578/16.05.2002 emis pe numele ~~Stănescu Teodora cu autor Tapeș S. Trofin~~ pentru suprafața de 4,5 ha teren situat în parcela A 510/3 cu vecinătățile menționate mai sus, instanța reține:

Pe numele Stănescu Teodora (decedată în anul 2004, conf. actului de deces nr. 431/05.02.2004, în Constanța) s-a emis titlul de proprietate menționat, de pe urma defunctului Tapeș Trofin (fostul soț al numitei Stănescu Teodora, cu numele din prima căsătorie – Rusu Teodora, ulterior Tapeș și devenită Stănescu după încheierea celei de a doua căsătorii), titlul de proprietate fiind obținut și ridicat tot de mandatară Alexa Eugenia conf. procurii speciale autentificată sub nr. 3811/11.10.2001 la BNP Asociați „Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan Gabriel”, dată de numita Stănescu Teodora pentru ca mandatară „să asiste autoritatea de Stat abilitată de lege la punerea în posesie a suprafeței de 4,5 ha, să ridice titlul de proprietate și să îndeplinească toate demersurile necesare în vederea înstrăinării suprafeței de 4,5 ha tot către Alexa Gheorghe” de la care „a încasat prin actul de cesiune acțiuni” autentificat sub nr. 2176/29.09.2001 la BNP „Mariana Mihăescu”, prețul pentru suprafața indicată (...) prin această procură fiind revocată procura autentificată sub nr. 2177/29.09.2001 la BNP „Mariana Mihăescu”.

În dosarul de reconstituire aferent acestui titlu de proprietate și înaintat în copie de comisia locală Constanța există o cerere de reconstituire (nr. 17940/1991 – fila 120, vol. II) formulată de Stănescu Teodora și declarațiile olografe date de martorii Gorbon Gheorghe și Stan Constantin din care reiese că numitul Tapeș Trofin a fost refugiat din Basarabia și că ar fi fost împrorietărit cu suprafața de 5 ha teren în anul 1945 din moșia „Zosiman”, dar nu rezultă unde era amplasat acel teren. De asemenea lipsește din actele prealabile emiterii titlului de proprietate Dispoziția de validare a numitei Stănescu Teodora în calitate de acționar la SC CERES (sau fostul I.A.S Mihail Kogălniceanu), cererea de obținere pentru a transforma calitatea de acționar în cea de locator și contractele de arendă (locațiune) încheiate ulterior cu SC CERES SA precum și actul de împrorietărire al autorului Tapeș Trofin (vechiul titlu de proprietate), iar procesul-verbal de punere în posesie și titlul de proprietate au fost ridicate și semnate tot de mandatară Alexa Eugenia scopul fiind același cu cel prezentat mai sus.

Pentru aceste considerente, titlul de proprietate fiind emis unei persoane care nu era îndreptățită la reconstituirea dreptului de proprietate pe acele amplasamente, având în vedere și prev. art. III alin. 1 lit. „a” pct. (ii) și (iii) din Legea nr. 169/1997, instanța va constata nulitatea absolută a acestui titlu de proprietate.

5. Cu privire la Titlul de proprietate nr. 28415/1579/16.05.2002 emis pe numele ~~Jarnea Anica cu autor Sandu V. Gheorghe~~ instanța reține:

Acest titlu de proprietate a fost emis pe numele Jarnea Anica pentru suprafața de 5 ha teren, de pe urma autorului Sandu V. Gheorghe având următoarea localizare: parcela A 478/1 în suprafață de 5000 m.p., parcela A 510/5 în suprafață de 3,1200 ha și parcela 498/2/3 în suprafață de 1,38 ha (fila 150, vol. II), fiind emis și procesul-verbal de punere în posesie nr. 5 din 03.04.2002 (fila 151, vol. II) proces-verbal care are alte suprafețe înscrise pentru parcelele A 510/5 și A 498/2/3 decât cele înscrise în titlul de proprietate emis ulterior, și anume: parcela A 510/5 are suprafața de 1,73 ha și parcela A 498/2/3 are suprafața de 2,77 ha, or neconcordanța dintre procesul-verbal de punere în posesie și titlul de proprietate emis ulterior conf. art. 27 alin. 1 din Legea nr. 18/1991 și Regulamentul de aplicare (H.G. nr. 1172/2001) duce ea însăși la nulitatea mențiunilor din titlul de proprietate ce nu corespund actelor prealabile emiterii acestora.

De asemenea, din dosarul de reconstituire lipsește decizia (dispoziția) dată de comisia județeană prin care numita Jarnea Anica a fost validată în calitate de acționar la SC CERES sau eventual I.A.S. Mihail Kogălniceanu în anul 1991, așa cum ar fi fost legal, lipsind și cererea prin care numita Jarnea Anica (sau moștenitorii acesteia) ar fi optat în termen de 1 an de la data intrării în vigoare a Legii nr. 16/1994 – art. 25 (termen prelungit până la data de 01.10.1994 – prin Legea nr. 58/1995) pentru calitatea de locator, precum lipsește și contractul de arendare (locațiune) care trebuia încheiat obligatoriu în această situație, conf. art. 7 (2) din Legea nr. 16/1994 perioada minimă de locațiune fiind de 5 ani inițial (ulterior lăsată la latitudinea părților contractante - art. I pct. 9 din Legea nr. 65/1998), iar până la expirarea perioadei de arendare, comisia locală ar fi avut obligația să emită titlurile de proprietate, punerea în posesie a persoanelor îndreptățite urmând a se efectua în sole compacte, stabilite pe ferme și localități.

La fel ca și în cazul numitei Stoian Rada și Bulat Iaia și în această situație, titlul de proprietate a fost emis pe numele unei persoane lipsită de capacitate de folosință la data emiterii actului, numita Jarnea Anica fiind decedată încă de la data de 10.01.1998, potrivit certificatului de moștenitor nr. 243/07.12.2001 emis de BNP „Eugenia Trifu” (fila 158, vol. II), moștenitor fiind fiul său, pârâțul Jarnea Mihai Dănuț.

Din dosarul de reconstituire anexat în copie de comisia locală, rezultă că numita Jarnea Anica a fost fiica lui Prundiș Nicolae și Prundiș Eana (sau Ana), căsătorindu-se cu numitul Jarnea Ion, fiul lui Jarnea Ion și Jarnea Maria (filele 154-158), iar numitul Sandu V. Gheorghe (autorul după care i s-a reconstituit dreptul de proprietate) a fost fiul lui Sandu Vasile și Sandu Cătălina, fiind născut în 15.08.1857 și decedat în 10.12.1959 în loc. Saraiu, Hârșova, din aceste acte de stare civilă nereieșind vreun grad de rudenie între Jarnea Anica și def. Sandu V. Gheorghe și nici că ar fi vorba de o moștenire prin retransmitere sau testamentară.

De asemenea terenul pe care se susține că l-a deținut autorul Sandu V. Gheorghe conform registrului agricol nu rezultă unde era amplasat înainte de preluare și nici nu există un act de proprietate anterior, care să fi aparținut acestui proprietar.

Și în acest caz, numitul Jarnea Mihai-Dănuț a împuternicit pe numita Alexa Eugenia, conform procurii autentificate sub nr. 725/27.02.2002 la BNP Asociați „Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan Gabriel” (fila 241, vol. II) să îl reprezinte la Comisia locală Constanța și la Comisia județeană Constanța pentru obținerea, punerea în posesie și

ridicarea titlului de proprietate pentru terenul în suprafață de 4,5 ha și ulterior să-l vândă tot către numitul Alexa Gheorghe, acesta fiind beneficiarul final al terenului de 4,5 ha pe care nu se stabilise exact amplasamentul la data emiterii acestei procuri.

Pentru toate aceste considerente, având în vedere că prin emiterea titlului de proprietate pe numele Jarnea Anica cu autor Sandu V. Gheorghe s-a urmărit eludarea Legii nr. 18/1991, titlul de proprietate fiind emis unei persoane care nu era îndreptățită la reconstituirea dreptului de proprietate pe acele amplasamente, având în vedere și prev. art. III alin. 1 lit. „a” pct. (ii) și (iii) din Legea nr. 169/1997, instanța va constata nulitatea absolută și a Titlului de proprietate emis pe numele Jarnea Anica cu autor Sandu V. Gheorghe.

Cu privire la capătul de cerere privind revendicarea terenului ca urmare a constatării nulității absolute a celor cinci titluri de proprietate contestate, instanța reține:

Acțiunea în revendicare, este acea acțiune reală prin care proprietarul neposesor, cere restituirea bunului său de la posesorul neproprietar, acțiunea în revendicare putând fi exercitată numai de către titularul dreptului de proprietate asupra bunului revendicat, reclamantul putând fi numai proprietarul exclusiv al acestui bun.

Sarcina probei revine reclamantului, potrivit art. 1169 Cod civil, după care pârâtul se va apăra prin dovada contrară, potrivit regulii „exemptione reus fit actor” sau „onus probandi incumbit eius qui dicit”.

În cauză, reclamanta deține două titluri de proprietate, respectiv Titlul de proprietate nr. 2683/03.01.2006 emis de pe urma defunctului Balamace Ion, pentru suprafața de 8,5 ha teren situat în com. Mihail Kogălniceanu, sola 101, parcela A 510/1, cu vecini N – De 510/12, E – m. Puiu Steliana, S – DE 511/1 și V – DE 474 (fila 391, vol. II) și Titlul de proprietate nr. 2682/03.01.2006 emis de pe urma defunctei Puiu Steliana, pentru suprafața de 9,5 ha teren situat în com. Mihail Kogălniceanu, sola 101, parcela A 510/2, cu vecini N – De 510/12, E – m. Ivănel Ion, S – DE 511/1 și V – m. Balamace Ion (fila 390, vol. II).

Aceste titluri de proprietate nu au fost contestate în cauză și nici nu s-a solicitat modificarea lor cu privire la amplasamentul terenului retrocedat reclamantei, în contradictoriu și cu Comisia Locală de fond funciar Mihail Kogălniceanu, rezultând astfel, că terenurile pentru care s-au emis titlurile de proprietate, situate pe raza localității M. Kogălniceanu, sunt în proprietatea reclamantei, aceasta având deja emise două titluri de proprietate, iar terenul revendicat în cauză nu este același ca și amplasament declarat, cu cel pentru care s-a constatat nulitatea absolută a titlurilor de proprietate, fiind situat conform actelor de proprietate pe raza com. Mihail Kogălniceanu și nu în Mun. Constanța. O atare revendicare s-ar putea pune în discuție numai după ce reclamanta ar verifica amplasamentul terenului pentru care i s-au emis cele două titluri de proprietate și eventual după ce ar obține o desființare/rectificare/modificare a titlurilor sale, în situația în care amplasamentul retrocedat nu ar fi cel la care ar avea dreptul conform Legii nr. 18/1991 rep.

Pentru aceste considerente, având în vedere existența celor două titluri de proprietate menționate, emise în favoarea reclamantei, pentru terenul în suprafață totală de 18 ha situat în com. Mihail Kogălniceanu, necontestate de aceasta, reținând și că reclamanta nu este încă titularul dreptului de proprietate asupra bunului revendicat, lipsind un titlu de proprietate emis exact pentru terenul în litigiu, instanța va respinge

capătul de cerere privind cererea reclamantei de a fi obligați pârâții să îi lase în deplină proprietate și posesie terenul pentru care s-a constatat nulitatea absolută a titlurilor de proprietate de mai sus, ca neîntemeiat.

În conf. cu prev. art. 274 C.pr.civ., potrivit cu care partea căzută în pretenții va putea fi obligată la plata cheltuielilor de judecată, la cerere, instanța va lua act că nu se solicită cheltuieli de judecată.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE**

Respinge excepția lipsei calității procesuale active.

Respinge excepția lipsei de interes.

Admite în parte acțiunea formulată de reclamant **RĂDULESCU ZOE**, domiciliată în București, sector 2, Calea Moșilor, nr.23, bl.41.A, ap.7, în contradictoriu cu pârâții **COMISIA LOCALA DE APLICARE A LEGII NR.18/1991 CONSTANȚA**, **COMISIA JUDEȚEANA DE APLICARE A LEGII NR.18/1991 CONSTANȚA**, ambele cu sediul în Constanța, B.dul Tomis, nr. 51, jud. Constanța, **TERENTE VALERE**, domiciliat în Constanța, str. Năvodului, nr.19, jud. Constanța, **JARNEA MIHAI- DĂNUȚ**, domiciliat în Constanța, str. Ioan D.Chirescu, nr.14, jud. Constanța, **TAPES ALEXANDRU**, domiciliat în Constanța, B.dul Tomis, nr. 215, bl.TS.9, ap.49, jud. Constanța, **CHELDIAGI TURCHEAN**, domiciliat în Constanța, str., Dezrobirii, nr.131, bl.IV.3, ap.23, jud. Constanța, **BULAT LEILA**, domiciliată în Constanța, str. Sarmisegetusa, nr. 43, jud. Constanța, domiciliat în Constanța, str. Bibescu Vodă, nr.7, jud. Constanța, **OMER FERIAN**, domiciliat în Constanța, str. Cpt. Dobrilă Eugeniu, nr. 26, bl.LB, ap.48, jud. Constanța, **BULAT ERGHIAN**, domiciliat în Constanța, str. Sarmisegetusa, nr. 43, **POENARU LENIFER**, domiciliat în București, sector 4, str. Sg. Major Dumitru Samoilă, bl.106, sc.1, et. 2, ap.15, **STOIAN ELENA**, domiciliată în Constanța, str. Victor Climescu, nr.1, jud. Constanța, **STOIAN GHEORGHE**, domiciliat în loc. Basarabi, Aleea Liliacului, nr.3, bl.B.1, sc.2, et.1, ap.25, jud. Constanța, **STOIAN ELISABETA** și **STOIAN IOANA**, ambele cu domiciliul în Constanța, str. Dr. Victor Climescu, nr.1, jud. Constanța, și **TROFIM FLORICA VIOLETA**, domiciliată în Constanța, str. Dr. Victor Climescu, nr.5, jud. Constanța.

1) Constată nulitatea absolută a **Titlului de proprietate nr. 28415/1575/16.05.2002, codul 60419**, emis pe numele Stoian Rada cu autor Stoian Florea, pentru suprafața de 3 ha teren situat în Constanța, parcela A 510/4, cu vecini N – Sandu V. Gheorghe, E – H 519, S – Tapes S. Trofin și V – DN 2A.

2) Constată nulitatea absolută a **Titlului de proprietate nr. 28415/1576/16.05.2002, codul 60419**, emis pe numele Bulat Iaia, pentru suprafața de 3 ha teren situat în Constanța, parcela A 510/2, cu vecini N – Tapes Trofin, E – H 519, S – Terente Valere și V – DN 2A.

3) Constată nulitatea absolută a **Titlului de proprietate nr. 28415/1577/16.05.2002, codul 60419**, emis pe numele Terente I. Valere, pentru suprafața de 3 ha teren situat în Constanța, parcela A 510/1, cu vecini N – Bulat Iaia, E – H 519, S – De 512 și V – DN 2A.

4) Constată nulitatea absolută a Titlului de proprietate nr. 28415/1578/16.05.2002, codul 60419, emis pe numele Stănescu Teodora, cu autor Tapes S. Trofin, pentru suprafața de 4,5 ha teren situat în Constanța, parcela A 510/3, cu vecini N – Stoian Florea, E – H 519, S – Bulat Iaia și V – DN 2A.

5) Constată nulitatea absolută a Titlului de proprietate nr. 28415/1579/16.05.2002, codul 60419, emis pe numele Jarnea Anica, cu autor Sandu V. Gheorghe, pentru suprafața de 5 ha teren situat în Constanța,
- parcela A 478/1, în suprafață de 0,5 ha, cu vecini N – Chemal Amet Seitgean, E De, S – HCN 485 și V – HCN;
- parcela A 510/5, în suprafață de 3,12 ha, cu vecini N – Dc 504, E – De, S – Stoian Florea și V – DN 2A și
- parcela A 498/2/3, în suprafață de 1,38 ha, cu vecini N – Malamuceanu Iancu; E – De 497; S – Dc 504 și De 497, V – DN 2A.

Respinge capătul de cerere privind cererea reclamantei de a fi obligați pârâții să îi lase în deplină proprietate și posesie terenul pentru care s-a constatat nulitatea absolută a titlurilor de proprietate de mai sus, ca neîntemeiat.

Ia act că nu se solicită cheltuieli de judecată.

Cu recurs în 15 zile de la pronunțare.

Pronunțată în ședință publică astăzi 02.12.2008.

PRESEDINTE,
Corina Eugenia Jianu

GREFIER,
Maria Țăranu

CONFORM CU
ORIGINALUL