

Hervis Sports obține în instanța amânarea chiriei în mall-ul Vivo! Cluj, deschizând calea și altor retaileri mari, afectați de criza medicală. Soluție obținută de litigatorii firmei Stratulat Albulescu, în colaborare cu C.I. Flavia Maier



Magistrații Curții de Apel Cluj au admis, prin decizie definitivă, apelul declarat de retailerul de articole sportive Hervis Sports and Fashion SRL, care deține magazinul "Hervis Sports", și au dispus amânarea obligatiei de plata pentru 70% din chiria aferenta lunii mai, 70% din taxa pentru servicii aferenta lunii mai, precum și a obligatiei de plata a taxei de marketing aferente lunii mai, în întregime, către proprietarii mall-ului Vivo! Cluj. Aceasta decizie este extrem de importantă pentru piața imobiliară și deschide calea altor retaileri afectați de închiderea magazinelor în ultimele luni, care cer, de asemenea, amânarea plății unor chirii sau renegocierea contractelor. Soluția a fost obținută azi de echipa de litigii a firmei [Stratulat Albulescu & Asociații](#) (SAA), în colaborare cu Cabinetul de avocatură [Flavia Maier](#) din Cluj.

Reamintim că măsurile luate recent de autoritățile române în vederea prevenirii răspândirii pandemiei COVID-19 au generat scăderea imediată și dramatică a traficului de persoane din centrele comerciale, afectând activitatea retailerilor din centrele comerciale și a altor afaceri bazate pe servicii.

În acest context, retailerii non-alimentari au cerut imperativ proprietarilor de malluri să suspende plata chiriilor, în condițiile în care traficul și vânzările s-au redus până la zero în ultimele luni. Organizația Patronală a Retailerilor din România a cerut Guvernului să declare în mod oficial pandemia Covid-19 drept eveniment de forță majoră pentru toți comercianții români și să închidă imediat centrele comerciale de tip mall, cu excepția magazinelor alimentare și a farmaciilor. Patronatul a recomandat retailerilor care funcționează în centrele comerciale de tip mall să invoce pandemia COVID-19 ca un eveniment fortuit ce reunește atât forța majoră cât și cazul fortuit și, pe cale de consecință, în temeiul Art.1.351 și 1.271 din Codul Civil, să suspende contractele de închiriere ale magazinelor din centrele comerciale de tip mall pe întreaga durată a stării de urgență decretate începând cu data de 16.03.2020.

Hervis nu face parte din categoria IMM-urilor și nu a beneficiat automat de amânarea la plata, astfel că a solicitat în instanță reducerea chiriei pe perioada suspendării activității magazinului, dosarul de fond urmând a fi soluționat de magistrații clujeni. În paralel, pe calea ordonanței președințiale, a cerut amânarea plății chiriei (a unei părți a chiriei) până la soluționarea dosarului de fond.

Mai precis, Hervis Sports and Fashion SRL, care deține magazinul "Hervis Sports" din incinta Vivo!, a solicitat în instanță "amânarea executării obligației de plata pentru diferența de chirie în cuantum de 70% din chiria aferentă lunii mai, amânarea executării obligației de plata pentru 70% din taxa pentru servicii aferentă lunii mai, amânarea în totalitate a executării obligației de plata a cheltuielilor pentru marketing pentru luna mai."

În prima etapă, cererea de ordonanță președințială de amânare a plăților până la finalizarea litigiului pe fond a fost respinsă pe motiv că nu s-a făcut dovada faptului că prin plata chiriei și a cheltuielilor de exploatare aferente lunilor

aprilie- mai, solicitate de Polus (Vivo!), ”s-ar pastra un drept care s-ar pagubi prin întârziere, ar fi prevenita o paguba iminenta și care nu s-ar putea repara sau ar fi înlaturate piedicile ce s-ar ivi cu prilejul unei executari”. Judecatorii au fost de acord și cu plata cheltuielilor de judecata de catre reclamant, în cuantum de 16.000 lei.

Decizia finala a magistraților

În apel, însa, Hervis Sports and Fashion SRL a obținut o soluție favorabila.

”Cu majoritate de voturi, admite apelul declarat de apelanta-intimata H. S. AND F. SRL în contradictoriu cu intimata-apelanta P. T. C. DE I. SRL împotriva ordonantei presedintile nr. 2041/2020 pronuntate la data de 27 aprilie 2020, pe care o schimba în întregime, în sensul ca admite cererea de ordonanta presedintiala formulata de reclamanta H. S. AND F. SRL în contradictoriu cu pârâta P. T. C. DE I. SRL si, în consecinta: Dispune amânarea obligatiei de plata pentru 70% din chiria aferenta lunii mai, 70% din taxa pentru servicii aferenta lunii mai, precum si a obligatiei de plata a taxei de marketing aferente lunii mai, în întregime, pâna la solutionarea în prima instanta a fondului cauzei care face obiectul dosarului nr. 273/1285/2020, înregistrat pe rolul Tribunalului Specializat Cluj. Obliga pârâta-intimata P. T. C. DE I. SRL la plata cheltuielilor de judecata în favoarea reclamatei – apelante H. S. AND F. SRL, în cuantum de 300 lei, reprezentând taxa judiciara de timbru în fond si în apel. Cu unanimitate, respinge, ca nefondat, apelul declarat de intimata -apelanta P.T. C. DE I. SRL în contradictoriu cu apelanta - intimata H. S. AND F. SRL împotriva aceleiasi sentinte. Decizia este definitiva. Pronuntata în sedinta publica din 18 mai 2020”, arata magistrații Tribunalul Comercial CLUJ în decizia publicata astazi.

Potrivit experților consultați de **BizLawyer**, pentru a se pronunța pe cererea de ordonanța președințială de amânare a plăților până la finalizarea litigiului pe fond, instanța a “pipait” fondul, iar aceasta decizie deschide calea altor retaileri care nu se încadrează în categoria IMM – e vorba de marii retaileri care nu beneficiau de masurile de amânare dispuse de stat - sa solicite, la rândul lor, amânarea plății chiriilor catre proprietarii de centre comerciale și sa aiba succes în demersurile legale.

Centrul comercial **Vivo! Cluj** este deținut de Polus Transilvania Companie de Investiții (PTCI), companie controlata de grupul austriac Immofinanz. Deschis în 12 octombrie 2007, VIVO! Cluj-Napoca este cel mai mare complex multifuncțional, pe un singur nivel, din România.

Compania austriaca de dezvoltare imobiliara Immofinanz este unul dintre cei mai mari proprietari de malluri si centre comerciale din România. Proprietatile Immofinanz din România au o valoare estimata la 807,7 milioane de euro, respectiv 19% din portofoliul total al companiei austriece, iar în prima jumătate a anului financiar 2018 veniturile din închirieri au însemnat 19,8% din încasarile grupului, arata raportul financiar al companiei.

Hervis Sports reprezinta un concept multibrand, cu 60% din produse aparținând marilor sport consacrate, iar 40% marilor proprii – Kilimanjaro, X-Fact, Denali, Bengel, Seems.

Compania a fost înfiintata în anii '70, în Austria, fiind unul dintre cei mai mari jucatori de pe piata de retail de articole sportive din Europa, cu 200 de filiale internationale.