

Cuprins

Capitolul I

CERERI INTRODUCTIVE	9
Cerere revendicare teren.....	9
Cerere daune folosire imagine fără drept.....	15
Cerere concurență neloială.....	18
Cerere divorț și partaj neimplicare	25
Cerere divorț culpă comună	30
Cerere ordonanță președințială atribuire beneficiu locuință.....	37
Cerere ordonanță președințială schimbare administrator sechestrul	41
Contestație la executare prin poprire.....	44
Cerere suspendare provizorie a executării silite.....	48
Cerere restituire cauțiune	51
Cerere întoarcerea executării	53
Cerere autorizare vânzare bunuri sechestrante.....	56
Cerere recunoaștere hotărâre judecătoarească divorț.....	60
Cerere constatare nulitate absolută contract de ipotecă.....	63
Cerere constatare nulitate absolută contract de consultanță juridică.....	66
Cerere anulare decizie de concesiune desființare post 1	71
Cerere anulare decizie de concesiune desființare post 2	75
Cerere anulare decizie de concesiune încălcare procedură	83
Cerere anulare decizie de sancționare disciplinară retrogradare	88
Cerere anulare decizie de sancționare disciplinară concesiune	93
Cerere anulare decizie unilaterală de modificare a contractului de muncă.....	101
Cerere compensație bănească pentru încetarea contractului de muncă	104
Cerere amendă neexecutare hotărâre judecătoarească reintegrare	107
Cerere amendă neexecutare hotărâre judecătoarească emitere act administrativ	109
Cerere asigurare a dovezilor – martori.....	112
Cerere de strămutare din cauza legăturilor personale	114
Cerere de strămutare din cauza dușmaniilor locale.....	120
Plângere contravenție rutieră	123
Plângere contravenție autorizație de gospodărire a apelor.....	129

Capitolul II

CĂI DE ATAC	134
Apel conflict de muncă clauză penală.....	134
Apel conflict de muncă decizie de sancționare disciplinară	137
Apel întoarcere executare	145
Apel contestație la executare	149

Apel revendicare mobiliară	152
Apel program vizitare minor.....	155
Apel uzucapiune probe.....	158
Apel uzucapiune calitate procesuală	162
Recurs nulitate contract autentic de vânzare-cumpărare	170
Recurs eroare materială.....	175
Recurs anulare decizie CSA.....	178
Contestație în anulare omisiuni ale instanței de recurs	183
Capitolul III	
ÎNTÂMPINĂRI.....	191
Întâmpinare pretenții asigurare	191
Întâmpinare reziliere contract.....	199
Întâmpinare pretenții contract de execuție construcție	206
Întâmpinare și cerere reconvențională neînțelegeri asociați.....	214
Întâmpinare cerere ordonanță de plată	218
Întâmpinare ridicare sechestrul	221
Întâmpinare divorț.....	224
Întâmpinare program vizitare minor solicitat de tată.....	228
Întâmpinare program de legături personale cu minorii propus de mamă	230
Întâmpinare contribuția tatălui la cheltuielile de creștere, educare, învățătură și pregătire profesională	232
Întâmpinare ordonanță președințială program legături personale cu copiii minori.....	236
Întâmpinare litigiu de muncă neconcurență	242
Întâmpinare modificarea contractului de muncă.....	247
Întâmpinare desființare post 1.....	252
Întâmpinare desființare post 2.....	260
Întâmpinare pretenții ore suplimentare, bonus de performanță	272
Întâmpinare suspendare contract de muncă	279
Întâmpinare inexistență discriminare	284
Întâmpinare discriminare constatată de CNCD.....	291
Întâmpinare contestație la executare motive inadmisibile.....	299
Întâmpinare contestație la executare motive abuzive	301
Întâmpinare apel pretenții împrumut.....	304
Întâmpinare apel revendicare mobiliară	307
Întâmpinare apel lipsa calității de reprezentant	311
Întâmpinare apel indemnizație de neconcurență	316
Întâmpinare recurs pretenții	318
Întâmpinare recurs pretenții	326
Întâmpinare recurs nulitate	328
Întâmpinare contestație în anulare	331
Întâmpinare arbitraj.....	333
Răspuns la întâmpinare livrare cărți	338

Răspuns la întâmpinare promisiune de vânzare-cumpărare	340
Răspuns la întâmpinare concediere	342
Capitolul IV	
NOTE DE APĂRARE.....	347
Note de apărare timbraj	347
Note de apărare invocarea necompetenței teritoriale	349
Note de apărare calitate procesuală și competență.....	350
Note de apărare tardivitatea depunerii întâmpinării și cererii reconvenționale	353
Note de apărare calitatea de reprezentant.....	355
Note de apărare procedura de citare.....	356
Note de apărare inadmisibilitate.....	360
Note de apărare repunere pe rol.....	363
Note de apărare refuz de a răspunde la interogatoriu	366
Note de apărare înlocuire expert	367
Note de apărare respingere nouă expertiză	369
Note de apărare mărturie.....	371
Note de apărare sancțiune contravențională	373
Note de apărare desființare post.....	376
Note de apărare pretenții drepturi salariale	379
Note de apărare daune morale.....	385
Note de apărare contestație la executare	388
Note de apărare privind masa partajabilă.....	389
Note de apărare variante partaj.....	391
Note de apărare nulitate contract autentic de vânzare-cumpărare	397
Note de apărare strămutare	401
Note de apărare apel nulitate convenție	403
Note de apărare recurs subantrepriză	407
Note de apărare recurs prejudiciu.....	416
Note de apărare recurs revendicare imobil	419
Note de apărare apel revendicare și grănițuire	422
Note de apărare revizuire inadmisibilă	427
Capitolul V	
PROBE.....	429
Note de probațione terenuri – expertiză tehnică, expertiză contabilă	429
Note de probațione desființare post	431
Interogatoriu ordonanță președințială beneficiu locuință conjugală	434
Interogatoriu program legături personale cu minorul	436
Interogatoriu pentru salariat desființare post.....	442
Interogatoriu pentru angajator sancțiune disciplinară	445
Interogatoriu pentru salariat sancțiune disciplinară.....	447
Interogatoriu fructe industriale	449

Interrogatoriu nulitate contract reprezentare judiciară	451
Interrogatoriu concurență neloială.....	453
Interrogatoriu cerere pretenții	455
Obiective expertiză construcții	458
Obiecțiuni expertiză topografică	459
Cerere probe înscrisuri.....	461

Capitolul VI

CONCLUZII SCRISE	464
Concluzii scrise divorț.....	464
Concluzii scrise revocare donație	467
Concluzii scrise partaj – variante partajare	472
Concluzii scrise partaj – admisibilitate.....	475
Concluzii scrise desființare post.....	478
Concluzii scrise contestație la executare drepturi salariale.....	482
Concluzii scrise nulitate decizie CSA.....	490
Concluzii scrise apel arvnă	499
Concluzii scrise apel insolvență	501
Concluzii scrise apel nulitate contract de vânzare-cumpărare imobil	506
Concluzii scrise recurs omor	512
Concluzii scrise recurs delapidare.....	522

Capitolul VII

CERERI DIVERSE	525
Cerere comunicare prin agent procedural	525
Cerere eliberare copii legalizate	527
Cerere fotocopiere încheiere de ședință	529
Memoriu urgentare redactare hotărâre definitivă	531
Memoriu urgentare redactare pentru executare.....	532
Înștiințare conexitate	533
Reclamație administrativă	535
Cerere de amânare și judecare în lipsă.....	537
Cerere preschimbare termen procedura insolvenței	539
Cerere preschimbare termen îndreptare eroare materială	542
Cerere preschimbare termen reparării acoperiș	544
Cerere completatoare la cererea introductivă daune morale	548
Cerere de îndreptare eroare materială.....	551
Cerere îndreptare erori materiale	553
Cerere de îndreptare eroare materială încheiere arbitrală.....	555
Cerere comunicare înscrisuri.....	557
Cerere de intervenție accesorie apel	559
Cerere de intervenție accesorie recurs	563
Cerere de reexaminare taxă de timbru	566
Sesizare aplicarea măsurii internării nevoluntare.....	569

Plângere prealabilă amenințare	572
Plângere prealabilă loviri, amenințare	574
Plângere prealabilă loviri	577
Plângere prealabilă furt între soți	580
Plângere penală infracțiune informatică și concurență neloială	582
Plângere penală fals în înscrișuri sub semnătură privată	587
Plângere penală abuz în serviciu contra intereselor persoanelor angajator	591
Plângere penală abuz în serviciu contra intereselor persoanelor executor judecătoresc	593
Sesizare evaziune fiscală	598

Capitolul VIII

CONSULTAȚII	600
Consultație Încetare calitate de administrator	600
Consultație administrator	605
Consultație reintegrare salariat	607
Consultație concediu de odihnă neefectuat	613
Consultație denunțare unilaterală clauză de neconcurență	617
Consultație modificare salarii	623
Consultație asigurare de bunuri, răspundere și activitate	625
Consultație contract de distribuție exclusivă	631
Consultație contract livrare materiale și execuție lucrări	635
Consultație contract panou publicitar	643
Consultație neexecutare contracte	646
Consultație situație juridică teren aferent construcției	650
Consultație moștenitori	656
Raport de activitate cercetare debitor	659
Raport de activitate cumpărare imobil	664

Capitolul IX

PROCEDURI INTERNE	668
Contract de asistență juridică și reprezentare – variantă scurtă – limba română	668
Contract de asistență juridică și reprezentare – variantă scurtă – limba engleză	670
Contract de asistență juridică și reprezentare – variantă extinsă – limba română	672
Contract de asistență juridică și reprezentare – variantă extinsă – limba engleză	686
Time sheet	699
Fișă client	700
Centralizator cheltuieli	703
Centralizator activități	704

Fișă bibliotecă.....	705
Reguli și proceduri	706
CAPITOLUL X	
DESPRE AVOCATURĂ ȘI ALTE LUCRURI IMPORTANTE.....	726
DESPRE AVOCATURĂ	726
Ce mânâncă avocații	726
Despre avocatură – pe scurt.....	727
Clientul nu are interesul ca avocatul să fie mulțumit.....	730
Ce calități trebuie să aibă un avocat.....	731
Avocații soluționează conflicte de interese, nu vendete.....	734
Conflictul juridic. Alegerea de către avocat a soluției optime.....	735
Avocații au o viață ușoară.....	737
Despre avocații mediatori	738
Clienți de vis.....	739
Avofilia	740
Avocat vs. avocată. Despre poziția normală a avocatului.....	741
DESPRE JUDECĂTORI	742
Judecătorii nu sunt niște simpli salariați	742
Care este adevărata funcție socială a judecătorului?	743
Despre hotărârile judecătorești.....	744
DESPRE LEGI	745
De ce sunt complicate problemele legale.....	745
În județul România	746
O tresărire	747
DESPRE MUNCĂ	750
Divanul viitorului	750
Despre munca contemporană.....	752
Premiul Nobel pentru economie.....	753
DESPRE BANI	754
O linguriță de pasiune	754
Administrația Financiară Mall	755
Impozitul forfetar pentru persoane fizice	756
Cum ne îmbrăcăm când mergem la Fisc.....	757
Zeii fiscalei.....	758
Libertatea porcului.....	759
Zbor deasupra unui cuib de legi	760
Mi-am pus TVA în păr.....	761
De ce este grea contabilitatea	762
Despre cifre	763
DESPRE AFACERI	764
Ulița România	764
Dolul în contractul pentru cireșe.....	766

Capitalistul domestic	767
Capitalistul sălbatic	768
De la paloș la mănușă	769
Despre noul răsărit social	770
Privatiza-m-aș!	771
Suflete de specialiști	772
Criza de specialiști	773
Despre valoare și oboseală	774
Lebăda fiscală	775
Despre Lili	776
Linia exploziei	777
Ce înseamnă să nu răspunzi la telefon?	778
DESPRE LIMBILE STRĂINE	779
Pentru ce este bună limba engleză	779
Pentru ce este bună limba franceză	780
Pentru ce este bună limba germană	781
VARIA	782
Ce rost are Internetul?	782
Despre decriptare	783

Andrei E. Săvescu

Marinela Cioroabă

Ruxandra Nițoiu

Practică avocațială

**cereri, apărări, căi de atac, concluzii scrise,
consultații, reguli și proceduri interne**

*Ediția a 2-a,
revăzută și adăugită*

Conform noului Cod de procedură civilă

Prefață de av. dr. Gheorghe Florea, Președintele UNBR

Universul Juridic
București
-2013-

PREFATĂ

Orice abordare a activității avocatului trebuie să aibă în vedere realitățile mediului juridic românesc, cu plusurile și minusurile lui.

Practica profesională a avocaților este expresia societății în care trăim!

Lucrarea **Practica avocațială** se înscrie în seria demersurilor de prezentare a activității avocatului într-o perspectivă mai apropiată de lumea dezideratelor decât de lumea reală...

Deși nu este primul efort de realizare a unei selecții de acte profesionale specifice profesiei de avocat care să poată servi pentru orientarea tinerilor avocați (o lucrare asemănătoare a existat în perioada interbelică), lucrarea **Practica avocațială** are meritul de a sintetiza strălucit și a oferi un instrument de lucru util tinerilor avocați, dar și avocaților cu experiență ale căror preocupări nu sunt totdeauna cele ale sistematizării practicilor, ori al ofertei de modele de practici profesionale ce pot deveni standarde de lucru. Un astfel de demers este cu atât mai demn de a fi apreciat cu cât cu oportunitatea de a avea la îndemâna o lucrare de inițiere în practica profesiei de avocat tinerii avocați nu se întâlnesc prea des, într-o vreme în care atitudinea de mare solicitudine și de generozitate din partea avocaților pe lângă care tinerii pătrund în tainele profesiei este, adesea, încă un deziderat, iar preocupările Tânărului profesionist sunt orientate, mai degrabă, spre succese profesionale facile și rapide, oferite cu titlu de "modele de succes" cu o generozitate greu de egalat de practica reclamei profesionale aflate la limita regulilor deontologice!

Practica avocațială nu este o culegere de modele, și cu atât mai puțin o colecție de formulare utilizabile în practica avocațială. Ea este o colecție de idei de lucru. Făcând o paralelă cu jocul de șah, se poate spune că lucrarea oferă câteva succesiuni de mutări specifice jocului de mijloc, prin care jucătorul încearcă să transforme o poziție oarecare într-o poziție bună. Jocul nu s-a terminat, mutările nu sunt decisive... Întotdeauna din poveste înainte mult mai este...

Deși autorii nu recunosc, actele prezentate în carte nu sunt acte „reale”, ci sunt prelucrate în vederea publicării. De aceea, cartea poate constitui un material util pentru formularea și analizarea unor studii de caz.

Autorii nu sunt sentențioși, nu formulează soluții de tip „*magister dixit*” și adesea duc raționamentul doar până în punctul în care judecătorului îi este ușor să-l completeze cu o singură idee simplă, pentru a ajunge la soluția propusă de avocați. Este de apreciat faptul că „tiparele” de *acte avocațiale* imaginante de autori, deși sunt coerente și redactate cu minuțiozitate, nu au caracter de demonstrație matematică,

nu caută să forțeze soluția. Se simte experiența autorilor de avocați care practică profesia în elaborarea tacticii și strategiei de apărare, gestionarea și susținerea apărărilor în litigii.

Publicarea **Practicii avocațiale** dezvăluie preocuparea autorilor pentru valorile profesiei de avocat de calitate, realizată cu respect față de lege și față de client, precum și față de adversar și instanța de judecată, așa cum ne dorim cu toții. Soluțiile juridice prezentate în carte nu sunt întotdeauna la adăpost de orice critică, dar este evidentă preocuparea autorilor pentru aceste valori, a căror conciliere este mai ușor de făcut în teorie decât în practica avocațială.

Demersul autorilor este unul reușit. Autorii pun în circulație în formă scrisă o lucrare remarcabilă, care implică responsabilitate și care merită întreaga atenție a comunității profesionilor juridice!

av. dr. **Gheorghe Florea**
Președinte Uniunea Națională a Barourilor din România

CUVÂNT ÎNAINTE

Stimate cititor, noua ediție a lucrării este îmbogățită cu acte noi: cereri de chemare în judecată, întâmpinări, note de apărare și căi de atac. În plus, veți constata că toate actele au haine noi, adaptate modificărilor legislative apărute între ediția a doua și a treia, în special celor două acte normative esențiale: noul Cod civil și noul Cod de procedură civilă.

Am păstrat, la fel ca în ediția precedentă textele unor consultații avocațiale, precum și un capitol special, dedicat organizării unei societăți de avocatură.

Întrucât o bună bucată de timp practicienii se vor confrunta cu probleme de drept legate de trecerea la aceste două noi legi importante, veți găsi în noua ediție a lucrării, alături de abordarea integrală a unor probleme de drept specifice noilor coduri, și soluții ale unor probleme particulare de drept tranzitoriu.

Am avut în vedere, în redactarea documentelor, data maximă de referință de 15 februarie 2013. Însă dinamica raporturilor sociale și juridice surprinse în acte, pe care am încercat, adaptând-o noilor realități legislative, să o păstrăm veridică, precum și dorința noastră de a ne raporta la dispozițiile noului Cod de procedură civilă, nu ne-au permis să ne plasăm în acest moment limită pentru toate documentele. Cititorul va observa că unele documente poartă date ulterioare, din motive diverse, cum ar fi, de exemplu, necesitatea parcurgerii procedurii prealabile a informării cu privire la avantajele medierii. De asemenea, documentele declanșatoare ale căilor de atac sau alte documente specifice acestor etape procesuale vor fi ulterioare datei de 15 februarie 2013, având în vedere că numai procesele începute după această dată vor fi cârmuite de dispozițiile noului Cod de procedură civilă.

Dacă dumneavoastră, stimate cititor, veți aprecia parcurgând această carte că nu tot ceea ce am scris este la adăpost de critică, dacă veți avea alte păreri decât ale noastre cu privire la problemele de drept abordate, vă rugăm să aveți în vedere că în focul luptei judiciare ies scânteii. Toate texte din carte sunt crâmpeie din activitatea reală a avocaților. Prelucrarea textelor s-a făcut doar în scop editorial.

Aceasta nu este o carte cu modele, subliniem. Ea nu oferă îndrumare. Profesioniștii dreptului, cărora li se adresează această lucrare, nu au nevoie de îndrumare, ci de inspirație. Ne-am străduit să publicăm un corp de documente relevante, care să

poată constituie o sursă de inspirație pentru activitatea practică. Sperăm să putem fi de folos, mai cu seamă generațiilor de profesioniști ai dreptului care se ridică trăgând după ei în sus întreaga societate românească.

Am fi bucuroși ca următoarea ediție a acestei cărți să conțină și lucrări realizate de dumneavoastră, stimate cititor. Vom fi bucuroși să ne scrieți pentru a ne împărtăși opiniiile și experiența dumneavoastră.

Autorii

Capitolul I

CERERI INTRODUCTIVE

Cerere revendicare teren

Teren de sub bloc, aflat în coproprietate forțată și perpetuă. Terț care se pretinde proprietar, în baza unui certificat de atestare a dreptului de proprietate, solicitând chirie proprietarilor apartamentelor din bloc. Compararea titlurilor.

JUDECĂTORIA SECTORULUI 1¹

ONORATĂ INSTANȚĂ

IONESCU ION

cu domiciliul în București, sector 1, str. Primăverii nr. 1, ap. 1, CNP 11111, tel. +40.000.000.000, fax +40.000.000.000, e-mail ionescu@e-mail.ro

cu domiciliul ales în București, sector 3, str. Marcus nr. 2

la sediul SCPA AURELIUS ȘI ASOCIAȚII, av. Marcus Aurelius

prin subsemnatul av. Marcus Aurelius, cu sediul profesional în București, sector 3, str. Marcus nr. 2, tel. +40.000.000.000, fax +40.000.000.000, e-mail marcus@e-mail.ro

GEORGESCU GEORGE

cu domiciliul în București, sector 1, str. Primăverii nr. 1, ap. 2, CNP 11111, tel. +40.000.000.000, fax +40.000.000.000, e-mail georgescu@e-mail.ro

cu domiciliul ales în București, sector 3, str. Marcus nr. 2

la sediul SCPA AURELIUS ȘI ASOCIAȚII, av. Marcus Aurelius

prin subsemnatul av. Marcus Aurelius, cu sediul profesional în București, sector 3, str. Marcus nr. 2, tel. +40.000.000.000, fax +40.000.000.000, e-mail marcus@e-mail.ro

PETRESCU PETRE

cu domiciliul în București, sector 1, str. Primăverii nr. 1, ap. 3, CNP 11111, tel. +40.000.000.000, fax +40.000.000.000, e-mail petrescu@e-mail.ro

¹ Nota autorilor: precizăm că data limită de referință avută în vedere la redactarea prezentului document este 15 februarie 2013, chiar dacă, din motive obiective, în cuprinsul acestuia veți găsi referiri la date calendaristice ulterioare. Prin urmare, orice modificare legislativă intervenită după 15 februarie 2013 ar putea afecta acuratețea juridică a prezentului document. Pentru mai multe explicații, a se vedea „Cuvântul înainte” al prezentei ediții.

cu domiciliul ales în Bucureşti, sector 3, str. Marcus nr. 2
la sediul SCPA AURELIUS ȘI ASOCIAȚII, av. Marcus Aurelius
prin subsemnatul av. Marcus Aurelius, cu sediul profesional în Bucureşti, sector 3,
str. Marcus nr. 2, tel. +40.000.000.000, fax +40.000.000.000, e-mail marcus@e-mail.ro

VASILESCU VASILE

cu domiciliul în Bucureşti, sector 1, str. Primăverii nr. 1, ap. 4, CNP 11111, tel.
+40.000.000.000, fax +40.000.000.000, e-mail vasilescu@e-mail.ro
cu domiciliul ales în Bucureşti, sector 3, str. Marcus nr. 2
la sediul SCPA AURELIUS ȘI ASOCIAȚII, av. Marcus Aurelius
prin subsemnatul av. Marcus Aurelius, cu sediul profesional în Bucureşti, sector 3,
str. Marcus nr. 2, tel. +40.000.000.000, fax +40.000.000.000, e-mail marcus@e-mail.ro

în contradictoriu cu

SERVICII SA

cu sediul în Bucureşti, sector 2, str. Verii nr. 1
înmatriculată în registrul comerçului sub nr. J40/44444/1992, cod unic de
înregistrare 44444, cont 44444, deschis la Banca Privată SA

formulăm prezența

CERERE DE CHEMARE ÎN JUDECATĂ

prin care vă solicităm

- să dispuneți obligarea părâtei să lase **în deplină proprietate și liniștită posesie** suprafața de 42,55 mp de teren situat sub blocul ARO Bucureşti, sector 1, str. Primăverii nr. 1
- să obligați părâta la plata **cheltuielilor de judecată** ocasionate de prezentul proces.

MOTIVARE**în fapt**

1. Reclamanții sunt proprietari ai imobilului (blocul ARO) situat la adresa din str. Primăverii nr. 1, compus din teren și construcție, formată din subsol, parter și trei etaje (S+P+3).

Apartamentele din imobil menționat au fost vândute chiriașilor în baza Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație (anexăm prezentei contractele de vânzare-cumpărare, reprezentând titlurile de proprietate ale reclamanților).

2. De asemenea, odată cu dobândirea în proprietate exclusivă a apartamentelor, proprietarii au dobândit în folosință, pe durata existenței construcției și terenul aferent acestuia, inclusiv terenul pe care se află situat blocul.

În conformitate cu art. 36 alin. (2) din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar (republicată), proprietarii pot cere constituirea dreptului de proprietate asupra terenului în legătură cu care au drept de folosință – terenul aferent construcției, inclusiv terenul de sub construcție (anexăm certificatele de atestare dobândite de reclamanți).

3. Acest lucru, aşa cum rezultă din documentele anexate, s-a făcut încă din anul 1991.

Odată cu apartamentele, ce au fost dobândite în proprietate exclusivă, foștii chiriași au dobândit în coproprietate forțată și perpetuă părțile de folosință comună ale imobilului. Așadar, subsoulul blocului ARO, ca și casa scărilor, acoperișul, pereții exterioiri etc., sunt în proprietatea titularilor dreptului de proprietate asupra apartamentelor din bloc.

Mentionăm că la subsoulul imobilului sunt amplasate conductele de apă rece, apă caldă, canalizare, instalațiile electrice și rețelele instalației de încălzire centrală.

4. La data de 08.06.1998 CGMB a emis certificatul de atestare a dreptului de proprietate B11111 în favoare SERVICII SA certificat în care a fost inclusă în Anexa 2 la poziția 21, suprafața de 42,55 mp, „în cotă-partea indiviză” situată sub blocul ARO (la adresa București, sector 1, Str. Primăverii nr. 1).

5. În baza acestui certificat, SERVICII SA s-a înstăpânat abuziv asupra părții reprezentând coproprietate forțată și perpetuă din părțile de folosință comună, care aşa cum este și firesc, nu aparțin și nu pot să aparține decât proprietarilor apartamentelor blocului ARO.

6. Mai mult, SERVICII SA se pretinde coproprietar asupra suprafetei de teren de 42,55 mp, situate sub blocul ARO (și asupra părții din subsol corespunzător ei¹) cerând și chirie adevăraților proprietari!!!

Din acest motiv, reclamanții, deși sunt proprietari au pierdut posesia părții din imobil respectiv, iar SERVICII SA a devenit astfel posesor neproprietar.

¹ Certificatul emis de CGMB „atestă” pentru SERVICII SA două categorii de proprietate cu privire la suprafete de teren: exclusivă și în cotă-partea indiviză, de 922,045 mp (în această din urmă categorie incluzându-se și suprafața în speță, potrivit Anexei menționate). Sunt de remarcat două aspecte, ce caracterizează „titlul” SERVICII SA:

- proprietatea indiviză, esențialmente, nu poate fi reprezentată decât printr-o cotă-partă, fracție, iar nu prin indicarea unei suprafete măsurate în mp.
- din niciun act care compune „titlul” SERVICII SA nu reiese pe ce temei cei 42,55 mp trebuie să coincidă cu suprafața pe care aceasta s-a înstăpânat, pretinzând chirie (în condițiile în care subsoulul blocului ARO este, evident, cu mult mai mare).

7. Dacă SERVICII SA este coindivizor, se ridică fireasca întrebare: „împreună cu cine este coindivizor?”. Cu proprietarii apartamentelor din bloc? Dar aceştia dețin în proprietate exclusivă TOATE apartamentele, iar SERVICII SA NICIUNUL!

8. Dacă SERVICII SA ar fi coproprietară pentru suprafața de 42,55 mp de sub bloc și asupra părții din subsol corespunzătoare ei, reprezentând coproprietate forțată și perpetuă din părțile de folosință comună ale imobilului, ar însemna că aceasta ar trebui să aibă dreptul și asupra unui apartament în bloc, ca o consecință firească, și astfel s-ar ajunge la concluzia că principalul trebuie să urmeze accesoriul, lucru care este evident contrar tuturor normelor și principiilor logice și de drept.

9. Oare un terț (care nu a dobândit dreptul de proprietate asupra vreunui apartament din bloc) poate dobândi dreptul de proprietate asupra terenului de sub bloc? Răspunsul este evident negativ, întrucât după cum am arătat, numai proprietarii apartamentelor din bloc au vocație la dobândirea dreptului de proprietate asupra terenului.

10. Terenul de sub construcție are și trebuie să aibă regimul juridic al coproprietății forțate și perpetue, fiind un accesoriu al apartamentelor aflate în proprietate exclusivă. Părțile destinate folosirii comune a tuturor proprietarilor de apartamente nu pot fi dobândite sau înstrăinăte separat de apartamente.

11. Cu toate acestea SERVICII SA, trecând peste orice barieră legală, ocupă și în prezent partea din imobil din spățiu, cerând și chirie adevăraților proprietari!!!

12. SERVICII SA invocă în sprijinul său și dispozițiile art. 1 alin. (3) din Decretul nr. 92/1981 privind folosirea unor spații aparținând unităților sociale de stat și cooperatiste, pentru activități de servicii auto și alte prestări de servicii către populație: „Garajele devenite libere, de dimensiuni restrânse, construite în blocuri, alte clădiri sau în zone adiacente acestora, care nu îndeplinesc condițiile pentru a fi transformate în ateliere de reparații și întreținere a autovehiculelor, identificate în anexele nr. 2A-2B, vor putea fi folosite ca locuri de parcare temporară și întreținere curentă, cu plata tarifelor legale.”.

13. Se poate observa că și dacă cei 42,55 mp din subsolul tehnic ar fi fost folosiți drept garaj temporar acesta nu se putea transforma peste ani într-un garaj definitiv.

14. Cu atât mai mult ar fi aberant să considerăm că parcarea unor autovehicule în acest spațiu ar putea schimba natura juridică a subsolului tehnic, el nemaifiind prinț-o astfel de utilizare parte din coproprietate forțată și perpetuă din părțile de folosință comună. Or, fiind coproprietate forțată și perpetuă, acesta, după cum am arătat nu poate apartine decât reclamașilor și nicidecum părâtelei SERVICII SA, care este doar o posesoare de rea-credință.