DOSAR NR. ..... HOTĂRÂREA 23

**CURTEA DE APEL ...–SECŢIA ...**

**Î N C H E I E R E**

Şedinţa publică de la ...

Curtea constituită din:

PREŞEDINTE – COD 1003

JUDECĂTOR – ...

GREFIER - .....

Pe rol fiind apelul formulat de apelanta SC O SRL, împotriva sentinţei civile nr. S din ....06.2019, pronunţată de Tribunalul .. – Secţia ...., în dosarul nr. D/............, în contradictoriu cu intimata SC B SA.

La apelul nominal făcut în şedinţă publică a răspuns apelanta, reprezentată de avocat T, cu împuternicire avocaţială la dosar la fila ..., lipsind intimata.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de şedinţă care învederează instanţei faptul că intimata a depus la dosar, prin Serviciul Registratură, o cerere de amânare în vederea angajării unui apărător

Curtea acordă cuvântul pe cererea intimatei de amânare în vederea angajării unui apărător.

Apărătorul apelantei lasă la aprecierea instanţei cu privire la cererea intimatei, arătând că întâmpinarea a fost formulată de o societate civilă de avocaţi, nu s-a specificat care dintre avocaţi a semnat întâmpinarea şi nu există nici o împuternicire avocaţială la dosar. La interpelarea instanţei, apărătorul apelantei susţine că la judecata în fond a cauzei intimata a fost reprezentată de o altă societate de avocaţi şi apreciază că nu este făcută dovada calităţii de reprezentant.

Curtea, deliberând respinge cererea de amânare pentru angajarea unui nou apărător, având în vedere pe de-o parte, vechimea dosarului care s-a format în anul ............, vechimea cererii de apel care a fost comunicată către intimată în 2019, astfel încât apreciază că intimata a avut timp suficient să-şi organizeze apărarea.

Apărătorul apelantei invocă excepţia lipsei calităţii de reprezentant a persoanei care a semnat întâmpinarea, faţă de lipsa împuternicirii avocaţiale.

La interpelarea instanţei ce solicită ca urmare a invocării acestei excepţii, apărătorul apelantei învederează că nu are nici o solicitare de făcut.

Raportat la împrejurarea că instanţa a respins cererea de amânare pentru angajarea unui apărător, pentru a asigura părţii posibilitatea să depună note scrise, va amâna pronunţarea.

Curtea constată că nu se solicită administrarea unor probe noi în apel.

Nemaifiind alte cereri de formulat sau probe de administrat Curtea constată cauza în stare de judecată şi acordă cuvântul în dezbaterea apelului.

Apărătorul apelantei solicită admiterea apelului astfel cum a fost formulat, schimbarea în tot a hotărârii atacate, în sensul admiterii cererii de chemare în judecată aşa cum a fost formulată. Susţine că tribunalul a dat o interpretare restrictivă art. 13 alin. 1 din Legea nr. 346/2004, în sensul că terenul ar fi exceptat de la aplicarea acestei legi speciale. Aceasta a lipsit de efecte dispoziţiile legale edictate pentru stimularea economiei şi privatizarea societăţilor comerciale cu capital de stat. Enumerarea de la art. 13 alin. 1 din Legea nr. 346/2004 este una exhaustivă şi nu limitativă, mai ales că se menţionează la sfârşit că în categoria active ar intra şi bunuri de acelaşi gen, prin urmare ar putea fi incluse chiar şi terenurile. Mai mult decât atât, orice interdicţie de la aplicarea legii ar fi trebuit să fie exprimată în mod expres de către legiuitor în cuprinsul legii, ceea ce nu este cazul. Toate terenurile sunt incluse în categoria mijloacelor fixe, categorie în care intră şi unităţile de producţie şi spaţiile comerciale care nu ar putea exista fără un teren dedesubt. Prin urmare, apreciază că şi terenurile fac parte din categoria active, iar tribunalul trebuia să se pronunţe şi cu privire la acestea. Un argument în susţinerea sa se referă şi la OUG nr. 88/1997, reglementarea din domeniu anterioară, în care la art. 3 lit. d) terenurile erau incluse în categoria de active împreună cu construcţiile care erau aşezate pe acele terenuri. Mai arată că tribunalul nu şi-a motivat hotărârea de respingere şi cu privire la activul reprezentat ..., respectiv ..., întrucât contractul de asociere în participaţiune viza şi ..., or cu privire la ... tribunalul nu a motivat în nici un fel hotărârea. Susţine că apelanta a fost lipsită de un proces echitabil prin aceea că s-a introdus o restricţie neprevăzută de lege şi anume că terenurile sunt exceptate de la legea specială şi din aceea că nu s-a pronunţat cu privire la activul ...format din .... Pe fondul cauzei consideră că sunt îndeplinite condiţiile şi solicită să se aibă în vedere de către instanţă concluziile scrise care au fost depuse înainte de pronunţarea hotărârii la fond. La interpelarea instanţei în ce priveşte prevederile art. 12 alin. 1 lit. b) din Legea nr. 346/2004, dacă consideră că se impunea existenţa unui contract de asociere în participaţiune sau similar în vigoare la momentul încheierii tranzacţiei, arată că apelanta a solicitat intimatei semnarea unui contract de vânzare cumpărare cu privire la aceste active, în momentul în care contractul de asociere în participaţiune era în vigoare. Ulterior pentru că a existat litigiul de faţă care a comportat o perioadă îndelungată de timp, contractul nu a mai fost în vigoare. Îşi rezervă dreptul de a solicita cheltuieli de judecată pe cale separată.

Curtea reţine cauza în pronunţare.

**C U R T E A**

Având nevoie de timp pentru a delibera şi pentru a da posibilitate părţilor să depună concluzii scrise,

**D I S P U N E**

Amână pronunţarea la data de .....

Pronunţată în şedinţă publică azi.....

PREŞEDINTE, JUDECĂTOR,

COD 1003 ......

GREFIER,

.....

Document finalizat

Cod ECLI ECLI:RO:...... HOTĂRÂREA 13

DOSAR NR. .......

**CURTEA DE APEL ...–SECŢIA ...**

**DECIZIA CIVILĂ NR. ....**

Şedinţa publică de la ...

Curtea constituită din:

PREŞEDINTE – COD 1003

JUDECĂTOR – ....

GREFIER - .....

Pe rol fiind apelul formulat de apelanta SC O SRL, împotriva sentinţei civile nr. S din ....06.2019, pronunţată de Tribunalul ... – Secţia ..., în dosarul nr. D/............, în contradictoriu cu intimata SC B SA.

Dezbaterile au avut loc la data de ...2020, fiind consemnate în încheierea de şedinţă de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta când, Curtea având nevoie de timp pentru a delibera şi pentru a da posibilitatea părţilor să depună concluzii scrise a amânat pronunţarea la data de ...., când în aceeaşi componenţă a decis următoarele:

**C U R T E A**

Deliberând, asupra cauzei de faţă, reţine următoarele:

Prin **cererea** înregistrată pe rolul la data de ....12............. sub nr D/............ reclamanta SC O SRL a chemat în judecată pe pârâta S.C. B solicitând instanţei ca prin hotărârea ce o va pronunţa să dispună obligarea pârâtei la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a activului imobil denumit incintă TAC şi terenul aferent în suprafaţă de .... mp, situat în staţiunea ..., în temeiul art. 12 din Legea nr. 346/2004,cu obligarea pârâtei la plata cheltuielilor de judecată.

Prin **sentinţa civilă nr.S2/**.2014 pronunţată de Tribunalul ... Secţia ...., în dosarul nr. D, a admis excepţia autorităţii de lucru judecat şi a respins acţiunea formulată de reclamanta SC O SRL, în contradictoriu cu pârâta SC B SA.

Prin **decizia civilă nr. S3/**... 2016 Curtea de Apel ... secţia ... a admis apelul formulat de apelanta reclamantă **SC O SRL** împotriva sentinţei civile nr.S2/....05.2014 pronunţată de Tribunalul .... Secţia ...., în dosarul nr. D/............, a anulat sentinţa apelată şi a trimis cauza spre rejudecare instanţei de fond.

În rejudecare, prin **Sentinţa civilă nr. S/**19.06. 2018 Tribunalul ... - Secţia ... a respins acţiunea formulată de reclamanta SC .O SRL ca neîntemeiată. În motivare instanţa reţine că între reclamanta O şi pârâta B s-a încheiat la data de ....06.2000 contractul de asociere în participațiune nr. .., având ca obiect asocierea părţilor în vederea dezvoltării unui program de investiţii pentru modernizarea şi exploatarea în comun a activului denumit *TAC* şi terenul aferent în suprafaţă de ... mp situat în staţiunea ...., identificat conform planului de situaţie, care face parte integrantă din contract. Prin actul adiţional din data de ..01.2011 părţile au convenit prelungirea duratei asocierii până la data de ....04..............

Prevalându-se de vocaţia conferită de dispoziţiile art. 12 alin. 1 lit. b) din Legea nr. 346/2004 privind stimularea înfiinţării şi dezvoltării întreprinderilor mici şi mijlocii, reclamanta a solicitat pârâtei, prin cererile depuse la data de ...07.2009, ...07.2010, ...10.2010 şi ...10.2012, să îi vândă activul *TAC* care făcea obiectul contractului de asociere în participaţiune.

Pârâta nu a dat curs solicitărilor reclamantei, astfel că la data de ...12............. aceasta din urmă a sesizat tribunalul cu acţiunea pendinte, prin care solicită obligarea pârâtei să încheie contractul de vânzare-cumpărare cu privire la activul menţionat.

Prin întâmpinare, pârâta a invocat excepţia lipsei calităţii procesuale active a reclamantei, susţinând că la data formulării cererii de chemare în judecată durata contractului de asociere expirase, nefiind îndeplinită, în opinia sa, condiţia prevăzută de art. 12 alin. 1 lit. b) din Legea nr. 346/2004, ca întreprinderea mică sau mijlocie care solicită cumpărarea de active *să aibă în derulare* cu titularul dreptului de proprietate asupra activului *un contract de închiriere, de locaţie de gestiune sau de asociere în participaţiune.*

Prin încheierea interlocutorie din data de 07.06.2016 tribunalul a respins ca neîntemeiată excepţia lipsei calităţii procesuale active invocată de către pârâtă, apreciind că pentru legitimarea procesuală activă a reclamantei este suficient, din perspectiva dispoziţiilor art. 12 alin. 1 lit. b) din lege, ca reclamanta să fi solicitat pârâtei cumpărarea activului în cursul executării contractului de asociere, condiţia sesizării instanţei de judecată cu o acţiune întemeiată pe dispoziţiile Legii nr. 346/2004, de asemeni în interiorul duratei contractuale, neregăsindu-se în textul de lege invocat.

Pe fondul cererii, tribunalul observă dispoziţiile art. 13 alin. 1 din Legea nr. 346/2004 conform cărora, *în contextul prezentei legi, prin active se înţelege unităţi de producţie, subunităţi, secţii, spaţii comerciale, spaţii de cazare ori alte bunuri de acelaşi gen din patrimoniul unei regii autonome, societăţi/companii naţionale, precum şi al unei societăţi comerciale cu capital majoritar de stat, ce pot fi organizate să funcţioneze independent.*

Astfel cum rezultă din fişa depusă de pârâtă, ponderea cea mai importantă în structura activului ce a făcut obiectul contractului de asociere este terenul în suprafaţă totală de ... mp, din care suprafaţa de ... mp este aferentă platformei şi bazinului.

Tribunalul constată că noţiunea de activ, definită de art. 13 alin. 1 din lege, nu include şi terenurile, chiar dacă acestea sunt aferente unor active disponibile.

Prin urmare, terenul în suprafaţă de .... mp nu intră sub incidenţa acestei legi, astfel că pârâta nu are obligaţia de a-l vinde reclamantei în condiţiile prevăzute de art. 12-14 din Legea nr. 346/2004.

Împotriva acestei sentinţe a formulat **apel** reclamanta SC O SRL, solicitând schimbarea în tot a sentinței apelate în sensul de a dispune admiterea cererii de chemare in judecata; obligarea paratei sa încheie cu apelanta contract de vânzare cu privire la activul-imobil „TAC” compus din spaţiul din incinta alocat toboganului şi terenul aferent acestuia, în suprafaţa de .... mp (număr inventar ....) situat în stațiunea ..., obligarea paratei la plata cheltuielilor de judecata.

În motivare apelanta arată că sentinţa este dată cu încălcarea art.13 alin. 1 din Legea nr. 346/2004, deoarece interpretarea restrictiva a textului de lege enunţat parţial chiar în considerente, a avut ca efect lipsirea de efecte chiar a dispoziţiei legale edictate tocmai in scopul stimulării întreprinderilor mici şi mijlocii sau, mai exact, în scopul desăvârșirii procesului de privatizare din Romania, declanşat după 1990 şi, mai mult, al stimulării proceselor de producţie, comerţ sau prestări servicii (art. 2 din Legea nr. 346/2004).

Astfel, instanţa de fond restrânge în mod nepermis aplicarea legii speciale la terenuri, ca şi mijloace fixe sau elemente intrinseci spatiilor comerciale ori unităţilor de producţie utilizate de către întreprinderile mici şi mijlocii, astfel cum sunt acestea definite de dispoziţiile art. 3 din Legea nr. 346/2004, fără ca acest lucru sa rezulte din vreo dispoziţie expresa care sa interzică aplicarea legii la aceste categorii de elemente ce făceau obiectul contractelor preexistente, fie de închiriere, fie de locaţie de gestiune sau de asociere in participaţiune (enumerate de art. 12 alin. 1 lit. b, teza 1 din Legea nr. 346/2004).

Judecătorul fondului a introdus în mod nepermis o interdicţie care nu este prevăzută de lege, ba mai mult a apreciat în mod nelegal ca enumerarea efectuata de legiuitor în art. 13 din lege este una exhaustivă şi, de aceea, nefiind prevăzute expres şi terenurile în această enumerare, s-a considerat că nu se încadrează în aceasta categorie.

Dimpotrivă, explicând ce se înțelege in contextul Legii nr. 346/2004 prin „active”, legiuitorul a menționat expres ca in afara de „unităţi de producţie, subunităţi, secţii, spatii comerciale, spatii de cazare” în aceasta categorie se încadrează „ori alte bunuri de acelaşi gen din patrimoniul ...” (regiilor autonome sau societăţilor cu capital de stat), prin aceasta stabilind, contrar celor reținute de Tribunal, ca enumerarea nu este limitativa, ci exemplificaţi va, astfel încât din aceasta categorie pot face parte si terenurile, daca acestea fac parte din patrimoniul regiilor autonome sau, după caz, al societăţilor cu capital de stat.

De altfel, orice interdicție de la aplicarea legii ar fi trebuit menționata expres, deoarece unul dintre principiile generale ale dreptului civil, ale dreptului privat, in general, este acela potrivit căruia „ceea ce nu este interzis expres de lege, este permis”, natura convenţionala a dreptului comercial stabilind aceasta libertate contractuala, care nu poate fi îngrădită decât in cazuri anume si expres prevăzute de lege.

Aşadar, in raport cu sintagma utilizata de legiuitor in art. 13 alin. l din lege „ori alte bunuri de acelaşi gen...” este fără putinţă de tăgadă ca aplicarea legii se poate face si cu privire la terenuri, având în vedere ca, pe de o parte, acestea din punct de vedere contabil sunt incluse in categoria „mijloace fixe” adică in categoria mai larga a imobilelor, categorie in care intra şi unităţi de producţie (în sensul de hale, fabrici etc.) sau spatii comerciale (construcții), toate acestea neputând exista în lipsa așezării lor pe o suprafaţa de teren. Altfel spus, toate categoriile enumerate doar exemplificativ de art. 13 alin. l au ataşate in mod obligatoriu ... o suprafaţa de teren, singura diferenţa intre societăţile comerciale îndreptăţite sa solicite aplicarea Legii nr.346/2004 fiind cu privire la titlul cu care societatea de stat sau regia autonoma deţine acel teren.

Interpretarea excesiv de restrictiva data de instanța fondului textului de lege lipsește practic de efecte însăşi aplicarea legii, de vreme ce nu se poate imagina ca vreunul dintre bunurile enumerate exemplificativ de text, sa existe fără sa fie ataşat unui teren.

Susţine apelanta natura fizica de bunuri accesorii a tuturor bunurilor enumerate exemplificativ de art. 13 alin. 1 in în raport cu terenul pe care sunt situate, diferențele putând fi efectuate doar pe tărâm juridic, în raport cu titlul pe care un eventual pârât, debitor al obligaţiei de a vinde, în sensul art. 12 alin. 2 din lege, îl deţine asupra terenului aferent unuia sau altuia dintre bunurile enumerate expres, dar numai exemplificativ, de art. 13 alin. 1.

Instanța de fond a stabilit o interdicţie care nu este prevăzută de lege, interpretând legea în sensul de a nu produce efecte, contrar principiului de aplicare a legii civile care statuează ca legea trebuie interpretata în sensul de a produce efecte, iar nu în sensul de a nu produce nici unul.

Apelanta aduce şi un argument de interpretare teleologica a Legii nr.346/2004, pornind de la nevoia societăţii romaneşti de a stimula activitatea economica a societăţilor comerciale de drept privat, intre care se includ si întreprinderile mici si mijlocii, astfel cum a fost aceasta argumentata si pentru adoptarea OUG nr. 88/1997 privind privatizarea societăţilor comerciale, modificata si completata. Astfel, în art. 3 lit. d) din OUG nr. 88/1997 „activele” au fost definite ca fiind anumite „construcții, inclusiv terenul destinat acestora”, precum si „alte terenuri din patrimoniul unei persoane juridice”.-

In al doilea rând, sentința apelata este nelegala, fiind data cu încălcarea art. 425 alin. 1 lit. b) din C.pr. civ., deoarece deși instanța menționează în considerente ca soluţia de respingere are la baza aserţiunea ca terenurile nu pot fi incluse în noţiunea de „active” reglementata de art. 13 alin. 1 din Legea nr.346/2004, aceasta nu motivează în nici un fel soluţia de respingere în raport cu spaţiul comercial intitulat „....”, care nu are natura de teren, ci se include chiar în categoriile enumerate exemplificativ de art. 13 alin. 1, adică fie „unitate de producţie”, fie „spaţiu comercial”, chiar cu excluderea din structura lor, a terenului aferent.

Daca instanța considera ca doar terenul nu face parte din categorie de active menționata de lege, ar fi trebuit admită cererea în parte, în sensul de a obliga pârâta să vândă acest spaţiu comercial, constând în „...” denumită ...”, adică fără diferenţa foarte mica de altfel de teren, de numai .... mp, iar nicidecum să respingă cererea în totalitate.

Sau, in cazul in care instanța aprecia ca sunt îndeplinite toate condiţiile pentru a obliga parata să vândă numai spaţiul comercial constând în „platforma” şi „bazin”, ceea ce transpare din motivarea lapidară şi incompletă a instanței fondului, ar fi trebuit sa admită cererea, fie şi doar în parte, iar nu sa o respingă in tot.

In al treilea rând, prin adăugarea unei interdicţii neprevăzute expres de legea speciala, care are natura unei înlăturări de la aplicarea legii, in mod excesiv, instanța fondului a încălcat şi dreptul la un proces echitabil, reglementat de art.6 din Convenţia Europeana a Drepturilor Omului, de art.6 din C.pr. civ. si de art.6 din Legea nr. 304/2004.

Astfel, fără a fi prevăzută expres interdicția, judecătorul a dedus-o din textul art.13 alin. l, care impunea cu necesitate o interpretare extensivă, în condiţiile în care legiuitorul a utilizat sintagma „ori alte bunuri...”.

De asemenea, prin motivarea incompleta a sentinţei, adică numai pe aspecte referitoare la „teren”, în condiţiile în care bunul cu privire la care apelanta a solicitat obligarea paratei sa procedeze la vânzarea în întregul său mai cuprindea şi „spaţiu comercial” ori „unitate de producţie” în sens larg, aşa cum sunt acestea enumerate expres dar nu limitativ de art.13 alin.1, de asemenea, judecătorul fondului a încălcat dreptul la un proces echitabil, nepronunțându-se asupra diferenţei dintre terenul considerat de aceasta ca nefiind activ si celelalte elemente incorporate în ansamblul imobiliar ce a făcut obiectul contractului de asociere in participațiune, ce a stat la baza solicitării de vânzare.

Intimata S.C. B S.A. a formulat **întâmpinare,** solicitând respingerea apelului promovat de O, ca nefondat si menţinerea sentinţei apelate ca temeinica si legala, cu obligarea apelantei la plata cheltuielilor de judecata ocazionate de judecarea prezentului apel.

Intimata arată că pe parcursul derulării relaţiilor contractuale, O a solicitat în repetate rânduri aprobarea vânzării activului tobogan acvatic si a terenului aferent in suprafaţa de ..mp .

Fata de solicitările înaintate privind vânzarea activului şi motivat de faptul ca societatea intimată nu s-a obligat niciodată să vândă imobilul obiect al contractului de asociere, ca expresie a principiului libertăţii de voinţa în materie contractuala, ci doar să acorde preferinţa cocontractantului sau în cazul în care va lua o decizie în acest sens, conducerea intimatei a respins solicitările apelatei reclamante.

In fapt, contractul de asociere în participațiune nu îşi mai produce efecte juridice acesta fiind ajuns la termen încă de la data de ....04............. .

Prin sentinţa apelata, instanţa in mod corect a respins solicitarea reclamantei apreciind ca noţiunea de activ definita de art.13 alin 1 din Lege nu include si terenurile chiar daca sunt aferente unor active disponibile, prin urmare a reținut în mod corect faptul ca terenul în suprafaţa de .... mp nu intră sub incidenţa acestei legi. In realitate, apelanta O nu deţine ... şi terenul aferent in baza unui contract de asociere in participațiune. Contractul de asociere încheiat între părţi a fost prelungit prin acte adiţionale doar pana la .....04............., iar după aceasta data contractul a încetat sa mai producă efecte, ca urmare a ajungerii la termen.

Pentru a se putea solicita vânzarea potrivit legii, bunurile deţinute in baza contractului de asociere trebuie să poată fi considerate conform legii ca fiind active. Analizând definiţia data de legiuitor, ... nu poate fi încadrat în definiţia data mai sus.

In acelaşi context nici terenul în suprafaţa de .. mp nu se regăseşte printre activele enumerate limitativ de disp. art. 13 alin 1, şi în mod evident nu pot fi calificate ca “ alte bunuri de acelaşi gen” apt sa fie exploatat printr-o activitate comerciala directa si nici nu poate fi organizat sa funcţioneze independent. Se invocă jurisprudența instanţelor de judecata, consecventa in acest sens, si anume: s c.2729/28.02.2007 pronunţata in dos. 37209/3/2005, Tribunalul Bucureşti a reținut ca terenurile solicitate a fi înstrăinate nu fac parte din categoria activelor in sensul art. 13 alin 1 din Lg.346/2004, dc. 3419/14.11.2008 pronunţata in dos. 37209/3/2005 ICCJ a reținut ca “terenul adus in asociere nu se încadrează în categoria activelor disponibile în înţelesul pe care aceasta lege l-a dat noţiunii de activ; Dc 71/11.02.2015 pronunţata in dos. 4076/118/2009\* Curtea de Apel Constata a reținut ca “noţiunea de activ nu include si terenurile” .

Prin urmare, .... si terenul aferent in suprafaţa de ... mp nu pot fi considerate active în sensul art.13 alin 1 din Lg. 346/2004. Mai mult decât atât, acestea nu sunt nici active disponibile în înţelesul art. 13 alin. 2. Bunurile imobile mai sus enunţate nu sunt active închise operaţional şi nici nu se afla în conservare pe o perioada mai mare de un an. De reținut este si faptul ca aceste bunuri imobile nu sunt înscrise pe lista activelor disponibile conf. art. 13 alin 4 din Lg.346/2004.

Din dispoziţiile art. 14 alin 4 , rezulta faptul ca activul disponibil trebuie sa fie înscris pe listele cuprinzând activele disponibile, pentru ca prevederile art.12 din lege privind vânzarea activelor sa devină incident.

Întâmpinarea a fost semnată de o persoană care nu îşi indică numele, dar poartă ştampila SCA G, fără a se depune un mandat de reprezentare în acest sens, astfel că nu va fi avută în vedere în soluţionarea cererii de apel.

**Analizând apelul**, prin raportare la motivele de apel invocate, Curtea reţine următoarele:

Între reclamanta O SRL şi pârâta B SA s-a încheiat contractul de asociere în participaţiune .../...06.2000 având ca obiect asocierea părţilor în vederea dezvoltării unui program de investiţii pentru modernizarea şi exploatarea în comun a incintei ...aferent în suprafaţă de .. mp amplasat în staţiunea ....

Apelanta reclamantă a formulat cerere de cumpărare a activului la data de ...10.2012. Totodată, contractul de asociere în participaţiune a fost prelungit prin acte adiţionale succesive, ultima prelungire producându-se prin actul adiţional din data de ...01.2011 până la data de ...04..............

Totodată, Curtea mai reţine că prin Decizia nr. ../..10.2012 a Consiliului de administraţie al B SA a fost avizată propunerea de închiriere a terenului de ... mp aferent construcţiilor ce fac obiectul contractului de asociere în participaţiune .../...06.2000.

Apelanta reclamanta solicită obligarea pârâtei la încheierea contractului de vânzare cumpărare privind acest activ, invocând prevederile art. 12 din Legea nr. 346/2004. Intimata pârâtă a solicitat prin întâmpinarea formulată în dosarul de fond respingerea cererii, faţă de împrejurarea că la data introducerii cererii de chemare în judecată nu exista un contract de asociere în participaţiune valabil încheiat.

Instanţa de fond a respins cererea cu motivarea că se solicită vânzarea unui teren care nu intră în noţiunea de active prevăzută de art. 12 din Legea nr. 346/2004.

Cu privire la considerentele instanţei de fond, Curtea constată că toboganul acvatic şi terenul aferent, obiect al contractului de asociere în participaţiune încheiat între părţi se încadrează în noţiunea de active avută în vedere de prevederile art. 13 din Legea nr. 346/2004. Astfel, potrivit prevederilor art. 13 „*În contextul prezentei legi, prin active se înţelege unităţi de producţie, subunităţi, secţii, spaţii comerciale, spaţii de cazare ori alte bunuri de acelaşi gen din patrimoniul unei regii autonome, societăţi/companii naţionale, precum şi al unei societăţi comerciale cu capital majoritar de stat, ce pot fi organizate să funcţioneze independent.”* Textul nu cuprinde o enumerare limitativă, ci exemplificativă, astfel că neincluderea în această enumerare a terenurilor aferente bunurilor care îndeplinesc condiţia de active nu exclude aplicarea legii şi cu privire la acestea. Utilizarea de către legiuitor a sintagmei alte bunuri de acelaşi gen impun interpretarea textului în sensul că acesta cuprinde o enumerare exemplificativă, iar nu exhaustivă.

Totodată, chiar enumerarea textului, care face referire la imobile construcţii (spaţii comerciale, spaţii de cazare), conduce la concluzia că nu sunt excluse terenurile, dată fiind împrejurarea că imobilele construcţii sunt accesorii ale terenurilor pe care sunt amplasate, astfel că, fiind expres prevăzută înstrăinarea construcţiilor, nu se poate concluziona că este exclusă înstrăinarea terenurilor aferente, în lipsa unei prevederi exprese în acest sens.

Mai mult, chiar într-o asemenea interpretare, Curtea constată că se impunea analiza cererii prin raportare la activul ... obiect principal al contractului de asociere.

Analizând cererea pe fond, Curtea reţine netemeinicia acesteia, în raport de prevederile art. 12-13 din Legea nr. 346/2004 privind stimularea înfiinţării şi dezvoltării întreprinderilor mici şi mijlocii.

Astfel, Curtea reţine împrejurarea că prevederile art. 12 din Legea nr. 346/2004 privind stimularea înfiinţării şi dezvoltării întreprinderilor mici şi mijlocii impun, astfel cum susţine pârâta în întâmpinarea formulată la fond, existenţa unui contract în vigoare la data formulării cererii de vânzare şi pe tot parcursul procedurii de vânzare. Această condiţie nu este îndeplinită în speţă, întrucât, astfel cum s-a reţinut mai sus, ultima prelungire s-a produs prin actul adiţional din data de ....01.2011 până la data de ....04............., apelanta reclamantă a formulat cerere de cumpărare a activului la data de ....10.2012, însă cererea de chemare în judecată a fost formulată la data de ....03.2016.

Astfel, potrivit prevederilor art. 12 alin. 1 lit. b din Legea nr. 346/2004 privind stimularea înfiinţării şi dezvoltării întreprinderilor mici şi mijlocii, care reglementează înstrăinarea activelor, *„ (1) Întreprinderile mici şi mijlocii au acces la activele disponibile ale regiilor autonome, societăţilor/companiilor naţionale şi societăţilor comerciale cu capital majoritar de stat, cu respectarea dispoziţiilor legale privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia, precum şi a drepturilor contractuale ale creditorilor ale căror creanţe sunt garantate cu ipotecă, gaj, privilegiu asupra activelor respective sau asupra cărora este instituit sechestru asigurător, în următoarele condiţii:*

*… b) activele disponibile utilizate de întreprinderile mici şi mijlocii în baza contractului de închiriere, a contractului de locaţie de gestiune sau a contractului de asociere în participaţiune, încheiate cu regiile autonome, societăţile/companiile naţionale, precum şi cu societăţile comerciale cu capital majoritar de stat vor fi vândute, la solicitarea locatarului sau asociatului, la preţul negociat, stabilit pe baza raportului de evaluare întocmit de un expert acceptat de părţi, după deducerea investiţiilor efectuate în activ de către locatar/asociat. În cazul contractelor de locaţie de gestiune şi asociere în participaţiune, asociatul/locatarul, întreprindere mică sau mijlocie, poate solicita şi încheierea unui contract de leasing imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare, în aceleaşi condiţii. În cazul depunerii unei solicitări exprese privind cumpărarea activului sau încheierea unui contract de leasing imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare de către beneficiarii prezentelor dispoziţii, care utilizau activul în baza unui contract de închiriere, cu cel puţin 60 de zile înainte de expirarea contractului de închiriere, locatorul nu va putea refuza prelungirea contractului de închiriere cu o perioadă considerată de părţi suficientă pentru rezolvarea formalităţilor legate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare, respectiv leasing imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare;*”.

Din analiza dispoziţiilor invocate, care se referă la activele utilizate de întreprinderile mici şi mijlocii, rezultă condiţia ca, la momentul invocării drepturilor reglementate de lege, beneficiarul trebuie să facă dovada îndeplinirii condiţiei existenţei uni contract valabil de închiriere, a contractului de locaţie de gestiune sau a contractului de asociere în participaţiune. De reţinut, în acord cu soluţia de respingere a excepţiei lipsei calităţii procesuale active, că această condiţie este una de fond, care priveşte temeinicia acţiunii, iar nu o condiţie de exerciţiu al acţiunii civile având ca obiect înstrăinarea activelor. Cu alte cuvinte, lipseşte calitatea procesuală când dreptul există, dar aparţine unei alte persoane; dacă nu sunt îndeplinite condiţiile prevăzute de lege pentru admiterea acţiunii, problema priveşte fondul.

Din analiza tezei finale a textului redat rezultă că legea prevede condiţia ca la momentul înstrăinării activelor (vânzare-cumpărare, respectiv leasing imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare) să existe un contract în vigoare, deţinătorul activului neputând refuza prelungirea contractului până la momentul expirării unei perioade considerate suficiente pentru finalizarea procedurii de înstrăinare.

Chiar dacă textul final se referă *expressis verbis* doar la ipoteza existenţei unui contract de închiriere, condiţia se aplică şi în cazul ipotezelor deţinerii activului în baza unui contract de asociere în participaţiune, întrucât subzistă aceeaşi raţiune, şi anume îndeplinirea condiţiilor prevăzute de lege la momentul înstrăinării. Or, în speţă această condiţie nu este îndeplinită, la acest moment activul nefiind utilizat de apelanta reclamantă. Astfel cum am reţinut mai sus, contractul de asociere încheiat între părţi şi-a încetat efectele la data de ....04............., astfel că la data formulării cererii de chemare în judecată acesta nu mai reprezenta un activ disponibil **utilizat** de apelanta reclamantă, pentru a fi aplicabile prevederile art. 12 alin. 1 lit. b din Legea nr. 346/2004 privind stimularea înfiinţării şi dezvoltării întreprinderilor mici şi mijlocii, invocată ca temei al cererii.

Având în vedere cele reţinute mai sus, Curtea va respinge apelul ca nefondat.

**PENTRU ACESTE MOTIVE**

**ÎN NUMELE LEGII**

**D E C I D E:**

Respinge, ca nefondat, apelul formulat de apelanta SC O SRL, cu sediul ales în sector .., B..., B-dul. ..., nr. ..., ap. .., împotriva sentinţei civile nr. S din ....06.2019, pronunţată de Tribunalul ... – Secţia ..., în dosarul nr. D/............, în contradictoriu cu intimata SC B SA, cu sediul în sector .., Bucureşti, ..., nr. .., bl. ..., ... .., et. ..

Cu recurs în termen de 30 de zile de la comunicare.

Cererea de recurs se depune la Curtea de Apel ... secţia a ....

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

PREŞEDINTE, JUDECĂTOR,

COD 1003 ....

GREFIER,

...

Red....

....

Nr.ex.: ...

Fond: Tribunalul ...– Secţia a ....

Preşedinte: ....