

1350/2021

03-12-2021

actiune în constatare

Tribunalul CONSTANTA

R O M Â N I A

TRIBUNALUL C_____

SECȚIA A II – A CIVILĂ

Dosar nr. _____

SENTINȚA CIVILĂ NR. 1350

Ședința publică de la 03.12.2021

Completul compus din:

PREȘEDINTE: A_____ E_____ M_____

Grefier: N_____ D_____

S-a luat în examinare acțiunea în constatare formulată de reclamanta (...), în contradictoriu cu pârâții _____, _____ și _____

Dezbaterile au avut loc în ședința publică din 09.11.2021 și au fost consemnate în încheierea de ședință din acea dată, încheiere ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, iar instanța, pentru a da posibilitate părților să formuleze concluzii scrise și având nevoie de timp pentru a delibera, a dispus amânarea pronunțării la data de 16.11.2021, de 23.11.2021, de 29.11.2021, respectiv de 03.12.2021, dată când a pronunțat următoarea hotărâre.

TRIBUNALUL,

Deliberând asupra cauzei civile de față, constată următoarele:

La data de 29.03.2021, s-a înregistrat pe rolul Tribunalului C _____, sub nr. _____, cererea de chemare în judecată, astfel cum a fost completată la data de 12.10.2021, formulată de reclamanta (...), în contradictoriu cu pârâtele _____, _____ și _____, prin care a solicitat să se constate: existența în patrimoniul reclamantei a dreptului de a cumpăra imobilul situat în C _____, _____ Statuia V _____ împotriva Fascismului, jud. C _____, compus din teren în suprafață de 96 mp, identificat cu număr cadastral _____, și construcție grup sanitar (subsol) existentă pe terenul menționat, precum și existența în patrimoniul pârâtelor a obligației de a vinde către reclamantă imobilul situat în C _____, _____ Statuia V _____ împotriva Fascismului, jud. C _____, compus din teren în suprafață de 96 mp, identificat cu număr cadastral _____, și construcție grup sanitar (subsol) existentă pe terenul menționat; existența în patrimoniul reclamantei a dreptului de a cumpăra spațiul comercial edificat peste grupul sanitar situat în C _____, _____ Statuia V _____ împotriva Fascismului, jud. C _____, în conformitate cu prevederile contractului de asociere nr.

1007/08.04.1999, precum și existența în patrimoniul pârâtei _____ a obligației de a vinde spațiul comercial edificat peste grupul sanitar situat în C _____, _____ Statuia V _____ împotriva Fascismului, jud. C _____, în conformitate cu prevederile contractului de asociere nr. 1007/08.04.1999.

În motivare, a arătat că, la data de 08.04.1999, între C _____ C _____ C _____ Domeniul Public și Privat C _____ și reclamantă s-a perfectat contractul de asociere nr. 1007, având ca obiect exploatarea, întreținerea, repararea, modernizarea și funcționarea grupului sanitar situat în zona Parc Consiliul Local Municipal C _____ – Statuia Libertății, de pe _____ pe domeniul public între _____ și exploatarea unui spațiu comercial realizat prin extindere PUD aprobat prin HCLM nr. 413/19.11.1998.

Ulterior perfectării contractului de asociere nr. 1007/08.04.1999, în temeiul autorizației de construire nr. 2637/01.11.1999, cu respectare obligațiilor cuprinse în art. 3, 4, 5, 10 din contractul de asociere, reclamanta a procedat la executarea lucrărilor de construire astfel autorizate, în conformitate cu proiectul tehnic întocmit, cu cerințele certificatului de urbanism și cu conținutul avizelor și acordurilor eliberate în acest sens, construcția astfel edificată fiind admisă prin procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 854/11.12.2000.

Prin actele adiționale nr. 1055/04.04.2005, nr. 327/10.02.2012, nr. 4189/03.09.2013 și nr. 91/12.01.2015 la contractul de asociere în participațiune nr. 1007/08.04.1999, părțile au convenit modificarea clauzelor contractuale în ceea ce privește obiectul contractului de asociere – art. 1, precum și în ceea ce privește distribuirea profitului imposabil – art. 10 și, de asemenea, în ceea ce privește denumirea și datele de identificare ale R.A.E.D.P.P., modalitatea în care urma a se proceda la plata sumei minime garantate, precum și obligația reclamantei, în caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare a obligațiilor asumate, de plată a unei

penalități în cuantum de 0,5 % pentru fiecare zi de întârziere din valoarea obligațiilor contractuale neexecutate.

A subliniat reclamanta că, pe parcursul derulării raporturilor contractuale, și-a executat întocmai și la timp obligațiile ce îi reveneau, respectiv a procedat la realizarea și finanțarea în totalitate a proiectului de execuție a lucrării și a documentației tehnice de specialitate necesară începerii și executării lucrărilor în vederea edificării construcției având destinația de spațiu comercial, la întreținerea și menținerea în stare normală de funcționare a grupului sanitar și a spațiului comercial astfel edificat, la achitarea la timp a tuturor obligațiilor financiare prevăzute în contract față de R.A.E.D.P.P.

Astfel, în conformitate cu prevederile HCL nr. 598/2008 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al A _____ A _____, terenul constituia domeniul privat al A _____ A _____, aflat în administrarea R.A.E.D.P.P., conform HCL nr. 203/2014.

În conformitate cu prevederile HCL nr. 598/2008, construcția grup sanitar Statuia V _____ împotriva Fascismului constituia domeniul privat al municipiului, aflat în proprietatea A _____ A _____; această construcție a format obiectul contractului de asociere în participațiune și al actului adițional nr. 91/12.01.2015, încheiat între R.A.E.D.P.P. C _____ și reclamantă.

R.A.E.D.P.P. are drept exclusiv de administrare a grupului sanitar aflat în proprietatea UAT C _____, grupul sanitar fiind dat în folosința reclamantei pe durata derulării contractului, în conformitate cu condițiile în contract stipulate.

Reclamanta deținea un drept de suprafață pentru o perioadă de 20 ani cu privire la construcția edificată deasupra grupului sanitar, conform art. 1 și anexa nr. 1 cap. II,

prin drept de superficie înțelegându-se dreptul de proprietate asupra construcțiilor realizate pe terenul altei persoane, teren în privința căruia reclamanta deținea un drept de folosință. La împlinirea termenului de 20 ani, spațiul edificat de reclamantă în temeiul contractului de asociere în participațiune deasupra grupului sanitar aflat în proprietatea UAT C _____ și în administrarea R.A.E.D.P.P. urma a trece necondiționat în proprietatea R.A.E.D.P.P., fără plată, liber de orice sarcină.

Tot astfel, la împlinirea termenului de 20 ani, reclamanta deținea dreptul de preempțiune pentru închirierea sau cumpărarea respectivului spațiu, dacă la acea vreme dispozițiunile legale permit acest lucru.

A apreciat reclamanta că prevederile contractuale mai sus indicate au instituit, în beneficiul său, atât un drept pentru închirierea sau cumpărarea spațiului în discuție, cât și un drept de preempțiune la închirierea sau cumpărarea acelu spațiu.

Corelativ, pârâtei din prezenta cauză, în virtutea calității sale de proprietar al imobilului și de constitutor al dreptului de administrare instituit în sarcina R.A.E.D.P.P., îi revenea obligația de a vinde imobilul în discuție, ca urmare a cererii formulate de către asociatul persoană juridică, urmând a da curs unei astfel de cereri numai dacă legislația de la acel moment ar permite acest lucru.

Mai exact, părțile au înțeles a institui, pe cale convențională, în favoarea reclamantei, pe de o parte, un drept de a solicita cumpărarea acestui imobil, iar, pe de altă parte, obligația corelativă a unității administrativ teritoriale de a da curs cererii de cumpărare, în măsura în care o astfel de cerere ar fi formulată.

Or, potrivit art. 35 alin. 1 din Codul de procedură civilă, Cel care interes poate să ceară constatarea existenței sau inexistenței unui drept.

Dispozițiile legale anterior menționate reglementează admisibilitatea acțiunii în constatare pozitivă (a existenței unui drept) sau negativă (a inexistenței unui drept), condiționată de lipsa posibilității părții care acționează de a solicita realizarea dreptului. Acțiunea în constatare vizează, în mod firesc, constatarea existenței sau inexistenței unui raport juridic.

În considerarea prev. art. 1270 alin. 1 din Codul civil, privitoare la obligativitatea convenției perfectate între părți, dar la faptul că prevederile contractuale, aidoma dispozițiilor legale, se interpretează în sensul de a produce efecte juridice, a apreciat acțiunea în constatare admisibilă, fiind îndeplinite cerințele prevăzute de lege.

În drept, au fost invocate dispoz. art. 35 alin. 1 C.proc.civ.

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

Cererea a fost legal timbrată, cu taxă judiciară de timbru în cuantum de 5.518 lei, conf. art. 3 din O.U.G. nr. 80/2013 privind taxele judiciare de timbru.

Legal citate, la data de 03.06.2021, pârâtele _____ și _____ au formulat întâmpinare, prin care au solicitat, în principal, respingerea acțiunii ca urmare a admiterii excepției inadmisibilității cererii de chemare în judecată, raportat la temeiul de drept, sau a excepției lipsei calității procesual pasive a pârâtelor, iar, în subsidiar, ca neîntemeiată, cu cheltuieli de judecată.

În motivare, au arătat pârâtele că, din dispoz. art. 35 C.proc.civ., se desprinde caracterul de subsidiaritate al cererii în constatare, un subiect de drept neputând să

o exercite atâta vreme cât dispozițiile legale îi deschid o cale procesuală principală, prin intermediul căreia să obțină realizarea dreptului sau finalitatea urmărită.

Or, reclamanta a exercitat acțiunea în realizarea dreptului, în sensul că a inițiat distinct o cerere de chemare în judecată privind obligația de a face, ce face obiectul dosarului nr. _____. Față de aceste aspecte, este evident ca reclamanta avea la îndemână posibilitatea exercitării unei acțiuni în realizarea dreptului și chiar a exercitat-o tocmai în considerarea dreptului de preempțiune invocat, iar, din această, perspectivă urmează a se rețien caracterul subsidiar al acțiunii de față în constatare.

În drept, au fost invocate dispoz. art. 205 și urm. C.proc.civ.

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

Legal citată, la data de 15.06.2021, pârâta _____ a formulat întâmpinare, prin care a solicitat, în principal, respingerea acțiunii ca urmare a aditerii excepției lipsei calității procesual active, a lipsei de interes sau a inadmisibilității cererii de chemare în judecată, raportat la temeiul de drept, iar, în subsidiar, ca neîntemeiată.

În drept, au fost invocate dispoz. art. 205 și urm. C.proc.civ.

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

Analizând cu prioritate, în condițiile art. 248 C.proc.civ., excepția inadmisibilității acțiunii invocate de pârâte, raportat la temeiurile de drept incidente și la susținerile părților, reține următoarele:

Prin cererea dedusă judecății, reclamanta a solicitat să se constate: existența în patrimoniul reclamantei a dreptului de a cumpăra imobilul situat în C _____, _____ Statuia V _____ împotriva Fascismului, jud. C _____, compus din teren în suprafață de 96 mp, identificat cu număr cadastral _____, și construcție grup sanitar (subsol) existentă pe terenul menționat, precum și existența în patrimoniul pârâtelor a obligației de a vinde către reclamantă imobilul situat în C _____, _____ Statuia V _____ împotriva Fascismului, jud. C _____, compus din teren în suprafață de 96 mp, identificat cu număr cadastral _____, și construcție grup sanitar (subsol) existentă pe terenul menționat; existența în patrimoniul reclamantei a dreptului de a cumpăra spațiul comercial edificat peste grupul sanitar situat în C _____, _____ Statuia V _____ împotriva Fascismului, jud. C _____, în conformitate cu prevederile contractului de asociere nr. 1007/08.04.1999, precum și existența în patrimoniul pârâtei _____ a obligației de a vinde spațiul comercial edificat peste grupul sanitar situat în C _____, _____ Statuia V _____ împotriva Fascismului, jud. C _____, în conformitate cu prevederile contractului de asociere nr. 1007/08.04.1999.

În egală măsură, prin cererea înregistrată sub nr. _____ pe rolul Tribunalului C _____, reclamanta a investit instanța de judecată cu o cerere având ca obiect obligație de a face, prin care a solicitat, în principal, obligarea pârâților la vânzarea imobilului situat în C _____, _____ Statuia V _____ împotriva Fascismului, jud. Constanta, compus din teren în suprafața de 96 mp și grup sanitar – subsol, parter și etaj pizzerie, identificat cu număr cadastral _____, având carte funciară nr. _____ a localității C _____, la prețul de vânzare ce urmează a fi stabilit de un evaluator autorizat aflat în relații contractuale cu B _____ B _____, în conformitate cu dispozițiile hotărârii Consiliului Local al A _____ A _____ nr. 261/31.07.2017.

Prin sent. civ. nr. 1203/10.11.2020 pronunțată de Tribunalul C _____, în dosarul nr. _____ *, a fost admisă în parte cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta (...), în contradictoriu cu pârâtele _____. Au fost obligate pârâtele _____ și _____ să soluționeze cererea reclamantei înregistrată sub nr. _____/03.12.2018. A fost obligată pârâta _____ să soluționeze cererea reclamantei înregistrată sub nr. 30/28.02.2018. A fost respinsă cererea reclamantei de obligare a pârâtelor la vânzarea imobilului situat în C _____, _____ Statuia V _____ împotriva Fascismului, jud. C _____, compus din teren și construcții, ca neîntemeiată. A fost obligată reclamanta la plata către pârâtele B _____ B _____ și A _____ A _____ A _____ a cheltuielilor de judecată în cuantum de 743,75 lei, reprezentând onorariu de avocat, proporțional cu pretențiile respinse.

Potrivit art. 35 C.proc.civ., Cel care are interes poate să ceară constatarea existenței sau inexistenței unui drept. Cererea nu poate fi primită dacă partea poate cere realizarea dreptului pe orice altă cale prevăzută de lege.

Prin definiție, acțiunea în constatare este aceea prin care reclamantul solicită constatarea existenței unui drept al său sau inexistenței unui drept al pârâtului împotriva sa, indiferent dacă dreptul are caracter patrimonial sau nepatrimonial.

Cererile în constatare pot avea ca obiect numai constatarea existenței sau inexistenței unui drept, iar nu a unei situații de fapt, cu excepția ipotezelor reglementate de art. 359 – 365 C.proc.civ., care reglementează procedura asigurării probelor.

Dispozițiile legale anterior menționate reglementează admisibilitatea acțiunii în constatare pozitivă (a existenței unui drept) sau negativă (a inexistenței unui drept), condiționată de lipsa posibilității părții care acționează de a solicita realizarea dreptului.

Cererea în constatare are un caracter subsidiar, în sensul că ea nu poate fi folosită atât timp cât partea poate cere realizarea dreptului, pe orice altă cale prevăzută de lege, legiuitorul preferând să se înlăture definitiv neînțelegerile apărute în circuitul civil în legătură cu un drept subiectiv, iar nu numai să constate.

Or, dimpotrivă, nu numai că reclamanta nu a fost lipsită de posibilitatea de a solicita realizarea dreptului, dar a și exercitat această posibilitate, în cadrul dosarului nr. _____* al Tribunalului C _____.

Obiectul acestui din urmă dosar constă în obligarea pârâților la vânzarea imobilului situat în C _____, _____ Statuia V _____ împotriva Fascismului, jud. Constanta, compus din teren în suprafața de 96 mp și grup sanitar – subsol, parter și etaj pizzerie, identificat cu număr cadastral _____, având carte funciară nr. _____ a localității C _____,

Apare, așadar, ca nefondată apărarea reclamantei, în sensul că obiectul celor două dosare ar fi diferit, câtă vreme ambele vizează atât spațiul comercial – parter și etaj pizzerie identificat cu număr cadastral _____, având carte funciară nr. _____, cât și imobilul teren, identificat cu număr cadastral _____, pe calea acțiunii în realizare, respectiv constatare.

Împrejurarea că, prin încheierea din data de 26.04.2021 pronunțată de Curtea de Apel C _____, în dosarul nr. _____*, s-a dispus suspendarea judecării apelului până la soluționarea definitivă a dosarului nr. _____ al Tribunalului C _____, nu leagă prezenta instanță în sensul sugerat de reclamantă, de soluționarea cauzei pe fond, dat fiind tocmai caracterul de subsidiaritate al acțiunii în constatare față de cea în realizare, exercitată deja de reclamantă, după cum s-a reținut anterior.

Raportat la ordinea de prioritate în soluționarea excepțiilor, având în vedere soluția care urmează a fi pronunțată, nu va mai fi analizată excepția lipsei calității procesual active, lipsei calității procesual pasive și nici a lipsei de interes, invocate de către pârâte.

Sunt considerentele de fapt și de drept, pentru care se va admite excepția inadmisibilității acțiunii, invocată de pârâte.

Se va respinge ca inadmisibilă acțiunea în constatare, completată, formulată de reclamanta (...) în contradictoriu cu pârătele _____.

PENTRU ACESTE MOTIVE,

ÎN NUMELE LEGII,

HOTĂRĂȘTE:

Admite excepția inadmisibilității acțiunii, invocată de pârâte.

Respinge ca inadmisibilă acțiunea în constatare, completată, formulată de reclamanta (...), societate înregistrată la Registrul Comerțului sub numărul J _____, având cod unic de înregistrare _____ și atribut fiscal RO, în contradictoriu cu pârătele _____, _____ și _____

Cu apel în 30 zile de la comunicare, calea de atac urmând a se depune la Tribunalul
C_____.

Pronunțată în ședință publică, astăzi, 03.12.2021.

Președinte, Grefier,

A____ E____ M____ N____ D____

Red. hot. jud. A.E.M. / 20.01.2022

Tehnoredact. gref. N.D. / 6 ex. / 20.01.2022

Î.D. / 20.01.2022

4 _____ document este preluat și procesat de o
aplicație realizată gratuit de Wolters Kluwer Romania pentru Fundatia RoLII.

Conținutul său poate fi preluat și utilizat cu citarea sursei: www.rolii.ro