

Acesta este document finalizat

Cod ECLI ECLI:RO:JDS1B:2020:010.009653

R O M Â N I A
JUDECĂTORIA SECTORULUI 1 BUCUREȘTI
SECȚIA A-II-A CIVILĂ

DOSAR NR. 17017/299/2020

Sentința civilă nr. 9653/2020

Ședința publică din 10.12.2020

Instanța constituită din :

PREȘEDINTE: DIANA DECULESCU

GREFIER: LUCICA MARIA ROȘU

Pe rol se află judecarea cauzei civile privind pe reclamanta ASOCIAȚIA SALVAȚI CARTIERELE DAMAROAIA ȘI BUCUREȘTII NOI și pe pârâții PARASCHIV VALENTIU GABRIEL, PARASCHIV CRISTINA MARIA, MOLETE MIREL, MOLETE CLAUDIA ELENA, AVRAM CORNELIA, MARIN IONUȚ ALEXANDRU, NICULESCU LUCIAN, NICULESCU IULIANA GEORGIANA, având ca obiect rectificarea cartei funciare.

Dezbaterile în fond au fost consemnate în încheierea de ședință din data de 25.11.2020, parte integrantă din prezenta, când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea la data de 10.12.2020, când, deliberând, a hotărât următoarele:

INSTANȚA,

Deliberând asupra cauzei civile de față, constată următoarele:

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul Judecătoriei Sectorului 1 sub nr. de dosar 17017/299/2020, reclamanta Asociația Salvați Cartierele Damaroiaia și Bucureștii Noi a solicitat instanței, în contradictoriu cu pârâții Paraschiv Valențiu-Gabriel, Paraschiv Cristina-Maria, Molete Mirel, Molete Claudia Elena, Avram Cornelia, Marin Ionuț-Alexandru, Niculescu Lucian și Niculescu Iuliana Georgiana, să dispună radierea drepturilor de proprietate ale pârâților asupra construcției și unităților individuale situate în București, sector 1, str. Jimbolia nr. 158, înscrise în cărțile funciare nr. 270579, nr. 270579-C1, 270579-C1-U1, 270579-C1-U2, 270579-C1-U3, 270579-C1-U4, 270579 C1-U5, 270579-C1-U6, 270579-C1-U7, 270579-C1-U8 și radierea drepturilor de proprietate asupra terenurilor dobândite în cote părți comune împreună cu construcția, terenuri înscrise în cărțile funciare nr. 270669, 270670, 270671, 270672, 270673, 270674, 270675 deschise la București, sector 1, precum și să fie obligați pârâții, în solidar, la plata cheltuielilor de judecată generate de prezentul litigiu.

În motivarea în fapt a cererii, reclamanta a arătat că pârâțul Paraschiv Valențiu-Gabriel și numita Nicolescu Gabriela au fost inițial înscrși în cartea funciară nr. 258392 (în prezent sistată) a Sectorului 1 București drept coproprietari, în cotă de 1/2 fiecare, ai unui teren în suprafață de 392 m.p. din acte și 388 m.p. din măsurători situat în București, str. Jimbolia, nr. 158, sector 1.

Pârâțul Paraschiv Valențiu-Gabriel a obținut autorizația de construire nr. 606/1306543/18.11.2015 care, urmare a acțiunilor în justiție întreprinse de către reclamantă, ASCDBN, a fost anulată prin sentință definitivă.

Până la anularea definitivă a autorizației de construire, pârâțul și asociații săi au finalizat edificarea construcției autorizate nelegal și au înscris-o în cartea funciară nr. 258392 în proprietatea lor.

Cartea funciară nr. 258392 pentru terenul în suprafață de 388 mp a fost sistată urmare a dezmembrării în alte două cărți funciare: 270570 pentru teren de 198 mp (în prezent sistată, ca urmare a dezmembrării în alte 7 cărți funciare) și 270579 pentru teren de 190 mp.

Din dezmembrarea și apartamentarea construcției înscrise în cartea funciară nr. 270579 în baza autorizației de construire nelegale, au rezultat alte 8 cărți funciare: 270579-C1, 270579-C1-U1, 270579-C1-U2, 270579-C1-U3, 270579-C1-U4, 270579 C1-U5, 270579-C1-U6, 270579-C1-U7, 270579-C1-U8.

Față de faptul că în cartea funciară este înscris actul de proprietate asupra unei construcții deși actul juridic care a stat la baza înscrierii (autorizația de construire) a fost anulat definitiv printr-o hotărâre judecătorească, rezultă că înscrierea în cartea funciară nu mai concordă cu situația juridică reală, fiind incidente dispozițiile art. 907 C.civ. și art. 908 alin. 1 pct. 1 C.civ.

În drept, cererea a fost întemeiată pe art. 907 C.civ. și art. 908 alin. 1 pct. C.civ.

În probațiune, reclamanta a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri, a probei testimoniale și a probei cu interogatoriu.

Prin **întâmpinarea** formulată la data de 11.09.2020 de pârâții Molete Mirel, Molete Claudia Elena, Marin Ionut-Alexandru, Niculescu Lucian și Niculescu Iuliana Georgiana (f. 163), a fost invocată excepția lipsei de interes în ceea ce privește cererea reclamantei de a solicita rectificarea intabulării drepturilor reale imobiliare dobândite de pârâți asupra apartamentelor și cotelor indivize de teren cu care sunt înscriși în cartea funciară, susținându-se că, fiind un terț față de titlurile de proprietate - acte de vânzare cumpărare încheiate în forma autentică prevăzută de lege, reclamanta poate solicita radierea numai în măsura în care justifică un interes în promovarea acestei acțiuni.

Dar interesul trebuie să fie strâns legat de încălcarea unui drept subiectiv ce aparține titularului acțiunii, deoarece nu orice interes poate justifica investirea instanței cu soluționarea unei acțiuni.

Interesul, așa cum este definit de dispozițiile art. 33 C.pr.civ., reprezintă folosul practic urmărit de cel ce a pus în mișcare acțiunea civilă. El trebuie să fie determinat, legitim, personal, născut și actual.

Condiția determinării interesului vizează stabilirea folosului practic ce poate fi realizat de parte în concret în eventualitatea admiterii forme procedurale exercitate, fiind echivalentă cu cerința existenței interesului însuși.

Chiar în caz de admitere a acțiunii, reclamanta nu ar obține niciun folos practic de pe urma promovării acțiunii sale, nici personal și nici în calitate de organism social de drept privat. Personal, aceasta nu are vreun drept asupra imobilelor ce fac obiectul celor trei titluri de proprietate a căror radiere se solicita din cărțile funciare, ca să justifice apărarea unui interes personal ce ar rezulta din încălcarea unui drept subiectiv sau a unui interes legitim privat.

Pârâții au invocat și excepția inadmisibilității acțiunii în rectificare, îndreptată împotriva acestora, în calitate de terți dobânditori de bună-credință. Deși reclamanta a invocat cazul de rectificare prevăzut de dispozițiile art. 908 alin. (1), pct. 1 C.Civ., în realitate, nu este incidentă această ipoteză, ci cazul de rectificare prevăzut de art. 908 alin.(1), pct. 4 C.civ.: „*înscrierea în cartea funciară nu mai este, din orice motive, în concordanță cu situația juridică reală a imobilului*”.

Potrivit art. 908 alin. (1), pct. 4, C.civ., acțiunea în rectificare poate fi introdusă concomitent sau separat, după ce a fost admisă acțiunea de fond, când este cazul. Ea poate fi formulată atât împotriva dobânditorului nemijlocit, cât și împotriva terților dobânditori, cu titlu oneros sau cu titlu gratuit, în condițiile prevăzute la art. 909, *cu excepția acțiunii întemeiate pe dispozițiile alin. (1) pct. 3 și 4, care nu poate fi pornită împotriva terților care și-au înscris vreun drept real, dobândit cu bună-credință și printr-un act juridic cu titlu*

oneros sau, după caz, în temeiul unui contract de ipotecă, întemeindu-se pe cuprinsul cărții funciare.

Pârâții au dobândit drepturile reale imobiliare prin acte juridice cu titlu oneros și, în calitate de terți dobânditori, și-au înscris drepturile cu bună credință, bazându-se pe cuprinsul cărții funciare, neavând cunoștință despre situația litigioasă care a dus la anularea autorizației de construire și că actul administrativ în baza căruia au fost înscrise drepturile reale imobiliare ale antecesorilor noștri a fost astfel ulterior desființat.

Conform extraselor de carte funciare atașate, nu exista la momentul încheierii tranzacțiilor dintre pârâți și vânzătorii-dezvoltatori imobiliari nicio notare a litigiului având ca obiect anularea autorizației de construire, notarea sentinței prin care s-a anulat autorizația de construire având loc ulterior înscrierii drepturilor noastre imobiliare.

Cu privire la fondul cauzei, s-a solicitat respingerea cererii ca neîntemeiată, învederându-se că nu sunt îndeplinite condițiile pentru rectificarea (radierea) drepturilor reale imobiliare din cartea funciară.

Potrivit art. 908 alin. (1) pct. 1 C.pr.civ., „Orice persoană interesată poate cere rectificarea unei intabulări sau înscrieri provizorii, dacă înscrierea sau încheierea nu este valabilă ori actul în temeiul căruia a fost efectuată înscrierea sau încheierea a fost desființat, în condițiile legii, pentru cauze ori motive anterioare sau concomitente încheierii ori, după caz, emiterii lui”.

Actele juridice în baza cărora s-a făcut înscrierea drepturilor tabulare ale pârâților, respectiv contractele de vânzare cumpărare autentificate sub nr. 1151/14.07.2017 (Molette Mirel și Molette Claudia Elena), nr. 216/16.02.2017 (Marin Ionuț Alexandru), nr. 479 și nr. 480/04.04.2018 (Niculescu Lucian și Niculescu Iuliana Georgiana), toate încheiate la BIN Cristache Carmen-Luminița, nu au fost desființate. Reclamanta este în eroare când susține că înscrierea drepturilor reale imobiliare în cartea funciară s-ar fi făcut în baza autorizației de construire nr. 606/18.11.2015, ce a fost ulterior desființată.

În drept, întâmpinarea a fost întemeiată pe art. 33, 205 C.pr.civ., art. 908 C.civ.

În probațiune, au fost depuse înscrieri alăturat întâmpinării formulate.

Prin **întâmpinarea** depusă de pârâții Paraschiv Valentin-Gabriel și Paraschiv Cristina-Maria și Avram Cornelia la data de 14.09.2020 (f. 183), a fost invocată excepția lipsei calității procesuale active, arătându-se că reclamanta nu are nicio legătură cu dreptul/drepturile de proprietate intabulate în mod legal pe numele proprietarilor necontestați. Admițându-se soluția contrară ar însemna că orice persoană se poate îndrepta în justiție cu o acțiune pentru radierea din cartea funciară a unor drepturi de proprietate dobândite în mod legal, ceea ce evident este inadmisibil prin raportare la dispozițiile Constituției României și Codului Civil care garantează și ocrotesc dreptul de proprietate dobândit în mod legal.

De asemenea, pârâții au invocat excepția lipsei de interes, raportat la lipsa interesului reclamantei în ceea ce privește promovarea și susținerea acțiunii.

Asupra fondului cauzei, s-a solicitat respingerea cererii ca inadmisibilă și neîntemeiată, arătându-se că reclamanta a solicitat anterior acestui demers juridic și rectificarea cărților funciare în procedura administrativă întemeiată pe dispozițiilor Legii nr. 7/1996. În mod legal personalul OCPI - BCPI Sector 1 a respins aceste cereri, prin încheieri de carte funciară ce au fost comunicate părților implicate.

Împotriva acestor încheieri reclamanta nu a formulat plângere în condițiile legii speciale, motiv pentru care aceste încheieri de respingere pronunțate în procedura specială sunt pe deplin opozabile în acest moment reclamantei sub acest aspect.

Prin depunerea prezentei acțiuni se urmărește eludarea procedurii și a prevederilor legale descrise mai sus, fapt total inadmisibil.

Prin sentința civilă nr. 3033/12.05.2017 pronunțată în dosarul civil nr. 16277/3/2016 al Tribunalul București, Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal, a fost admisă acțiunea

reclamantei și s-a anulat autorizația de construire nr. 606/1306543/18.U.2015. Sentința civilă nr. 3033/2017 a rămas definitivă prin decizia civilă nr. 1776/26.03.2018 pronunțată de Curtea de Apel București, Secția a VIII-a Contencios Administrativ și Fiscal, prin care instanța de recurs a anulat recursul promovat de PGMB și a respins ca nefondat recursul promovat de subsemnatul, Paraschiv Valențiu-Gabriel.

Prin hotărârile civile mai sus menționate nu s-a dispus nimic cu privire la construcția edificată și intrată în circuitul civil.

Mai mult, prin aceleași hotărâri nu s-a pus în discuție și nu s-a dispus nimic cu privire la actele anterioare și actele subsecvente autorizației de construire atacate, acte care au stat și stau la baza intabulării, dezmembrării, apartamentării, partajării, reîntabulării și vânzării unităților locative individuale și cotelor indivize corespunzătoare, rezultate urmare a apartamentării.

După cum recunoaște chiar și reclamanta în motivarea acțiunii, notările și întabulările în cartea funciară au fost realizate în baza mai multor acte juridice și nu doar în baza autorizației de construire anulate.

În plus, ulterior finalizării, intabulării construcției și apartamentării acesteia au fost emise acte care atestă edificarea acesteia (acte ce nu au fost anulate) și au fost încheiate acte de vânzare cumpărare cu terțe persoane care și-au întabulat în cartea funciară drepturile de proprietate dobândite.

Or, așa cum arată în mod expres reclamanta, pe lângă faptul că nu au fost anulate și actele care au stat la baza întabulărilor succesive, aceasta s-a judecat în cauza ce face obiectul dosarului civil indicat (dosarul civil nr. 16277/3/2016 al Tribunalul București, Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal) doar în contradictoriu cu PGMB și Paraschiv Valențiu-Gabriel, nu și cu celelate persoane fizice indicate în acțiune. Or, în privința celorlalți hotărârea indicată nu se bucură de autoritate de lucru judecat și nu este opozabilă.

Este foarte important de reținut și faptul că la data încheierii acestor acte de vânzare cumpărare în formă autentică, la cartea funciară nu era înregistrată nicio mențiune cu privire la existența vreunui litigiu și nici nu erau pronunțate hotărârile indicate de către reclamantă, după cum rezultă din extrasele de carte funciară solicitate pentru autentificarea contractelor de vânzare cumpărare.

În aceste condiții, temeiul legal indicat de reclamanta din prezenta cauză nu este aplicabil în privința părților.

În drept, întâmpinarea a fost întemeiată pe art. 555 C.civ., Legea nr. 7/1996, art. 33 C.pr.civ.

În probațiune, s-a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri.

La termenul de judecată din data de 25.11.2020, instanța a unit cu fondul cauzei excepția lipsei calității procesuale active și excepția lipsei de interes și a calificat excepția inadmisibilității în apărare de fond.

Deliberând cu prioritate asupra excepției lipsei de interes, invocată de părți, instanța reține următoarele:

Potrivit dispozițiile art. 192 alin. (1) C.pr.civ, *pentru apărarea drepturilor și intereselor sale legitime, orice persoană se poate adresa justiției prin sesizarea instanței competente cu o cerere de chemare în judecată. în cazurile anume prevăzute de lege, sesizarea instanței poate fi făcută și de alte persoane sau organe.*

Prin *interes* se înțelege folosul practic, material sau moral, urmărit de cel care a pus în mișcare acțiunea civilă, iar potrivit art. 33 teza I C.pr.civ., interesul trebuie să fie determinat, legitim, personal, născut și actual.

Condiția existenței interesului personal în promovarea unei acțiuni în rectificare este prevăzută expres de dispozițiile art. 908 alin. (1) C.civ., care stabilesc că *orice persoană interesată poate cere rectificarea unei intabulări sau înscrieri provizorii, dacă: (1) înscrierea*

sau încheierea nu este valabilă ori actul în temeiul căruia a fost efectuată înscrierea a fost desființat, în condițiile legii, pentru cauze ori motive anterioare sau concomitente încheierii ori, după caz, emiterii lui; 2. dreptul înscris a fost greșit calificat; 3. nu mai sunt întrunite condițiile de existență a dreptului înscris sau au încetat efectele actului juridic în temeiul căruia s-a făcut înscrierea; 4. înscrierea în cartea funciară nu mai este, din orice alte motive, în concordanță cu situația juridică reală a imobilului.

Potrivit art. 908 alin. (4) teza întâi din Codul civil, *Acțiunea în rectificare poate fi introdusă concomitent sau separat, după ce a fost admisă acțiunea de fond, când este cazul.*

Acțiunea în rectificarea înscrierilor în cartea funciară este acea acțiune prin care se cere îndreptarea sau suprimarea unor înscrieri necorespunzătoare făcute în cuprinsul cărții funciare, pentru a pune de acord starea tabulară cu situația juridică reală a imobilului.

Acțiunea în rectificare are așadar un caracter subsidiar, de obicei fiind grefată pe o acțiune având ca obiect constatarea nulității sau anularea unui act, simulația sau rezoluțiunea acestuia.

Instanța reține că prin sentința civilă nr. 3033/12.05.2017 pronunțată în dosarul civil nr. 16277/3/2016 al Tribunalul București, Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal, a fost admisă acțiunea reclamantei Asociația Salvați Cartierele Damaroia și Bucureștii Noi și s-a anulat autorizația de construire nr. 606/1306543/18.11.2015 emisă de Primarul General al Municipiului București. Sentința civilă nr. 3033/2017 a rămas definitivă prin decizia civilă nr. 1776/26.03.2018 pronunțată de Curtea de Apel București, Secția a VIII-a Contencios Administrativ și Fiscal, prin care instanța de recurs a anulat recursul promovat de PGMB și a respins ca nefondat recursul promovat de pârâțul Paraschiv Valențiu-Gabriel.

În considerentele deciziei civile nr. 1776/26.03.2018 s-a reținut faptul că reclamanta Asociația Salvați Cartierele Damaroia și Bucureștii Noi, în calitate de organism social, are interes și calitate procesuală activă pentru promovarea cererii în anularea autorizației de construire nr. 606/1306543/18.11.2015, invocând vătămarea drepturilor și intereselor legitime ale unei persoane fizice determinate, Stavăr Ioana.

Având în vedere că reclamanta este titularul acțiunii de fond pe care este grefată prezenta cerere de rectificare a înscrierilor în cartea funciară (solicitând radierea din cartea funciară a drepturilor de proprietate ale pârâților asupra imobilelor situate în București, sector 1, str. Jimbolia nr. 158, ca urmare a faptului că actul în temeiul căruia a fost efectuată înscrierea a fost desființat, la solicitarea sa), aceasta justifică un interes în modificarea înscrierilor necorespunzătoare din cuprinsul cărții funciare, în demersul procesual de față Asociația Salvați Cartierele Damaroia și Bucureștii Noi urmărind, în mod legitim, să se dea eficiență hotărârii judecătorești definitive pe care a obținut-o.

Pe cale de consecință, în temeiul art. 33 C.pr.civ. raportat la art. 908 alin. (1) și art. 908 alin. (4) teza întâi din Codul civil, instanța va respinge ca neîntemeiată excepția lipsei de interes, invocată de pârâți.

În continuare, analizând **excepția lipsei calității procesuale active**, invocată prin întâmpinare, instanța reține că potrivit dispozițiilor art. 36 din Codul de procedură civilă, *calitatea procesuală rezultă din identitatea dintre părți și subiectele raportului juridic litigios, astfel cum acesta este dedus judecății. Existența sau inexistența drepturilor și a obligațiilor afirmate constituie o chestiune de fond.*

Calitatea procesuală pasivă, condiție de exercițiu a acțiunii civile, presupune existența unei identități între persoana pârâțului și titularul obligației din raportul juridic dedus judecății. Întrucât reclamantul este acela care declanșează procedura judiciară, acestuia îi revine obligația de a justifica atât calitatea sa procesuală, cât și calitatea procesuală a pârâțului.

Asociația Salvați Cartierele Damaroia și Bucureștii Noi are calitate procesuală pentru a solicita rectificarea cărții funciare, din dispozițiile art. 908 alin. (1) Cod civil reieșind că

rectificarea unei intabulări sau înscrieri provizorii poate fi solicitată de orice persoană interesată. Așadar, calitatea procesuală activă aparține oricărei persoane care dovedește un interes.

Având în vedere că reclamanta justifică un interes în prezentul litigiu, astfel cum s-a constatat în soluționarea excepției lipsei de interes, instanța reține că este îndeplinită și condiția privind calitatea procesuală activă, sens în care va fi respinsă ca neîntemeiată excepția supusă analizei.

Asupra fondului cauzei, sub aspectul situației de fapt, instanța reține că pârâțul Paraschiv Valențiu-Gabriel și numita Nicolescu Gabriela au fost inițial înscriși în cartea funciară nr. 258392 a Sectorului 1 București drept coproprietari, în cotă de 1/2 fiecare, ai unui teren în suprafață de 392 m.p. din acte și 388 m.p. din măsurători situat în București, str. Jimbolia, nr. 158, sector 1.

Pe numele pârâțului Paraschiv Valențiu-Gabriel a fost eliberată de către Primarul General al Municipiului București autorizația de construire nr. 606/1306543/18.11.2015, prin care a fost autorizată executarea lucrărilor pentru construire locuință S+P+2E.

Această autorizație a fost anulată prin sentința civilă nr. 3033/12.05.2017 pronunțată în dosarul civil nr. 16277/3/2016 al Tribunalul București, Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal, la cererea reclamantei Asociația Salvați Cartierele Damaroia și Bucureștii Noi. Sentința civilă nr. 3033/2017 a rămas definitivă prin decizia civilă nr. 1776/26.03.2018 pronunțată de Curtea de Apel București, Secția a VIII-a Contencios Administrativ și Fiscal, prin care a fost anulat recursul promovat de PGMB și a fost respins ca nefondat recursul promovat de pârâțul Paraschiv Valențiu-Gabriel.

Până la soluționarea definitivă a acțiunii în anulare, a fost finalizată edificarea construcției și a fost înscrisă în cartea funciară, iar o parte din apartamentele imobilului, împreună cu accesoriile aferente, au fost înstrăinate către pârâții Molete Mirel, Molete Claudia Elena, Avram Cornelia, Marin Ionut-Alexandru, Nicolescu Lucian și Nicolescu Iuliana Georgiana, care și-au înscris drepturile de proprietate în cartea funciară.

În drept, conform art. 907 din Codul civil, *(1) Când o înscriere făcută în cartea funciară nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. (2) Prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înscrieri inexacte efectuate în cartea funciară. (3) Situația juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaștere făcută de titularul înscrierii a cărei rectificare se solicită, prin declarație dată în formă autentică notarială, ori dintr-o hotărâre judecătorească definitivă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond. Acțiunea de fond poate fi, după caz, o acțiune în anulare, rezoluțiune, reducățiune sau orice altă acțiune întemeiată pe o cauză de ineficacitate a actului juridic.*

Potrivit art. 908 C.civ., *(1) Orice persoană interesată poate cere rectificarea unei intabulări sau înscrieri provizorii, dacă: 1. înscrierea sau încheierea nu este valabilă ori actul în temeiul căruia a fost efectuată înscrierea a fost desființat, în condițiile legii, pentru cauze ori motive anterioare sau concomitente încheierii ori, după caz, emiterii lui; 2. dreptul înscris a fost greșit calificat; 3. nu mai sunt întrunite condițiile de existență a dreptului înscris sau au încetat efectele actului juridic în temeiul căruia s-a făcut înscrierea; 4. înscrierea în cartea funciară nu mai este, din orice alte motive, în concordanță cu situația juridică reală a imobilului. (2) Rectificarea înscrierilor în cartea funciară se poate face fie pe cale amiabilă, prin declarația autentică notarială a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în caz de litigiu, prin hotărâre judecătorească definitivă. (3) Când dreptul înscris în cartea funciară urmează a fi rectificat, titularul lui este obligat să predea celui îndreptățit, odată cu consimțământul dat în formă autentică notarială pentru efectuarea rectificării, și înscrierile necesare, iar în caz contrar, persoana interesată va putea solicita instanței să dispună înscrierea în cartea funciară. În acest din urmă caz, hotărârea instanței*

de judecată va suplini consimțământul la înscriere al părții care are obligația de a preda înscrisurile necesare rectificării. (4) Acțiunea în rectificare poate fi introdusă concomitent sau separat, după ce a fost admisă acțiunea de fond, când este cazul. Ea poate fi formulată atât împotriva dobânditorului nemijlocit, cât și împotriva terților dobânditori, cu titlu oneros sau cu titlu gratuit, în condițiile prevăzute la art. 909, cu excepția acțiunii întemeiate pe dispozițiile alin. (1) pct. 3 și 4, care nu poate fi pornită împotriva terților care și-au înscris vreun drept real, dobândit cu bună-credință și printr-un act juridic cu titlu oneros sau, după caz, în temeiul unui contract de ipotecă, întemeindu-se pe cuprinsul cărții funciare.

Cu titlu preliminar, instanța înlătură apărările pârâților Paraschiv Valentin-Gabriel și Paraschiv Cristina-Maria referitoare la inadmisibilitatea acțiunii determinată de neformularea plângerii împotriva încheierii de carte funciară prin care s-a solicitat pe cale administrativă rectificarea cărților funciare în temeiul Legii nr. 7/1996, acțiunea în rectificare reglementată de dispozițiile art. 908 C.civ. nefiind condiționată de parcurgerea unei astfel de proceduri. În plus, din aceste norme legale rezultă clar că în lipsa declarației autentice notariale a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, rectificarea nu se poate obține decât printr-o acțiune în justiție împotriva acestuia, și anume prin acțiunea în rectificare, care poate fi introdusă concomitent sau ulterior acțiunii de fond întemeiate pe o cauză de ineficacitate a actului juridic.

Mai departe, se observă că în fundamentarea cererii formulate, reclamanta a invocat cazul de rectificare prevăzut de art. 908 alin. (1) pct. 1 C.civ., susținând că înscrierea în cartea funciară nu mai concordă cu situația juridică reală întrucât actul juridic care a stat la baza înscrierii (autorizația de construire) a fost anulat definitiv printr-o hotărâre judecătorească.

Instanța reține ca fiind întemeiate aceste susțineri, însă numai în ceea ce-i privește pe pârâții Paraschiv Valentin-Gabriel și Paraschiv Cristina-Maria, care figurează ca titulari ai dreptului de proprietate în următoarele cărți funciare aferente imobilului situat în București, str. Jimbolia nr. 158, sector 1: CF 270579-C1-U1 (garaj din subsol, în exclusivitate); CF 270579-C1-U2 (apartamentul nr. 1); CF 270579-C1-U7 (apartamentul nr. 6); CF 270579-C1-U8 (pod); CF 270672 – cotă parte 70% teren loc pubele; CF 270673 – cotă parte 60% teren acces locatari; CF 270674 – teren acces locatari, în exclusivitate, CF 270675 – parcare, în exclusivitate.

Intabularea dreptului de proprietate al acestor pârâți s-a făcut în baza autorizației de construire nr. 606/1306543/18.11.2015, emisă de Primarul General al Municipiului București, care a fost anulată prin sentința civilă nr. 3033/12.05.2017 pronunțată de Tribunalul București, Secția a II-a Contencios Administrativ și Fiscal, rămasă definitivă prin decizia civilă nr. 1776/26.03.2018 pronunțată de Curtea de Apel București.

De vreme ce autorizația de construire în temeiul căreia a fost efectuată înscrierea a fost desființată, înscrierea în cartea funciară nu mai are suport juridic.

Astfel, sunt incidente dispozițiile art. 908 alin. (1) pct. 1 C.civ., înscrierea în cartea funciară nemaiavând corespondent în actul juridic justificativ, acesta fiind desființat, în condițiile legii, pentru cauze anterioare încheierii lui.

Contrar susținerilor pârâților, nu prezintă relevanță împrejurarea că prin sentința civilă nr. 3033/12.05.2017 și decizia civilă nr. 1776/26.03.2018 nu s-a dispus nicio măsură cu privire la construcția edificată, rectificarea înscrierilor în cartea funciară vizând doar situația juridică a imobilelor, nu și existența lor faptică.

Pe cale de consecință, constatând că înscrierea făcută în cartea funciară nu corespunde cu situația juridică reală, în temeiul art. 907 C.civ. raportat la art. 908 alin. (4) C.civ., instanța va admite în parte primul capăt de cerere și va dispune radierea înscrierilor privind dreptul de proprietate al pârâților Paraschiv Valentin-Gabriel și Paraschiv Cristina-Maria asupra construcției și unităților individuale situate în București, str. Jimbolia nr. 158, intabulate sub

nr. CF 270579-C1-U1 (garaj din subsol, în exclusivitate); CF 270579-C1-U2 (apartamentul nr. 1); CF 270579-C1-U7 (apartamentul nr. 6); CF 270579-C1-U8 (pod).

În ceea ce privește înscrierile referitoare la pârâții Molete Mirel, Molete Claudia Elena, Avram Cornelia, Marin Ionut-Alexandru, Niculescu Lucian și Niculescu Iuliana Georgiana, efectuate cu privire la construcțiile și unitățile individuale în cărțile funciare nr. 270579, nr. 270579-C1, 270579-C1-U1, 270579-C1-U2, 270579-C1-U3, 270579-C1-U4, 270579 C1-U5, 270579-C1-U6, 270579-C1-U7, 270579-C1-U8, cererea reclamantei este neîntemeiată, în condițiile în care actele juridice în temeiul cărora au fost efectuate înscrierile nu au fost desființate.

Drepturile de proprietate ale acestor pârâți nu au fost înscrise în baza autorizației de construire nr. 606/1306543/18.11.2015, ci în temeiul unor acte juridice distincte (contracte de vânzare), care nu au fost anulate sau desființate pe altă cale.

Pe cale de consecință, instanța va respinge ca neîntemeiat capătul de cerere analizat.

În ceea ce privește capătul de cerere având ca obiect radierea drepturilor de proprietate asupra terenurilor dobândite în cote părți comune împreună cu construcția, terenuri înscrise în cărțile funciare nr. 270669, 270670, 270671, 270672, 270673, 270674, 270675 deschise la București, sector 1, se impune a fi avute în vedere argumentele anterior expuse referitoare la validitatea titlurilor de proprietate ale pârâților Molete Mirel, Molete Claudia Elena, Avram Cornelia, Marin Ionut-Alexandru, Niculescu Lucian și Niculescu Iuliana Georgiana, contractele în baza cărora au fost înscrise drepturile de proprietate ale acestor pârâți nefiind desființate. Faptul că autorizația de construire nr. 606/1306543/18.11.2015 a fost anulată nu poate determina radierea drepturilor înscrise în cărțile funciare menționate.

În ceea ce-i privește pe pârâții Paraschiv Valentin-Gabriel și Paraschiv Cristina-Maria, instanța reține că anularea autorizației de construire, care vizează exclusiv executarea lucrărilor de construcție locuință S+P+2E, nu justifică rectificarea înscrierilor din cartea funciară asupra terenului situat în București, sector 1, str. Jimbolia nr. 158, în privința lui nefiind anulat vreun act juridic, sens în care înscrierile sunt în concordanță cu situația juridică.

Prin urmare, se constată că nu sunt îndeplinite condițiile legale prevăzute de art. 908 alin. (1) pct. C.civ.

Pe cale de consecință, instanța va respinge ca neîntemeiat și acest capăt de cerere.

În privința cheltuielilor de judecată solicitate de părți, se reține că potrivit art. 453 C.pr.civ., *partea care pierde procesul va fi obligată, la cererea părții care a câștigat, să îi plătească acesteia cheltuielile de judecată.*

Raportat la culpa procesuală a părților litigante, instanța va obliga pârâții Paraschiv Valentin-Gabriel și Paraschiv Cristina-Maria la plata către reclamantă a sumei de 50 lei cu titlu de cheltuieli de judecată constând în taxa judiciară de timbru.

În temeiul art. 453 C.pr.civ., față de culpa reclamantei și ținând cont de chitanțele privind onorariile de avocat depuse la dosar, instanța va obliga reclamanta la plata sumei de 1.000 lei către pârâțul Niculescu Lucian, a sumei de 1000 lei către pârâțul Marin Ionuț-Alexandru, a sumei de 1000 lei către pârâțul Molete Mirel și a sumei de 500 lei către pârâțul Paraschiv Valentin-Gabriel (onorariul fiind redus de la 3.570 lei având în vedere măsura în care au fost admise pretențiile).

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

Respinge ca neîntemeiată excepția lipsei de interes.

Respinge ca neîntemeiată excepția lipsei calității procesuale active.

Admite în parte cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta Asociația Salvați Cartierele Damaroiaia și Bucureștii Noi, cu sediul ales în sector 5, București, strada Constantin Matei, nr. 44 în contradictoriu cu pârâții Paraschiv Valentiu-Gabriel și Paraschiv Cristina-Maria, ambii cu domiciliul procesual ales la cabinet de avocat Draghici Cristian Constantin, calea Duesti nr.94 et.3, sector 3.

Dispune radierea înscrierilor privind dreptul de proprietate al pârâților Paraschiv Valentiu-Gabriel și Paraschiv Cristina-Maria asupra construcției și unităților individuale situate în București, str. Jimbolia nr. 158, intabulate sub nr. CF 270579-C1-U1, CF 270579-C1-U2, CF 270579-C1-U7 și CF 270579-C1-U8.

Respinge în rest cererea formulată în contradictoriu cu pârâții Paraschiv Valentiu-Gabriel și Paraschiv Cristina-Maria, ca neîntemeiată.

Respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată formulată în contradictoriu cu pârâții Molete Mirel, Molete Claudia Elena, Avram Cornelia, cu domiciliul procesual ales la cabinet de avocat Draghici Cristian Constantin, calea Duesti nr.94 et.3, sector 3, Marin Ionut-Alexandru, Niculescu Lucian și Niculescu Iuliana Georgiana, toți cu domiciliu procesual ales la cabinet de avocat Nicolae Lolea, bd. Mircea Voda nr.40, bl.M11, sc.4, et.6, ap.127, sector 3.

Obligă pârâții Paraschiv Valentiu-Gabriel și Paraschiv Cristina-Maria la plata către reclamantă a sumei de 50 lei cu titlu de cheltuieli de judecată

Obligă reclamanta să plătească pentru fiecare din pârâții Niculescu Lucian, Marin Ionuț-Alexandru și Molete Mirel suma de 1.000 lei, reprezentând cheltuieli de judecată, iar pentru pârâțul Paraschiv Valentiu-Gabriel suma de 500 lei.

Cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicare. Cererea de apel se va depune la Judecătoria Sectorului 1.

Pronunțată în ședință publică astăzi, 10.12.2020, prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței.

**PREȘEDINTE,
DIANA DECULESCU**

**GREFIER,
LUCICA MARIA ROȘU**