Document finalizat

Cod ECLI ECLI:RO:…………….. HOT.22

Operator de date cu caracter personal ……..

**Dosar nr. …………… - obligaţia de a face -**

**R O M A N I A**

**CURTEA DE APEL …………**

**SECŢIA …………**

**D E C I Z I A NR. …………**

**Şedinţa publică din …………**

**Preşedinte A1000**

**Judecător ………….**

**Grefier …………….**

Pe rol, pronunţarea asupra apelului declarat de pârâta **SC „AA” S,** cu sediul în mun. S, str. ……….., jud. S împotriva sentinţei nr. **…………** pronunţată de Tribunalul …….– Secţia ………… în dosarul nr. **………….**, intimaţi fiind reclamanta **BB**, cu sediul în mun. B, str. ………….. intervenienta **XX B**, cu sediul în mun. B, …………şi chemata în garanţie **YY B,** cu sediul în aceeaşi localitate, …………...

Dezbaterile asupra apelului au avut loc în şedinţa publică din …………, susţinerile părţilor fiind consemnate în încheierea de şedinţă din acea dată, redactată separat, care face parte integrantă din prezenta decizie şi când, pentru a da posibilitatea părţilor să depună concluzii scrise, pronunţarea s-a amânat pentru astăzi, ………..

După deliberare,

**C U R T E A,**

Asupra apelului de faţă, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată pe rolul Tribunalului ………. - Secţia ……….. sub nr. ……….. din data de ………, reclamanta BB B a chemat în judecată pârâta AA S solicitând ca, prin hotărârea ce se va pronunţa, să se dispună obligarea acesteia din urmă la predarea imobilului - spaţiu comercial (obligaţie de a face) situat în S, str, ………… judeţul S, proprietate a BB, având suprafaţa construită de 158,54 mp. şi suprafaţa utilă de 114,38 mp, înscris în CF ind. S sub nr. …….. şi CF col. S nr. ……., având nr. cadastral ……….., spaţiu comercial a cărui folosinţă este deţinută în prezent de societatea pârâtă fără niciun titlu. De asemenea, a solicitat obligarea pârâtei la plata daunelor cominatorii în cuantum de 200 Euro/zi de întârziere în cazul refuzului îndeplinirii obligaţiei de predare a imobilului în litigiu, calculate începând cu data pronunţării hotărârii, precum şi la plata cheltuielilor de judecată.

Pârâta AA S a formulat întâmpinare, cerere reconvenţională, precum şi cerere de chemare în garanţie.

Prin cererea de chemare în garanţie a YY B, pârâta a solicitat introducerea acesteia în cauză, având în vedere că societatea vânzătoare este ţinută să garanteze societatea cumpărătoare de orice evicţiune conf. art. 1337 Cod civil , inclusiv de obligaţia de predare a folosinţei bunului vândut şi cum obligaţia de predare a folosinţei bunului imobil dobândit îi revine în mod evident societăţii vânzătoare conform clauzei contractuale coroborată cu dispoziţiile art. 1336 pct.1 Cod civil, pârâta nu are calitate procesuală pasivă faţă de cererea reclamantei.

Prin cererea reconvenţională, pârâta a solicitat ca, în cazul admiterii acţiunii, să se dispună instituirea unui drept de retenţie asupra spaţiului din municipiul S, str. ………. jud. S, adus ca aport în asociere, până la plata integrală a sumei de 9.100 lei, reprezentând c/v îmbunătăţirilor aduse spaţiului comercial în litigiu, în baza facturilor nr. ……..din 1.07.2000 şi nr. ……….din 2.08.2001, având în vedere că prin adresa nr. ……..din 19.04.2000 emisă de ZZ B (absorbită de XX1), aceasta i-a dat acordul să efectueze lucrări de amenajare şi reamenajare a spaţiului în discuţie, în virtutea contractului de asociere nr. …….. din 21.03.2000.

În cauză, au fost formulate de către YYB şi SC XX (fosta XX1) cereri de intervenţie în interesul reclamantei BB B.

Prin sentinţa nr. …….., Tribunalul …….- Secţia ………. a respins ca nefondate acţiunea promovată de reclamantă, cererea reconvenţională formulată de pârâtă, cererea de chemare în garanţie şi cererile de intervenţie în interesul reclamantei, fiind obligată reclamanta să plătească pârâtei cheltuieli de judecată în sumă de 500 lei.

Împotriva acestei sentinţe au declarat apel reclamanta, intervenienta şi chemata în garanţie iar prin decizia nr. ………. din 26.01.2009, Curtea de Apel ………… a admis apelurile, a desfiinţat sentinţa atacată şi a trimis cauza spre rejudecare aceleiaşi instanţe, cauza fiind reînregistrată sub nr. ……………...

La data de 05.10.2009, având în vedere că prin încheierea nr. …… din 27.04.2009 a fost admisă cererea de abţinere formulată de preşedintele completului de judecată, dosarul a fost închis, formându-se dosar nou cu nr. …………….

În rejudecare, **prin sentinţa nr.** **………….**, **Tribunal ……….. – Secţia Comercială, de Contencios Administrativ şi Fiscal** a respins, ca nefondată, excepţia lipsei calităţii procesuale pasive invocată de pârâtă şi, admiţând acţiunea principală, având ca obiect «obligaţia de a face» formulată de reclamantă în contradictoriu cu pârâta „AA” S, intervenienta XX B, chemată în garanţie fiind YY B şi cererile de intervenţie în interesul reclamantei, formulate de intervenientele YY B şi XX B, a obligat pârâta S.C. "AA" S.R.L. S să predea reclamantei folosinţa imobilului - spaţiu comercial situat în mun. S, str. ………….., în suprafaţă construită de 158,54 m.p. şi suprafaţă utilă de 114,38 m.p. ( CF …………. ind. S şi CF col. S nr. ………. având nr. cadastral ………); de asemenea, a respins, ca nefondate, cererea reconvenţională şi cererea de chemare în garanţie, formulate de pârâtă, precum şi cererea reclamantei de obligare la plata daunelor cominatorii şi cererea pârâtei de obligare la plata cheltuielilor de judecată.

**Pentru a hotărî astfel**, prima instanţă a reţinut, în esenţă, că reclamanta a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului în temeiul contractului de vânzare­-cumpărare autentificat sub nr. …………../2.11.2004 de BNP …….. de la vânzătoarea YYB, societate care la rândul ei a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului în cauză prin intermediul contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. ………../18.10.2004 de BNP ………. încheiat cu XX, iar pârâta a deţinut folosinţa imobilului în temeiul contractului de asociere nr. ………../21.03.2000 încheiat între aceasta şi fosta ZZ (preluată prin absorbţie de către XX), modificat prin Actul adiţional nr. ………./20.01.2003, contract care a expirat prin ajungerea la termen – 21.03.2006, având în vedere disp. art. 4 din contract prevede că acesta se încheie pe o perioada de 6 ani de la data de 21.03.2000, nefiind prelungit ulterior acestei date.

În consecinţă, a constatat instanţa că, ulterior datei de 21.03.2006, societatea pârâtă AAS deţine folosinţa imobilului în cauză fără niciun titlu, impunându-se a se proceda la predarea spaţiului comercial către BB, persoana-juridică ce deţine dreptul de proprietate asupra imobilului şi care este astfel îndrituită să beneficieze de toate atributele dreptului de proprietate, inclusiv folosinţa acestuia.

Referitor la cererea reconvenţională, tribunalul a reţinut că, prin contractul nr. ……../2000, pârâta AA S şi-a asumat expres obligaţia de amenajare a spaţiului prin eforturi proprii, astfel că pretenţia de plată a contravalorii îmbunătăţirilor aduse şi, respectiv, de instituire a unui drept de retenţie nu este fondată.

Totodată, a apreciat instanţa că, în speţă nu sunt date condiţiile prevăzute de art. 60 şi următoarele Cod procedură civilă, referitoare la cererea de chemare în garanţie, întrucât contractul nr. 595/2000 nu-şi mai poate produce efectele între părţi, durata acestuia expirând la data de 21.03.2006 şi de asemenea că nu se impune nici obligarea pârâtei la plata daunelor cominatorii, având în vedere că obligaţia de predare a imobilului poate fi adusă la îndeplinire prin intermediul executorului judecătoresc, iar acţiunea de faţă prezintă şi caracterele unei acţiuni în revendicare.

**Împotriva acestei sentinţe**, în termen legal, a declarat apel pârâta SC „AA” S, criticând-o pentru nelegalitate şi netemeinicie.

În dezvoltarea motivelor de apel, apelanta a arătat, în esenţă, că în mod greşit, instanţa de fond nu a pus în discuţia părţilor cererea de suspendare formulată în cauză şi depusă la fila 14 dosar pentru termenul din 7.09.2009 sau cel din 5.10.2009, cerere la care a anexat şi fişele dosarelor penale şi civile aflate pe rolul Înaltei Curţi de Casaţie şi Justiţie ..sau pe rolul Curţii de Apel … şi nici nu s-a pronunţat cu privire la această cerere, astfel că nu se regăseşte nici o motivare în acest sens în cuprinsul încheierilor de şedinţă sau a hotărârii apelate, reiterând susţinerile din cererea de suspendare a prezentei cauze, în baza disp.art. 244 alin.1 pct.2 Cod pr.civilă, până la soluţionarea definitivă şi irevocabilă a dosarului penal nr………../2008 a Î.C.C.J.

A arătat apelanta că, prin rechizitoriul întocmit în dosarul nr………2006 al Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie .. - secţia combatere a infracţiunilor conexe infracţiunilor de corupţie a fost începută urmărirea penală şi, au fost trimişi în judecată numiţii I1 ( dir.ec.al XX, preşedinte al CA al ZZ1 B), I2, I3 (dir.gen.al XX), I4 (dir.gen.al BB), ş.a. pentru săvârşirea infracţiunilor de spălare de bani prev. de Legea nr.78/2000, din conţinutul acestuia rezultând că toate operaţiunile de vânzare-cumpărare succesive a spaţiilor comerciale, printre care şi spaţiul din litigiu, situat în municipiul S, str…………… au fost făcute cu scopul spălării banilor, având o relevanţă penală asupra valabilităţii contractelor de vânzare-cumpărare prin care reclamanta din prezentul dosar a devenit „proprietara” spaţiului mai sus menţionat, astfel încât a făcut dovada constatării existenţei unor infracţiuni privitoare la contractele de vânzare-cumpărare, ce sunt invocate de reclamantă şi intervenientă ca titluri în prezenta acţiune, fapt ce are o înrâurire hotărâtoare asupra deciziei ce urmează a se pronunţa în cauza de faţă.

De asemenea, a cerut a se constata că mai există şi dosarul civil nr. …………/2007 aflat pe rolul Curţii de Apel B – secţia …………, prin care AA S a solicitat constatarea nulităţii absolute a contractelor de vânzare-cumpărare succesive, cauză care la rândul său a fost suspendată prin Încheierea din 31.03.2009, tot în baza art.244 alin.1 pct.2 Cod pr.civilă, având în vedere existenţa dosarului penal susmenţionat.

Pe fondul cauzei, apelanta a arătat că instanţa de fond nu a ţinut cont de precizările făcute de reprezentantul reclamantei la termenul din 5.10.2009, în sensul că obiectul acţiunii îl constituie „obligaţia de a face” şi nu o acţiune în revendicare, promovată în temeiul art.480 Cod civil, astfel că se poate reţine că s-a pronunţat asupra unui lucru necerut, deşi prin decizia civilă nr. ………../26.01.2009 a Curţii de Apel ……….. s-a trimis dosarul spre rejudecare cu îndrumarea că instanţa de fond avea obligaţia ca, în aplicarea art.480 Cod civil să procedeze la verificarea titlului de proprietate al societăţii reclamante, a cărui valabilitate este contestată şi face obiectul dosarului nr………….2007 al Curţii de Apel B şi a legitimităţii posesiei spaţiului litigios de către societatea pârâtă, iar ulterior să se pronunţe asupra cererilor accesorii existente la dosar.

A solicitat a se observa că spaţiul a fost vândut de XX către YY la data de 18.10.2004, prin contractul de vânzare-cumpărare nr…………18.10.2004, precum şi vânzarea de la YY către BB, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. ………2.11.2004 - dată la care contractul de asociere nr………… din 21.03.2000 nu era ajuns la scadenţă, ceea ce a determinat litigiile, apreciind că instanţa de fond trebuia să analizeze clauzele contractelor cu privire la transmiterea folosinţei şi, în consecinţă, să aplice corect disp.art.1336 pct.1, 1337 Cod civil, invocate de aceasta, astfel că ar fi trebuit să se reţină că nu are calitate procesuală pasivă faţă de cererea reclamantei BB, obligaţia de predare a folosinţei bunului imobil revenindu-i societăţii vânzătoare, respectiv XX, conform clauzei contractuale, care trebuia să facă demersuri cu privire la îndeplinirea obligaţie sale şi să asigure predarea folosinţei spaţiului vândut faţă de partea cu care a încheiat contractul.

A apreciat apelanta că, faţă de această obligaţie, instanţa a încălcat puterea lucrului judecat, ignorând sentinţa civilă nr………… din 21.09.2006 a Tribunalului ………., rămasă definitivă şi irevocabilă prin decizia nr…………. a Curţii de Apel ……….. – secţia ……., prin care s-a respins acţiunea formulată de XX (actuala XX1) împotriva AA S, de a fi obligată să-i predea spaţiul în litigiu.

De asemenea, a considerat apelanta că, în mod greşit instanţa de fond a respins ca nefondată cererea reconvenţională, motivând că prin contractul nr………../2000, şi-a asumat obligaţia de amenajare a spaţiului prin eforturi proprii, fără a i se da posibilitatea să probeze faptul că este vorba de cheltuieli de îmbunătăţire care au ridicat valoarea spaţiului, nu doar cheltuieli uzuale de amenajare a acestuia pentru simpla desfăşurare a activităţii, iar pe de altă parte, nu a avut în vedere că în urma încetării unui contract de asociere de acest fel trebuia să aibă loc operaţiunea de desocotire, prin determinarea beneficiilor sau pierderilor rezultate din asociere, potrivit disp. art. 1511 Cod civil, art.1531 Cod civil, art.1 Cod comercial, ori, cum această operaţiune nu a avut loc, stabilirea unui drept de retenţie este singura garanţie că nu se va trece peste această procedură, aşa cum s-a trecut şi peste dreptul de preemţiune stabilit în favoarea sa, prin art.12 din Legea nr.133/1999 privind stimularea întreprinzătorilor privaţi pentru înfiinţarea şi dezvoltarea întreprinderilor mici şi mijlocii.

Prin întâmpinare, intervenienta XX1 B a solicitat respingerea apelului ca nefondat, reiterând susţinerile din cererea de intervenţie formulată la instanţa de fond în interesul reclamantei.

Prin decizia nr. …………., Curtea de Apel ……….. – Secţia …………în opinia majorităţii, a admis apelul pârâtei şi a schimbat în parte sentinţa apelată, în sensul că a respins ca nefondată acţiunea formulată de reclamanta BB şi cererea de intevrenţie formulată în interesul acesteia de intervenienta XX, menţinând celelalte dispoziţii ale hotărârii; de asemenea, a obligat reclamanta să plătească pârâtei intimate AAS suma de 1004,15 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată din fond şi apel.

Recursul declarat de reclamantă împotriva acestei decizii a fost admis prin decizia nr. ……………din 16 februarie 2011 a ÎCCJ – Secţia …………., care a casat decizia instanţei de apel şi a trimis cauza spre rejudecare aceleiaşi instanţe cu recomandarea că, în situaţia în care cadrul procesual a fost stabilit în mod irevocabil prin decizia nr. ………. din 26 ianuarie 2009, instanţa apelului avea obligaţia de a analiza apelul cu care a fost sesizată în limitele arătate, neputând să mai aprecieze şi să revină asupra cauzei juridice a litigiului ce fusese deja stabilită.

Cauza a fost reînregistrată pe rolul Curţii de Apel ………. – Secţia …………… sub nr. ………..

Prin încheierea din 11 noiembrie 2011 a fost suspendată judecata apelului, în temeiul art. 244 pct. 1 Cod proc. civ., până la soluţionarea irevocabilă a cauzei ce constituie obiectul dosarului nr. ………….. al Curţii de Apel B – secţia a …………., măsura suspendării fiind menţinută până la data de 22.05.2017, când, faţă de soluţionarea irevocabilă a dosarului susmenţionat de către ÎCCJ prin decizia nr. ……….. din 13.04.2017, s-a dispus repunerea pe rol a cauzei, fixându-se termen de judecată la data de 9 iunie 2017.

*Examinând legalitatea şi temeinicia sentinţei atacate, prin prisma actelor şi lucrărilor dosarului şi a criticilor invocate,* ***Curtea*** *constată că apelul este* ***fondat,*** pentru următoarele considerente:

Așa cum rezultă din memoriul de apel, criticile formulate de către pârâtă cu privire la sentința atacată se circumscriu în critici cu privire la modul de soluționare a acțiunii principale, care a fost admisă cu consecința obligării acesteia la predarea către reclamantă a spațiului comercial ce a constituit obiectul litigiului, și critici cu privire la modul de soluționare a cererii reconvenționale și a cererii de chemare în garanție, care au fost respinse.

Cu privire la aceste ultime două cereri Curtea observă că administratorul societății apelante, prezent în ședința de judecată din data de 14 octombrie 2011, a precizat că înțelege să renunțe la judecată, sens în care au fost făcute demersuri în vederea de stabilirii calității acestuia de reprezentant al societății, aspect care a fost demonstrat prin înscrisurile de la filele 39-40 dosar.

Față de această situație de fapt și având în vedere că intimata a arătat că nu se împotrivește acestei renunțări, Curtea, în temeiul dispozițiilor art. 296 și art.246 alin.4 C.pr.civ. va admite apelul și va lua act de renunțarea pârâtului la judecarea cererii reconvenționale și a cererii de chemare în garanție.

În ceea ce privește criticile aduse sentinței cu privire la modul de soluționare a acțiunii principale Curtea reține că, așa cum rezultă din memoriul de apel, acestea vizează două aspecte, respectiv calificarea greșită a acțiunii, susținând apelanta că în mod greșit aceasta a fost calificată ca fiind o acțiune în revendicare, atâta timp cât reprezentantul reclamantei a arătat fără echivoc că obiectul acțiunii în constituie o ”obligație de a face” așa încât instanța de fond s-a pronunțat asupra unui lucru care nu s-a cerut, deși prin Decizia nr…………/26.01.2009 Curtea de Apel ……….. s-a dispus să procedeze ca, în temeiul art.480 Cod civil să procedeze la verificarea titlului de proprietate al reclamantei și la legitimitatea posesiei pârâtei, dar și că în speță nu ar avea calitate procesuală pasivă, obligația de predare a imobilului către reclamantă revenind societății care a vândut spațiul către reclamantă, respectiv XX. în conformitate cu dispozițiile art. 1336 pct.1 Cod civil.

Cu privire la calificarea juridică a acțiunii, Curtea reține că în primul ciclu procesual instanța de apel a statuat, prin decizia nr……….. din 26 ianuarie 2009, rămasă definitivă prin nerecurare, că temeiul juridic al acțiunii deduse judecății este art. 480 Cod civil, cauza fiind trimisă pentru rejudecare primei instanțe cu îndrumarea de a face aplicarea acestor dispoziții legale, așa încât criticile sunt neîntemeiate.

În ceea ce privește criticile referitoare la lipsa calității procesuale pasive, Curtea reține că aceasta este una dintre condițiile de exercitare a acțiunii civile, reclamanta având obligația să dovedească identitatea dintre pârâtul chemat în judecată și subiectul pasiv al raportului juridic dedus judecății.

Potrivit art.480 Cod civil, dreptul de proprietate este un drept absolut, exclusiv și perpetuu care conferă titularului, exercițiul liber și nestingherit al tuturor prerogativelor sale - posesia, folosința și dispoziția - afară de cazul în care dreptul este dezmembrat prin voința acestuia din urma.

Cel mai energic mijloc de apărare al dreptului de proprietate este acțiunea în revendicare, definită ca fiind acțiunea reală prin care proprietarul care a pierdut posesia bunului său cere restituirea acestui bun de la posesorul neproprietar.

Posesia constă în stăpânirea unui lucru, în exercitarea unei puteri de fapt, în cadrul căreia posesorul se comportă ca și când el ar fi titular al unui drept real asupra lucrului.

În speță, așa cum a reținut și prima instanță, pârâta a deținut folosința imobilului în cauză în temeiul contractului de asociere nr. ……./21.03.2000 încheiat între aceasta şi fosta ZZ (preluată prin absorbţie de către XX), modificat prin Actul adiţional nr. ……/20.01.2003, contract care a expirat prin ajungerea la termen – 21.03.2006, având în vedere disp. art. 4 din contract prevede că acesta se încheie pe o perioadă de 6 ani de la data de 21.03.2000, nefiind prelungit ulterior acestei date.

În consecinţă, ulterior datei de 21.03.2006, societatea pârâtă AAS deține folosința imobilului în cauză fără niciun titlu, așa încât aceasta se află în situația unui posesor neproprietar, având astfel calitate procesuală în cauză, criticile formulate fiind neîntemeiate și cu privire la acest aspect.

Având în vedere considerentele expuse mai sus Curtea, constatând apelul întemeiat numai în ceea ce privește aspectele vizând cererea reconvențională și cererea de chemare în garanție, în temeiul dispozițiilor art. 296 Cod proc. civ., va admite apelul și va schimba în parte sentința, în sensul că va lua act de renunțarea pârâtului la judecarea cererii reconvenționale și a cererii de chemare în garanție, menținând dispozițiile referitoare la modul de soluționare a acțiunii principale și a cererii de intevenție.

Văzând și disp. art. 246 alin.3 și art. 274 C.pr.civ.,

Pentru aceste motive,

În numele **LEGII,**

**D E C I D E:**

Admite apelul declarat de pârâta **SC „AA” SRL S,** cu sediul în mun. S, str. …………… jud. S împotriva sentinţei nr. **……………….**, pronunţată de Tribunalul ………….– Secţia ……..în dosarul nr. **……………**, intimaţi fiind reclamanta **BB**, cu sediul în mun. B, str. ……………; intervenienta **XXB**, cu sediul în mun. B, ………………. şi chemata în garanţie **YY B,** cu sediul în aceeaşi localitate, …………………….

Schimbă în parte sentinţa civilă nr. ……………. a Tribunalului ……… - Secţia ……, în sensul că:

Ia act de renunţarea pârâtei la judecarea cererii reconvenţionale şi a cererii de chemare în garanţie.

Menţine celelalte dispoziţii ale sentinţei.

Obligă apelanta să plătească intimatei BB suma de 11.398,87 lei cheltuieli de judecată.

Definitivă.

Cu drept de recurs în termen de 15 zile de la comnicare.

Pronunţată în şedinţa publică din ………………

**Preşedinte, Judecător, Grefier,**

Red. A1000

Jud. …………..

Tehnored. …………..

6 ex. – ……………….