Dosarul nr.2c-2259/22 2-19205943-12-2C-31122019

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

25 martie 2024 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău, sediul Centru
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător Angela Ciubotaru,
Grefier Ionela Ceborciu
Cu participarea:
Reprezentantul reclamantului Sandu Serghei
Reprezentantul pîrîtului Coca Andrei
Reprezentantul intervenientului accesoriu Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0223 Nistreanu Adrian

examinînd în ședință de judecată publică cauza civilă la acțiunea depusă de Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0087 (anterior ACC nr. 55/734) împotriva SRL ”Vasigur Grup”, intervenient accesoriu Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0223 (anterior ACC nr. 56/201) cu privire la semnarea actului de predare-primire, transmiterea blocului locativ și compensarea cheltuielilor juridice

**A C O N S T A T A T:**

**Argumentele participanților la proces:**

La data de 30.12.2019 Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0087 (anterior ACC nr. 55/734) a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL ”Vasigur Grup”, intervenient accesoriu Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0223 (anterior ACC nr. 56/201) cu privire la semnarea actului de predare-primire, transmiterea blocului locativ și compensarea cheltuielilor juridice.

În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamanta a indicat că potrivit contractelor contractelor de investiții și contractelor de vânzare-cumpărare încheiate cu consumatorii beneficiari, SRL „Vasigur Grup” a executat lucrări de construcție a blocului locativ amplasat în mun. Chișinău, *****.

În acest sens, reclamanta a afirmat că conform prevederilor contractelor de investiții în construcții, SRL „Vasigur Grup” era obligată până la 31 mai 2017, să recepționeze final blocul locativ respectiv și să efectueze formalitățile necesare în conformitate cu Legea privind calitatea în construcții.

A menționat că la 19 mai 2017 a fost întocmit procesul-verbal de recepție finală nr. 22-17, care la 22 noiembrie 2017, a fost înregistrat la IP „Agenția Servicii Publice”, Serviciul cadastral teritorial Chișinău.

Totodată, a notat că după înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a procesului-verbal de recepție finală, pârâtul urma și era obligat să formeze o comisie care să transmită blocul locativ în gestiunea/ proprietatea ACC nr. 55/734, ca proprietatea comună, și anume: - terenul pe care este construit blocul (blocurile), zidurile, acoperișul, terasele, coșurile de fum; - scările caselor, holurile subsolurile, pivnițele și etajele tehnice, tubulaturile de gunoi, ascensoarele; - utilajul și sistemele inginerești din interiorul sau exteriorul locuințelor (încăperilor), care deservesc mai multe locuințe (încăperi); - terenurile aferente în hotarele stabilite cu elemente de înverzire, alte obiecte destinate deservirii proprietății imobiliare a condominiului, după cum prevede Legea condominiului în fondul locativ.

Reclamanta a notat că conform procesului-verbal de recepție finală nr. 22-17 din 19 mai 2017 a complexului locativ cu parcare subterană, obiectul are nr. cadastral ***** și este compus din imobilul cu numărul cadastral *****, cu suprafața la sol de ***** m.p. și cu suprafața totală de ***** m.p. dintre care ***** m.p. o constituie suprafața locativă cu un număr de etaje (*****.).

A afirmat că din motivul neonorării obligațiilor contractuale asumate de SRL „Vasigur Grup”, beneficiarii (consumatorii) serviciilor comunale sunt impuși să suporte cheltuieli suplimentare la tarife mult mai înalte, cauzându-le astfel, prejudicii materiale, fiind în imposibilitatea încheierii în mod individual a contractelor cu furnizorii de servicii.

Astfel, a menționat că din cauza acțiunilor ilegale ale pârâtului, ACC nr. 55/734 nu poate gestiona blocul locativ din *****, mun. Chișinău, nu poate încheia contracte cu furnizorii de servicii, să stabilească careva tarife și să organizeze întreținerea sau reparația acestuia, precum și a rețelelor inginerești.

Reclamanta a susținut că de mai multe ori s-au prezentat la adresa SRL „Vasigur Grup” din mun. Chișinău, str. Miorița 44, și au purtat discuții referitoare la transmiterea blocului în gestiunea ACC nr. 55/734, însă nu cunosc motivul neonorării obligațiilor de către pârât.

În scopul soluționării litigiului pe cale amiabilă, în adresa SRL „Vasigur Grup” au fost expediate somații, care nu au fost recepționate în mod intenționat de către destinatar.

A solicitat obligarea SRL „Vasigur Grup” și administratorului Igor Ceban să transmită în gestiune blocul locativ situat în mun. Chișinău, *****, terenul aferent și bunurile proprietate comună în condominiu; cu obligarea SRL „Vasigur Grup” să încheie cu ACC nr. 55/734 actul de predare-primire a blocului locativ situat în

mun. Chișinău, *****, incluzând terenul aferent și bunurile proprietate comună în condominiu.

Prin cererea de concretizarea pretențiilor din acțiune din 27.10.2022 reclamantul prin intermediul avocatului Sandu Serghei a concretizat pretențiile din acțiune solicitînd în definitiv obligarea SRL „Vasigur Grup” și administratorului Igor Ceban să transmită în proprietatea ACC 55/734 proprietatea comună a condominiului și anume toate părțile proprietății aflat în folosință comună, terenul pe care este construit blocul (blocurile), zidurile, acoperișul, teresele, coșurile de fum, casele scărilor, holurile, subsolurile, pivnițele și etajele tehnice, tubulaturile de gunoi, ascensoarele, utilajul și sistemele inginerești din interiorul sau exteriorul locuințelor (încăperilor), care deservesc mai multe locuințe (încăperi), terenurile aferente în hotarele stabilite cu elemente de înverzire, alte obiecte destinate deservirii proprietății imobiliare a condominiului, inclusiv terenul aferent, bunuri aflate în mun. Chișinău, *****.

Prin cererea din 18.03.2021 avocatul reclamantului a concretizat pretențiile din acțiune în ordinea art. 60 CPC și a solicitat obligarea SRL „Vasigur Grup” și administratorului Igor Ceban să transmită în proprietatea Asociația de Proprietari din Condominiu ”A0150-0087” proprietatea comună a condominiului și anume toate părțile proprietății aflat în folosință comună, terenul pe care este construit blocul (blocurile), zidurile, acoperișul, terasele, coșurile de fum, casele scărilor, holurile, subsolurile, pivnițele și etajele tehnice, tubulaturile de gunoi, ascensoarele, utilajul și sistemele inginerești din interiorul sau exteriorul locuințelor (încăperilor), care deservesc mai multe locuințe (încăperi), terenurile aferente în hotarele stabilite cu elemente de înverzire, alte obiecte destinate deservirii proprietății imobiliare a condominiului, inclusiv terenul aferent, bunuri aflate în mun. Chișinău, *****.

Prezent în ședința de judecată avocatul reclamantului a susținut integral acțiunea înaintată pe motivele de fapt și de drept invocate.

Reprezentantul pîrîtului SRL ”Vasigur Grup” Coca Andrei s-a pronunțat în favoarea respingerii acțiunii ca fiind neîntemeiată.

Reprezentantul intervenientului accesoriu APC A0150-0223 Nistrean Adrian, la data examinării cauzei în fond nu s-a prezentat, însă în ședințele de judecată la care a fost prezent a susținut pretențiile reclamantului în sensul formulat.

În prezența datelor privind citarea legală, instanța de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsa acestuia.

**Aprecierea instanței de judecată.**

Audiind participanții la proces, studiind materialele cauzei, poziția participanților la proces, probele prezentate pentru dovedirea celor invocate și

raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speța, instanța de judecată conchide de a respinge acțiunea pentru considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 5 alin.(1) CPC, orice persoană *interesat*ă este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, *pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime*.

Modalităţile de apărare a drepturilor, libertăţilor şi intereselor legitime, sunt prevăzute la art. 6 CPC, instanţa judecătorească exercită apărarea drepturilor, libertăţilor şi intereselor legitime *prin somare la executarea unor obligaţii, prin declararea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic, prin constatarea unui fapt care are valoare juridică, prin alte modalităţi, prevăzute de lege*.

Iar, în conformitate cu art. 7 alin.(1) CPC, instanţa judecătorească intentează procesul civil *la cererea persoanei care revendică apărarea unui drept al său încălcat sau contestat, libertăţii ori a unui interes legitim*.

În speță, acțiunea ACC 55/734 actualmente Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0087 este depusă și semnată de către avocatul Sandu Serghei, în baza mandatului avocațial 1434573 din 29.11.2019 /f.d.19 Vol. I/ semnat de administrator Chirilenco Anastasia, conform extrasului din data de 11.03.2019 /f.d. 6 Vol I), în funcție pînă la 04.03.2022. Potrivit extrasului de stat al persoanelor juridice din 20.11.2023 administrator al APC ”A0150-0087” este Lopotenco Sergiu./f.d.48 Vol. I/

Obiectul principal de activitate al APC ”A0150-0087” este administrarea imobilelor pe bază de tarife sau contract./f.d.48 Vol 2/

Reclamantul anterior ACC nr. 55/734, actualmente APC ”A0150-0087”, asociați pentru administrarea, întreținerea și exploatarea în comun a complexului de bunuri imobiliare în condominiu, solicită obligarea SRL „Vasigur Grup” și administratorului Igor Ceban să transmită **în proprietatea** Asociația de Proprietari din Condominiu ”A0150-0087” **proprietatea comună a condominiului** și anume toate părțile proprietății aflat în folosință comună, *terenul pe care este construit blocul (blocurile), zidurile, acoperişul, terasele, coşurile de fum, casele scărilor, holurile, subsolurile, pivniţele şi etajele tehnice, tubulaturile de gunoi, ascensoarele, utilajul şi sistemele inginerești din interiorul sau exteriorul locuinţelor (încăperilor), care deservesc mai multe locuinţe (încăperi), terenurile aferente în hotarele stabilite cu elemente de înverzire, alte obiecte destinate deservirii proprietăţii imobiliare a condominiului, inclusiv terenul aferent, bunuri aflate în mun. Chişinău, ******.

Terenul cu numărul cadastral *****, (format prin comasarea terenurilor ***** și *****), constituie proprietatea SRL ”Vasigur Grup”./f.d.156/

Pe terenul cu numărul cadastral *****, în baza Autorizației de construire nr.98-c/15 sunt construite două blocuri locative separate, recepționate prin procesele

verbale: din ***** - nr.22-17 din 19.05.2017 și din bd. ***** – nr. 23/19 din 12.03.2019 (f.d.41).

Conform extraselor din Registrul de stat al persoanelor juridice nr. 5486 din 20.11.2023 pe adresa ***** se află sediul APC A0150-0223 /f.d. 48 Vol. II/, iar conform extrasului nr. 524930 din 23.06.2023, /f.d.4 Vol.II/, se află sediul APC A0150-0223.

Terenul cu numărul cadastral *****, nu este **divizat,** fapt constat în cadrul ședinței de judecată din explicațiile participanților la proces, în ordinea art. 117, 123 CPC, inclusiv răspunsul ASP anexat la materialele cauzei./f.d.156 Vol. I/

Astfel, că acțiunea reclamantului întemeiată în baza art. 1, 3, 4, 5, 6, 15, 16, 17 din Legea nr. 913 din 30.03.2000 cu privire la transmiterea în proprietate a terenului pe care este construit blocul locativ din ***** mun. Chișinău APC A0150-0087, nu poate fi admisă.

Mai mult, în ordinea art. 166 Cod de procedură civilă, oricine ***pretinde un drept împotriva unei alte persoane ori are un interes*** pentru constatarea existenţei sau inexistenţei unui drept trebuie să depună în instanţa competentă o cerere de chemare în judecată.

Apărarea drepturilor civile încălcate, potrivit art. 15 alin.(1) Cod civil, se face pe cale judiciară.

Metodele de apărare a drepturilor civile sunt cristalizate în art. 16 alin.(1) Cod civil.

Aceste metode de apărare, (art. 16 alin.(1) Cod civil), pot fi invocate în cazul întrunirii condițiilor stabilite de lege.

Conform dispozițiilor generale, art. 296 alin.(1), (2) Cod civil, asociația este o organizație necomercială al cărui scop este altul decît obținerea de venit.

Potrivit art. 297 alin.(1) Cod civil, asociația este organizația necomercială constituită benevol de fondatori, în modul prevăzut de lege, pentru satisfacerea unor necesități necomerciale.

Conform alin.(4) al aceluiași articol, bunurile transmise asociației de către fondatori (membri) sunt proprietatea ei. Asociația utilizează aceste bunuri în scopurile stabilite în statut.

Iar, potrivit alin.(6) al aceluiași articol, particularitățile constituirii, ale activității, statutul juridic al diferitor tipuri de asociații se stabilesc prin lege.

Raporturile de proprietate în condominiu, modul de creare, exploatare, înstrăinare a proprietății imobiliare și de transmitere **a drepturilor** asupra ei în condominiu, modul de administrare a proprietății imobiliare, precum și modul de înființare, înregistrare, funcționare și lichidare a asociațiilor de coproprietari în condominiu sunt stabilite de Legea specială 913 din 30.03.2020, în vigoare din 19.10.2000, (art. 7 Cod civil).

Potrivit art.1 al Legii, *condominiu* - complex unic de bunuri imobiliare, ce include terenul în hotarele stabilite şi blocurile (blocul) de locuinţe, alte obiecte imobiliare amplasate pe acesta, în care o parte, constituind locuinţele, încăperile cu altă destinaţie decît aceea de locuinţă, se află în proprietate privată, de stat sau municipală, iar restul este proprietate comună indiviză. Condominiul se constituie prin *asocierea obligatorie a proprietarilor de bunuri imobiliare*, amplasate pe un anumit teritoriu, din iniţiativa proprietarilor, agenţiilor teritoriale de privatizare sau autorităţilor administraţiei publice locale.

Conform art. 3 alin.(1) al Legii 913, indicată de reclamant în cererea de chemare în judecată, efectul prezentei legi se extinde asupra: a) *raporturilor de proprietate* în condominiu; b) condominiilor care se înfiinţează în procesul reconstrucţiei blocului de locuinţe; c) asociaţiilor de coproprietari în condominiu (în continuare - asociaţii de coproprietari), cooperativelor de locuinţe, cooperativelor de construcţie a locuinţelor, în care cel puţin unul din membri a achitat în întregime cota de asociat, precum şi asupra altor asociaţii de proprietari de bunuri imobiliare înfiinţate pentru exploatarea bunurilor imobiliare din condominiu.

Conform art. 4 al Legii, condominiul include: a) o clădire, sau o parte de clădire cu intrare separată, sau cîteva clădiri ce aparţin cel puţin la doi proprietari, precum şi anexele la clădiri, trotuarele, drumurile şi parcările auto, plantaţiile multianuale şi alte obiecte, ce se află pe terenul aferent în hotarele stabilite, cu excepţia obiectelor din complexul energetic, telecomunicaţiilor, reţelelor de alimentare cu apă şi canalizare, precum şi a obiectivelor cu destinaţie strategică (adăposturi antiaeriene, adăposturi contra radiaţiilor); b) *cîteva clădiri* sau construcţii amplasate compact, unite de un teren comun şi elemente de infrastructură comune: case de locuit pentru o familie, case de vacanţă, garaje sau alte obiecte.

Conform art. 5 al aceleiași Legi, proprietatea comună în condominiu include toate părţile proprietăţii *aflate în folosinţă* comună: *terenul pe care este construit blocul (blocurile)*, zidurile, acoperişul, terasele, coşurile de fum, casele scărilor, holurile, subsolurile, pivniţele şi etajele tehnice, tubulaturile de gunoi, ascensoarele, utilajul şi sistemele inginereşti din interiorul sau exteriorul locuinţelor (încăperilor), care deservesc mai multe locuinţe (încăperi), terenurile aferente în hotarele stabilite cu elemente de înverzire, alte obiecte destinate deservirii proprietăţii imobiliare a condominiului.

Potrivit alin.(6) alin.(1)-(5) al Legii, proprietarii în condominiu posedă, folosesc şi dispun de locuinţe (încăperi) în conformitate cu normele în vigoare ale legislaţiei. Locuinţa (încăperea) în condominiu poate să aparţină cîtorva proprietari cu drept de proprietate comună, interesele lor la adunarea generală fiind reprezentate printr-un singur vot. Un proprietar poate avea în proprietate în

condominiu cîteva locuinţe (încăperi). Bunurile comune în condominiu se află în proprietatea comună în diviziune a proprietarilor de locuinţe. Proprietatea comună din condominiu nu poate fi înstrăinată separat de dreptul de proprietate asupra locuinţelor (încăperilor) din condominiu. Obiectele proprietăţii comune pot fi transmise pentru folosinţă contra plată altor persoane fizice sau juridice în cazurile şi condiţiile prevăzute de statutul asociaţiei de coproprietari.

Potrivit art. 15 alin.(1) al Legii 913 pentru asigurarea exploatării clădirii cu mai multe locuinţe, utilizarea locuinţelor şi proprietăţii comune în condominiu, efectuarea altor operaţii legate de activitatea economico-financiară, *proprietarii sînt în drept de sine stătător să aleagă modul de administrare a proprietăţii imobiliare*. Iar conform alin. (2) administrarea condominiului poate fi efectuată: a) de către proprietari nemijlocit, în cazurile în care condominiul include cel mult patru proprietari cărora le aparţin cel mult patru locuinţe (încăperi); b) de către asociaţia de coproprietari de sine stătător sau prin transmiterea acestor funcţii (parţial sau integral), pe bază de contract, unei persoane fizice sau juridice autorizate, în modul stabilit, să îndeplinească aceste funcţii.

Potrivit art. 16 alin.(1) al Legii, asociaţia de coproprietari **se înfiinţează** din cel puţin doi proprietari **pentru întreţinerea, exploatarea şi reparaţia locuinţelor** (încăperilor) ce le aparţin şi a proprietăţii comune din condominiu, pentru asigurarea membrilor asociaţiei cu servicii comunale şi cu alte servicii, pentru reprezentarea şi apărarea intereselor acestora.

Potrivit art. 500 alin.(1) cod civil, proprietarul are dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului.

Conform art. 501 alin.(1) Cod civil, proprietatea este, în condițiile legii inviolabilă.

Nimeni nu poate fi silit de a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii.

Conform art. 46 alin. (1), (2) din Constituţia Republicii Moldova, dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului, sunt garantate. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă şi prealabilă despăgubire.

Art. 1 al Protocolului adiţional nr. 1 la Convenţia pentru apărarea drepturilor omului şi libertăţilor fundamentale statuează expres că orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru o cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internaţional.

În conformitate cu art.118 alin.(1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Potrivit dispoziţiilor art. 130 alin. (1) Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească *apreciază probele* după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În temeiul art. 240 alin. (1) Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii.

În temeiul art. 240 alin. (3) Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească adoptă hotărîrea **în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant**.

Conform art. 239 Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

În conformitate cu art. 9 alin. (1) Cod Civil (în vigoare din 1 martie 2019), *drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii*, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sunt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile, iar, potrivit alin. (2) lit. a) a aceluiași articol, drepturile şi obligaţiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice.

În conformitate cu art. 10 alin. (1) - (2) Cod Civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie *să îşi exercite drepturile* şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară. Neexercitarea de către persoanele fizice şi juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege.

Conform art. 774 alin. (1) - (3) Cod civil, în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face. Obligaţia poate fi pură şi simplă sau afectată de modalităţi. Prestaţia trebuie să fie posibilă şi determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice şi bunelor moravuri.

Conform art. 775 alin. (1) - (2) Cod civil, debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei. Este nulă clauza prin care se derogă de la dispozițiile alin.(1).

Conform art. 776 Cod civil, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

Conform art. 779 alin.(2) Cod civil, obligaţiile corelative se pot naşte din contracte (contracte sinalagmatice), precum şi din alte temeiuri de naştere a obligaţiilor.

Conform art. 780 alin.(1), (2), (3) Cod civil, debitorul unei obligaţii de rezultat este ţinut să atingă rezultatul promis. Debitorul unei obligaţii de mijloace este ţinut să manifeste, la executarea prestaţiei sale, prudenţa şi diligenţa unei persoane rezonabile de aceeaşi calitate, pusă în aceleaşi circumstanţe. Pentru a determina dacă obligaţia este de mijloace sau de rezultat, se ţine cont, printre altele, de următoarele:

a) modul în care obligaţia este exprimată în contract;

b) preţul şi celelalte clauze ale contractului;

c) gradul de risc care, în mod normal, îl implică atingerea rezultatului scontat;

d) aptitudinea celeilalte părţi de a influienţa executarea obligaţiei.

În conformitate cu art. 858 alin. (1), (2) Cod civil, temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

Buna credință este un principiu fundamental în dreptul civil, art. 1 Cod civil.

Prin cererile prealabile din 4 septembrie 2019 și 19 iunie 2019, expediate în adresa SRL „Vasigur Grup, reclamantul a solicitat formarea unei comisii de transmitere a blocului locativ, situat în mun. Chișinău, *****, din gestiunea companiei de construcții în gestiunea asociației; întocmirea actelor de transmitere a blocului locativ de la balanța gestionarului în gestiunea asociației de coproprietari în condominiu și semnarea acestor acte de transmitere, cu indicarea concretă a tuturor componentelor proprietății comune care se transmit și transmiterea de facto a blocului locativ și terenului aferent, situat în mun. Chișinău, *****, din gestiunea companiei de construcție în gestiunea asociației.

În opinia instanței de judecată, reieșind din probele prezentate, administrate, la care au avut acces toți participanții la proces, asupra cărora s-au expus și au avut posibilitatea să prezinte contraprobe, pretențiile reclamantului concretizate în ordinea art. 60 CPC nu pot fi admise în sensul formulat, deoarece obiectul principal de activitate al APC ”A0150-0087” este administrarea imobilelor pe bază de tarife sau contract, /f.d.48 Vol 2/, terenul nu este divizat, legea nu prevede transmiterea în gestiune a blocului locativ, transmiterea către asociație a terenului aferent și a bunurilor proprietate comună în condominiu, întrucît Asociația, exercită administrarea direct în temeiul legii, membrii săi fiind coproprietarii părților comune. Dacă membrii săi se află în posesia unităților, ei se află și în posesia părților comune și ei decid, ca proprietari, să ia hotătîri privind părțile comune prin intermediul formei de organizare asociația. Asociația are împuterniciri de administrare, din numele proprietarilor în condominiu, în modul și condițiile prevăzute de lege. Părțile comune nu aparțin asociației, este greșită

înregistrarea asociației ca proprietar al terenului și construcției în registrul bunurilor imobile. La rubrica proprietar se indică doar condominiu pentru a indica că structura proprietății este una complexă. Părțile comune sunt proprietatea comună a tuturor proprietarilor din condominiu. Raporturile dintre proprietarii din condominiu și proprietarul terenului sunt guvernate expres de lege, obligațiile acestora fiind expres cristalizate în lege. Oricare proprietar din condominiu precum și asociația pot cere proprietarului terenului executarea obligațiilor în ordinea și modul stabilit de lege.

Reieșind din pretențiile reclamantului, concretizate pe parcursul examinării cauzei, potrivit cererii din 18.03.2024 /f.d.47 Vol. II/, coroborat cu art. 240 alin.(3) CPC, normele legale sus enunțate, instanța de judecată conchide de a respinge ca fiind neîntemeiate pretențiile APC A0150-0087 înaintate Companiei de construcții ”Vasigur Grup” SRL, și administratorului acestuia Ceban Igor cu privire la transmiterea în proprietatea APC A0150-0087 proprietatea comună a condominiului și anume toate părțile proprietății aflate în folosință comună, terenul pe care este construit blocul (blocurile), zidurile, acoperișul, terasele, coșurile de fum, casele scărilor, holurile, subsolurile, pivnițele și etajele tehnice, tubulaturile de gunoi, ascensoarele, utilajul și sistemele inginerești din interiorul sau exteriorul locuințelor (încăperilor), care deservesc mai multe locuințe (încăperi), terenurile aferente în hotarele stabilite cu elemente de înverzire, alte obiecte destinate deservirii proprietății imobiliare a condominiului, inclusiv terenul aferent, bunuri situate în mun. Chișinău, *****.

Referitor la pretenția cu privire la compensarea cheltuielilor judiciare, instanța de judecată reține.

În conformitate cu art. 82 CPC, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat și cheltuielile de judecarea pricinii.

În conformitate cu art. 83 alin.(1) CPC, taxa de stat reprezintă o sumă care se percepe, în temeiul legii, de către instanţa judecătorească în beneficiul statului de la persoanele în ale căror interese se exercită actele procedurale de judecare a cauzei civile sau cărora li se eliberează copii de pe documente din dosar.

Iar, în conformitate cu alin.(2) al aceluiași articol, în acţiunile patrimoniale, taxa de stat se determină în funcţie de caracterul şi valoarea acţiunii, iar în acţiunile nepatrimoniale şi în alte cazuri prevăzute de lege, în proporţii fixe, conform Legii taxei de stat.

În conformitate cu art. 84 CPC, se impune cu taxă de stat fiecare cerere de chemare în judecată (iniţială şi reconvenţională), cererea intervenientului principal, cererea vizînd cauzele cu procedură specială, cererea de eliberare a ordonanţei judecătoreşti, cererea de declarare a insolvabilităţii, cererea de eliberare a titlului executoriu privind executarea hotărîrilor arbitrale, cererea de apel, cererea de

recurs, precum şi cererea de eliberare a copiilor (duplicatelor) de pe actele judecătoreşti.

În acest context sunt relevante prevederile art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, care menționează că instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Actele cauzei atestă cu certitudine că reclamantul întru apărarea dreptului pretins a fi lezat, a prezentat dovada de plată a taxei de stat în cuantum stabilit de legislația în vigoare, fapt confirmat prin actele cauzei. /f.d.2.

Întreg materialul probator administrat atestă, că reclamantul, reieșind din prevederile art. 15 alin.(1), (2) al Legii cu privire la avocatură, a fost asistat în proces de către avocatul Sandu Serghei, căruia i-au fost achitate serviciile în cuantum de 11600 lei./f.d.43-47/

Avocatul, exact cum reclamă art. 54 alin.(1) lit. b), e) al Legii cu privire la avocatură, este obligat să acorde asistenţă juridică conform contractului încheiat cu clientul, să ţină dosarele de asistenţă juridică în modul stabilit de statutul profesiei de avocat.

Organizarea activității de avocat este cristalizată în art. 60 alin.(1) al Legii enunțate, potrivit căreia avocatul acordă asistenţă juridică clientului în baza contractului de asistenţă juridică, încheiat în formă scrisă. Contractele de asistenţă juridică încheiate în formă scrisă de avocaţi şi avocaţi stagiari, învestite cu formulă executorie, au putere de titlu executoriu la data exigibilităţii creanţei şi oferă dreptul la executare silită extrajudiciară, fără adresarea unei cereri în instanţa de judecată sau către notar, dacă părţile au convenit aceasta, în mod expres, în contract.

Forma și conținutul contractului de asistență juridică sunt statuate expres în art. 6 al Statutului profesiei de avocat.

În corespundere cu prevederile art. 90 lit. i) Cod de procedură civilă al RM, din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte cheltuielile de asistența juridică.

În conformitate cu prevederile art. 96 alin. (1) și (11) Cod de procedură civilă al RM, instanța judecătorească obligă partea care a **pierdut** procesul să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile. Cheltuielile menționate la alin. (1) se compensează părții care a avut câștig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Conform art. 63 alin. (1), (2) și (4) din Legea nr.1260 din 19 iulie 2002 cu privire la avocatură, munca avocatului este remunerată din contul onorariilor primite de la persoanele fizice și juridice. Mărimea onorariului se stabilește prin

acordul părților și nu poate fi schimbată de autoritățile publice sau de instanța de judecată. Cheltuielile suportate de client în legătură cu acordarea de către avocat a asistenței juridice la apărarea drepturilor și intereselor lui legitime în cauzele penale, civile și administrative urmează a fi compensate integral și proporțional cerințelor admise (respinse) de partea adversă.

Potrivit art. 64 alin. (2) și (13) din Statutul profesiei de avocat, mărimea onorariului se stabilește prin acordul părților și nu poate fi schimbată de autoritățile publice sau de instanța de judecată. La stabilirea onorariului, părțile pot ține cont de recomandările organelor de conducere ale profesiei privind cuantumul onorariilor percepute în diverse categorii de cauze. Avocatul are dreptul să solicite și să obțină, suplimentar la onorariul orar sau fix, un onorariu de succes, cu titlu complementar. Onorariul de succes constă într-o sumă fixă sau variabilă stabilită pentru atingerea de către avocat a unui anumit rezultat. În cauzele penale, onorariul de succes nu poate fi practicat decât în legătură cu latura civilă a cauzei. Onorariul de succes poate fi convenit împreună cu onorariul orar sau fix.

Potrivit art. 64 alin. (1) din Statutul profesiei de avocat nr. 302 din 29 ianuarie 2011, munca avocatului este remunerată din contul onorariilor primite de la persoanele fizice şi juridice.

Alin. (8) prevede că onorariile pot fi stabilite astfel: a) onorarii orare; b) onorarii fixe (forfetare); c) onorarii de succes; d) onorarii formate din combinarea criteriilor de la lit. a), b) şi c).

Cheltuielile de judecată pornesc de la *principiul independenței procesuale* a *fiecărei părți* în procesul civil.

Cheltuielile de judecată au caracter de sancțiune procesuală, avînd ca fundament răspunderea civilă delictuală și culpa procesuală părții care a căzut în pretenții.

Prin obligarea la plata acestora trebuie să se realizeze acoperirea integrală a prejudiciului cauzat părții care a cîștigat procesul.

În speță, chiar dacă reclamantul a fost asistat de avocat, a prezentat probe privind faptul că cheltuielile au fost necesare, reale și rezonabile, instanța de judecată nu constată existența cumulativă a componenței delictului civil, care ar constitui temei de aplicarea sancțiunii procesuale statuate la art. 94,96 CPC, considerent din care, respinge pretenția privind compensarea cheltuielilor judiciare, taxa de stat, asistența juridică și alte cheltuieli suportate în legătură cu prezentul proces.

În conformitate cu art. 94, art. 236-241 CPC, instanța de judecată

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se respinge acțiunea înaintată de Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0087 (anterior ACC nr. 55/734) împotriva SRL ”Vasigur Grup”,

intervenient accesoriu Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0223 (anterior ACC nr. 56/201) cu privire la semnarea actului de predare-primire, transmiterea blocului locativ și compensarea cheltuielilor juridice, ca fiind neîntemeiată.

Hotărîrea este cu drept de apel la Curtea de Apel Chişinău, în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău sediul Centru.

Președintele ședinței, Angela CIUBOTARU
Judecătorul