

ROMANIA
TRIBUNALUL BUCUREȘTI
SECȚIA A-VI-A CIVILĂ

SENTINȚA CIVILĂ Nr. 784
Ședința publică de la 9 Martie 2017
Completul compus din:
PREȘEDINTE Cristian Haraga
Grefier Simona Valentina Surdu

Pe rol soluționarea cauzei civile formulată de reclamanta Administrația Fondului Imobiliar în contradictoriu cu pârătele Residence Paradis SRL și Societatea Ziaristilor din Romania.

Dezbaterile au avut loc în ședința publică din data de 2.02.2017, au fost consemnate în încheierea de ședință de la acea data care face parte integrantă din prezenta hotărâre, când Tribunalul având nevoie de timp pentru a delibera și pentru a da posibilitatea părților de a depune concluzii scrise, a amânat succesiv pronunțarea la data de 16.02.2017, la data de 02.03.2017 și la data de 09.03.2017 când în aceeași compunere a dispus următoarele,

TRIBUNALUL,

Prin cererea înregistrată pe rolul acestei instanțe la data de 17.11.2015, reclamanta Administrația Fondului Imobiliar a chemat în judecată pe paratele Residence Paradis SRL și Societatea Ziaristilor din Romania, solicitând ca prima parată să fie obligată la plata sumei de 307.875,10 EURO, în lei la cursul BNR din ziua plății, din care suma de 231.340,50 EURO reprezintă contravaloare lipsa folosință aferentă perioadei 30.04.2015-30.10.2015, suma de 55.543,28 EURO reprezintă contravaloare TVA, suma de 16.847,26 EURO reprezintă majorări TVA aferente perioadei aprilie 2015-mai 2016. De asemenea, reclamanta a mai cerut ca Residence Paradis SRL să fie evacuată din spațiul situat în București, Cal.Victoriei nr.163, sector 1, să se dispună evacuarea paratei Societatea Ziaristilor din Romania din același spațiu, iar în subsidiar să se dispună rezilierea contractelor de credit încheiate între autoarea reclamantei și cea de a doua parată.

In motivare, reclamanta a arătat că a încheiat cu parata Societatea Ziaristilor din Romania contractul de închiriere nr.36742/16.07.1990 și contractul de închiriere nr.0045/9.02.1994 având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință situat în București, Cal.Victoriei nr.163, sector 1.

Parata Societatea Ziaristilor din Romania nu și-a respectat obligația de plată a chiriei și a ignorat interdicția de a ceda folosința spațiului. De aceea, reclamanta a introdus acțiune prin care a solicitat să se dispună rezilierea contractelor, evacuarea paratei și obligarea acesteia la plata debitului restant. Acțiunea a fost admisă în parte, parata fiind obligată la plata debitelor restante. Retinând că fusese încheiată o convenție prin care o altă persoană, Residence Paradis SRL, se obliga la stingerea debitului paratei Societatea Ziaristilor din Romania față de reclamanta, instanța a respins cererile de reziliere și evacuare. Prin convenția de gestiune în interesul altei persoane, Residence Paradis s-a obligat să achite debitele restante ale Societății Ziaristilor din Romania. Reclamanta a semnat această convenție fără a realiza că Societatea Ziaristilor din Romania intenționa să transmită folosința spațiului către Residence Paradis, deși contractele de închiriere îi interziceau acest lucru. Convenția a fost denunțată prin adresa nr.39525/3.11.2015.

De asemenea, având în vedere că Societatea Ziaristilor din Romania nu a utilizat spațiul conform destinației sale stabilite prin contract, reclamanta a invocat art.1436 alin.2 Cod civil.

socio-culturale si comerciale desfasurate in imobil. AFI a rapuns prin adresa nr.28058/4.09.2015, in cuprinsul careia a aratat ca platile efectuate in baza conventiei din data de 25.05.2011 au avut in vedere numai activitatile socio-culturale, iar nu si cele de alimentatie publica, sumele incasate la bugetul de stat fiind nesemnificativ de mici in comparatie cu cele ce trebuiau efectiv platite si incasate.

Prin notificarea nr.39525/3.11.2015 (fila 18 vol.I) AFI a comunicat Residence Paradis ca intelege sa denunte conventia de gestiune in interesul altuia inregistrata sub nr.13945/24.05.2011 cu incepere de la data de 1.12.2015.

Prin acordul din data de 1.12.2015 Societatea Ziaristilor din Romania si Residence Paradis SRL au convenit sa rezilieze contractul de asociere in participatiune nr.206/6.10.2010, stabilind totodata echipamentele din locatie care ii apartineau Residence Paradis SRL.

Prin notificarea inregistrata la AFI sub nr.43226/2.12.2015 (fila 157 vol.I) Residence Paradis ii comunica acesteia rezilierea incepand cu data de 1.12.2015 a conventiei nr.13945/11.05.2011, urmand ca de la acea data toate obligatiile de plata aferente contractelor de inchiriere incheiate de AFI cu Societatea Ziaristilor din Romania sa fie achitate de aceasta. Prin aceeași notificare Residence Paradis inștiinta AFI despre incetarea colaborarii cu Societatea Ziaristilor din Romania, care exercita la data notificarii folosinta imobilului.

Prin cererea de chemare in judecata reclamanta a solicitat obligarea paratei Residence Paradis la plata contravalorii lipsei de folosinta a spatiului aferenta perioadei aprilie - octombrie 2015. Reclamanta a sustinut ca parata a savarsit o fapta ilicita ocupand fara a avea vreun titlu spatiul din Bucuresti, Cal.Victoriei nr.163, sector 1, ceea ce a constituit o piedica in calea exploatarei rentabile a spatiului de catre reclamanta in calitate de proprietar. Prejudiciul pe care reclamanta l-a suferit ca urmare a actiunii paratei de a ocupa fara drept spatiul a fost determinat la valoare a sumelor pe care reclamanta le-ar fi obtinut daca ar fi putut sa exploateze spatiul in conditii de rentabilitate economica.

Potrivit art.1357 Cod civil, cel care cauzeaza altuia un prejudiciu printr-o fapta ilicita savarsita cu vinovatie este obligat sa il repare. In cazul in care victima a contribuit cu intentie sau din culpa la cauzarea ori la marirea prejudiciului sau nu le-a evitat, desi putea sa o faca, cel chemat sa raspunda va fi tinut numai pentru partea de prejudiciu pe care a pricinuit-o (art.1371 alin.1 Cod civil).

In cauza, contrar celor sustinute in raspunsul la interogatoriu (filele 179 vol.I si 182 vol.II), reclamanta a cunoscut si a fost de acord cu ocuparea spatiului de catre parata Residence Paradis. Reclamanta cunostea ca parata Societatea Ziaristilor din Romania exploata spatiul in scop comercial, cu incalcarea capacitatii sale de folosinta (asociatie non-profit) si a destinatiei conferite spatiului prin contractele de inchiriere (activitati socio-culturale). De asemenea, reclamantei ii era cunoscuta modalitatea in care parata Societatea Ziaristilor din Romania realiza aceasta exploatare comerciala a spatiului: prin societati terte, in temeiul unor contracte de asociere in participatiune. Reclamanta si-a dat acordul necesar in vederea desfasurarii unor activitati comerciale in spatiu prin oferirea, la solicitarea paratei Societatea Ziaristilor din Romania, a asistentei sale, furnizandu-i documentele necesare in vederea amenajarii spatiului pentru a il face optim desfasurarii activitatii de alimentatie publica - restaurant.

Existenta contractului de asociere in participatiune incheiat intre cele doua parate i-a fost cunoscuta reclamantei. Prin contractul de asociere in participatiune Residence Paradis s-a obligat sa suporte contravaloarea chiriei pe care Societatea Ziaristilor din Romania o datora AFI in baza contractelor de inchiriere. In acest context a fost incheiata conventia dintre reclamanta AFI si Residence Paradis prin care aceasta se obliga sa plateasca AFI chiria datorata de Societatea Ziaristilor din Romania. Implicarea si interesul Residence Paradis in mentinerea in vigoare a contractelor de inchiriere a devenit astfel evidenta si imposibil de ignorat. De altfel partile nici nu au ascuns existenta acestui contract de asociere in participatiune: in temeiul contractului,

Residence Paradis, care urma sa opereze restaurantul in spatiu, a dobandit dreptul de a afisa reclame menite a atrage clientii. De asemenea, Residence Paradis a obtinut, cu asistenta AFI, autorizatia de a functiona in spatiu. Residence Paradis si-a stabilit sediul social in spatiu, fiind inregistrata in mod corespunzator in registrul comertului.

Pentru aceste motive, apreciind ca reclamanta a contribuit prin actiunile si inactiunile sale la savarsirea faptei ilicite de catre parata Residence Paradis, Tribunalul va respinge cererea de angajare a raspunderii civile delictuale a acesteia din urma ca neintemeiata.

Parata Residence Paradis a solicitat obligarea reclamantei la plata cheltuielilor de judecata, inasa nu a probat efectuarea unor astfel de cheltuieli in cauza de fata in conditiile prevazute de lege, astfel ca cererea sa avand acest obiect va fi respinsa ca neintemeiata. Potrivit art.452 Cod proc.civila partea care pretinde cheltuieli de judecata trebuie sa faca dovada existentei si intinderii lor cel mai tarziu la data inchiderii dezbaterilor asupra fondului cauzei.

Potrivit art.1436 alin.1 Cod civil 1864, locatiunea facuta pentru un timp determinat inceteaza de la sine cu trecerea termenului, fara sa fie necesara o instiintare prealabila. Cu toate acestea, dupa expirarea termenului stipulat, daca locatarul ramane si e lasat in posesie, locatiunea se considera reinnoita in conditiile unei locatiuni fara termen (art.1437 Cod civil). In aceasta situatie, locatiunea inceteaza in baza unei notificari de incetare transmisa de oricare din parti (art.14363 alin.2 Cod civil).

In cauza, prin notificarea nr.23714/29.06.2015 (fila 53 vol.I) AFI a comunicat Societatii Ziaristilor din Romania denuntarea unilaterală, conform art.1436 alin.2 Cod civil, a contractelor de inchiriere nr.36748/16.07.1990 si nr.0045/9.2.1994 precum si a fisei de calcul din data de 1.01.2007, solicitandu-i ca in termen de 30 de zile sa paraseasca spatiul. Notificarea a fost primita de locatar la data de 14.07.2015 (fila 54 vol.I)

Locatorul nu avea obligatia de a justifica optiunea sa de a denunta contractul, nefiind necesar nici ca incetarea contractului sa fie acceptata de locatar.

In aceste conditii, Tribunalul nu poate decat sa constate incetate contractele de locatiune la implinirea termenului de preaviz de 30 de zile de la primirea notificării de denuntare a contractului si inexistenta vreunui titlu care sa ii dea dreptul paratei Societatea Ziaristilor din Romania sa ocupe spatiul.

Pentru aceste motive, Tribunalul va dispune evacuarea paratei Societatea Ziaristilor din Romania-Federatia Sindicatelor din Intreaga Presa din spatiul situat in Bucuresti, Cal.Victoriei nr.163, sector 1.

ÎN NUMELE LEGII HOTĂRĂȘTE

Admite in parte cererea formulată de reclamanta Administratia Fondului Imobiliar, cu sediul București, Bd. Regina Elisabeta, nr.16, sector 3 impotriva pârâtelor Residence Paradis SRL, J40/12957/2011, cod unic de înregistrare 21247322, cu sediul ales în București, str. G-ral Constantin Budisteanu nr.16, corp A1, parter, sector 1 și Societatea Ziaristilor din Romania-Federatia Sindicatelor din Intreaga Presa, înregistrată sub numărul 44/F/06.11.2013, CUI 4751574, cu sediul în București, Piața Presei Libere, nr. 1, corp C, etaj 1, camera 129, sector 1, cu sediul ales în Bucuresti, Cal.Victoriei nr.163, sector 1.

Dispune evacuarea paratei Societatea Ziaristilor din Romania-Federatia Sindicatelor din Intreaga Presa din spatiul situat in Bucuresti, Cal.Victoriei nr.163, sector 1.

Respinge ca neintemeiata cererea formulata impotriva paratei Residence Paradis SRL.

Respinge ca neintemeiata cererea paratei Residence Paradis SRL privind cheltuielile de judecata.

R O M Â N I A
CURTEA DE APEL BUCUREȘTI
SECȚIA A V-A CIVILĂ

Decizia civilă nr. 511

Ședința publică de la 20 martie 2019

Completul constituit din:

PREȘEDINTE: ROMEO GLODEANU
JUDECĂTOR: SIMONA MARIA ZARAFIU
GREFIER ADRIANA MĂDĂLINA ROBU

Pe rol fiind pronunțarea asupra cererilor de apel formulate de apelanta reclamantă **ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR** și de către apelanta pârâtă **SOCIETATEA ZIARIȘTILOR DIN ROMANIA - FEDERAȚIA SINDICATELOR DIN ÎNTREAGA PRESA** împotriva sentinței civile nr.784 din data de 09.03.2017, pronunțată de Tribunalul București Secția a VI-a Civilă, în dosarul nr. 41676/3/2015, în contradictoriu cu intimata pârâtă **SC RESIDENCE PARADIS SRL**, cauza având ca obiect evacuare.

Dezbaterile au avut loc în ședința publică din data de 06.03.2019, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta, când Curtea, din lipsă de timp pentru a delibera și pentru a da posibilitatea părților să depună concluzii, a amânat pronunțarea la data de 20.03.2019, când a hotărât următoarele:

CURTEA,

Prin cererea înregistrată pe rolul Tribunalul București Secția a VI-a Civilă la data de 17.11.2015, reclamanta Administrația Fondului Imobiliar a chemat în judecată pe pârătele Residence Paradis SRL și Societatea Ziariștilor din Romania, solicitând ca prima pârâtă să fie obligată la plata sumei de 307.875,10 EURO, în lei la cursul BNR din ziua plății, din care suma de 231.340,50 EURO reprezintă contravaloare lipsa folosința aferenta perioadei 30.04.2015-30.10.2015, suma de 55.543,28 EURO reprezintă contravaloare TVA, suma de 16.847,26 EURO reprezintă majorări contravaloare lipsă folosință, suma de 4.054,06 EURO reprezintă majorări TVA aferente perioadei aprilie 2015-mai 2016. De asemenea, reclamanta a mai cerut ca Residence Paradis SRL sa fie evacuată din spațiul situat în București, Cal.Victoriei nr.163, sector 1, sa se dispună evacuarea paratei Societatea Ziariștilor din Romania din același spațiu, iar în subsidiar sa se dispună rezilierea contractelor de credit încheiate între autoarea reclamantei și cea de a doua parata.

Prin sentința civilă nr. 784 din data de 09.03.2017, pronunțată în dosarul nr. 41676/3/2015, Tribunalul București a admis în parte cererea formulată de reclamanta Administrația Fondului Imobiliar împotriva pârătelor Residence Paradis SRL și Societatea Ziariștilor din Romania -Federația Sindicatelor din Întreaga Presa. A dispus evacuarea pârătei Societatea Ziariștilor din Romania-Federația Sindicatelor din Întreaga Presa din spațiul situat în București, Cal. Victoriei nr.163, sector 1.

Pentru a pronunța această sentință, Tribunalul a reținut că, între SC ICRAL Herăstrău, în calitate de locator, și Societatea Ziariștilor din Romania, în calitate de locatar, a intervenit contractul de închiriere pentru suprafața locativă cu altă destinație decât aceea de locuință nr.36748/16.07.1990 (fila

ci se va trece în încheierea de ședință declarațiile verbale făcute în instanță când reclamantul mărește sau micșorează cuantumul obiectului cererii.

Astfel, chiar și după primul termen de judecată la care reclamantul a fost legal citat acesta poate să își modifice cererea introductivă prin mărirea sau micșorarea cuantumului obiectului cererii de chemare în judecată. Obiectul cererii este reprezentat de pretenția concretă supusă examinării instanței de judecată, formulată împotriva părții sau părților adverse.

În cauza de față, astfel cum temeinic a reținut și prima instanță, cererea de chemare în judecată nu a fost doar modificată în sensul majorării pretențiilor formulate inițial împotriva intimetei-pârâte S.Z.R., ci apelanta-reclamantă a procedat și la extinderea perioadei pentru care a solicitat despăgubiri echivalente lipsei de folosință a spațiului din mun. București, Calea Victoriei, nr.163. Dacă în cererea introductivă aceste despăgubiri au fost solicitate pentru intervalul aprilie-decembrie 2015, în cererea denumită „adițională și de precizare a cererii de chemare în judecată”, perioada pentru care se solicită aceste despăgubiri este extinsă la intervalul aprilie 2015-mai 2016.

Prin urmare, apelanta-reclamantă nu s-a limitat la a proceda doar la majorarea cuantumului obiectul cererii introductive în limitele acestui obiect astfel cum a fost configurat inițial în cererea introductivă, ci a modificat chiar obiectul cererii sale de chemare în judecată solicitând despăgubiri și pentru o perioadă de timp necuprinsă în cererea inițială. Or, în condițiile art.204 alin.(3) din Codul de procedură civilă, modificarea cererii de chemare în judecată peste termenul prevăzut la alin.(1) poate avea loc doar cu acordul expres al tuturor părților, acord inexistent în cauză.

Pentru motivele expuse, Curtea va respinge ca neîntemeiat motivul de apel privind temeinicia încheierii de ședință din data de 29.09.2016, sub aspectul respingerii cererii apelantei-reclamante de extindere a obiectului cu care aceasta a investit inițial instanța de judecată.

Pe fondul apelului, Curtea constată, concordant primei instanțe, că apelanta A.F.I. a avut cunoștință de activitățile comerciale desfășurate de intimata Residence Paradis în spațiul din Mun. București, Calea Victoriei, nr.163 (afereent ambelor contracte de închiriere încheiate cu S.Z.R.), astfel încât pretențiile îndreptate împotriva acesteia constând în despăgubiri aferente contravalorii lipsei de folosință a spațiului în cauză apar ca neîntemeiate.

În acest sens, relevante sunt parte din înscrisurile administrate la dosarul cauzei ce pot fi coroborate cu prezumțiile judiciare, probe în procesul civil conform dispozițiilor art.250 și 329 Cod procedură civilă.

Astfel, la filele 91-95 ale dosarului de fond, vol.I, a fost depus înscrisul denumit „Convenție”, prin care părțile convenției, respectiv intimata Residence Paradis S.R.L., în calitate de gerant, apelanta Societatea Ziariștilor din România, în calitate de gerat și apelanta Administrația Fondului Imobiliar, în calitate de creditor, au convenit ca plățile aferente chiriei lunare datorate de S.Z.R. către A.F.I. să fie efectuate de gerantul Residence Paradis S.R.L. Convenția menționată a fost semnată de reprezentanții A.F.I și înregistrată la aceasta din urmă.

Este adevărat că în această convenție nu se face vorbire despre activitățile ce urmau a fi efectuate în spațiul respectiv, însă acest aspect transpare cu evidență din autorizația de funcționare obținută de gerantul-intimat Residence Paradis S.R.L. ce a obținut autorizația de funcționare de la Primăria Sectorului 1 București cu obiect de activitate alimentație publică-restaurant, împrejurare ce nu ar fi putut fi valabilă fără concursul proprietarului spațiului respectiv, filele 24-27 dosar fond, vol.I. Pe parcursul derulării prezentului litigiu apelanta A.F.I. nu a furnizat nicio explicație în legătură cu împrejurarea obținerii autorizației de funcționare de către intimata Residence Paradis S.R.L. în spațiul din Calea Victoriei nr.163 pentru activități de restaurant, deci de natură comercială. În plus, nu a fost depus la dosar vreo notificare adresată fie apelantei-pârâte S.Z.R. fie intimetei Residence Paradis prin care să le comunice acestora încetarea activităților cu caracter comercial ce se desfășurau în spațiul susmenționat. Nu mai puțin, notificarea din data de 03.11.2015, fila 18 dosar fond, vol.I, prin care apelanta A.F.I. încunoștința intimata Residence Paradis S.R.L. de denunțare a Convenției încheiate la data de 25.05.2011 nu face vorbire de încălcarea vreunei obligații asumate anterior în mod expres sau tacit de către vreuna din părțile acestei convenții. În mod similar, în Notificarea transmisă apelantei S.Z.R., fila 53 vol.I dosar fond, prin care acesteia i se aducea la cunoștință denunțarea unilaterală a contractelor de închiriere nr.36748/16.07.1990 și nr.0045/09.02.1994, apelanta A.F.I. nu a făcut nicio mențiune cu

privire la posibila încălcare a vreunor obligații asumate anterior, fie de către acest locatar, fie de către intimata Residence Paradis S.R.L.

Pe cale de consecință și rezumând cele mai sus expuse, Curtea reține că interpretarea coroborată a probelor mai sus indicate, coroborate cu prezumțiile judiciare ce pot fi desprinse din această interpretare permit a se concluziona dincolo de orice dubiu rezonabil faptul că apelanta Administrația Fondului Imobiliar a avut cunoștința de activitățile cu caracter comercial efectuate de intimata Residence Paradis în imobilul teren și construcție din Calea Victoriei nr.163, pe care le-a permis fie și în mod tacit, prin toleranța manifestată față de acestea.

Drept urmare, permițând derularea activităților tip alimentație publică-restaurant, apelanta A.F.I. nu este îndreptățită a pretinde despăgubiri aferente contravalorii chiriei neîncasate.

În legătură cu această formă de răspundere delictuală invocată drept fundament al răspunderii intimitei Residence Paradis, Curtea reține că fapta delictuală imputată acesteia este una cu caracter continuu, pretins a curge odată cu încheierea Convenției din mai 2011, obiectul concret al pretențiilor fiind enunțat pentru intervalul începând cu luna aprilie 2015.

Or, pentru intervalul de timp ce constituie fundamentul pretențiilor apelantei A.F.I. sunt pe deplin aplicabile dispozițiile art.1371 alin.(1) din Codul Civil, în conformitate cu care: în cazul în care victima a contribuit cu intenție sau din culpă la cauzarea ori la mărirea prejudiciului sau nu le-a evitat, în tot sau în parte, deși putea să o facă (ipoteză de deplin valabilă în speța concretă dedusă judecării), cel chemat să răspundă va fi ținut numai pentru partea din prejudiciu pe care a pricinuit-o.

Concluzionând asupra apelului promovat de A.F.I și reținând argumentele mai sus expuse, în temeiul dispozițiilor art.480 alin.(1) Cod procedură civilă, Curtea va respinge ca nefondat apelul promovat de aceasta împotriva sentinței civile de fond.

Curtea va respinge ca neîntemeiată și cererea formulată de intimata Residence Paradis S.R.L. de obligare a apelantei A.F.I. la plata cheltuielilor de judecată generate de prezenta cale de atac a apelului. În legătură cu această cerere, pentru dovedirea căreia s-a depus la dosar factura nr.191/11.05.2018, fila 171 dosar apel și copia extrasului bancar depus de apărătorul Residence Paradis, Curtea constată că, în acord și cu jurisprudența constantă a Curții Europene a Drepturilor Omului în materie, un reclamant are dreptul la rambursarea cheltuielilor de judecată numai în măsura în care se stabilește caracterul real, necesar și rezonabil al acestora (cauza Ștefănică și alții împotriva României, Hotărârea din 02. Noiembrie 2010).

Or, în cauza de față, deși a solicitat acordarea cheltuielilor de judecată ocazionate de prezenta cale de atac, intimata nu a depus și înscrisurile justificative necesare până la data punerii concluziilor pe fondul apelului și rămânerii Curții în pronunțare. Un înscris bancar prin care se tinde a fi certificată încasarea plății a fost depus la dosar în copie, a doua zi după data rămânerii în pronunțare, respectiv pe data de 07.03.2019. Or, după data rămânerii în pronunțare părțile nu pot depune la dosar alte înscrisuri probatorii asupra capetelor de cerere formulate în cauza respectivă, ci doar concluzii scrise.

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

Respinge apelul declarat de **Administrația Fondului Imobiliar**, cu sediul în sector 3, București, bd. Regina Elisabeta, nr. 16, împotriva încheierii de ședință din data de 29.09.2016, cât și împotriva sentinței civile nr.784 din data de 09.03.2017, pronunțată de Tribunalul București Secția a VI-a Civilă, în dosarul nr. 41676/3/2015, ca nefondat.

Respinge apelul declarat de **Societatea Ziariștilor din România**, cu sediul în ales la SCA IACOSAN SI ASOCIATII în Str. Daniel Barcianu nr.28, et.1, ap.2, sector 3 împotriva sentinței civile nr.784 din data de 09.03.2017, pronunțată de Tribunalul București Secția a VI-a Civilă, în dosarul nr. 41676/3/2015 ca nefondat.

ROMÂNIA
ÎNALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE
SECȚIA A II-A CIVILĂ

Decizia nr. 788

Dosar nr. 41676/3/2015

Ședința publică de la 30 martie 2021
Completul compus din:

Elisabeta Roșu	- Președinte
Diana Manole	- Judecător
Mărioara Isailă	- Judecător
Georgiana Adelina Ciotea	- Magistrat-asistent

S-au luat în examinare recursurile declarate de reclamanta Administrația Fondului Imobiliar și de pârâta Societatea Ziariștilor din România -Federația Sindicatelor din Întreaga Presă împotriva deciziei civile nr. 511 din 20 martie 2019, pronunțată de Curtea de Apel București - Secția a V-a Civilă.

La apelul nominal se prezintă recurenta-reclamantă Administrația Fondului Imobiliar, prin consilier juridic Stan Daniela, recurenta-pârâtă Societatea Ziariștilor din România -Federația Sindicatelor din Întreaga Presă, prin avocați Dimancea Cosmin și Mihăilă Ioan, precum și intimata-pârâtă Residence Paradis S.R.L., prin avocat Aurel Adina.
Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către magistratul-asistent, care a învederat instanței că prin încheierea din 26 ianuarie 2021 s-a respins cererea de suspendare formulată de recurenta-pârâtă, în temeiul art. 413 alin. (1) pct. 1 din Codul de procedură civilă, stabilindu-se termen de judecată la data de 30 martie 2021, cu citarea părților.

Înalta Curte, constatând că nu mai sunt alte cereri sau chestiuni prealabile de pus în discuție, acordă cuvântul părților pe fondul recursurilor.

Recurenta-reclamantă Administrația Fondului Imobiliar, prin consilier juridic, solicită admiterea recursului propriu, întemeiat pe dispozițiile art. 488 alin. (1) pct. 6 și pct. 8 din Codul de procedură civilă, casarea în parte a deciziei recurateși trimiterea cauzei spre rejudecare, cu consecința admiterii apelului astfel cum a fost formulat. În esență, arată că prin decizia recurată au fost încălcate principiile contradictorialității și dreptului la apărare, întrucât instanța de apel nu a pus în discuția părților prevederile art. 1371 alin. (1) din Codul civil, care nici nu au constituit temeiul cererii de chemare în judecată, însă au fost avute în vedere la soluționarea căii de atac formulate. Totodată, susține faptul că deși niciuna dintre părți nu a invocat cauze exoneratoare de răspundere, în ceea ce o privește pe intimata-pârâtă S.C. Residence Paradis S.R.L., atât

1. Recursul declarat de reclamanta ADMINISTRAȚIA FONDULUI IMOBILIAR este nefondat, ambele critici încadrate de recurentă în dispozițiile art. 488 alin. (1) pct. 6 și pct. 8 din Codul de procedură civilă fiind neîntemeiate.

Referitor la motivul de recurs prevăzut de art. 488 alin. (1) pct. 6 din Codul de procedură civilă, în sensul că instanța de apel ar fi inserat în hotărârea recurată motive contradictorii și străine de natura pricinii, acesta nu este incident, în realitate, decizia pronunțată de instanța de apel respectând întocmai atât exigențele reglementate de art. 425 lit. b) din Codul de procedură civilă, cât și necesitatea ca hotărârea să cuprindă o argumentație clară și logică ce stă la baza pronunțării soluției.

În acest sens, Înalta Curte constată că referirea pe care instanța de apel o face la dispozițiile art. 1371 din Codul civil, se impunea cu necesitate în raport cu susținerile contradictorii ale părților și cu probele administrate în cauză, astfel încât, în niciun caz, nu este vorba despre modificarea temeiului juridic al cererii introductive de instanță și, nicidecum, de motive contradictorii sau străine de natura pricinii.

Dimpotrivă, așa cum corect reține instanța de apel, în condițiile în care reclamanta a permis derularea activităților comerciale în spațiul din București, Calea Victoriei nr. 163, în mod tacit, aceasta nu poate pretinde repararea părții din prejudiciu cauzat cu intenție sau din culpă de însăși reclamanta, tocmai în temeiul dispozițiilor legale astfel reținute de instanța de apel.

În acest raționament al instanței nu se întrevede, contrar celor susținute de recurenta-reclamantă, vreo afirmație contradictorie, astfel că nu este incident motivul reglementat de dispozițiile art. 488 alin. (1) pct. 6 din Codul de procedură civilă.

În ceea ce privește motivul de recurs prevăzut de art. 488 alin. (1) pct. 8 din Codul de procedură civilă, dezvoltat de recurentă sub aspectul unor pretense încălcări sau aplicări greșite a dispozițiilor art. 1357 (Condițiile răspunderii pentru fapta proprie), art. 1516 (Drepturile creditorului în cazul executării silită a obligațiilor), de asemenea, critica de nelegalitate este neîntemeiată, deoarece din probele administrate în cauză, în special Convenția din anul 2011 și corespondența purtată de părți sub forma adreselor, notificărilor la care se face referire pe larg în decizia recurată, s-a reținut ca fiind legală și temeinică hotărârea primei instanțe sub aspectul exonerării de la plata pretinselor despăgubiri pentru prejudiciul cauzat prin folosirea spațiului comercial în alte scopuri decât cele pentru care s-a convenit, în condițiile în care însăși reclamanta a contribuit prin acțiunile și inacțiunile sale la exercitarea în acest fel a activității, cunoscând faptele acesteia și tolerându-le. În acest sens, lipsa de diligență a reclamantei în administrarea spațiului cu privire la care avea aceste atribuții nu poate, în niciun caz, să conducă la nașterea și protecția unui drept valorificat în justiție.

235

Așadar, neexistând temeiuri pentru a reduce aceste cheltuieli de judecată, Înalta Curte va obliga recurenta-reclamantă Administrația Fondului Imobiliar la plata integrală a cheltuielilor de judecată, astfel cum au fost acestea dovedite cu înscrisul depus la dosar.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE:**

Respinge recursurile declarate de reclamanta Administrația Fondului Imobiliar și de pârâta Societatea Ziariștilor din România -Federația Sindicatelor din Întreaga Presă împotriva deciziei civile nr. 511 din 20 martie 2019, pronunțată de Curtea de Apel București - Secția a V-a Civilă, ca nefondate.

Obligă recurenta-reclamantă Administrația Fondului Imobiliar la plata sumei de 10.710 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată, către intimata-pârâtă Residence Paradis S.R.L.

Definitivă.

Pronunțată în ședință publică astăzi, 30 martie 2021.

PREȘEDINTE

PROCES VERBAL

E. Roșu

Pentru Judecător

eliberat din funcție.....

semnează

Președinte Secție

JUDECĂTOR

D. Manole

JUDECĂTOR

M. Isailă

MAGISTRAT ASISTENT

G. A. Ciotea

Red./Tehnored. G.C./04.02.2022

Ex. 2

Curtea de Apel București – Secția a VI-a civilă

Judecători: Romeo Glodeanu

Simona Maria Zarafiu

30 martie 2021

24 02 2022