

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA PITEȘTI
BD. EROILOR NR. 5
PITEȘTI
SECȚIA CIVILĂ

Destinatar:
Raffaelli Gasperino
Vedea, sat Vedea str Principala, nr.
151, județul ARGEȘ

DOSARUL NR. 8110/280/2017

Materia: Civil

Stadiul procesual al dosarului: Fond

Obiectul dosarului: evacuare +PRETENTII

Complet: c3-5

COMUNICARE HOTARÂRE CIVILĂ

NR. 1558/2020 DIN DATA DE 03 Iunie 2020

Stimată doamnă/Stimate domn,

vă comunicăm, alăturat, copia hotărârii civile nr. 1558/2020, pronunțată la data de 03 Iunie 2020, de către JUDECĂTORIA PITEȘTI SECȚIA CIVILĂ.

L.S. PRESEDINTE
(stampila)



Grefier,

F.B. 24.07.2020 11:54:34

ROMANIA
JUDECĂTORIA PITEȘTI
SECȚIA CIVILĂ

Dosar nr. 8110/280/2017

ÎNCHEIERE

Ședința publică de la 20 Mai 2020

Completul compus din:

PREȘEDINTE Ion Vaida

Grefier Felix Gabriel Băjenaru

Pe rol judecarea cauzei civile privind pe reclamantii Raffaelli Gasperino, Lascu Vasile Lucian și Lascu Niculina și pe pârâții SC FARMA VET DR POPESCU SRL, Popescu Ionuț George și OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL ARGES, având ca obiect evacuare și pretenții.

La apelul nominal făcut în ședința publică au răspuns pârâții Farma Vet Dr. Popescu srl prin reprezentant legal și Popescu Ionuț George personal și asistați de avocat Ion Teodorescu, lipsind restul părților, dintre care reclamantii Lascu Vasile Lucian și Lascu Niculina au fost reprezentați de avocat Elena Ștefănescu.

Procedura legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefier care învederează instanței că apărătorul reclamantului Raffaelli Gasperino a solicitat judecarea cauzei în lipsă și amânarea pronunțării pentru a depune concluzii scrise.

Având cuvântul, avocat Ștefănescu depune o chitanță – care se comunică – prin care dovedește că clienții săi au achitat și ultima rată cu privire la imobil. Precizează că nu are obiecțiuni la raportul de expertiză tehnică.

Avocat Teodorescu depune din nou interogatoriul pentru reclamantul Gasperino. Invocă excepția lipsei calității procesuale pasive a O.R.C. Argeș, solicitând admiterea acesteia, dat fiind că O.R.C. are calitate procesuală pasivă numai în cazurile expres prevăzute de lege și, subsecvent, respingerea cerii față de acesta, ca fiind formulată față de persoană fără calitate procesuală pasivă.

Apărătorul reclamantilor Lascu solicită unirea excepției cu fondul. Arată că a formulat o acțiune de evacuare a pârâților și radierea sediului actual al Farma Vet Dr. Popescu din Registrul Comerțului, unde pârâta și-a declarat sediul firmei, împotriva voinței clienților săi. S-a chemat în judecată O.R.C. Argeș pentru opozabilitate. Sediul pârâtei este acum proprietatea clienților săi. Mai arată că, referitor la înscrisurile ce i-au fost solicitate, solicită ca instanța să constate că acestea nu mai sunt necesare a fi depuse la dosar întrucât reclamantul Gasperino nu a contestat faptul că a primit sumele de bani consemnate în chitanțe.

Instanța comunică părților un exemplar al raportului de expertiză tehnică și constată că nu mai este nevoie să fie depuse înscrisurile menționate, întrucât acestea au fost deja depuse la termenul anterior.

Având în vedere că nu mai sunt excepții de invocat sau cereri de formulat, instanța acordă cuvântul asupra fondului cauzei, conform prevederilor art. 392 Cod procedură civilă.

În acest sens, apărătorul reclamantilor Lascu solicită admiterea cererii așa cum a fost formulată, cu radierea sediului pârâtei Farma Vet Dr. Popescu srl de la adresa clienților săi, radierea sediul acestei din Registrul Comerțului. Contractul de închiriere, încheiat inițial cu reclamantul Gasperino, nu a fost notat în cartea funciară a imobilului și este acum reziliat de plin drept. Solicită inclusiv contravaloarea lipsei de folosință, conform raportului de expertiză tehnică, până la data de 11.04.2018. S-a făcut dovada că prețul imobilului a fost plătit în întregime de soții Lascu, devenind proprietarii acestuia. Pârâții Popescu nu au nici un drept să stea în imobil. Cu cheltuieli de judecată. Solicită amânarea pronunțării pentru a depune concluzii scrise și pentru a depune dovada onorariului. Cere să i se pună în vedere prin încheierea de amânare a pronunțării dacă mai există vreo diferență de taxă judiciară de timbru pentru a o achita până la pronunțare.

În replică, avocat Popescu solicită respingerea acțiunii. Din chitanțele de la dosar reiese că până în luna aprilie 2018, clienții săi au achitat toată chiria datorată reclamantului Gasperino. Culpă nu aparține părților în contractul de închiriere ci reclamantului Raffaelli Gasperino. A fost activată clauza prevăzută de art. 6 din contract, solicitând ca reclamantul să îi despăgubească pe părți pe care îi reprezintă. *La interpelarea instanței, cu privire la data la care consideră că a fost reziliat contractul dintre reclamantul Raffaelli Gasperino Farma Vet Dr. Popescu, avocat Teodorescu consideră că contractul de închiriere nu a fost reziliat de drept, neexistând vreun motiv în acest sens, contractul fiind în ființă dar solicită ca instanța să pronunțe rezilierea acestuia de la data formulării cererii reconvenționale.* Arată că părțile nu au mai fost prezenți la sediu din luna iunie 2017, când le-a fost întreruptă intenționat alimentarea cu energie electrică, conform proceselor verbale aflate la dosar. Pe cale de consecință, nu se poate dispune evacuarea dintr-un imobil pe care părțile l-au părăsit deja. Solicită admiterea cererii reconvenționale. Cu cheltuieli de judecată pe cale separată. Solicită respingerea cererii apărătorului reclamantilor Lascu, legată de cheltuielile judiciare, care trebuiau deja depuse astăzi sau diminuarea acestor cheltuieli dacă s-ar admite acțiunea. Depune note scrise.

În replică, avocat Ștefănescu arată că, în conformitate cu actele de la dosar, reclamantul Gasperino a notificat pe părți cu privire la rezilierea contractului, înainte de înstrăinarea către reclamantii a imobilului. În același sens, dorește să fie avute în vedere relațiile de la Administrația Financiară, din care reiese că acest contract era deja reziliat. Solicită respingerea cererii reconvenționale ca nedovedită.

În replică, avocat Teodorescu consideră că trebuie făcută dovada notificării, care nu există la dosar.

INSTANȚA

Pentru a da posibilitatea părților să depună concluzii scrise, în temeiul prevederilor art. 222, alin. (2) Cod procedură civilă, va amâna pronunțarea la data de 03.06.2020.

PENTRU ACESTE MOTIVE, ÎN NUMELE LEGII DISPUNE

Amână pronunțarea asupra excepției și asupra fondului pentru data de 03.06.2020.

Pronunțată astăzi, 20.05.2020, prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței, conform art. 396 alin. 2 C.proc.civ.

Președinte,
Ion Vaida

Grefier,
Felix Gabriel Băjenaru

R O M Â N I A
JUDECĂTORIA PITEȘTI
SECȚIA CIVILĂ

SENTINȚA CIVILĂ Nr. 1558/2020

Ședința publică de la 03 Iunie 2020

Completul compus din:

PREȘEDINTE Ion Vaida

Grefier Felix Gabriel Băjenaru

Pe rol judecarea cauzei civile privind pe reclamantii Raffaelli Gasperino, Lascu Vasile Lucian și Lascu Niculina și pe pârâții SC FARMA VET DR POPESCU SRL, Popescu Ionuț George și OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL ARGES, având ca obiect evacuare și pretenții.

La apelul nominal făcut în ședința publică au lipsit părțile.

Procedura legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefier care învederează instanței că dezbaterile asupra fondului au avut loc în ședința din data de 20. 05. 2020, fiind consemnate în încheierea de la acel termen, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

INSTANȚA

Constată că:

1. Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Pitești la data de 10.05.2017 cu nr. 8110/280/2017, reclamantul Raffaelli Gasperino a solicitat în procedura de urgență prevăzută de art. 1042 rap. la 1034 C.proc.civ., evacuarea paratei S.C. FARMA VET DR POPESCU S.R.L. din spațiul pe care îl ocupa fără drept și obligarea pârâtei la plata cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii, reclamantul a arătat că a avut înțelegere cu reprezentantul societății parate - Popescu Ionuț George, pentru a-i închiria spațiul aflat la parterul imobilului proprietatea sa, situat la adresa din comuna Vedea, sat Vedea, str. Principala, nr. 151, jud. Argeș, în schimbul unei chirii lunare în cuantum de 1.000 lei.

A învederat instanței că reprezentantul paratei, abuzând de faptul că reclamantul are cunoștințe modeste de limba română, a încercat să îl determine să accepte ocuparea spațiului, în care să amenajeze o farmacie veterinară, urmând să-i achite o chirie lunară de 1.000 lei, în contul său de la Raiffeisen Bank, pe care însă a refuzat să o plătească la începutul lunii aprilie 2017 și să încheie un contract de închiriere în forma autentică, la un notar public.

Față de refuzul paratei de a îndeplini obligațiile pe care ea însăși a precizat că le va îndeplini începând cu luna aprilie 2017, reclamantul s-a văzut nevoit să o notifice verbal și în scris să evacueze spațiul pe care îl ocupa fără drept pentru a-l putea folosi în scopuri proprii sau să îl închirieze altei persoane, în condiții legale și convenabile pentru reclamant, în calitate de proprietar.

Datorită faptului că reprezentantul pârâtei este o fire dificilă, irascibilă, nervoasă și controversată, precum și faptul că refuză orice discuție civilizată cu reclamantul, a ajuns la concluzia că nu vor avea niciun viitor în calitate de proprietar și chirieaș.

Pe cale de consecință, reclamantul a solicitat instanței să constate că parata ocupă abuziv și fără niciun drept o parte din proprietatea acestuia, urmând să fie evacuată.

În drept, a invocat art. 1034, art. 1042, art. 453 C.proc.civ..

În dovedire a solicitat proba cu înscrisuri, interogatoriul paratei, precum și oricare alte probe legal admisibile.

La data de 24.07.2017, reclamantul Raffaelli Gasperino și-a modificat cererea în sensul că a solicitat și obligarea paratului la plata sumei de 3200 lei, reprezentând chiria pe lunile aprilie și mai 2017, astfel cum rezulta din înscrisurile emise de organele financiare, cărora le-a plătit impozitul pe venitul din chirie, cota-parte din cheltuielile reprezentând consumul de gaze naturale (1753,60 lei + 446,29 lei) și energie electrică (584,69 lei), iar apa și canalizarea o va solicita pe calea dreptului comun.

În drept, a invocat art. 1042 alin. (4) și art. 453 C.proc.civ, art. 204 C.pr.civ.

În dovedire, a solicitat proba cu înscrisuri și interogatoriul administratorului paratei, Popescu Ionuț George.

La data de 24.07.2017, pârâta-reclamantă Farma Vet Dr. Popescu SRL, prezentată de administrator Popescu Ionuț George, a formulat întâmpinare la cererea de chemare în judecată a reclamantului Raffaelli Gasperino și, pe cale de excepție, a invocat lipsa obiectului cauzei.

A arătat că reclamantul Raffaelli Gasperino a solicitat în procedura de urgență evacuarea S.C Farma Vet Dr. Popescu S.R.L din spațiul pe care îl ocupa fără drept.

Tot în luna mai 2017, reclamantul RAFFAELLI GASPERINO a înstrăinat numiților Lascu Vasile-Lucian și Lascu-Niculina imobilul situat în comuna Vedea, sat Vedea, str. Principala, nr. 151, județul Argeș, prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 631/30.05.2017 la Biroul Notarului Public Miutescu Raluca Georgeta din municipiul Pitești.

În aceste condiții, cererea de chemare în judecată a reclamantului Raffaelli Gasperino a rămas fără obiect.

Tot pe cale de excepție, pârâta-reclamantă a invocat și lipsa calității procesuale active a reclamantului.

În motivare, a arătat că, de regula, acțiunea se exercită de titularul dreptului, acesta fiind cel ce are calitatea procesuală. Calitatea procesuală activă constă în identitatea între persoana reclamantului și cel care este titular al dreptului, iar calitatea procesuală pasivă constă în identitatea între persoana paratului și cel despre care se pretinde că este obligat în raportul juridic supus judecății.

Sarcina indicării calității procesuale revine reclamantului, care, prin cererea de chemare în judecată, trebuie să expună împrejurările din care să rezulte că el este îndreptățit să-l cheme în judecată pe parat.

Reclamantul Raffaelli Gasperino a înstrăinat imobilul din care solicită evacuarea pârâtei în luna mai 2017 numiților Lascu Vasile-Lucian și Lascu Niculina prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 631/30.05.2017 la Biroul Notarului Public Miutescu Raluca-Georgeta din municipiul Pitești.

În aceste condiții, reclamantul nu mai este proprietarul imobilului din care solicită evacuarea S.C FARMA VET DR. POPESCU S.R.L. și nu are calitate procesuală activă, astfel încât se impune admiterea excepției invocate și respingerea acțiunii ca fiind formulată de o persoană fără calitate procesuală activă.

Pârâta a mai invocat și lipsa de interes a reclamantului. Existența unui drept, reprezintă afirmarea de către reclamant a unui drept subiectiv sau a unui interes legitim. Acțiunea civilă nu poate exista fără un drept care să fie valorificat, iar pentru ca dreptul subiectiv să se bucure de protecția acțiunii în justiție trebuie să îndeplinească următoarele condiții: să fie ocrotit de lege, să fie actual, să nu fie prescris.

Niciun act de procedură nu poate fi făcut de parte, dacă nu justifică un interes. De regula, interesul trebuie să aparțină celui care exercită acțiunea civilă, foloasele sau neajunsurile exercitării acțiunii să se răsfrângă doar asupra lui.

Reclamantul nu justifică niciun interes să exercite acțiunea civilă, iar foloasele acțiunii nu se răsfrâng asupra lui având în vedere că a înstrăinat imobilul din care se solicită evacuarea pârâtei.

De altfel, din actul de vânzare-cumpărare prin care a înstrăinat imobilul reiese că a înstrăinat imobilul liber de orice sarcini, situație în care nu poate să se subroge în drepturile cumpărătorilor.

Din aceste motive, a solicitat admiterea acestei excepții și respingerea acțiunii ca lipsită de interes.

Cu privire la fondul cauzei, a arătat că nu a ocupat niciodată abuziv imobilul situat în proprietatea reclamantului Raffaelli Gasperino situat în comuna Vedea, sat Vedea, str. Principala, nr. 151, jud. Argeș, din care solicita evacuarea sa.

Inițial, a încheiat cu reclamantul contractul de închiriere înregistrat în cadrul Administrației Finanțelor Publice cu nr. 2138 din 12.10.2015 și actul adițional nr. 1 la acest contract, din data de 27.07.2016.

Ulterior, la data de 1 aprilie 2017, a încheiat cu reclamantul contractul de închiriere a imobilului situat la adresa de mai sus, compus din 4 camere și un grup sanitar, mobilat, cu o suprafața utilă de 72 mp., înregistrat la organele fiscale sub nr. 921/28.03.2017.

Din contract reiese ca: "De la data intrării în vigoare a prezentului contract de închiriere (01.04.2017), de comun acord, proprietarul și chiriașul declara rezilierea vechiului contract de închiriere înregistrat în cadrul Direcției Finanțelor Publice cu nr. 2138 din 12.10.2015, precum și actul adițional nr. 1 la acest contract, din data de 27.07.2016."

Reiese ca anterior, între părți a mai fost încheiat un contract și ca reclamantul nu a avut probleme de înțelegere a limbii române sau a termenilor din contract.

Dupa cum se poate observa, pârâta a ocupat în permanentă spațiul din care solicita evacuarea cu respectarea legii, în baza unor contracte de închiriere semnate de reclamant și înregistrate la organele fiscale sub semnătura reclamantului, fapt ce denota că a fost voința acestuia de a încheia cele două contracte.

A mai susținut că reclamantul a avut o înțelegere cu reprezentantul paratei, Popescu Ionut George, pentru a-i închiria spațiul aflat la parterul imobilului situat la adresa indicată mai sus, respectiv în comuna Vedea, sat Vedea, str. Principala, nr. 151, jud. Argeș în schimbul unei chirii lunare în cuantum de 1.000 lei și ca reprezentantul paratei, abuzând de faptul ca reclamantul are cunoștințe modeste de limba română, a încercat să îl determine să accepte ocuparea spațiului, în care să amenajeze o farmacie veterinară, urmând să-i achite o chirie lunară de 1.000 lei.

Si aceasta susținere este neîntemeiată în condițiile în care la data de 18 aprilie 2017, reclamantul a notificat pârâta ca reziliază unilateral contractul de închiriere a imobilului, susținând ca nu a respectat condițiile contractuale și că pârâta nu i-a achitat chiria lunară de 1000 (una mie) lei cât și cota parte a utilităților, proporțional cu spațiul închiriat.

Prin notificare, pârâta i-a reamintit reclamantului faptul că contractul a fost încheiat la data de 1 aprilie 2017, după ce a fost înregistrat la organele fiscale la data de 28 martie 2017.

Potrivit art. 1.3. din Contract, chiria lunară este de 500 lei. Plata se face la începutul fiecărei luni, între zilele 1-5. Costul serviciilor folosite de către chiriaș (energia electrică și telefon) nu se include în suma chiriei și se achită de către chiriaș. Restul însemnând gaz, apă, canalizare și alte servicii folosite se achită de către proprietar.

În concluzie, pârâta urma să-i achite reclamantului chiria de 500 lei lunar, energia electrică și telefon, și nu de 1000 lei lunar, cum susținea reclamantul, între zilele de 1-5 ale lunii următoare (pentru luna aprilie în luna mai).

Cheltuielile privind gaz, apă, canalizare și alte servicii urmau să fie achitate de reclamant, așa cum s-a obligat prin contract, potrivit art.1.3.

Contractul nu este încheiat fraudulos, așa cum susține reclamantul, întrucât acesta a fost înregistrat la organele fiscale sub nr. 921/28.03.2017, sub semnătura reclamantului, așa cum a fost înregistrată și declarația fiscală 220 tot de către reclamant, sub semnătura.

În concluzie, deși a susținut ca nu cunoaște limba română și nu i-au fost explicați termenii din contract, anterior, între părți a mai fost încheiat un contract și reclamantul nu a avut probleme de înțelegere a limbii române sau a termenilor din contract.

Din cele arătate reiese ca pârâta nu a refuzat să îndeplinească obligațiile asumate prin contract începând cu luna aprilie 2017, în condițiile în care contactul a fost încheiat începând cu aceasta luna. Pârâta a pus la dispoziția reclamantului contravaloarea chiriei însă acesta a refuzat să o primească.

Termenul de închiriere era de la data de 01.03.2017, până la data de 01.03.2030, cu posibilitate de prelungire cu acordul ambelor părți. În condițiile în care reclamantul dorea

încetarea contractului prin reziliere, aceasta nu poate fi realizată decât în condițiile art. 6 din Contract.

Ca urmare a neexecutării culpabile a obligațiilor prevăzute în contract de către proprietar (reclamant) și a rezilierii fără drept a contractului de închiriere, pârâta a solicitat să se constate că sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 6 din Contract, rezilierea având loc din culpa reclamantului, și a solicitat obligarea reclamantului la plata unor despăgubiri constând în contravaloarea chiriei necesară în vederea închirierii unui alt imobil pentru a-și desfășura activitatea în aceleași condiții ca cele prevăzute în contract cât și beneficiul nerealizat în situația în care nu va putea să-și desfășoare activitatea de cabinet/farmacie veterinară, pe o perioadă egală cu durata de timp de la rezilierea contractului și până la data la care acesta ar fi încetat de drept.

În drept, pârâta și-a întemeiat acțiunea pe dispozițiile art. 201 alin. 1 C.pr.civilă.

În susținerea apărărilor a depus înscrisuri.

În temeiul dispozițiilor art. 453 și urm. C.pr.civilă, a solicitat obligarea reclamantului la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de soluționarea cauzei.

La data de 10.10.2017, reclamantul a formulat cerere de renunțare la judecarea capătului de cerere având ca obiect acțiunea în evacuare (f. 56).

La data de 25.10.2017, pârâta-reclamantă S.C FARMA VET DR. POPESCU S.R.L a formulat întâmpinare la cererea precizatoare a reclamantului Raffaelli Gasperino și a solicitat instanței să respingă această cerere ca neîntemeiată.

A invocat aceleași excepții pe care le-a amintit în cuprinsul întâmpinării.

Cu privire la fondul cauzei, a arătat că, deși solicită despăgubiri, reclamantul nu arată motivele de fapt și de drept pe care își întemeiază această cerere.

În continuare, a expus aceeași situație de fapt ca și în cuprinsul întâmpinării. A adăugat că, potrivit dispozițiilor legale, în cazul în care proprietarul care a închiriat imobilul hotărăște să-l vândă, acest lucru nu afectează contractul de închiriere care își păstrează valabilitatea, cu excepția cazului în care părțile au agreeat contrariul.

Dacă în momentul vânzării imobilului închiriat se prevede că locațiunea își va înceta efectele, atunci chiriașului trebuie să i se dea un termen de grație, perioadă în care noul proprietar nu îl poate da afară, fiind obligat să respecte locațiunea. Chiriașul trebuie notificat despre viitoarea vânzare a imobilului închiriat. Acest termen de grație este egal cu dublul termenului de preaviz prevăzut pentru denunțarea unilaterală a contractului de închiriere încheiat fără precizarea duratei (adică 120 de zile dacă intervalul de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei este de o lună sau mai mare, respectiv 30 zile dacă intervalul de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei este de o lună sau mai mic de o lună.)

Dacă nu se respectă termenele de mai sus, atunci chiriașul este îndreptățit să solicite despăgubiri.

Cu privire la despăgubirile privind cota-parte din cheltuielile reprezentând consumul de gaze naturale și energie electrică, a arătat faptul că pârâta a achitat contravaloarea energiei electrice, având aparat de măsurare a consumului de energie electrică (contor) montat separat de cel al reclamantului. Restul însemnând gaz, apă, canalizare și alte servicii, conform contractului, urmau să fie achitate de reclamant.

Din aceste motive, a solicitat respingerea acțiunii reclamantului ca neîntemeiată.

În drept, și-a întemeiat acțiunea pe dispozițiile art. 205 C.pr.civilă.

La data de 25.10.2017, pârâta-reclamantă S.C FARMA VET DR. POPESCU S.R.L, a formulat și cerere reconvențională, prin care a solicitat să se constate că rezilierea contractului de închiriere a imobilului situat în comuna Vedea, sat Vedea, str. Principala, nr. 151, județul Argeș, înregistrat la organele fiscale sub nr. 921/28.03.2017, a avut loc din culpa paratului-reclamant Raffaelli Gasperino și să se dispună obligarea reclamantului-parat la plata sumei de 160.797 lei ce va fi actualizată cu indicii de inflație și rata dobânzii, la data plății, despăgubiri calculate conform art. 6 din Contractul de închiriere menționat mai sus, reprezentând: 78.000 lei, contravaloarea chiriei pe perioada aprilie 2017-aprilie 2030 (13 ani x 12 luni=156 luni x 500 lei/lună contravaloare chirie = 78.000 lei) și 82.797 lei, venitul pe care pârâta-reclamantă l-ar fi putut realiza în această locație (6369 lei profit net în anul 2016,

conform fisei fiscale de venit x 13 ani = 82.797 lei), actualizata cu indicele de inflație si rata dobânzii, la data plății.

În motivarea cererii a arătat că, potrivit contractului dintre părți, ”de la data intrării în vigoare a prezentului contract de închiriere (01.04.2017), de comun acord, proprietarul si chiriașul declara rezilierea vechiului contract de închiriere înregistrat în cadrul Direcției Finanțelor Publice cu nr. 2138 din 12.10.2015, precum si actul adițional nr. 1 la acest contract, din data de 27.07.2016.”

La data de 18 aprilie 2017, pârâta-reclamantă a fost notificată ca reziliază unilateral contractul de închiriere a imobilului situat la în comuna Vedea, str. Principala, nr. 151, compus din 4 camere si un grup sanitar, nemobilata, cu o suprafața utila de 72 mp., încheiat la data de 1 aprilie 2017 si înregistrat la organele fiscale sub nr. 921/28.03.2017, reclamantul-pârât sustinand ca pârâta-reclamantă nu a respectat condițiile contractuale si nu i-a achitat chiria lunara de 1000 (una mie lei) cat si cota parte a utilităților, proportional cu spațiul închiriat.

În condițiile în care reclamantul-pârât dorea încetarea contractului prin reziliere, aceasta nu putea fi realizata decât în condițiile art. 6 din Contract.

Ulterior, paratul-reclamant a instrainat imobilul. Din contractual de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 631/30.05.2017 la Biroul Notarului Public Miutescu Raluca-Georgeta, reiese ca reclamantul-pârât a declarat pe propria răspundere ca «imobiliul nu este afectat de contracte de închiriere si nu formeaza obiectul unui litigiu judecătoresc», desi asa cum a arătat anterior, imobilul era închiriat pana în anul 2030 si făcea obiectul litigiului din cauza de fata din data de 10 mai 2017, cand reclamantul înregistrase cererea de chemare în judecata pe rolul Judecătoriei Pitești.

Potrivit dispozițiilor legale, în cazul în care proprietarul care a închiriat imobilul hotărăște să-l vândă, acest lucru nu afectează contractul de închiriere care își păstrează valabilitatea, cu excepția cazului în care părțile au agreeat contrariul.

Dacă în momentul vânzării imobilului închiriat se prevede că locațiunea își va înceta efectele, atunci chiriașului trebuie să i se dea un termen de grație, perioadă în care noul proprietar nu îl poate da afară, fiind obligat să respecte locațiunea. Chiriașul trebuie notificat despre viitoarea vânzare a imobilului închiriat. Acest termen de grație este egal cu dublul termenului de preaviz prevăzut pentru denunțarea unilaterală a contractului de închiriere încheiat, fără precizarea duratei (adică 120 de zile dacă intervalul de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei este de o lună sau mai mare, respectiv 30 zile dacă intervalul de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei este de o lună sau mai mic de o lună.)

Dacă nu se respectă termenele de mai sus, atunci chiriașul este îndreptățit să solicite despăgubiri.

Contractul de locațiune este reglementat de Codul Civil la art. 1777-1850 din Cartea a V-a Titlu IX Cap.V.

Locațiunea reprezintă, conform art. 1777 C.civ., „contractul prin care o parte, numită locator, se obligă să asigure celeilalte părți, numită locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit chirie”.

Art. 1817 C.civ., prevede rezilierea ca fiind o cauză de încetare a contractului de locațiune. Art. 1825 C.civ. stabilește condițiile privind denunțarea închirierii încheiate pe durată determinată. Dacă închirierea este pe durată determinată, locatarul poate denunța unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 de zile.

În cazul în care închirierea este pe durată determinată, iar în contract s-a prevăzut că locatorul poate denunța unilateral contractul în vederea satisfacerii nevoilor locative proprii sau ale familiei sale, acestei denunțări i se aplică termenul de preaviz prevăzut la art. 1824 alin. 2.

Codul civil prevede expres și în cazul locațiunii încheiate pe durată determinată posibilitatea ambelor părți de a denunța contractul, cu respectarea întocmai a termenelor de preaviz.

Cu privire la rezilierea contractului, art. 1830 C.civ. prevede următoarele: în cazul în care, fără justificare, una dintre părțile contractului de închiriere nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul la rezilierea contractului.

Art. 1831 C.civ., privind evacuarea chiriei dispune că, dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chiriei se face în baza unei hotărâri judecătorești.

Astfel, atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii.

În ceea ce privește rezilierea contractului de locațiune sunt aplicabile și dispozițiile art. 1552 C.civ., astfel:

(1) Rezilierea contractului poate avea loc prin notificarea scrisă a debitorului atunci când părțile au convenit astfel, când debitorul se află de drept în întârziere ori când acesta nu a executat obligația în termenul fixat prin punerea în întârziere.

(2) Declarația de reziliere trebuie făcută în termenul de prescripție prevăzut de lege pentru acțiunea corespunzătoare acestora.

(3) În toate cazurile, rezilierea se înscrie în cartea funciară ori, după caz, în alte registre publice, pentru a fi opozabilă terților.

De asemenea, art. 1523 C.civ. dispune că, debitorul se află de drept în întârziere atunci când s-a stipulat că simpla împlinire a termenului stabilit pentru executare produce un asemenea efect.

Potrivit dispozițiilor art. 1553 C.civ și art. 6 din Contract, neexecutarea culpabilă a obligațiilor contractuale atrage rezilierea contractului cu respectarea unui termen de preaviz de 90 zile.

Reclamantul Raffaelli Gasperino nu a respectat acest termen de 90 de zile și a vândut imobilul fără a-i aduce la cunoștință părții această intenție. Mai mult, părțile nu are nicio culpa la neexecutarea contractului, reclamantul-pârât fiind cel care nu și-a respectat obligațiile contractuale.

Potrivit art. 1538 alin. 1 Codul civil, care definește clauza penală și art. 6 alin. ultim din Contract, reclamantul-pârât, ca debitor, în urma neexecutării culpabile a obligațiilor din contract, s-a obligat să plătească chiriei despăgubiri constând în contravaloarea chiriei necesară în vederea închirierii unui alt imobil pentru a-și desfășura activitatea în aceleași condiții ca cele prevăzute în prezentul contract, cât și beneficiul nerealizat în cazul în care nu și va putea să-și desfășoare activitatea de cabinet/farmacie veterinară, pe o perioadă egală cu durata de timp de la rezilierea contractului și până la data la care acesta ar fi încetat de drept.

Alin. 4 al art. 1538 Codul civil al aceluiași articol permite creditorului executarea clauzei penale fără a fi ținut de dovedirea vreunui prejudiciu.

Ca urmare a neexecutării culpabile a obligațiilor prevăzute în contract de către proprietar și a rezilierii fără drept a contractului de închiriere, părțile-reclamantă s-a adresat instanței de judecată pentru a constata că sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 6 din Contract, rezilierea având loc din culpa reclamantului, acesta urmând să îi plătească despăgubiri constând în contravaloarea chiriei necesară în vederea închirierii unui alt imobil pentru a-și desfășura activitatea în aceleași condiții ca cele prevăzute în contract cât și beneficiul nerealizat în situația în care nu va putea să-și desfășoare activitatea de cabinet/farmacie veterinară, pe o perioadă legală cu durata de timp de la rezilierea contractului și până la data la care acesta ar fi încetat de drept.

În temeiul dispozițiilor art. 453 și urmat. C.pr.civilă, a solicitat obligarea reclamantului la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de soluționarea cauzei.

În drept, și-a întemeiat cererea reconvențională pe dispozițiile art. 209 C.pr.civilă, art. 1523, art. 1538 și art. 1777-1850 C.civil.

Prin încheierea de ședință din data de 25.10.2017, instanța a luat act de cererea de renunțare formulată de reclamantul-pârât Raffaelli Gasperino cu privire la cererea având ca obiect evacuare.

La data de 12.12.2017, reclamantul Raffaelli Gasperino a formulat răspuns la întâmpinare, prin care a arătat că afirmațiile părții sunt nereale și neîntemeiate.

Cu rea-credința, parata încearcă să inducă în eroare instanța, deoarece, în fapt, avea și are obligația să-i plătească suma de 3200 lei, reprezentând chiria pe lunile aprilie și mai 2017, astfel cum rezulta din înscrisurile emise de organele financiare, cărora le-a plătit impozitul pe venitul din chirie.

De asemenea, cota-parte din cheltuielile reprezentând consumul de gaze naturale (1753,60 lei+446,29 lei) și energie electrică (584,69 lei) conform facturilor, apa și canalizare pe care trebuia să i le plătească la data scadentei, pe care reclamantul le-am plătit pentru a nu fi debransat, însă parata, prin administratorul ei, avea obligația să i le achite până la data introducerii cererii de chemare în judecată.

În ceea ce privește cererea reconvențională, a solicitat să fie respinsă ca nefondată.

Parata ocupă și în prezent spațiul comercial, nu a plătit nici chiria și nici cota-parte din valoarea utilităților (energie electrică, gaze, apă, canalizare). Cu toate acestea, are tupeul nemăvăzută să ceară reclamantului să-i plătească contravaloarea chiriei, de parca acesta ar fi locatarul, iar parata ar fi proprietara imobilului.

Enunțarea unor texte normative din Codul civil privitoare la contractul de locațiune, cât și la evacuare, în condițiile în care ocupă efectiv și acum spațiul care a făcut obiectul locațiunii nu conduc decât la evidențierea nesincerității, a lipsei de scrupule și a încercării de a obține o îmbogățire fără temei legal.

În drept, a invocat art. 205 C.proc.civ.

Prin Încheierea de ședință din data de 13.12.2017, instanța a admis excepția netimbrării cererii principale formulată de reclamantul Raffaelli Gasperino având ca obiect pretenții și a anulat cererea ca netimbrată (f. 69).

2. Prin cererea înregistrată pe rolul Tribunalului Specializat Argeș la data de 16.08.2017 cu nr. 345/1259/2017, reclamantii Lascu Vasile-Lucian și Lascu Niculina au chemat în judecată și personal la interogatoriu parații S.C. FARMA VET DR. POPESCU S.R.L., Popescu Ionuț George și Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Argeș, solicitând să se dispună:

1. evacuarea pârâților din imobilul situat în comuna Vedea, str. Principala, nr. 151, județul Argeș, punctul „Acasă-Vedea”, județul Argeș,

2. radierea de la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Argeș a mențiunilor referitoare la existența unui sediu secundar sau punct de lucru al pârâtei S.C. FARMA VET DR. POPESCU S.R.L în imobilul din comuna Vedea, str. Principala, nr. 151, județul Argeș;

3. obligarea, în solidar, a pârâților la plata sumei de 4500 lei cu titlu de daune, respectiv

4. obligarea, în solidar, a pârâților la plata cheltuielilor de judecată.

În fapt, reclamantii au arătat că au calitatea de proprietari ai imobilului din comuna Vedea, str. Principala, nr. 151, județul Argeș, imobil situat în intravilanul comunei Vedea, sat Vedea, punctul „Acasă-Vedea”, județul Argeș, compus din teren în suprafața totală măsurată de 106 mp având categoria de folosință curți-construcții și o construcție C1 - anexa gospodărească în suprafața desfășurată de 75mp, construită în anul 1998, imobil cu vecinii: la N - lot 1, la E - lot 1, la S - Drum National Pitești - Dragasani, la V - lot 1, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de Ing. Dogaru Liana și avizat sub nr. 50524/05.12.2007 de O.C.P.I. Argeș, având număr cadastral 32/2 - teren și 32/2 - C1-construcție, imobil intabulat în Cartea Funciara nr. 81090 (nr. CF vechi 333) a comunei Vedea, conform încheierii de Carte Funciara nr. 2523 din data de 25.01.2008 eliberată de O.C.P.I. Argeș - B.C.P.I. Pitești.

Au dobândit acest imobil conform contractului de vânzare autenticat la BNP Miutescu Raluca Georgeta sub nr. 631/30.05.2017.

Parata S.C. FARMA VET DR. POPESCU S.R.L și paratul Popescu Ionuț George ocupă în momentul de față fără niciun drept legal acest imobil, folosindu-se de acesta fără niciun acord din partea reclamantilor.

În incinta acestui imobil, cei doi parați mai sus amintiți au amenajata o farmacie veterinară care funcționează și în momentul de față, în ciuda faptului că reclamanții au avut deja un dialog cu doctorul Popescu Ionut George și i-au solicitat să părăsească acest imobil.

Orice contract de închiriere anterior, prin care părții și-au înființat sediul secundar sau punct de lucru nu își mai are valabilitatea devenind nul de drept prin înstrăinarea imobilului către reclamanți.

Paratul Popescu Ionut George, în ciuda meseriei și a statutului social pe care îl are, a manifestat violență fizică și verbală și s-a comportat total neadecvat, astfel încât reclamanții au fost nevoiți să depună și sesizări la Postul de Poliție Poiana Lacului. În momentul în care au instalat un nou contor de curent electric, acesta a fost spart de către Popescu Ionut George care proliferază permanent amenințări cu moartea și alte asemenea injurii.

Pârâtul l-a amenințat și ultragiă și pe fratele, respectiv cumnatul reclamanților Popa Florentin Marius, care a cumpărat imobilul ca reprezentant al reclamanților prin procură notarială autentică și care este consilier local în comuna Vedea și a fost și viceprimar al acestei comune.

Reclamanții au considerat că este absolut necesară intervenția instanței de judecată pentru a dispune evacuarea celor doi parați din imobil.

Daunele solicitate sunt deplin justificate având în vedere faptul că nu pot dispune cum doresc de acest imobil și nu pot să îl folosească sub nicio formă.

Reclamanții au considerat că este necesar să cheme în judecată și Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Argeș pentru opozabilitatea hotărârii judecătorești mai ales că au solicitat să fie radiate orice mențiuni referitoare la existența unui punct de lucru sau sediu secundar al S.C. FARMA VET DR. POPESCU S.R.L., întrucât actul în care a fost înființat acest sediu secundar sau punct de lucru și-a încetat valabilitatea.

În probațiune, au solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri, interogatoriu și proba testimonială cu martorul Raffaelli Gasperino.

În drept, au invocat Legea 214/2006 modificată Legea 26, art. 1357-1371 Cod civil, art. 451-452 C.pr.civ..

La data de 05.12.2017, pârâta S.C FARMA VET DR. POPESCU S.R.L, a formulat întâmpinare la cererea de chemare în judecată a reclamanților Lascu Vasile Lucian și Lascu Niculina, având ca obiect evacuare, radiere mențiuni referitoare la sediu secundar și pretenții.

Pe cale de excepție a invocat necompetența materială a Tribunalului Specializat Argeș în ceea ce privește soluționarea cererii.

Cu privire la fondul cauzei, a arătat că, pe rolul Judecătoriei Pitești se afla înregistrată și cauza civilă nr. 8110/280/2017 prin care, în luna mai 2017, reclamantul Raffaelli Gasperino a solicitat evacuarea S.C FARMA VET DR. POPESCU S.R.L din spațiul pe care îl ocupa fără drept.

Prin cererea reconvențională formulată în această cauză, S.C FARMA VET DR. POPESCU S.R.L a solicitat instanței să constate că rezilierea contractului de închiriere a imobilului situat la în comuna Vedea, str. Principala, nr. 151, compus din 4 camere și un grup sanitar, nemobilat, cu o suprafață utilă de 72 mp., înregistrat la organele fiscale sub nr. 921/28.03.2017 a avut loc din culpa paratului-reclamant Raffaelli Gasperino și să dispună obligarea paratului la plata sumei de 160.797 lei, ce vor fi actualizate cu indicii de inflație și rata dobânzii, la data plății, despăgubiri calculate conform art. 6 din Contractul de închiriere înregistrat la organele fiscale sub nr. 921/28.03.2017.

Tot în luna mai 2017, reclamantul Raffaelli Gasperino a înstrăinat numiților Lascu Vasile-Lucian și Lascu Niculina, prin contractul de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 631/30.05.2017 la Biroul Notarului Public Miutescu Raluca-Georgeta, imobilul situat în com. Vedea, sat Vedea, str. Principala, nr. 151, jud. Argeș din care solicită evacuarea S.C. FARMA VET DR. POPESCU S.R.L..

A expus aceeași situație de fapt ca și în cuprinsul întâmpinării și cererii reconvenționale din dosarul 8110/280/2017.

Ca urmare a neexecutării culpabile a obligațiilor prevăzute în contract de către proprietar, (reclamant) și a rezilierii fără drept a contractului de închiriere, pârâta s-a adresat

instanței de judecată pentru a constata ca sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 6 din contract, rezilierea având loc din culpa reclamantului, acesta urmând să îi plătească despăgubiri constând în contravaloarea chiriei necesară în vederea închirierii unui alt imobil pentru a-și desfășura activitatea în aceleași condiții ca cele prevăzute în contract cât și beneficiul nerealizat în situația în care nu va putea să-și desfășoare activitatea de cabinet/farmacie veterinară, pe o perioadă legală cu durata de timp de la rezilierea contractului și până la data la care acesta ar fi încetat de drept.

În condițiile în care reclamantii Lascu Vasile Lucian și Lascu Niculina se considera prejudiciați, pot solicita să fie despăgubiți de fostul proprietar Raffaelli Gasperino, care a declarat pe propria răspundere că „imobilul nu este afectat de contracte de închiriere și nu formează obiectul unui litigiu judecătoresc.”

În temeiul dispozițiilor art. 453 și urm. C.pr.civilă, pârâta a solicitat obligarea reclamantului la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de soluționarea cauzei.

În drept, și-a întemeiat întâmpinarea pe dispozițiile art. 205 C.pr.civilă.

În susținerea apărărilor sale, a solicitat proba cu înscrisuri, proba cu interogatoriul reclamantilor și orice alte probe care ar reieși din dezbateri.

În temeiul dispozițiilor art. 411 alin. 2. C.pr.civilă, a solicitat și judecata cauzei în lipsă.

La data de 04.12.2017, reclamantii au formulat cerere precizatoare, prin care au solicitat obligarea pârâților FARMA VET DR. POPESCU S.R.L. și Popescu Ionuț-George la plata sumei de 10.500 lei cu titlu de contravaloare a lipsei de folosință a imobilului pentru perioada iunie-decembrie 2017.

Prin Sentința civilă nr. 870/14.12.2017, Tribunalul Specializat Argeș a admis excepția necompetenței materiale a instanței și a dispus declinarea competenței de soluționare a cauzei în favoarea Judecătoriei Pitești. Cauza a fost înregistrată pe rolul acestei instanțe la data de 08.02.2018.

La data de 11.04.2018, reclamantii au formulat o nouă cerere precizatoare, prin care au solicitat obligarea pârâților FARMA VET DR. POPESCU S.R.L. și Popescu Ionuț-George la plata sumei de 17.465 lei cu titlu de contravaloare a lipsei de folosință a imobilului pentru perioada iunie 2017-aprilie 2018, la care se adaugă o factură de utilități în valoare de 965 lei.

Prin Încheierea pronunțată de instanță la data de 18.04.2018, instanța a admis excepția conexității invocată din oficiu și a dispus conexarea dosarului 345/1259/2017 la dosarul 8110/280/2017.

În cauză a fost încuviințată proba cu înscrisuri, proba cu interogatoriul părților, proba testimonială cu martorii Pavel Adrian-Florin și Sandu Robert-Marian și proba cu expertiza specialitatea evaluare imobiliară.

La data de 20.05.2020, pârâții reclamanti FARMA VET DR. POPESCU S.R.L. și Popescu Ionuț-George au depus concluzii scrise.

La aceeași dată, instanța a amânat pronunțarea asupra excepției lipsei calității procesuale pasive a Oficiului Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Argeș și asupra fondului pentru data de 03.06.2020.

La data de 02.06.2020, reclamantii Lascu Vasile -Lucian și Lascu Niculina au depus concluzii scrise.

Concluzii scrise a depus și reclamantul-pârât Raffaelli Gasperino la data de 03.06.2020.

Deliberând asupra cauzei de față, instanța reține următoarele:

În fapt, la data de 10.10.2015, între Raffaelli Gasperino, în calitate de proprietar, și SC FARMA VET DR. POPESCU, în calitate de chiriaș, a fost încheiat Contractul de închiriere nr. 2138 având ca obiect închirierea imobilului situat în com. Vedea, str. Principală, nr. 151, jud. Argeș pentru o perioadă de 5 ani, începând cu data de 10.10.2015, până la data de 09.10.2020. Contravaloarea chiriei a fost stabilită de părți la valoarea de 1600 lei/lună. (f. 67-70)

La data de 27.07.2016, părțile au încheiat Actul adițional nr. 1 la contractul menționat mai sus, act înregistrat la Administrația Județeană a Finanțelor Publice Argeș cu nr.

1539/27.07.2016, prin care au prelungit valabilitatea contractului până la data de 09.10.2030 (f. 47).

La data de 28.03.2017, la Administrația Județeană a Finanțelor Publice Argeș a fost înregistrat Contractul de închiriere nr. 921, prin care părțile au convenit ca, de la data intrării în vigoare a acestui contract (01.04.2017), contractul de închiriere încheiat anterior și actul adițional se reziliază. Prin contractul ulterior încheiat, Raffaelli Gasperino, în calitate de proprietar, a închiriat către SC FARMA VET DR. POPESCU imobilul situat în com. Vedea, str. Principală, nr. 151, jud. Argeș, compus din 4 camere și grup sanitar, nemobilat, cu o suprafață utilă de 72 mp până la data de 01.03.2030, cu posibilitate de prelungire cu acordul ambelor părți. Chiria lunară a fost stabilită de părți la valoarea de 500 lei, plata urmând a fi făcută la începutul fiecărei luni, între zilele de 1-5 (f. 86-91).

La data de 18.04.2017, reclamantul Raffaelli Gasperino a emis o notificare către SC FARMA VET DR. POPESCU, conform căreia a solicitat rezilierea Contractului de închiriere nr. 921/28.03.2017 ca urmare a faptului că societatea pârâtă nu și-a îndeplinit obligațiile contractuale privind achitarea contravalorii chiriei și a cotei părți din cheltuielile privind consumul de gaze, energie electrică, apă și canalizare (f. 8). Notificarea a fost comunicată pârâtei la data de 20.04.2017 (f. 10).

Societatea pârâtă a emis un răspuns la notificare, prin care aducea la cunoștință reclamantului faptul că a respectat obligațiile ce-i revineau prin contract (f. 49-50). Nu a fost depusă dovada comunicării acesteia către reclamant.

La data de 30.05.2017, între Raffaelli Gasperino, în calitate de vânzător, și Lascu Vasile-Lucian și Lascu Niculina, în calitate de cumpărători, a fost încheiat Contractul de vânzare-cumpărare cu încheiere de autentificare nr. 631 la Biroul Individual Notarial Miulescu Raluca-Georgeta, având ca obiect imobilul situat în intravilanul comunei Vedea, sat Vedea, pct. „Acasă-Vedea”, jud. Argeș, compus din teren în suprafață de 106 mp și anexă gospodărească, în suprafață de 106 mp (f. 26-28 dosar 345/1259/2017).

Dreptul de proprietate al cumpărătorilor a fost intabulat în cartea funciară a imobilului conform Încheierii nr. 29315/06.06.2017 a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Argeș (f. 51 dosar 345/1259/2017).

La data de 21.06.2017, SC FARMA VET DR. POPESCU a încheiat Procesul-verbal de deteriorare nr. 1, conform căruia a constatat deteriorarea unor produse aflate în stocul de marfă, ca urmare a întreruperii alimentării cu energie electrică a imobilului (f. 41-43).

La data de 01.08.2017, a fost încheiat Contractul de vânzare-cumpărare a energiei electrice nr. 3007788220/01.08.2017 între Engie România SA și Lascu Vasile-Lucian pentru locul de consum situat la adresa din com. Vedea, str. Vedea, nr. 0, jud. Argeș (f. 19-20 dosar 345/1259/2017).

Potrivit extrasului ONRC nr. 78461/09.08.2017, societatea SC FARMA VET DR. POPESCU SRL a declarat și înscris sediul secundar la adresa din com. Vedea, str. Principală, nr. 151, jud. Argeș (f. 10-16 dosar 345/1259/2017).

Situația de fapt reținută de instanță rezultă din cuprinsul înscrisurilor aflate la dosar și încuviințate în probatoriu.

În drept, analizând cu prioritate excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Argeș, instanța are în vedere dispozițiile art. 248 din Codul de procedură civilă privind procedura de soluționare a excepțiilor procesuale, potrivit cărora:

(1) Instanța se va pronunța mai întâi asupra excepțiilor de procedură, precum și asupra celor de fond care fac inutilă, în tot sau în parte, administrarea de probe ori, după caz, cercetarea în fond a cauzei.

(2) În cazul în care s-au invocat simultan mai multe excepții, instanța va determina ordinea de soluționare în funcție de efectele pe care acestea le produc.

(3) Dacă instanța nu se poate pronunța de îndată asupra excepției invocate, va amâna judecata și va stabili un termen scurt în vederea soluționării excepției.

(4) Excepțiile vor putea fi unite cu administrarea probelor, respectiv cu fondul cauzei numai dacă pentru judecarea lor este necesar să se administreze aceleași dovezi ca și pentru finalizarea etapei cercetării procesului sau, după caz, pentru soluționarea fondului.

(5) Încheierea prin care s-a respins excepția, precum și cea prin care, după admiterea excepției, instanța a rămas în continuare investită pot fi atacate numai odată cu fondul, dacă legea nu dispune altfel.

Excepția lipsei calității procesuale pasive este o excepție de fond (având o strânsă legătura cu dreptul dedus judecării), peremptorie (conducând la împiedicarea judecării pe fond) și absolută (privind încălcarea unor norme juridice de ordine publică).

Calitatea procesuală pasivă presupune existența unei identități între persoana pârâtului și persoana obligată în raportul juridic dedus judecării sau, în cazul situațiilor juridice pentru a căror realizare calea justiției este obligatorie, calitatea procesuală pasivă aparține celui față de care se poate realiza interesul de care se prevalează reclamantul.

Rolul instanței de judecată constă în verificarea identității între cel chemat în judecată și subiectul pasiv al raportului juridic dedus judecării sau persoana în contradictoriu cu care trebuie realizat interesul reclamantului, precum și a identității dintre cel care promovează cererea și titularul dreptului subiectiv sau cel care se prevalează de un anumit interes în realizarea unei situații pentru care calea judiciară este obligatorie.

În cauză, reclamantii Lascu Vasile-Lucian și Lascu Niculina au solicitat, printre altele și radierea de la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Argeș a mențiunilor referitoare la existența unui sediu secundar sau punct de lucru al pârâtei S.C. FARMA VET DR. POPESCU S.R.L. în imobilul din comuna Vedea, str. Principala, nr. 151, județul Argeș.

Față de acest capăt de cerere a cărui admitere presupune efectuarea unei operațiuni de radiere a informațiilor privind sediul secundar al societății pârâte din Registrul Comerțului, deci obligarea pârâtului la un act ce intră în sfera sa de competență, instanța apreciază că Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Argeș are calitate procesuală pasivă și, ca atare, va respinge această excepție ca neîntemeiată.

Cu privire la fondul cauzei, instanța are în vedere faptul că, prin încheierea de ședință din data de 25.10.2017, s-a luat act de cererea de renunțare formulată de reclamantul-pârât Raffaelli Gasperino cu privire la cererea având ca obiect evacuare. Totodată, prin Încheierea de ședință din data de 13.12.2017, instanța a admis excepția netimbrării cererii principale formulată de reclamant având ca obiect pretenții și a anulat cererea ca netimbrată.

Ca atare, instanța va analiza în continuare cererea principală formulată de reclamantii Lascu Vasile-Lucian și Lascu Niculina și cererea reconvențională formulată de pârâta-reclamantă FARMA VET DR. POPESCU S.R.L. în contradictoriu cu reclamantul Raffaelli Gasperino.

Cu privire la cererea având ca obiect evacuarea pârâților FARMA VET DR. POPESCU S.R.L. și Popescu Ionuț-George din imobilul situat în comuna Vedea, str. Principala, nr. 151, județul Argeș, punctul „Acasă-Vedea”, județul Argeș, instanța apreciază că aceasta este întemeiată.

Reclamantii au calitatea de proprietari ai imobilului menționat în baza titlului de proprietate reprezentat de Contractul de vânzare-cumpărare cu încheiere de autentificare nr. 631/30.05.2017 la Biroul Individual Notarial Miulescu Raluca-Georgeta (f. 26-28 dosar 345/1259/2017).

Dreptul de proprietate al cumpărătorilor a fost intabulat în cartea funciară a imobilului conform Încheierii nr. 29315/06.06.2017 a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Argeș (f. 51 dosar 345/1259/2017).

Pârâții au invocat faptul că utilizează spațiul în temeiul Contractului de închiriere încheiat cu fostul proprietar al imobilului Raffaelli Gasperino și înregistrat la organele fiscale sub nr. 921/28.03.2017 și faptul că, în cazul în care imobilul a fost înstrăinat, această operațiune nu are efecte cu privire la existența contractului de închiriere, care își păstrează existența.

Instanța nu poate reține o asemenea concluzie pentru a da eficiență apărărilor formulate de pârâți.

Față de data încheierii contractului de închiriere menționat mai sus, instanța constată că acestuia îi sunt aplicabile dispozițiile actualului Cod civil.

Potrivit dispozițiilor art. 1777 din Codul civil: "Locațiunea este contractul prin care o parte, numită locator, se obligă să asigure celeilalte părți, numite locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit chirie."

Locațiunea este un contract sinalagmatic, dând naștere unor obligații reciproce și interdependente între părți. Locațiunea este, prin definiție, un contract cu titlu oneros, ambele părți urmărind să își procure un avantaj în schimbul obligațiilor asumate. Contractul de locațiune este comutativ, dat fiind faptul că, la momentul încheierii sale, existența drepturilor și a obligațiilor părților este certă, iar întinderea acestora este determinată. Este, de regulă, un contract consensual, fiind încheiat prin simplul acord de voințe al părților și un contract cu executare succesivă. Elementul timp este de esența locațiunii – contract cu termen extintiv, locatorul fiind obligat la prestații succesive corespunzând folosinței bunului în timp, iar prestația echivalentă a locatarului fiind calculată după termenul folosinței.

Potrivit dispozițiilor art. 1811 din Codul civil privind opozabilitatea contractului de locațiune față de dobânditor: "Dacă bunul dat în locațiune este înstrăinat, dreptul locatarului este opozabil dobânditorului, după cum urmează:

a) în cazul imobilelor înscrise în cartea funciară, dacă locațiunea a fost notată în cartea funciară;

b) în cazul imobilelor neînscrise în cartea funciară, dacă data certă a locațiunii este anterioară datei certe a înstrăinării;

c) în cazul mobilelor supuse unor formalități de publicitate, dacă locatarul a îndeplinit aceste formalități;

d) în cazul celorlalte bunuri mobile, dacă la data înstrăinării bunul se afla în folosința locatarului."

Din interpretarea sistematică a dispozițiilor art. 876 alin. (2), art. 902 alin. (1) teza I și alin. (2) pct. 6, precum și ale art. 1811 lit. a) din Codul civil, rezultă că locațiunea având ca obiect un bun imobil înscris în cartea funciară devine opozabilă terțului dobânditor numai prin notarea sa în cartea funciară.

Analizând extrasul de Carte funciară cu nr. 29315/06.06.2017 (f. 52), instanța constată faptul că pârâta-reclamantă FARMA VET DR. POPESCU S.R.L. nu a procedat la notarea Contractului de închiriere încheiat cu fostul proprietar al imobilului Raffaelli Gasperino și înregistrat la organele fiscale sub nr. 921/28.03.2017 în cartea funciară a imobilului închiriat.

Ca atare, pârâta-reclamantă nu poate opune acest contract dobânditorilor imobilului ca sursă a legitimității dreptului său, acesta nefiindu-le opozabil.

Reclamanții au calitatea de terți față de contractul încheiat de pârâta-reclamantă cu fostul proprietar, iar actul nu le poate fi opus de chiriaș în vederea continuării locațiunii și folosirii imobilului de vreme ce nu au fost efectuate formalitățile de publicitate prevăzute de lege.

Din probele administrate în cauză, instanța reține faptul că pârâții FARMA VET DR. POPESCU S.R.L. și Popescu Ionuț-George au continuat să folosească imobilul după înstrăinarea acestuia către reclamanții Lascu.

Această situație de fapt rezultă din cuprinsul procesului-verbal de deteriorare a produselor de farmacie ca urmare a înlocuirii contorului de curent din data de 21.06.2017 (f. 41-43), din cuprinsul dovezilor care atestă plata facturilor de utilități pentru imobil de către pârâta-reclamantă la data de 31.07.2017 (f. 49-50 vol. II), respectiv 06.03.2018 (f. 45 vol. 2) și din recunoașterea pârâtului-reclamant Popescu Ionuț-George exprimată în ședința publică din data de 24.10.2018 odată cu administrarea probei cu interogatoriul (f. 143).

Totodată, analizând fotografiile din cuprinsul raportului de expertiză efectuat în cauză, instanța constată că, în imobilul situat în comuna Vedea, str. Principala, nr. 151, județul Argeș, punctul „Acasă-Vedea”, județul Argeș se află în continuare bunuri aparținând pârâtei-reclamante (f. 80).

Concluzionând, instanța reține că pârâții au folosit imobilul situat în comuna Vedea, str. Principală, nr. 151, județul Argeș, punctul „Acasă-Vedea”, județul Argeș și ulterior înstrăinării acestuia către reclamanții Lascu.

Prin urmare, instanța apreciază că pârâții utilizează imobilul proprietatea reclamanților fără un drept recunoscut de lege și opozabil reclamanților, situație care impune admiterea acțiunii în evacuare.

Acțiunea pârâților-reclamanți constituie un element de natură să conducă la împiedicarea exercitării unora dintre atributele dreptului de proprietate, respectiv a posesiei și folosinței bunului imobil și conduce la necesitatea reparării prejudiciului cauzat reclamanților ca urmare a antrenării răspunderii civile delictuale.

Potrivit dispozițiilor art. 1349 din Codul civil, privind răspunderea delictuală:

” (1) Orice persoană are îndatorirea să respecte regulile de conduită pe care legea sau obiceiul locului le impune și să nu aducă atingere, prin acțiunile ori inacțiunile sale, drepturilor sau intereselor legitime ale altor persoane.

(2) Cel care, având discernământ, încalcă această îndatorire răspunde de toate prejudiciile cauzate, fiind obligat să le repare integral.

(3) În cazurile anume prevăzute de lege, o persoană este obligată să repare prejudiciul cauzat de fapta altuia, de lucrurile ori animalele aflate sub paza sa, precum și de ruina edificiului.

(4) Răspunderea pentru prejudiciile cauzate de produsele cu defecte se stabilește prin lege specială.”

Doctrina a definit această ipoteză a răspunderii civile ca fiind „obligația celui care a cauzat altuia un prejudiciu, printr-o faptă ilicită extracontractuală, care îi este imputabilă, de a repara paguba astfel pricinuită”.

Instanța apreciază că, prin ocuparea imobilului fără un temei legal, pârâții-reclamanți au cauzat proprietarilor un prejudiciu constând în lipsa de folosință a bunului, în cauză fiind îndeplinite condițiile răspunderii civile delictuale cu privire la existența unui prejudiciu, comiterea unei fapte ilicite, stabilirea legăturii de cauzalitate dintre aceasta și consecințele dăunătoare produse reclamanților și vinovăția făptuitorului.

Prejudiciul constând în lipsa folosirii bunului imobil situat în comuna Vedea, str. Principală, nr. 151, județul Argeș, a fost cuantificat de expertul tehnic judiciar la valoarea de 4.756 lei, pentru perioada 30.05.2017-11.04.2018 în cuprinsul raportului de expertiza tehnică judiciară depus la dosar la data de 04.02.2020 (f. 73-85 vol. II), asupra căruia părțile nu au formulat obiecțiuni.

Față de aceste considerente, instanța va admite și acest capăt de cerere, urmând a obliga pârâții-reclamanți Farma Vet Dr. Popescu SRL și Popescu Ionuț-George la plata către reclamanți a sumei de 4.756 lei cu titlu de contravaloare a lipsei de folosință a imobilului situat în comuna Vedea, str. Principală, nr. 151, județul Argeș pentru perioada 30.05.2017-11.04.2018.

Cu privire la cererea reclamanților privind obligarea pârâților-reclamanți la plata sumei de 965 lei cu titlu de contravaloare utilității, instanța constată că aceasta este neîntemeiată.

Aceasta întrucât din cuprinsul dovezii de plată nr. DI5150A000083/06.03.2018 (f. 45), pârâții au achitat contravaloarea facturii emisă de CEZ Vânzare SA. Ca atare, nu poate fi reținută o asemenea obligație în sarcina acestora.

În continuare, instanța consideră necesar să analizeze împreună cererea reclamanților Lascu privind radierea mențiunilor referitoare la sediul secundar al pârâtei-reclamante din Registrul Comerțului la adresa din comuna Vedea, str. Principală, nr. 151, jud. Argeș și cererea pârâților-reclamanți Farma Vet Dr. Popescu SRL și Popescu Ionuț-George privind constatarea rezilierii Contractului de închiriere înregistrat la Administrația Județeană a Finanțelor Publice Argeș cu nr. 921/28.03.2017 din culpa reclamantului-pârât Raffaelli Gasperino.

Aceasta întrucât, soluționarea ambelor cereri necesită analiza modului în care contractul de închiriere și-a încetat existența.

Potrivit dispozițiilor art. 1812 din Codul civil:

”(1) Dacă părțile convin astfel, locațiunea încetează în cazul înstrăinării bunului dat în locațiune.

(2) Cu toate acestea, locațiunea rămâne opozabilă dobânditorului chiar și după ce locatarului i s-a notificat înstrăinarea, pentru un termen de două ori mai mare decât cel care s-ar fi aplicat notificării denunțării contractului, conform prevederilor art. 1816 alin. (2).

(3) Locatarul căruia i s-a comunicat încetarea contractului cu respectarea prevederilor alin. (2) nu are drept la despăgubire nici împotriva locatorului, nici împotriva dobânditorului.”

Din interpretarea textului de lege rezultă faptul că un contract de locațiune încetează în cazul înstrăinării bunului dat în locațiune dacă părțile au convenit astfel.

Însă, înstrăinarea bunului constituie cauză de încetare a contractului de locațiune chiar și în lipsa unei convenții a părților, dacă dreptul de folosință al locatarului nu este opozabil terțului dobânditor în condițiile art. 1811 NCC. Aceasta este și situația în cauza de față, având în vedere faptul că pârâții-reclamanți nu au procedat la notarea Contractului de închiriere încheiat cu fostul proprietar al imobilului Raffaelli Gasperino și înregistrat la organele fiscale sub nr. 921/28.03.2017 în cartea funciară a imobilului.

Prin urmare, instanța nu poate reține că în cauză ar fi incidente dispozițiile art. 1817 din Codul civil privind rezilierea contractului de închiriere din cauza neexecutării culpabile a obligațiilor contractuale din partea reclamantului Raffaelli Gasperino, ci instituția încetării de drept a contractului de închiriere odată cu înstrăinarea acestuia către reclamanții Lascu Vasile-Lucian și Lascu Niculina, ca urmare a lipsei notării contractului în cartea funciară a imobilului situat în comuna Vedea, str. Principală, nr. 151, județul Argeș.

Constatând încetarea contractului de închiriere în modalitatea amintită mai sus și faptul că pârâta-reclamantă Farma Vet Dr. Popescu SRL nu mai este îndreptățită să ocupe imobilul, instanța va admite cererea reclamanților Lascu privind radierea mențiunilor referitoare la sediul secundar al pârâtei-reclamante din Registrul Comerțului la adresa din comuna Vedea, str. Principală, nr. 151, jud. Argeș,

Totodată, instanța va respinge cererea reconvențională a pârâtei-reclamante privind constatarea rezilierii Contractului de închiriere înregistrat la Administrația Județeană a Finanțelor Publice Argeș cu nr. 921/28.03.2017 din culpa reclamantului-pârât Raffaelli Gasperino, ca neîntemeiată, având în vedere faptul că stingerea efectelor contractului nu s-a produs ca urmare a rezilierii, contractul încetând de drept ca urmare a înstrăinării și inopozabilității față de dobânditorii imobilului.

De asemenea, instanța va respinge și cererea reconvențională privind obligarea reclamantului-pârât Raffaelli Gasperino la plata despăgubirilor în valoare de 160.797 lei.

Aceasta deoarece, în cauză nu sunt incidente dispozițiile art. 6 din Contractul de închiriere invocate de pârâții-reclamanți ca fundament al pretențiilor solicitate.

Așa cum s-a menționat mai sus, contractul de închiriere nu și-a încetat existența ca urmare a rezilierii din cauza neîndeplinirii obligațiilor contractuale asumate de reclamantul Raffaelli Gasperino, ci a înstrăinării și a lipsei înscrierii contractului de închiriere în cartea funciară a imobilului de către pârâții-reclamanți.

În subsidiar, instanța reține și faptul că, în urma administrării probatoriului, s-a constatat că pârâții-reclamanți au continuat să folosească imobilul și după încetarea contractului de închiriere. Totodată, pârâții-reclamanți nu au făcut dovada vreunei culpe în sarcina reclamantului privind imposibilitatea desfășurării activității de cabinet/farmacie veterinară și a eventualului prejudiciu suferit ca urmare a vreunei acțiuni din partea acestuia.

Ca atare, această cerere va fi respinsă ca neîntemeiată.

În temeiul art. 451-453 din Codul de procedură civilă, instanța va admite în parte cererea privind obligarea pârâților-reclamanți la plata cheltuielilor de judecată și îi va obliga pe aceștia la plata către reclamanți a sumei de 3.159 cu titlu de cheltuieli de judecată, reprezentând onorariu avocat redus, onorariu expert și taxă judiciară de timbru aferentă capetelor de cerere admise.

De asemenea, instanța va respinge cererea privind obligarea reclamantului-pârât Raffaelli Gasperino la plata cheltuielilor de judecată.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII

HOTĂRĂȘTE

Respinge excepția lipsei calității procesuale pasive a Oficiului Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Argeș, ca neîntemeiată.

Admite în parte cererea de chemare în judecată modificată formulată de reclamanții Lascu Vasile-Lucian și Lascu Niculina, cu domiciliul procesual ales pentru comunicarea actelor de procedură la Cabinet de avocat Ștefănescu Elena Iulia, B-dul Republicii nr. 85, Bl. D6a, sc. B, et. 3, ap. 9, județul Argeș.

Dispune evacuarea pârâților-reclamanți Farma Vet Dr. Popescu SRL, și Popescu Ionuț-George, cu sediul în comuna Vedea, str. Principală, nr. 151, județul Argeș din imobilul situat în comuna Vedea, str. Principală, nr. 151, județul Argeș.

Obligă pârâții-reclamanți Farma Vet Dr. Popescu SRL și Popescu Ionuț-George la plata sumei de 4.756 lei cu titlu de contravaloare a lipsei de folosință a imobilului situat în comuna Vedea, str. Principală, nr. 151, județul Argeș pentru perioada 30.05.2017-11.04.2018.

Respinge cererea privind obligarea pârâților-reclamanți la plata sumei de 965 lei cu titlu de contravaloare utilități ca neîntemeiată.

Dispune radierea mențiunilor referitoare la sediul secundar al pârâtei-reclamante din Registrul Comerțului la adresa din comuna Vedea, str. Principală, nr. 151, jud. Argeș.

Admite în parte cererea privind obligarea pârâților-reclamanți la plata cheltuielilor de judecată.

Obligă pârâții-reclamanți la plata către reclamanții Lascu Vasile-Lucian și Lascu Niculina a sumei de 3.159 cu titlu de cheltuieli de judecată, reprezentând onorariu avocat redus, onorariu expert și taxă judiciară de timbru aferentă capetelor de cerere admise.

Respinge cererea reconvențională formulată de pârâții-reclamanți Farma Vet Dr. Popescu SRL și Popescu Ionuț-George, ca neîntemeiată.

Respinge cererea privind constatarea rezilierii Contractului de închiriere înregistrat la Administrația Județeană a Finanțelor Publice Argeș cu nr. 921/28.03.2017 din culpa reclamantului-pârât Raffaelli Gasperino, domiciliat în comuna Vedea, sat Vedea, str. Principală, nr. 151, județul Argeș, ca neîntemeiată.

Respinge cererea privind obligarea reclamantului-pârât Raffaelli Gasperino la plata despăgubirilor în valoare de 160.797 lei, ca neîntemeiată.

Respinge cererea privind obligarea reclamantului-pârât la plata cheltuielilor de judecată.

Cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicare, cerere care se depune la Judecătoria Pitești.

Pronunțată la 03.06.2020 prin punerea soluției la dispoziția părților prin grija grefei instanței.

Președinte,
Ion Vaida

Grefier,
Felix Gabriel Băjenaru

ÎNȘTIINȚARE

în atenția Raffaelli Gasperino
având ultim domiciliu în **Vedea, sat Vedea str Principala, nr. 151, județul ARGEȘ**

În conformitate cu art. 163 din Legea 134/2010 privind Codul de procedură civilă, vă înștiințăm că la data de, ora am procedat la afișarea prezentei, nefiind îndeplinite condițiile de înmânare a următoarelor acte de procedură: comunicare hotărâre civilă în legătură cu dosarul cu nr. **8110/280/2017**, aflat pe rolul instanței JUDECĂTORIA PITEȘTI, Secția Civilă cu sediul în BD. EROILOR NR. 5, PITEȘTI, ROMÂNIA.

Vă comunicăm că sunteți în drept să vă prezentați după o zi de la afișarea prezentei, dar nu mai mult de 7 zile, pentru înmânarea actelor de procedură la sediul Primăriei. De asemenea, menționăm că, în cazul în care, fără motive temeinice, nu vă prezentați pentru comunicarea actelor în termenul de 7 zile, actele de procedură se vor considera comunicate la împlinirea acestui termen.

Agent însărcinat cu înmânarea:
(nume, prenume, funcția)

Semnătura:

Dosar nr. 8110/280/2017, Civil - Fond

Complet: C3-5

DOVADA DE ÎNMÂNARE

În data de, la ora, subsemnatul (nume, prenume, funcția), având de înmănat următoarele acte de procedură: comunicare hotărâre civilă în legătură cu dosarul cu nr. 8110/280/2017 aflat pe rolul instanței JUDECĂTORIA PITEȘTI, Secția Civilă cu sediul în BD. EROILOR NR. 5, PITEȘTI, ROMÂNIA, m-am deplasat în Vedea, sat Vedea str Principala, nr. 151, județul ARGEȘ ultimul domiciliu al numitului/lei **Raffaelli Gasperino**, unde () actele au fost înmânate destinatarului la locația desemnată de instanță, iar acesta a semnat dovada / () actele au fost înmânate numitului/lei (nume, prenume) și acesta/aceasta a semnat dovada / () actele au fost înmânate destinatarului, care a semnat dovada, în locația

Primitor

Calitatea primitorului: () destinatar / () administrator sau portar/inlocuitor portar al clădirii / () funcționar sau persoană însărcinată cu primirea corespondenței / () persoană majoră din familie sau care locuiește cu destinatarul / () altă calitate

Act de identitate: (tipul, seria și/sau numărul):

Semnătura:

Declarant (persoană care a făcut înmânarea)

Calitatea declarantului: () agent însărcinat cu înmânarea / () funcționar desemnat pentru primirea corespondenței de către unitatea militară, căpitania portului, administrația penitenciarului, administrația așezământului de asistență medicală sau socială / () funcționar desemnat pentru înmânarea actelor procedurale la sediul Primăriei

Semnătura:

F.B. 24.07.2020 11:54:34

CONFIRMARE DE PREDARE A ACTELOR DE PROCEDURĂ

În cazurile prevăzute la art. 162 și art. 163 din Legea 134/2010 privind Codul de procedură civilă

În data de, la ora, subsemnatul, agent însărcinat cu înmânarea actelor de procedură aferente dosarului cu nr. 8110/280/2017 numitului/lei **Raffaelli Gasperino** la adresa, Vedea, sat Vedea str Principala, nr. 151, județul ARGEȘ, dosar aflat pe rolul instanței JUDECĂTORIA PITEȘTI, Secția Civilă cu sediul în BD. EROILOR NR. 5, PITEȘTI, ROMÂNIA, am predat actele de procedură numitului/lei, în calitate de funcționar desemnat pentru () primirea corespondenței la unitatea militară/căpitania portului/administrația închisorii/administrația așezământului de asistență medicală/socială / () funcționar desemnat pentru înmânarea actelor procedurale la sediul Primăriei

Predă :
agent însărcinat cu înmânarea actelor de procedură

Semnătura:

Primește:
funcționar desemnat

Semnătura:

F.B. 24.07.2020 11:54:34

Dosar nr. 8110/280/2017, Civil - Fond

Complet: C3-5

PROCES-VERBAL DE ÎNMÂNARE

În data de, la ora, subsemnatul (nume, prenume, funcția), având de înmănat următoarele acte de procedură: comunicare **hotărâre civilă** în legătură cu dosarul cu nr. **8110/280/2017** aflat pe rolul instanței JUDECĂTORIA PITEȘTI, Secția Civilă cu sediul în BD. EROILOR NR. 5, PITEȘTI, ROMÂNIA, m-am deplasat în Vedea, sat Vedea str Principala, nr. 151, județul ARGEȘ ultimul domiciliu al numitului/ei **Raffaelli Gasperino**, unde unde am întocmit prezentul proces-verbal din următoarele motive:
() Actele de procedură au fost predate administratorului clădirii/portarului/agentului de pază, numitul/a*
C.I.** seria..., nr....., Semnătura..... / () destinatarul sau persoana majoră din familie sau care locuiește cu destinatarul/administratorul clădirii/portarului/agentul de pază, numitul* [] a primit actele, dar a refuzat semnarea dovezii de înmănare \ [] a primit actele, dar nu a putut semna dovada de înmănare deoarece / () destinatarul sau persoana majoră din familie care locuiește cu destinatarul/administratorul clădirii/portarului/agentul de pază [] sunt absenți \ [] refuză primirea actelor, iar actele [] au fost depuse la cutia poștală \ [] în lipsa cutiei poștale, a fost afișată înștiințarea, iar actele sunt/vor fi depuse la sediul Primăriei / () actele au fost depuse la căsuța poștală închiriată / () m-am aflat în imposibilitatea comunicării actelor de procedură și returnez la instanța emitentă actele, deoarece: [] imobilul a fost demolat \ [] imobilul este nelocuibil sau de neîntrebuințat \ [] destinatarul nu mai locuiește la acea adresă \ [] alte motive

Declarant (agent însărcinat cu înmănarea actelor) (nume, prenume, funcția), **Semnătura:**
() Subsemnatul*,, funcționar desemnat al Primăriei pentru înmănarea actelor procedurale specifice instanțelor de judecată, la data de, ora, declar că () destinatarul a primit actele, dar a refuzat semnarea dovezii de înmănare / () destinatarul a primit actele, dar nu a putut semna dovada de înmănare deoarece, () returnez instanței emitente actele de procedură, deoarece termenul legal pentru comunicarea actelor s-a împlinit, iar destinatarul sau reprezentantul acestuia nu s-a prezentat pentru înmănare.

*) numele, prenumele, calitatea sau funcția - după caz;

**) se completează în situația în care înmănarea citației se face potrivit dispozițiilor art. 162 CPC

Semnătura:

DOVADA / PROCES VERBAL DE ÎNMÂNARE

Către
JUDECĂTORIA PITEȘTI, Secția Civilă

Data prezentării
Oficiul poștal:

BD. EROILOR NR. 5, PITEȘTI, ROMÂNIA

Recomandata nr.:

Data înapoierii

Data sosirii

F.B. 24.07.2020 11:54:34

Dosar nr. 8110/280/2017, Civil - Fond

Complet: C3-5

Data prezentării

CONFIRMARE DE PREDARE A ACTELOR DE PROCEDURĂ

în cazurile prevăzute la art. 162 și art. 163 din Legea 134/2010 privind Codul de procedură civilă

Către
JUDECĂTORIA PITEȘTI, Secția Civilă

Oficiul poștal:

BD. EROILOR NR. 5, PITEȘTI, ROMÂNIA

Recomandata nr.:

Data înapoierii

Data sosirii