

# ROMÂNIA

JUDECĂTORIA SECTORULUI 1 BUCUREȘTI

SECȚIA A II-A CIVILĂ

**SENTINȚA CIVILĂ NR. 8151**

ȘEDINȚA PUBLICĂ DIN DATA DE 25.11.2019

INSTANȚA CONSTITUITĂ DIN:

PREȘEDINTE: S \_\_\_\_\_ B \_\_\_\_\_

GREFIER: V \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ CIU

Pe rol judecarea cauzei litigii cu profesioniștii privind pe reclamanta *Asociația de P* \_\_\_\_\_, s \_\_\_\_\_ B și pe pârâta *S.C. V* \_\_\_\_\_ *R* \_\_\_\_\_ *S.A.*, având ca obiect *obligație de a face + pretenții*.

La apelul nominal făcut în ședința publică, în ordinea listei de amânări fără discuții, a răspuns reclamanta, prin avocat B \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_ V \_\_\_\_\_, care depune delegație de substituție, cu împuternicire la dosar – fila 4, lipsind pârâta.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către greșierul de ședință, care învederează că, prin serviciul registratură, la data de 04.11.2019, respectiv la data de 08.11.2019, R.A.A.P.P.S a depus răspuns la adresa instanței, după care,

Reclamanta, prin avocat, arată că a solicitat dosarul la amânări fără discuții, întrucât apreciază că instituția interogată nu a răspuns la adresa instanței de judecată, ci doar a făcut niște precizări, neindicând regimul juridic al imobilului.

*Instanța, apreciind că nu se impune revenirea cu adresă către R.A.A.P.P.S., în condițiile în care au fost efectuate deja două adrese către această instituție și notă telefonică, dispune lăsarea cauzei la ordine.*

La apelul nominal făcut în ședința publică, la a doua strigare a cauzei, a răspuns reclamanta, prin avocat B \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_ V \_\_\_\_\_, cu delegație de substituție la dosar, lipsind pârâta.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către greșierul de ședință, după care,

Nemaifiind cereri de formulat, excepții de soluționat sau probe de administrat, instanța dispune închiderea cercetării judecătorești, constată cauza în stare de judecată și acordă cuvântul pe fondul cauzei.

Reclamanta, prin avocat, solicită admiterea acțiunii, astfel cum a fost formulată, sens în care depune note scrise. De asemenea, solicită obligarea pârâtei la plata cheltuielilor de judecată constând în contravaloarea taxei judiciare de timbru și contravaloarea onorariului de avocat, conform dovezilor pe care le depune la dosarul cauzei.

Instanța dispune închiderea dezbaterilor și reține cauza în pronunțare.

**I N S T A N Ț A**

Deliberând asupra cauzei civile de față, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată pe rolul acestei instanțe la data de 16.04.2019, sub nr. XXXXXXXXXXXXXXXX, reclamanta Asociația de P \_\_\_\_\_, s \_\_\_\_\_ B a solicitat, în contradictoriu cu pârâta S.C. V \_\_\_\_\_ România S.A., ca prin hotărârea ce se va pronunța să se dispună: **1.** obligarea pârâtei să elibereze terasa blocului situat în București, \_\_\_\_\_, sector 1, prin ridicarea echipamentelor de telecomunicații care îi aparțin și care sunt amplasate pe o suprafață de 25 mp, respectiv a camerei de serviciu reprezentând spațiu tehnic în suprafață de 14 mp, în termen de 20 de zile de la rămânerea definitivă a hotărârii judecătorești; **2.** autorizarea Asociației să desființeze echipamentele de telecomunicații ce aparțin pârâtei, respectiv eliberarea camerei de serviciu, pe cheltuiala acesteia, în cazul în care nu se conformează obligației anterior menționate în termenul stabilit; **3.** obligarea pârâtei la plata sumei de 66.658 lei cu titlu de contravaloare lipsă de folosință a spațiului utilizat, calculată de la data înființării Asociației și până la nivelul lunii martie 2019; **4.** obligarea pârâtei la plata cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii, reclamanta a arătat că este constituită în baza deciziei nr. 640A/26.02.2018 pronunțată de Tribunalul București – Secția a III-a Civilă în dosarul nr. xxxxx/299/2017, hotărâre prin care i-a fost atribuită personalitate juridică, respectiv s-a dispus înregistrarea sa în Registrul Asociațiilor de P \_\_\_\_\_ al Judecătoriei Sectorului 1 București. Astfel, Asociația este, potrivit legii, administrator al spațiilor comune ale blocului de la înființarea sa, până la acel moment blocul fiind administrat de RA Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat.

Reclamanta a menționat că RAAPPS a încheiat cu pârâta V \_\_\_\_\_ contractul de închiriere nr. 217/05.03.2009, valabil până în anul 2014, prin care a închiriat următoarele spații: terasă pentru amplasarea echipamentelor de telecomunicații în suprafață de 25 mp și o cameră de serviciu reprezentând spațiu tehnic în suprafață de 14 mp, pentru o chirie de 1.076,90 euro/lună + TVA. Prin urmare, în temeiul acestui contract, pârâta a am plasat pe terasa blocului și în camera de serviciu echipamentele de telecomunicații a căror ridicare o solicită în prezenta cauză.

În continuare, reclamanta a arătat că, în cadrul adunării generale din data de 26.09.2018, membrii asociației au constatat că respectivul contract este expirat, fiind de acord să nu-l prelungească, cu atât mai mult cu cât proprietarul \_\_\_\_\_, nu este de acord cu antene GSM, dezacordul fiind exprimat prin declarația autenticată sub nr. 4939/04.09.2018 de BIN R \_\_\_\_\_ J \_\_\_\_\_ G \_\_\_\_\_. De altfel, aceasta a fost poziția adoptată și cu privire la celălalt operator de telefonie mobilă care are amplasate antene pe terasa blocului – Telekom România.

Reclamanta a invocat prevederile art. 39 și art. 3 lit. c din Legea nr. 230/2007 (în vigoare la data înființării Asociației și a ședinței din 26.09.2018), respectiv prevederile art. 38 alin. 2 și art. 2 lit. p (în vigoare de la data de 28.09.2018), menționând că terasa blocului și camera de serviciu \_\_\_\_\_ comune a blocului, cu privire la care asociația de p \_\_\_\_\_ are drept de administrare. Prin urmare, având în vedere că asociația nu și-a exprimat acordul cu privire la utilizarea spațiului de pe terasă de către pârâtă, acord fără de care nu se poate folosi acest spațiu de către terți, iar S \_\_\_\_\_ A reprezintă un corp de clădire distinct de imobilul administrat de reclamantă, se impune admiterea primului capăt de cerere, astfel cum a fost formulat.

De asemenea, în subsidiar, pentru a spori eficiența hotărârii judecătorești și pentru a nu întâmpina probleme cu privire la punerea în executare a hotărârii, reclamanta a solicitat autorizarea sa de a duce la îndeplinire desființarea echipamentelor de telecomunicații ale pârâtei de pe terasa blocului, respectiv eliberarea camerei de serviciu, pe cheltuiala acesteia din urmă.

Reclamanta a mai arătat că, prin notificarea nr. 53/11.03.2019, comunicată prin intermediul B \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_ I \_\_\_\_\_, a notificat-o pe pârâtă ca, în termen de 15 zile, să procedeze la eliberarea terasei prin ridicarea echipamentelor de telecomunicații, însă aceasta nu a dat curs solicitării sale.

Totodată, având în vedere că spațiul de 25 mp de pe terasa blocului, respectiv camera de serviciu au fost folosite și ocupate de pârâtă, în tot intervalul de timp de la înființarea Asociației (februarie 2018) și până în prezent și, dat fiind faptul că în contractul de închiriere încheiat cu RAAPPS, valoarea chiriei era de 1.076,90 euro/lună, reclamanta a notificat-o pe pârâtă și cu privire la achitarea sumei de 13.999,70 euro reprezentând echivalentul folosirii spațiului de pe terasă în perioada martie 2018 – martie 2019 (echivalentul a 66.658 lei la un curs de 4,7614 lei/euro), însă aceasta nu a înțeles să achite de bunăvoie contravaloarea lipsei de folosință a spațiului utilizat de pe terasa blocului.

În drept, au fost invocate prevederile art. 1527 și art. 1528 C.civ., art. 195 și următoarele C.pr.civ., art. 38 din Legea nr. 196/2018.

În susținerea cererii, reclamanta a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri și a depus, în copie certificată pentru conformitate cu originalul: certificat ONRC (filele 5-6), decizia civilă nr. 640A/26.02.2018 pronunțată de Tribunalul București – Secția a III-a Civilă în dosarul nr. xxxxx/299/2017 (filele 7-10), Statutul Asociației de p\_\_\_\_\_ (filele 11-24), proces-verbal al adunării generale din 26.09.2018 (filele 25-29), împuternicire (filele 30-32), delegație (fila 33), declarație autenticată sub nr. 4939/04.09.2018 (filele 34-35), adresa nr. 5986/08.08.2018 (filele 36-37), notificare nr. 53/11.03.2019 (fila 38), dovadă de înmânare (fila 39), contract de închiriere nr. 217/05.03.2009 (filele 40-44), proces-verbal de licitație nr. 422/17.02.2009 (filele 45-51), proces-verbal de predare a spațiului (fila 52),

La data de 02.05.2019, prin serviciul registratură, reclamanta a depus precizările solicitate, învederând că primul capă de cerere se întemeiază pe dispozițiile art. 555 și art. 1527 C.civ., al doilea pe dispozițiile art. 555 și art. 1528 C.civ. și al treilea pe dispozițiile art. 555, art. 1357 și art. 1381 C.civ., toate prin raportare la dispozițiile art. 38 alin. 2 din Legea nr. 196/2018. De asemenea, a depus, în copie certificată pentru conformitate cu originalul: proces-verbal al Adunării generale din 10.10.2017 (filele 61-64).

Cererea a fost legal timbrată conform ordinului de plată depus la dosar (fila 67).

La data de 19.06.2019, prin serviciul registratură, pârâta a depus note scrise prin care a solicitat respingerea cererii formulate de reclamantă.

În motivare, pârâta a arătat că a deținut contracte succesive de închiriere pentru spațiile ce fac obiectul cauzei în perioada 05.03.2009 – 04.03.2017, încheiate cu RAAPPS, care răspundea în acea perioadă de administrarea imobilului. Astfel, quantumul chirie era de 1.076,90 euro/lună, aspect recunoscut de reclamantă în cuprinsul cererii de chemare în judecată.

Începând cu data de 04.03.2017, societatea sa a desfășurat negocieri și discuții cu RAAPPS în vedere reînnoirii închirierii, iar aceasta a continuat să emită facturi pentru chirie, care au fost achitate. Prin urmare, începând cu data de 04.03.2017 a existat o tacită relocațiune în conformitate cu prevederile art. 1810 C.civ.

Pârâta a menționat că, abia în cursul lunii septembrie 2018, RAAPPS i-a comunicat că reclamanta a dobândit personalitate juridică, anunțând-o că, pentru a continua relația contractuală, trebuie să ia legătură cu reclamanta, urmând ca după semnarea noului contract, să înceteze tacita relocațiune.

În continuare, pârâta a învederat că a trimis către reclamantă două adrese de intenție prin care solicita semnarea unui nou contract de închiriere (la data de 09.10.2018 și 08.11.2018), arătând că deține deja un drept de acces pe această proprietate în baza relației contractuale cu RAAPS. Or, reclamanta a răspuns abia la data de 18.03.2019, anunțând-o că trebuie să elibereze spațiul închiriat în 15 zile și că trebuie să plătească chiria aferentă spațiului ocupat, retroactiv de la data de 26.02.2018 și până în luna martie 2019.

Pârâta a susținut că reclamanta nu poate solicita eliberarea spațiului prin ridicarea echipamentelor de telecomunicații, având în vedere că societatea sa deja deține un drept de acces, în condițiile art. 5, art. 1 alin. 2 lit. a și c și art. 2 alin. 1 lit. a din Legea nr. 159/2016, având în vedere prevederile ultimului contract încheiat cu RAAPPS și tacita relocațiune intervenită ulterior datei de 04.03.2017.

Astfel, conform art. 11 alin. 3 din Legea nr. 159/2016, titularul dreptului de proprietate (membrii asociației) sau titularul dreptului de administrare (asociația de p \_\_\_\_\_) nu se poate opune exercitării dreptului de acces decât din motive temeinic justificate. Or, nu au existat și nu există astfel de motive justificate, deoarece toate motivele care au stat la baza refuzului sunt pure speculații nedovedite. De asemenea, în conformitate cu prevederile art. 12 alin. 1 din Legea nr. 159/2016, titularul dreptului de proprietate (membrii asociației) sau titularul dreptului de administrare (asociația de p \_\_\_\_\_) nu se poate opune încheierii contractului decât din motive temeinic justificate, în caz contrar ar deveni absolut imposibilă exercitarea dreptului de acces stabilit de prevederile art. 5 din Legea nr. 159/2016. Or, așa cum a indicat anterior, astfel de motive temeinic nu există.

În ceea ce privește termenul de eliberare a spațiului de 20 de zile de la rămânerea definitivă, pârâta a apreciat că acesta este absolut insuficient, având în vedere faptul că trebuie să obțină o autorizație de desființare a construcției conform prevederilor art. 8 din Legea nr. 50/1991. Astfel, a apreciat că un termen realist ar fi de aproximativ 6 luni de la rămânerea definitivă a hotărârii.

Referitor la capătul II de cerere, pârâta a apreciat că, față de prevederile art. 904 C.pr.ci.v, acesta este prematur, considerând că cererea poate fi făcută doar în faza executării silite.

Cu privire la capătul III de cerere, pârâta a arătat că, întrucât, după data de 04.03.2017, a continuat să achite chiria către administratorul RAAPPS conform prevederilor ultimului contract încheiat cu acesta, cererea nu poate fi admisă decât pentru perioada ulterioară datei de 18.03.2019, când reclamanta a anunțat că dorește să perceapă chiria de 1.076,90 euro/lună în locul fostului administrator.

În dovedire, pârâta a depus, în copie certificată pentru conformitate cu originalul: adresa nr. 3213/03.09.2018 (fila 83), adresă de intenție (filele 84-85).

La data de 19.08.2019, prin serviciul registratură, reclamanta a depus note scrise prin care a solicitat respingerea apărărilor pârâtei.

La termenul din data de 02.09.2019, instanța a respins excepția prematurității formulării capătului II de cerere, pentru motivele arătate în încheierea de ședință de la acel termen (fila 94).

La data de 03.10.2019, prin serviciul registratură, reclamanta a depus cerere precizatoare prin care a arătat că desființarea echipamentelor de telecomunicații presupune eliberarea spațiului ocupat, iar nu distrugerea acestora.

Instanța a administrat, pentru ambele părți, proba cu înscrisuri.

#### ***Analizând actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:***

Între Regia Autonomă „Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat”, în calitate de locator, și pârâta S.C. V \_\_\_\_\_ România S.A., în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de închiriere nr. 217/05.03.2009 (filele 40-44), având ca obiect închirierea următoarelor spații situate în imobilul din București, \_\_\_\_\_, sector 1: terasă pentru amplasarea echipamentelor de telecomunicații în suprafață de 25 mp și cameră de serviciu reprezentând spațiu tehnic în suprafață de 14 mp.

Conform art. 2, contractul se încheie începând cu data de 05.03.2009 până la data de 04.03.2014, urmând ca, după data expirării acestuia, să se repete procedura de licitație.

Instanța reține că, potrivit art. 3, pentru spațiul ce face obiectul contractului, părțile au stabilit o chirie de 1.076,90 euro/lună.

Ulterior, între aceleași părți, a fost încheiat actul adițional nr. 1782/17.07.2014 la contractul de închiriere nr. 217/05.03.2009 (filele 119-123), prin care a fost stabilită prelungirea termenului de închiriere pe o perioadă de 3 ani, **până la data de 04.03.2017**.

Prin decizia civilă nr. 640A/26.02.2018 pronunțată de Tribunalul București – Secția a III-a Civilă în dosarul nr. xxxxx/299/2017 (filele 7-10), instanța a dispus acordarea personalității juridice reclamantei Asociația de P \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ acesteia în Registrul Asociației de P \_\_\_\_\_ al Judecătoriei Sectorului 1 București.

Astfel cum rezultă din procesul-verbal al Adunării generale al Asociației de p \_\_\_\_\_ . 24, \_\_\_\_\_ de 26.09.2018 (filele 25-29), membrii asociației au constatat, referitor la contractul de închiriere încheiat cu V \_\_\_\_\_, faptul că acesta este expirat, votând cu 9 voturi (reprezentând 100% din totalul proprietarilor reprezentanți) pentru neprelungirea contractului.

*În ceea ce privește primele două capete de cerere*, instanța reține următoarele:

Prin notificarea nr. 53/11.03.2019 (fila 3 8), comunicată prin intermediul B\_\_ R\_\_\_\_\_ I\_\_\_\_\_ C\_\_\_\_\_ la data de 18.03.2019 (dovadă de înmănare – fila 39), reclamanta a notificat-o pe pârâtă ca, în termen de 15 zile, să procedeze la eliberarea terasei blocului din \_\_\_\_\_, prin ridicarea echipamentelor de telecomunicații amplasate pe suprafața de 25 mp, respectiv eliberarea camerei de serviciu de 14 mp folosită ca spațiu tehnic.

Potrivit art. 2 lit. p din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de p \_\_\_\_\_ și administrarea condominiilor (*în vigoare la data formulării cererii de chemare în judecată – 15.04.2019*), părțile comune sunt „părțile din clădire și/sau din terenul aferent acesteia care nu sunt proprietăți individuale și sunt destinate folosinței tuturor proprietarilor sau unora dintre aceștia, precum și alte bunuri care, potrivit legii sau voinței părților, sunt în folosință comună. Părțile comune sunt bunuri accesorii în raport cu proprietățile individuale, care constituie bunurile principale. Toate părțile comune formează obiectul proprietății comune. Părțile comune nu pot fi folosite decât în comun și sunt obiectul unui drept de coproprietate forțată.”

De asemenea art. 649 alin. 1 lit. b C.civ. prevede că „Sunt considerate părți comune, în măsura în care prin lege ori prin act juridic nu se prevede altfel: **b)** fundația, curtea interioară, structura, structura de rezistență, pereții perimetrali și despărțitori dintre proprietăți și/sau spațiile comune, acoperișul, terasele, scările și casa scârilor, holurile, pivnițele și subsolurile necompartimentate, rezervoarele de apă, centralele termice proprii și ascensoarele.”

Totodată, conform art. 2 lit. d din Legea nr. 196/2018, asociația de p \_\_\_\_\_ reprezintă o formă de asociere autonomă și fără scop lucrativ a proprietarilor dintr-un condominiu, având ca scop administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune, menținerea în stare bună a imobilului, respectarea drepturilor și asumarea obligațiilor de către toți proprietarii.

Prin urmare, în raport de aceste prevederi legale, instanța reține că spațiile ce fac obiectul contractului de închiriere nr. 217/05.03.2009, astfel cum a fost modificat prin actul adițional nr. 1782/17.07.2014, și anume terasa în suprafață de 25 mp și camera de serviciu reprezentând spațiu tehnic în suprafață de 14 mp, constituie părți comune asupra cărora reclamanta din prezenta cauză deține un drept de administrare.

Instanța reține că, potrivit art. 38 alin. 2 din Legea nr. 196/2018, „Părțile comune pot fi utilizate de către terți, persoane fizice sau juridice de drept public și/sau privat, numai ca urmare a hotărârii adunării generale a asociației de p \_\_\_\_\_, adoptată cu acordul a două treimi din numărul total al proprietarilor din condominiu și cu acordul tuturor proprietarilor direct afectați de vecinătate, în baza

unui contract de închiriere, de folosință sau de concesiune, semnat de președinte în numele asociației și avizat de cenzor/comisia de cenzori.”

De asemenea, art. 39 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de p\_\_\_\_\_ ( *în vigoare la data Adunării generale din data de 26.09.2018* ) prevede că „ Proprietatea comună poate fi utilizată de către terți, persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, numai cu acordul majorității proprietarilor membri ai asociației și al proprietarilor direct afectați de vecinătate, în baza unui contract de închiriere, de folosință sau de concesiune.”

Astfel, instanța constată că ambele acte normative impun, pentru folosirea spațiilor comune de către terțe persoane, cum este cazul pârâtei S.C. V\_\_\_\_\_ S.A., acordul proprietarilor (a două treimi sau a majorității acestora), inclusiv a proprietarilor direct afectați de vecinătate.

Or, așa cum a fost reținut anterior, toți proprietarii din imobilul situat în București, \_\_\_\_\_, sector 1, au votat împotriva încheierii unui nou contract de închiriere pentru spațiile comune ce fac obiectul cauzei. Mai mult decât atât, instanța constată că proprietarul \_\_\_\_\_ etajul 10 al imobilului, a declarat că nu este de acord cu antenele amplasate deasupra apartamentului său (declarație autenticată sub nr. de BIN R\_\_\_\_\_ J\_\_\_\_\_ G\_\_\_\_\_ – filele 34-35).

Prin urmare, reținând că nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 38 alin. 2 din Legea nr. 196/2018 pentru închirierea terasei și a camerei reprezentând spațiu tehnic, în sensul că nu există nici acordul a două treimi din numărul total al proprietarilor și nici acordul tuturor proprietarilor direct afectați de vecinătate, instanța apreciază că se impune obligarea pârâtei să elibereze aceste spații, prin ridicarea echipamentelor de telecomunicații care îi aparțin.

Instanța nu poate reține argumentele pârâtei invocate pentru respingerea pe fond a primului capăt de cerere, pentru motivele ce vor fi expuse în continuare.

Cu titlu prealabil, instanța va înlătura ca vădit neîntemeiate susținerile pârâtei referitoare la faptul că, ulterior datei de 04.03.2017, a operat tacita relocațiune, întrucât însuși contractul încheiat se opunea unei astfel de prelungiri. În acest sens, instanța reține că, potrivit art. 15 din actul adițional nr. 1782/17.07.2014, „ *dacă după expirarea contractului, locatarul continuă să utilizeze spațiul, executându-și obligațiile de plată pentru utilizarea spațiului, acest fapt nu poate fi interpretat drept o tacită locațiune* ”, prelungirea contractului putând fi efectuată doar pe bază de act adițional conform art. 14.

Prin urmare, împrejurarea că pârâta a continuat să folosească spațiul și să achite chirie către Regia Autonomă „Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat” nu poate fi considerată drept tacită relocațiune, titlul locativ al acesteia pentru spațiile ce fac obiectul cauzei expirând încă din data de 04.03.2017.

Conform art. 5 alin. 1 din Legea nr. 159/2016, „Furnizorii de rețele publice de comunicații electronice beneficiază de dreptul de acces pe proprietăți pe, deasupra, în sau sub imobilele aflate în proprietate privată, dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții: **a)** dreptul de folosință asupra imobilelor în cauză nu ar fi afectat sau ar fi afectat într-o măsură nesemnificativă prin efectuarea acestor lucrări ori dacă un alt furnizor de rețele de comunicații electronice, autorizat în condițiile legislației din domeniul comunicațiilor electronice, a efectuat deja lucrări de acces pe proprietăți pe, deasupra, în sau sub imobilele în cauză, dreptul de folosință asupra imobilelor nu ar fi afectat în mod permanent de o restrângere suplimentară prin efectuarea unor noi asemenea lucrări, conform normativelor tehnice prevăzute la art. 29 alin. (2) ; **b)** exercițiul acestui drept sau efectuarea lucrărilor de acces pe proprietăți nu este de natură să contravină unor norme legale imperative ori cerințelor specifice de urbanism, de amenajare a teritoriului sau privind calitatea în construcții ori celor privind protecția mediului, a

sănătății, apărării, ordinii publice sau securității naționale, pe care trebuie să le respecte activitățile ce se desfășoară pe, deasupra, în sau sub imobilele în cauză; c) *să existe un contract încheiat în condițiile Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, cu titularul dreptului de proprietate privată sau cu titularul altor drepturi reale principale ori cu titularul dreptului de folosință sau de administrare asupra imobilului afectat, prin care să se stabilească condițiile de exercitare a dreptului de acces pe proprietatea sa privată, sau să existe o hotărâre judecătorească definitivă, care să țină loc de contract între părți .”*

De asemenea, art. 12 alin. 1 din același act normativ prevede că „*Titularii dreptului instituit în condițiile art. 4 sau 5 își pot exercita dreptul de acces numai după încheierea unui contract cu titularul dreptului de proprietate, titularul altor drepturi reale principale, titularul dreptului de folosință ori de administrare asupra imobilului proprietate privată respectiv sau, în cazul imobilelor proprietate publică, cu titularul dreptului de administrare, prin care se stabilesc condițiile de exercitare a acestui drept, iar în cazul prevăzut la art. 5 alin. (2) , cu asociația de p\_\_\_\_\_.”*

Or, în condițiile în care, așa cum a fost reținut anterior, contractul de închiriere a expirat încă din data de 04.03.2017, iar, în prezent, pârâta nu deține nici un titlu cu privire la terasa și camera reprezentând spațiu tehnic, susținerile acesteia referitoare la existența unui drept de acces care trebuie să fie respectat de Asociația de p\_\_\_\_\_ sunt vădit neîntemeiate, urmând a fi înlăturate.

Totodată, instanța nu poate reține afirmațiile pârâtei în sensul că reclamanta s-a opus în mod neîntemeiat la încheierea contractului de închiriere, de vreme ce prevederile art. 38 alin. 2 din Legea nr. 196/2018 nu impun condiția ca refuzul proprietarilor să fie justificat, transmiterea folosinței asupra unor părți comune fiind lăsată exclusiv la latitudinea acestora.

Conform art. 1527 alin. 1 C.civ., „*Creditorul poate cere întotdeauna ca debitorul să fie constrâns să execute obligația în natură, cu excepția cazului în care o asemenea executare este imposibilă.”*

De asemenea, art. 1528 alin. 1 C.civ. prevede că „*În cazul neexecutării unei obligații de a face, creditorul poate, pe cheltuiala debitorului, să execute el însuși ori să facă să fie executată obligația.”*

Prin urmare, în raport de toate aceste considerente, instanța apreciază că se impune obligarea pârâtei să ridice echipamentele de telecomunicații amplasate pe terasa blocului situat în București, \_\_\_\_\_, sector 1, pe o suprafață de 25 mp, respectiv în camera de serviciu a aceluiași \_\_\_\_\_ în suprafață de 14 mp, în termen de cel mult 30 de zile de la data rămânerii definitive a prezentei hotărâri, în caz contrar, urmând ca reclamanta să fie autorizată să procedeze la eliberarea spațiilor anterior menționate, pe cheltuiala pârâtei.

Referitor la termenul pentru eliberarea spațiului, instanța nu poate reține susținerile pârâtei în sensul că un termen realist ar fi de 6 luni, în condițiile în care aceasta a fost notificată încă din luna martie 2019 să procedeze la ridicarea echipamentelor de telecomunicații, iar, până în prezent, deși au trecut aproximativ 9 luni, nu a făcut dovada efectuării vreunor demersuri pentru a obține autorizația de desfășurare conform art. 8 din Legea nr. 50/1991. Prin urmare, instanța apreciază că pârâta, care nu deține titlu din anul 2017, nu se poate prevala de propria culpă, neavând dreptul să solicite stabilirea unui termen atât de îndelungat pentru executarea obligațiilor. Pe de altă parte, reținând că termenul de 20 zile solicitat de reclamantă este prea scurt pentru ridicarea tuturor echipamentelor de telecomunicații, instanța consideră că se impune acordarea unui termen mai lung, și anume de 30 de zile de la data rămânerii definitive a hotărârii, înăuntrul căruia pârâta are posibilitatea de a efectua toate demersurile prealabile necesare executării obligației stabilite în sarcina.

*În ceea ce privește capătul de cerere având ca obiect plata sumei de 66.658 lei reprezentând contravaloarea lipsei de folosință , instanța reține următoarele:*

Conform art. 1349 C .civ., 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, iar în cazul în care încalcă această obligație răspunde de toate prejudiciile cauzate, fiind obligat să le repare integral.

De asemenea, instanța reține că, potrivit art. 1357 C .civ., cel ce cauzează altuia un prejudiciu printr-o faptă ilicită, săvârșită cu vinovăție, este obligat să îl repare. Astfel, pentru a antrena răspunderea civilă delictuală a unei persoane, trebuie îndeplinite cumulativ următoarele condiții: să existe un prejudiciu, să existe o faptă ilicită, să existe un raport de cauzalitate între fapta ilicită și prejudiciu, să existe vinovăția autorului faptei ilicite și prejudiciabile.

*Fapta ilicită* , ca element al răspunderii civile delictuale este orice faptă prin care, încălcându-se normele dreptului obiectiv sunt cauzate prejudicii dreptului subiectiv aparținând altei persoane. În ceea ce privește *vinovăția* , potrivit art. 1357 alin. 2 C .pr.civ., autorul prejudiciului răspunde pentru cea mai ușoară culpă.

Astfel cum a fost reținut anterior, reclamanta este administratorul părților comune din imobilul situat în București, \_\_\_\_\_, sector 1, în timp ce pârâta nu a fost în măsură să justifice un titlu cu privire la terasa și camera de serviciu reprezentând spațiu tehnic.

Prin urmare, instanța reține că, în prezenta cauză, fapta ilicită este reprezentată de încălcarea, în mod conștient, a dreptului de administrare al reclamantei, care a fost împiedicată să exercite administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea, reabilitarea și modernizarea spațiilor care au făcut obiectul contractului de închiriere.

*Prejudiciul* , ca element al răspunderii civile delictuale, reprezintă rezultatul negativ al încălcării ilicite a unui drept subiectiv și trebuie să fie cert și să nu fi fost reparat încă. Caracterul cert al prejudiciului, ceea ce presupune că acesta este sigur, atât în privința existenței, cât și în privința posibilității de evaluare, rezultă din probele administrate în cauză, respectiv înscrisurile depuse la dosar. În acest sens, instanța reține că reclamanta a evaluat lipsa de folosință la suma de 1.076,90 euro/lună, și anume la valoarea chiriei stabilite în contractul de închiriere, în timp ce pârâta nu a contestat această valoare, chiar solicitându-i reclamantei închirierea unui nou contract pentru o chirie mai mare, de 1.200 euro/lună (adresă de intenție – fila 85).

Astfel, prejudiciul constă în contravaloarea lipsei de folosință cu privire la spațiile comune reprezentate de terasa și camera de serviciu din imobilul situat în București, \_\_\_\_\_, sector 1, reclamanta fiind împiedicată să exercite administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea, reabilitarea și modernizarea acestor spații.

În ceea ce privește perioada pentru care pârâta datorează contravaloarea lipsei de folosință, instanța reține că, astfel cum rezultă din înscrisurile depuse la dosar (filele 127-168) și precizările formulate la data de 08.11.2019 de Regia Autonomă „Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat” (fila 179), aceasta a fost achitată de către pârâta și ulterior datei de 04.03.2017, R.A.A.P.P.S. percepând contravaloarea lipsei de folosință până la data de **01.10.2018** .

Astfel, deși reclamanta a solicitat plata contravalorii lipsei de folosință calculate începând cu luna martie 2018 (când a avut loc înființarea asociației), instanța constată că aceasta a adus la cunoștința Regiei Autonome „Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat” faptul că dorește „preluarea contractelor comerciale” abia la data de 28.08.2018 (adresa nr. xxxxx/28.08.2018 - fila 109). Or, în condițiile în care pârâta a achitat către Regia Autonomă „Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat” contravaloarea lipsei de folosință pe perioada martie 2018 – august 2018 inclusiv, în raport de faptul că reclamanta nu adusese la cunoștința R.A.A.P.P.S., anterior datei de 28.08.2018, intenția de a prelua contractele, instanța apreciază că lipsa de diligență a asociației nu poate fi imputată pârâtei, în sensul că aceasta nu poate fi obligată să mai achite încă o dată contravaloarea lipsei de folosință pentru



aceeași perioadă.

Pe de altă parte, instanța constată că, în mod neîntemeiat, R.A.A.P.P.S. a perceput contravaloarea lipsei de folosință în luna septembrie 2018, iar această împrejurare nu-i poate fi imputată reclamantei care, la acel moment, adusese la cunoștința acestei instituții intenția de a prelua contractele încheiate cu privire la imobil. Astfel, instanța apreciază că, deși pârâta a achitat către R.A.A.P.P.S. contravaloarea lipsei de folosință pentru luna septembrie 2018, la acel moment aceasta din urmă nu mai avea dreptul de a percepe nicio sumă de bani pentru spațiile comune din imobil, pârâta având deschisă o acțiune împotriva acesteia în vederea restituirii sumei percepute în mod nelegal.

Prin urmare, instanța constată că, pentru perioada septembrie 2018 – martie 2019, pârâta datorează suma de **35.892,86** (1.076,90 euro x 7 luni x 4,7614 lei/euro) reprezentând contravaloarea lipsei de folosință pentru spațiile comune reprezentate de terasa și camera de serviciu din imobilul situat în București, \_\_\_\_\_, sector 1, ocupate în lipsa unui titlu.

De asemenea, instanța reține că, în cauză, nu au fost administrate probe că prejudiciul produs ar fi fost reparat.

Instanța constată că și condiția existenței *raportului de cauzalitate între prejudiciu și fapta ilicită* este îndeplinită în cauză, întrucât, așa cum rezultă din probele administrate, efectul produs, adică prejudiciul cauzat, a fost provocat de acțiunea cauzatoare, în speță fapta ilicită a pârâtei S.C. V \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_ S.A.

Pe cale de consecință, având în vedere toate aceste considerente, instanța reține că reclamanta este îndreptățită să solicite pârâtei plata sumei de 35.892,86 lei reprezentând contravaloare lipsă de folosință calculată pe perioada septembrie 2018 – martie 2019.

Pe cale de consecință, având în vedere toate aceste considerente, instanța va admite în parte cerere, sens în care va dispune obligarea pârâtei să ridice echipamentele de telecomunicații amplasate pe terasa blocului situat în București, \_\_\_\_\_, sector 1, pe o suprafață de 25 mp, respectiv în camera de serviciu a aceluiași \_\_\_\_\_ în suprafață de 14 mp, în termen de cel mult 30 de zile de la data rămânerii definitive a prezentei hotărâri, în caz contrar, reclamanta urmând a fi autorizată să procedeze la eliberarea spațiilor anterior menționate, pe cheltuiala pârâtei, respectiv va obliga pârâta la plata către reclamantă a sumei de 35.892,86 lei reprezentând contravaloare lipsă de folosință calculată pe perioada septembrie 2018 – martie 2019.

*În ceea ce privește plata cheltuielilor de judecată*, instanța reține că, potrivit art. 453 C .pr.civ., partea care pierde procesul va fi obligată, la cererea părții care a câștigat, să îi plătească acesteia cheltuieli de judecată. Așa cum rezultă din art. 451 C .pr.civ., cheltuielile de judecată constau în taxele judiciare de timbru și timbru judiciar, onorarii avocați sau experți, sume convenite martorilor pentru deplasare, precum și orice alte cheltuieli necesare pentru buna desfășurare a procesului.

Astfel, fiind în culpă procesuală, pârâta urmează a fi obligată la plata către reclamantă a sumei de 4.221,28 lei cu titlu de cheltuieli de judecată reprezentând taxa judiciară de timbru în cuantum de 1.721,28 lei în raport de valoarea pretențiilor admise (ordin de plată – fila 67) și onorariu de avocat în cuantum de 2.500 lei, redus de la suma de 3.500 lei (factura nr. 9/04.04.2019, factura nr. 24/24.09.2019 și extrasele de cont aferente – filele 204-207), în conformitate cu prevederile 451 alin. 2 C.pr.civ. prin raportare la soluția de admitere în parte și la munca efectiv desfășurată de avocat (redactare cerere de chemare în judecată și note scrise, respectiv asigurarea reprezentării la două termene de judecată care nu au presupus dezbateri complexe).

Instanța va lua act că pârâta nu a solicitat cheltuieli de judecată.

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

Admite în parte cererea formulată de reclamanta *Asociația de P* \_\_\_\_\_, s \_\_\_\_\_ *B*, cu s \_\_\_\_\_ în București, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ și cu s \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ în București, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, în contradictoriu cu pârâta *S.C. V* \_\_\_\_\_ *R* \_\_\_\_\_ *S.A.*, cu s \_\_\_\_\_ în București, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, JXXXXXXXXXXXX, CUI xxxxxxxx.

Obligă pârâta să ridice echipamentele de telecomunicații amplasate pe terasa blocului situat în București, \_\_\_\_\_, sector 1, pe o suprafață de 25 mp, respectiv în camera de serviciu a aceluiași \_\_\_\_\_ în suprafață de 14 mp, în termen de cel mult 30 de zile de la data rămânerii definitive a prezentei hotărâri, iar, în caz contrar, autorizează reclamanta să procedeze la eliberarea spațiilor anterior menționate, pe cheltuiala pârâtei.

Obligă pârâta la plata către reclamantă a sumei de 35.892,86 lei reprezentând contravaloare lipsă de folosință calculată pe perioada septembrie 2018 – martie 2019.

Obligă pârâta la plata către reclamantă a sumei de 4.221,28 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Ia act că pârâta nu a solicitat cheltuieli de judecată.

Cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicare, cerere care se depune la Judecătoria Sectorului 1 București.