dosarul nr.2-20837/22
2-22137576-12-2-20092022

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

18 decembrie 2024 mun.Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanţa de judecată compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecător Violeta Gîrleanu
Grefier Mădălina Chivu
cu participarea:
reclamantului – Toporaș Rodica
reprezentantului reclamantului Toporaș Rodica – avocatul Fediuc Valentin, în baza mandatului nr.2094817 din 14.06.2024

examinând în ședință publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Toporaș Rodica către Topor Piotr, intervenient accesoriu APLP nr.54/219 privind obligarea pârâtului să elibereze debaraua, să respecte acordul din 28.04.2021 și încasarea prejudiciului moral

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanților la proces:

1. La data de 20.09.2022, Toporaș Rodica s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către Topor Piotr privind obligarea pârâtului să elibereze debaraua de la etajul 9 (f.d.2-3, 19-22).
2. În motivarea acțiunii, a indicat că la 28.04.2021 între Toporaș Rodica și Topor Petru a fost încheiat Acordul potrivit căruia părțile au ajuns la un consens asupra bunului imobil - apartamentul nr.27 din str.Mircea cel Bătrîn nr.31/3, mun.Chișinău.

Potrivit Acordului specificat părțile au convenit următoarele:

- ambele părți ai prezentului Acord, Topor Piotr și Toporaș Rodica se obligă să dea acordul la privatizarea apartamentului și să meargă împreună până la data de 22.04.2021 la Consiliul municipal Chișinău, Direcția generală economie Comerț și Turism, Direcția privatizarea patrimoniului pentru efectuarea procedurii cu privire la atribuirea în proprietate privată a bunului;
- plata pentru privatizarea apartamentului menționat mai sus se pune în sarcina lui Topor Piotr;
- după privatizarea bunului, ambele părți scot apartamentul la vânzare. După înstrăinarea bunului, se pune în sarcina lui Topor Piotr ca să cumpere dnei Toporaș Rodica un apartament

cu o cameră cu toate comoditățile. Plata pentru serviciile comunale până la vânzarea apartamentului privatizat se pune în sarcina lui Topor Piotr;

- de la data semnării acordului, Topor Piotr eliberează debaraua de la etajul 9 (etajul tehnic) în scopul atribuirii lui Toporaș Rodica spre folosință permanentă. După semnarea acordului cu privire la privatizare rămâne în folosința cet.Toporaș Rodica;
- după privatizare, salonul (camera mare) rămâne în continuare dnei Toporaș Rodica;
- ambele părți se obligă să manifeste respect și buna credință una față de cealaltă parte și să nu lezeze drepturile fundamentale ale fiecărei părți;
- prezentul acord intră în vigoare la data semnării de către părți și are valoare pentru fiecare parte.

A indicat că la 04.08.2021, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a ap.27 din mun.Chișinău str.Mircea cel Bătrîn nr.31/3, contractul a fost înregistrat la cadastru, astfel Topor Piotr și Toporaș Rodica au devenit coproprietarii apartamentului.

A menționat că înafara de procurarea apartamentului și înregistrarea acestuia la ASP cadastru, nu a mai fost respectat nici un punct al Acordului semnat supra.

A relatat că cu toate că pârâtul s-a obligat să respecte cele indicate în acord, până la moment apartamentul nu a fost scos în vânzare, debaraua nu a fost eliberată, iar respectul și buna credință a rămas doar pe hârtie.

A subliniat că pârâtul are un comportament ce-i îngreunează dreptul de proprietate, ceea ce se manifestă prin atitudinea neglijentă față de bunurile acesteia, depozitarea deșeurilor în apartament, crearea intenționată a condițiilor pentru ca reclamantă să nu se poată folosi de bunurile sale ce îi aparțin cu drept de proprietate.

A indicat că la 03.03.2022, în adresa pârâtului a fost expediată somația prin care reclamanta a solicitat respectarea prevederilor Acordului din 28.04.2021. Pârâtul a recepționat notificarea la 04.04.2022, însă până la moment nu a întreprins nici o măsură solicitată de către reclamantă.

3. La data de 25.06.2024, reprezentantul reclamantei Toporaș Rodica, avocatul Fediuc Valentin, a depus cerere de completare a pretențiilor din cererea de chemare în judecată, solicitând obligarea pârâtului Topor Piotr de a elibera debaraua de la etajul 9 (etaj tehnic) a blocului locativ din mun.Chișinău, bd.Mircea cel Bătrân 31/3, obligarea de a respecta acordul din 28.04.2021 de la pct.1 la 7, până când apartamentul nr.27 se va vinde și reclamanta va domicilia pe această adresă și încasarea prejudiciului moral (f.d.125-127, vol.II).
4. În cererea de chemare în judecată completată, a invocat că reclamanta Toporaș Rodica și pârâtul Topor Piotr sânt coproprietari ai apartamentului nr.27 din mun.Chișinău, bd.Mircea cel Bătrîn 31/3 și locuiesc în acest apartament cu titlu permanent.

Prin Acordul din 28.04.2021 ei au convenit asupra modului de repartizare a încăperilor din apartament ce se vor afla în folosința exclusivă a fiecăruia, afară de încăperile, care prin natura lor pot fi folosite doar în comun. De asemenea, au convenit că debaraua de la etajul 9 (etaj tehnic) din blocul locativ din mun.Chișinău, bd.Mircea cel Bătrîn 31/3, va fi eliberată de pârât, pentru a fi folosită de reclamantă.

A specificat că cum rezultă din informația din Registrul bunurilor imobile, bunul imobil cu nr.cadastral nr.0100313.123.01.027, situat în mun.Chișinău, bd.Mircea cel Bătrîn 31/3 ap.27, este înregistrat în drept de proprietate privată după coproprietarii Topor Piotr și Toporaș Rodica cu cota-parte 1.0. Această înregistrare, presupune proprietatea asupra apartamentului în devălmășie.

Totodată, prin Acordul din 28.04.2021, părțile au convenit că salonul (camera mare) rămâne în continuare în folosința exclusivă a coproprietarului Toporaș Rodica și conform art.435 al.4 Cod Civil, înțelegerea a născut efecte juridice între părți.

Prin același acord, părțile au convenit asupra obligației de manifestare a respectului și bunei-credințe una față de cealaltă și să evite situațiile, prin care drepturile părților ar putea fi lezate. Conform pct.7 a Acordului din 28.04.2021 părțile au convenit asupra momentului din care el produce efecte juridice pentru semnatari și opozabilitatea între ei a drepturilor și obligațiilor ce decurg din el.

Potrivit pct.3 din Acord, pârâtul Topor Piotr și-a asumat sarcina să procure reclamantei Toporaș Rodica un spațiu locativ separat, cu o odaie, cu comodități, în scopul încetării conviețuirii în comun. De asemenea, pârâtul s-a obligat, ca până la survenirea evenimentului - cumpărarea unei locuințe separate reclamantei Toporaș Rodica, din contul vânzării apartamentului proprietate comună, să achite serviciile comunale. Totodată, punctul dat din Acord nu prevede limitări ale dreptului reclamantei de a folosi serviciile comunale, evident în limitele rezonabilului și a bunei-credințe. Însă, pe parcursul timpului, pârâtul Topor Piotr, contrar pct.6 din Acord, a început să limiteze reclamanta în utilizarea serviciilor comunale, chiar dacă acestea sânt necesare pentru asigurarea igienei personale și unui mediu sanitar în locuință. Adică, pârâtul evită să poarte răspundere pentru incapacitatea sa de a executa prevederile Acordului, cu privire la asigurarea reclamantei cu spațiu locativ propriu, separat, ceea ce contravine prevederilor art.14 alin.(2) Cod Civil. A menționat că pârâtul inițiază conflicte, legate de utilizarea spațiilor comune, care prin natura lor nu pot fi folosite altfel, ceea ce conduce la o stare tensionantă și disconfort la domiciliu, fapt ce afectează starea emoțională a reclamantei, deoarece acțiunile pârâtului de abuz psihologic sânt permanente. A indicat că pe faptul exercitării abuzive și samavolnice a drepturilor de coproprietar reclamanta a solicitat de nenumărate asistența poliției, însă această situație nu poate fi veșnică. Starea tensionantă la domiciliu, a condiționat agravarea stării sănătății reclamantei.

Consideră că încălcarea de către pârât a pct.6 din Acord a condus la cauzarea de prejudicii morale reclamantei, pe care ea le estimează la suma de 41 000 lei. Pagubele morale se datorează următorilor factori ca anxietate, lipsa de certitudine privind dispunerea de proprietăți, lipsa încrederii în ziua de mâine, lipsa siguranței personale, starea permanentă de stres și disconfort la domiciliu (f.d.125-127, vol.II).

5. Prin încheierea protocolară a instanței din 25.06.2024, în proces a fost atras în calitate de intervenient accesoriu APLP nr.54/219 COOP (f.d.188).
6. În ședința de judecată, reclamanta Toporaș Rodica și avocatul Fediuc Valentin, au susținut cererea de chemare în judecată și au solicitat admiterea acesteia.

7. În ședința de judecată, pârâtul Topor Piotr nu s-a prezentat, deși a fost citat legal cu aviz de recepție (f.d.133, 135).

Conform prevederilor art.206 alin.(3) Cod de procedură civilă, dacă pîrîtul, înştiinţat legal despre locul, data şi ora şedinţei de judecată, nu s-a prezentat în judecată şi nu a comunicat instanţei motivul neprezentării sau dacă motivele sînt considerate de instanţă ca fiind neîntemeiate, sau dacă pîrîtul nu a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa, instanţa o examinează în lipsa acestuia.

Astfel, pârâtul Topor Piotr fiind înștiințat legal despre locul, data şi ora şedinţei de judecată, nu s-au prezentat în judecată şi nu a comunicat instanţei motivul neprezentării, prin urmare, instanţa a dispus examinarea cauzei în lipsa acestuia.

Aprecierea instanței de judecată:

8. Audiind opinia participanților la proces, examinând cererea de chemare în judecată înaintată de Toporaș Rodica și materialele dosarului în raport cu normele legale aplicabile speței, instanța de judecată consideră că cererea de chemare în judecată este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, din considerentele ce succed.
9. În conformitate cu prevederile art.118 alin.(1), (3) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.
10. Conform art.121 și art.122 alin.(1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului. Circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.
11. În conformitate cu art.130 alin.(1)-(3) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.
12. În ședința de judecată s-a constatat că reclamanta Toporaș Rodica și pârâtul Topor Piotr sunt proprietari ai bunului imobil - apartamentul nr.27 din mun.Chișinău bd. Mircea cel Bătrân 31/3 în baza contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-predare a locuinței în proprietate privată nr.1-278 din 04.08.2021 (f.d.6-8 vol.I).

13. Potrivit Acordului din 28.04.2021, Topor Piotr și Toporaș Rodica au convenit asupra circumstanțelor cu privire la atribuirea în proprietate privată a apartamentului nr.27 situat în mun.Chișinău bd. Mircea cel Bătrîn 31/3, ce îl dețineau în acel moment cu drept de folosință (f.d.5).
14. La data de 03.03.2022, reclamanta Toporaș Rodica a expediat în adresa pârâtului Topor Piotr somație privind respectarea clauzelor Acordului din 28.04.2021 (f.d.9).
15. La data de 20.09.2022, reclamanta Toporaș Rodica a depus cerere de chemare în judecată, ulterior completată, către Topor Piotr privind obligarea de a elibera debaraua, respectarea acordului din 28.014.2021 și încasarea prejudiciului moral (f.d.125-127 vol.II).
16. *Referitor la solicitarea reclamantei Toporaș Rodica privind obligarea pârâtului de a elibera debaraua și să respecte Acordul din 28.04.2021*, instanța de judecată o consideră neîntemeiată și care urmează a fi respinsă, din următoarele considerente.
17. Prevederile art.543 Cod civil stipulează că proprietatea este comună în cazul în care asupra unui bun au drept de proprietate doi sau mai mulţi titulari. Proprietatea comună poate apărea în temeiul legii sau în baza unui act juridic.
18. Art.544 Cod civil prevede că proprietatea comună poate fi caracterizată prin delimitarea cotei fiecărui proprietar (proprietate pe cote-părţi) sau prin nedelimitarea cotelor-părţi (proprietate în devălmăşie). Dacă bunul este comun, proprietatea pe cote-părţi se prezumă pînă la proba contrară. Coproprietarii devălmaşi pot atribui bunurilor comune regimul proprietăţii comune pe cote-părţi.
19. Conform prevederilor art.546 alin.(1) Cod civil, fiecare coproprietar are dreptul de a folosi bunul proprietate comună pe cote-părţi în măsura care nu schimbă destinaţia lui şi nu aduce atingere drepturilor celorlalţi coproprietari.
20. Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, proprietarii ap.27 din bd.Mircea cel Bătrîn 31/3, mun.Chișinău, sunt: Topor Piotr și Toporaș Rodica (f.d.8).
21. Astfel, instanța menționează că coproprietarilor Topor Piotr și Toporaș Rodica le aparține cu drept de proprietate apartamentul locativ nr.27, cu suprafața de 54 m.p., amplasat pe bd.Mircea cel Bătrîn 31/3, mun.Chișinău.
22. Prin solicitarea indicată în acțiune, reclamanta Toporaș Rodica solicită obligarea pârâtului Topor Piotr de a elibera debaraua de la etajul tehnic.
23. În cazul dat, instanța relevă că reclamanta Toporaș Rodica nu a prezentat nici un act confirmativ ce ar atesta că acesteia îi aparține cu drept de proprietate debaraua de la etajul tehnic. Conform actelor prezentate, reclamantei îi aparține cu drept de proprietate doar apartamentul, în actele Agenției Servicii Publice nefiind efectuată nici o înscriere cu drept de proprietate față de debaraua de la etajul tehnic.
24. La fel, se menționează că blocul locativ în care locuiește reclamanta cu pârâtul, dispune de etaj tehnic, care aparține întregului bloc locativ și este gestionat de APLP nr.54/219.
25. Prin urmare, solicitarea reclamantei de a fi eliberată de către pârâtul Topor Piotr a debaralei de la etajul tehnic este neîntemeiată, or această debara nu îi aparține reclamantei cu drept de proprietate, precum și reclamanta nu a prezentat nici o probă scrisă (acord, permisiune) prin

care ar confirma faptul că APLP nr.54/219 i-ar fi transmis temporar c drept de folosință reclamantei debaraua de la etajul tehnic.

26. Astfel, ocuparea samavolnică a debaralei de la etajul tehnic a blocului locativ, nu-i acordă dreptul reclamantei de a avea pretenții la această debara ca un proprietar, deoarece nu-i aparține cu drept de proprietate.
27. În caz de ocupare samavolnică a unei încăperi ne locative din blocul locativ, referitor la eliberarea acesteia, poate interveni în calitate de reclamant APLP nr.54/219, dacă are careva pretenții față de persoanele care au ocupat această debara.
28. Referitor la solicitarea reclamantei Toporaș Rodica privind obligarea pârâtului să respecte Acordul din 28.04.2021, instanța expune următoarele.
29. Instanța de judecat a stabilit că Acordul din 28.04.2021, a fost încheiat între Topor Piotr și Toporaș Rodica, când aceștia nici nu erau proprietarii bunului imobil – ap.27 din bd.Mircea cel Bătrîn 31/3, mun.Chișinău, deoarece proprietarii apartamentului ei au devenit la 17.09.2021 (f.d.8).
30. Astfel, nefiind proprietarii bunului imobil, reclamantul și pârâtul în mod benevol și-au întocmit un acord referitor la apartamentul nr.27.
31. Prin cererea de chemare în judecată, reclamanta Toporaș Rodica solicită obligarea pârâtului la respectarea pct.1-7 din Acordul din 28.04.2021.
32. Conform pct.1 al Acordului, ambele părți ai prezentului Acord, Topor Piotr și Toporaș Rodica se obligă să dea acordul la privatizarea apartamentului și să meargă împreună până la data de 22.04.2021 la Consiliul municipal Chișinău, Direcția generală economie Comerț și Turism, Direcția privatizarea patrimoniului pentru efectuarea procedurii cu privire la atribuirea în proprietate privată a bunului.
33. Conform pct.2, plata pentru privatizarea apartamentului menționat mai sus se pune în sarcina lui Topor Piotr.
34. Conform pct.3, după privatizarea bunului, ambele părți scot apartamentul la vânzare. După înstrăinarea bunului, se pune în sarcina lui Topor Piotr ca să cumpere dnei Toporaș Rodica un apartament cu o cameră cu toate comoditățile. Plata pentru serviciile comunale până la vânzarea apartamentului privatizat se pune în sarcina lui Topor Piotr.
35. Conform pct.4 al Acordului, de la data semnării acordului, Topor Piotr eliberează debaraua de la etajul 9 (etajul tehnic) în scopul atribuirii lui Toporaș Rodica spre folosință permanentă. După semnarea acordului cu privire la privatizare rămâne în folosința cet.Toporaș Rodica.
36. Conform pct. 5-7 al Acordului, după privatizare, salonul (camera mare) rămâne în continuare dnei Toporaș Rodica. Ambele părți se obligă să manifeste respect și buna credință una față de cealaltă parte și să nu lezeze drepturile fundamentale ale fiecărei părți. Prezentul acord intră în vigoare la data semnării de către părți și are valoare pentru fiecare parte.
37. Astfel, instanța de judecată menționează că referitor la pct.1 și pct.2 a Acordului din 28.04.2021, ele au fost realizate, deoarece apartamentul a fost privatizat și înregistrat corespunzător la Agenția Servicii Publice.
38. În continuare, pct.3 din Acord prevede că ambele părți scot apartamentul la vânzare.

39. Conform art.500 alin.(1) Cod civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului.
40. Astfel, instanța de judecată menționează că atât reclamantul, cât și pârâtul sânt proprietarii bunului imobil, având drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra acestuia. În cazul dat, este dreptul ambelor proprietari de a vinde apartamentul care le aparține cu drept de proprietate și nu urmează ca instanța să oblige proprietarii de a vinde acest apartament, din moment ce ambii și-au asumat obligația de a-l vinde.
41. Referitor la debaraua din pct.4 a Acordului, instanța s-a expus mai sus, că această debara nu le aparține părților cu drept de proprietate și nu sânt în drept ei personal de a stabili modul de folosință a acesteia, fără acordul gestionarului blocului locativ.
42. Referitor la pct.5 din Acord că salonul rămâne în continuare Rodicăi Toporaș, instanța menționează că în acest sens nu a fost prezentată nici o probă confirmativă ce ar atesta că reclamanta Toporaș Rodica nu folosește în prezent salonul (camera mare) a apartamentului.
43. La fel, este de menționat că apartamentul în cauză aparține părților cu cota-parte 1. Astfel, nu au fost stabilite cotele-părți în natură a acestui apartament pentru a demonstra încălcarea admisă față de Toporaș Rodica.
44. Referitor la pct.6 din Acord, instanța menționează că pentru a obliga la respectarea unui drept, urmează a fi indicat care drept i-a fost încălcat și prin ce se manifestă. În pct.7 s-a stipulat că prezentul acord are valoare pentru fiecare parte.
45. Dacă un proprietar consideră că i-au fost încălcate drepturile sale cu privire la proprietate, urmează să indice încălcarea dreptului și să solicite apărarea acestui drept în baza prevederilor stipulate în legislație, iar acordul la care se face referire, a fost întocmit până aceștia au devenit proprietarii apartamentului.
46. Prin urmare, instanța de judecată consideră că solicitarea reclamantei Toporaș Rodica privind obligarea pârâtului Topor Piotr de a elibera debaraua și să respecte Acordul din 28.04.2021 este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.
47. *Referitor la solicitarea reclamantei Toporaș Rodica privind încasarea prejudiciului moral în mărime de 41 000 lei, instanța de judecată o consideră neîntemeiată, din considerentele ce succed*.
48. Conform prevederilor art.2036 alin.(1) Cod civil, în cazul în care persoanei i s-a cauzat un prejudiciu moral prin fapte ce atentează la drepturile ei personale nepatrimoniale, precum şi în alte cazuri prevăzute de lege, instanţa de judecată are dreptul să oblige persoana responsabilă la reparaţia prejudiciului prin plata de despăgubiri.
49. Prevederile art.2037 Cod civil stipulează că mărimea despăgubirii pentru prejudiciu moral se determină de către instanţa de judecată în funcţie de caracterul şi gravitatea prejudiciului moral cauzat persoanei vătămate, de gradul de vinovăţie a autorului prejudiciului, dacă vinovăţia este o condiţie a răspunderii, şi de măsura în care această despăgubire poate aduce satisfacţie echitabilă persoanei vătămate.
50. Reieșind din normele de drept enunțate și luând în considerare faptul că solicitarea cu privire la încasarea prejudiciului moral în mărime de 41 000 lei din contul pârâtului Topor Piotr,

este o solicitare subsecventă celei de bază privind obligarea de a elibera debaraua și respectarea Acordului din 28.04.2021 și din moment ce solicitarea de bază a fost constatată ca fiind neîntemeiată și urmează a fi respinsă, respectiv și solicitarea subsecventă urmează a fi respinsă.

51. Din considerentele expuse raportate la normele de drept legale, instanța de judecată va respinge cererea de chemare în judecată înaintată de Toporaș Rodica, din motivele expuse mai sus.
52. În conformitate cu prevederile art.238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată

h o t ă r ă ş t e:

Se respinge cererea de chemare în judecată înaintată de Toporaș Rodica către Topor Piotr, intervenient accesoriu APLP nr.54/219 privind obligarea pârâtului să elibereze debaraua, să respecte acordul din 28.04.2021 și încasarea prejudiciului moral, ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea cu drept de atac în ordine de apel în Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru), de la data pronunţării dispozitivului hotărârii.

Preşedintele şedinţei,
Judecător **Violeta Gîrleanu**