Dosarul nr. 2-9066/19
2-60409-16052019

H O T Ă R Ă R E
În numele legii

05 martie 2024 mun. Chișinău
Judecătoria Chișinău /sediul Centru/
Instanța compusă din:
Președintele ședinței,
Judecătorul Diana Tricolici
Grefier Vadim Bulachii, Diana Cristea, Andrei Dumitrașcu

examinând în ședință de judecată publică acțiunea civilă la cererea de chemare în judecată depusă de A.C.C. nr. 55/469 către Roșca Vladimir, Roșca Irina, Fusu Alexandru, Moraru Lidia, Tăbîrță Svetlana și Tăbîrță Adrian privind compensarea valorii îmbunătățirilor bunului și a cheltuielilor de judecată

acțiunea reconvențională înaintată Fusu Alexandru, Moraru Lidia către ACC 55/469, intervenienți accesorii SRL „Tenadria", Agenția pentru Supraveghere Tehnică, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/469 privind înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate asupra parcărilor

acțiunea reconvențională depusă de Tăbîrță Adrian către ACC 55/469 privind obligarea de a nu crea obstacole proprietarului în folosirea locului de parcare și compensarea cheltuielilor de judecată

a c o n s t a t a t :

Argumentele participanților la proces.

1. La 15 mai 2019, administratorul ACC 55/469, Dimbițchi Serghei a înaintat în instanța de judecată cerere de chemare în judecată către Roșca Vladimir, Roșca Irina, Fusu Alexandru, Marian Alexei, Moraru Lidia, Tăbîrță Svetlana și Tăbîrță Adrian privind compensarea valorii îmbunătățirilor bunului și a cheltuielilor de judecată (f.d.6-10, vol.I).
2. Potrivit fișei de repartizare, la 16 mai 2019 cererea de chemare în judecată a fost repartizată prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor în mod automat-aleatoriu, judecătorului Judecătoriei Chișinău (sediul Centru), Viorica Puica (f.d.1, vol.I). Ulterior, la 22 iunie 2021 s-a dispus redistribuirea cauzei civile.
3. În motivarea cererii de chemare în judecată reprezentantul reclamantei ACC 55/469, a menționat că prin Hotărârea Curții de Apel Chișinău din 05 mai 2015, s-a dispus de a transmite de la SRL „Tenadria" în proces de faliment, la balanța reclamantului ACC 55/469, blocul locativ situat în mun. Chișinău, str. *****, nr. cadastral *****cu grad de finisare de 91%, inclusiv încăperile tehnice pentru deservirea blocului, cu excepția locurilor de parcare.

Susține că, instanța a dispus de a transmite către ACC55/469 drepturile de creanță ale SRL „Tenadria” ce izvorăsc din restanțele investitorilor pe contractele de investiții privind construcția bunurilor imobile în blocul locativ nominalizat și obligația corelativă de a finisa și a da în exploatare blocul locativ.

Condominiul asupra bunului imobil menționat, a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 09 iunie 2015, cu nr.*****.

La 12 decembrie 2015, lichidatorul SRL „Tenadria” a transmis în natură către reclamantul ACC 55/469, conform actului de ridicare a bunurilor neadjudecate la licitație anexat la cererea de chemare în judecată 35 locuri de parcare, în contul stingerii creanței sale validate în mărime de 5 169 795,70 lei.

ACC 55/469 menționează că, locurile de parcare le-a primit în starea în care se aflau la momentul preluării și anume, nivel demisol nr. cadastral ***** cu grad de finisare de 59% și nivel subsol nr. cadastral ***** cu grad de finisare de 58%, ceea ce se confirmă prin raportul de evaluare anexat din 06 martie 2015, executat de către „LVOVSCHI & CO” SRL, la solicitarea „Tenadria” SRL.

Concomitent cu transmiterea către ACC 55/469 a 35 locuri de parcare, în conformitate cu art.22 alin.(4) a Legii Condominiului nr.913 din 30.03.2000, au devenit membri ai condominiului și proprietarii a 9 parcări, Fusu Dumitru locul de parcare nr.1,2 și 4, Moraru Lidia parcarea nr. 3; Mihailov Alexei parcarea nr.5; Roșca Vladimir, Roșca Irina parcarea nr.7 și 8; precum și Tăbîrţă Svetlana, Tăbîrţă Adrian parcarea nr.15, situate la nivel demisol și Marian Alexei parcarea nr.25 situată nivel subsol.

Afirmă că conform procesului-verbal nr.3 al adunării generale al ACC 55/469 din 26 martie 2016, chestiunea nr.4 a ordinii de zi cu privire la modalitatea de vânzare a 35 parcări a ACC 55/469, s-a hotărât că pentru finisarea a 44 de locuri de parcare să fie colectată suma de 211 290,97 Euro (4665304,57 lei) potrivit devizelor de cheltuieli, anexa 4 a procesului- verbal, ceea ce constituie 250 Euro/m2.

La 20 august 2016, a avut loc ședința membrilor consiliului de administrație ACC 55/469 și a proprietarilor parcărilor. La ședință au fost prezenți Fusu Alexandru, Mihailov Alexei, Roșca Vladimir, Moraru Lidia și Marian Alexei.

Notează că, la ședința respectivă proprietarii – pârâți, au fost înștiințați despre cheltuielile care urmează a fi suportate de către ACC 55/469 pentru finisarea locurilor de parcare care le dețin cu drept de proprietate, fapt confirmat prin procesul-verbal nr. l din 20 august 2016.

Au avut loc și alte ședințe, la 01 septembrie 2016, 17 noiembrie 2018, 08 decembrie 2018 a membrilor ACC 55/469 la care au participat pârâții, ordinea de zi fiind compensarea cheltuielilor privind finisarea lucrărilor de construcție a parcărilor suportate de către reclamant.

Partea reclamantă precizează că, pârâții refuză să compenseze integral cheltuielile suportate de către reclamant. După mai multe întâlniri cu pârâții, soldate cu insucces, la 11 ianuarie 2019 la solicitarea ACC 55/469, s-a întocmit un raport de evaluare prin care s-a stabilit că valoarea de piață a locului de parcare constituie 346 Euro/m2.

Ulterior, în adresa pârâților conform actului din 16 ianuarie 2019, au fost expediate reclamații cu suma care urmează să fie achitată de fiecare pârât, pentru suprafața locului de parcare care le aparține cu drept de proprietate și anume:

a) lui *Roşca Vladimir și Roşca Irina* fiind proprietari al parcărilor nr. 7, 8 cu suprafața totală de 43,20 m^2, situate pe adresa mun. Chișinău, str. *****, nr. cadastral - *****, conform raportului de evaluare din 06 martie 2015, locurile de parcare au fost preluate de către ACC 55/469 la prețul de 5012 Euro.

Conform raportului de evaluare din 11 ianuarie 2019, valoarea pe piață a locului de parcare pentru m^2, constituie 346 Euro.

Prețul de piață la moment, a locurilor de parcare nr.7 și 8 cu suprafața totală de 43,20 m2 x 346 Euro, constituie 14 947,20 Euro. Conform următorului calcul 14 947,20 Euro – 5 012 Euro, reiese că cu 9 935,20 Euro a crescut valoarea locurilor de parcare. Suma dată urmează să fie încasată din contul pârâților pentru îmbunătățirea bunului.

b) lui *Fusu Alexandru*, fiind proprietar al parcărilor situate pe adresa mun. Chișinău, str. *****, nr. cadastral *****, nr. 1,3,4 cu suprafața totală de 66,70 m^2 , conform raportului de evaluare din 06 martie 2015, parcările au fost preluate de către ACC 55/469 la prețul de 7739 Euro.

Conform raportului de evaluare din 11 ianuarie 2019, valoarea pe piață a locului de parcare pentru m^2 constituie 346 Euro. Prețul de piață la moment, a locului de parcare 66,70 m2 x 346 Euro, costă 23 078,20 Euro. Conform următorului calcul 23078,20 Euro - 7739,00 Euro, reiese că cu 15 339,20 Euro a crescut valoarea locurilor de parcare. Suma dată urmează să fie restituită reclamantului din contul pârâtului pentru îmbunătățirea bunului.

c) lui *Marian Alexei*, fiind proprietar al parcării nr.25, cu suprafața totală de 16,40 m^2 situată pe adresa mun. Chișinău, str. *****, nr. cadastral *****, conform raportului de evaluare din 06 martie 2016, locul de parcare a fost preluat de către ACC 55/469 la prețul de 1 607,00 Euro. Conform raportului de evaluare din 11 ianuarie 2019, valoarea pe piață a locului de parcare pentru m^2 constituie 346 Euro. Prețul de piață la moment, a locului de parcare nr.25 cu suprafața totală de 16,40 m^2 x 346 Euro = 5674,40 Euro. Conform următorului calcul, 5674,40 Euro - 1 607,00 Euro, reiese că cu 4067,40 Euro a crescut valoarea locului de parcare. Suma dată urmează să fie încasată din contul pârâtului pentru îmbunătățirea bunului.

d) *Morari Lidia*, fiind proprietar al parcării nr. 2 cu suprafața totală de 23,20 m^2 situat pe adresa mun. Chișinău, str. *****, nr. cadastral ***** conform raportului de evaluare din 06 martie 2016, locul de parcare a fost preluat de către ACC 55/469 la prețul de 2692 Euro. Conform raportului de evaluare din 11 ianuarie 2019, valoarea de piață a locului de parcare pentru m^2 constituie 346 Euro. Prețul de piață la moment, a locului de parcare nr.2 cu suprafața totală de 23,20 m^2 x 346 Euro constituie prețul de 8027,20 Euro. Conform următorului calcul, 8027,20 Euro - 2 692 Euro, reiese că cu 5 335,20 Euro, a crescut valoarea locurilor de parcare. Suma dată urmează să fie încasată din contul pârâților pentru îmbunătățirea bunului.

e) *Tăbîrţă Svetlana și Tăbîrţă Adrian*, fiind proprietari al parcării nr. 15 cu suprafața totală de 25,20 m^2 situat pe adresa mun. Chișinău, str. *****, nr. cadastral *****,

conform raportului de evaluare din 06 martie 2015, a fost preluat de către ACC 55/469 la prețul de 2692 Euro. Conform raportului de evaluare din 11 ianuarie 2019, valoarea pe piață a locului de parcare pentru m^2 constituie 346 Euro. Prețul de piață la moment a locului de parcare nr.15 cu suprafața totală de 23,20 m^2 x 346 Euro, constituie 8 027,20 Euro deci, după calcul 8 027,20 Euro - 2692,00 Euro reiese suma de 5335,20 Euro care urmează să fie încasată din contul pârâților, ca compensare a cheltuielilor suportate de către reclamant pentru îmbunătățirea bunului și anume, finisarea lucrărilor de construcție a locurilor de parcare.

Reclamația menționată a fost recepționată numai de către Roșca Vladimir. Acesta ulterior a venit cu un răspuns (reclamație) prin care a solicitat să-i fie transmise copii legate de problema în cauză.

La 02 martie 2019, în adresa pârâtului a fost expediat răspuns (citație) prin care acesta a fost invitat de către administratorul ACC 55/469, pentru a i se prezenta actele solicitate și a negocia modalitatea de compensare a cheltuielilor suportate pentru îmbunătățirea bunului, pârâtul nu a recepționat citația expediată în adresa sa.

Partea reclamantă precizează că, pârâții deși sunt la curent că locurile de parcare au fost procurate la licitație cu grad de finisare 58% și 59%, că au fost efectuate lucrări de construcție, cheltuielile fiind suportate de către ACC 55/469, pentru finisarea și darea în exploatare a blocului locativ. Pârâții până în prezent nu au întreprins măsuri pentru a compensa valoarea finisării locurilor de parcare care le aparține cu drept de proprietate.

Consideră că, pârâții prin acțiunile sale de ignorare a reclamațiilor expediate în adresa lor, refuză de a-și onora obligațiile pe cale amiabilă. Din aceste considerente, reținând prevederile art.514, art.512 Cod civil, în raport cu situația că locurile de parcare au fost preluate de către ACC 55/469 de la lichidatorul „Tenadria" SRL cu grad de finisare de 58% și 59%, și pentru finisarea lucrărilor de construcție și darea în exploatare a imobilului menționat, s-au efectuat lucrări de construcție, care au fost suportate de către ACC 55/469, concluzionează că apare un raport juridic obligațional dintre reclamant și pârâți. Or, faptul că pârâților le-au fost transmise parcările cu grad de finisare 91%, nu-i scutește de obligația de compensare integrală a cheltuielilor suportate de către ACC 55/469 pentru efectuarea reparațiilor necesare, privind finisarea locurilor de parcare.

Partea reclamantă mai notează că, SRL „Tenadria" i-a transmis locul de parcare nr.5 cu grad de finisare 91 % proprietarului Mihailov Alexei, la fel ca și pârâților, unde acesta la ședința membrilor ACC 55/469, cu proprietarii locurilor de parcare (proces verbal nr. l din 20 august 2016) a căzut de acord să achite suma de 250 Euro /m2, pentru finisarea parcărilor.

4. Reclamanta ACC 55/469, în temeiul prevederilor art.512, 514, 572 Cod civil și a prevederilor Legii condominiului nr.913 din 30.03.2000, *solicită*:

- încasarea din contul pârâților Roșca Vladimir și Roșca Irina suma de 9935,20 Euro în beneficiul ACC 55/469, cu titlu de compensare a cheltuielilor pentru îmbunătățirea locurilor de parcare nr.7 și 8 din mun. Chișinău, str. *****u. 7, nr. cadastral *****;

- încasarea din contul pârâtului Fusu Alexandru suma de 15339,20 Euro în beneficiul ACC 55/469, cu titlu de compensare a cheltuielilor pentru îmbunătățirea locurilor de parcare nr.1,3,4 din mun. Chișinău. str. *****u. 7, nr. cadastral *****.
- încasarea din contul pârâtului Marian Alexei suma de 4067,40 Euro, în beneficiul ACC 55/469 cu titlu de compensare a cheltuielilor pentru îmbunătățirea locului de parcare nr.25, din mun. Chișinău, str. *****u. 7, nr. cadastral *****.
- încasarea din contul pârâtei Morari Lidia suma de 5.335,20 Euro în beneficiul ACC 55 469 cu titlu de compensare a cheltuielilor pentru îmbunătățirea locului de parcare nr.2 din mun. Chișinău, str.*****, nr. cadastral *****.
- încasarea din contul pârâților Tăbîrţă Adrian și Tăbîrţă Svetlana suma de 5335,20 Euro în beneficiul ACC 55/469 cu titlu de compensare a cheltuielilor pentru îmbunătățirea locului de parcare nr.15 din mun. Chișinău. str.*****, nr. cadastral *****.
- încasarea din contul pârâților Roșca Vladimir, Roșca Irina, Fusu Alexandru, Marian Alexei, Morari Lidia, Tăbîrţă Adrian și Tăbîrţă Svetlana în beneficiul reclamantei ACC 55/469 taxa de stat proporțional valorii acțiunii fiecărui pârât în parte, achitată la înaintarea acțiunii și cheltuielilor de judecare a cauzei.

5. La 23 august 2019, *pârâtul Marian Alexei* a depus *cerere prin care a recunoscut acțiunea* depusă de ACC 55/469. În motivarea cererii a indicat că a achitat suma integrală de 4067,40 Euro (conform BNM echivalentul a 81810,87 lei) solicitată prin acțiunea depusă de ACC 55/469, potrivit bonului de plată din 08 august 2019. (f.d.182, vol.I).

6. La 23 august 2019, avocatul Grosu Alexandru în interesele *pârâților Roșca Vladimir și Roșca Irina*, a depus *referință* prin care a solicitat respingerea acțiunii înaintate de ACC 55/469 ca fiind neîntemeiată (f.d.186-191, vol.I).

În motivarea poziției a indicat că, partea pârâtă a menționat că la 12 decembrie 2015, lichidatorul SRL ”Tenadria”- Oleg Muntean a transmis către ACC nr.55/469, în baza actului de ridicare a bunurilor neadjudecate la licitație și anume 35 locuri de parcări auto, în contul stingerii creanței chirografare de rangul V al ACC 55/469 în mărime de 5 169 795,70 lei, preluate de la toți 153 de investitori ai blocului locativ, ca diferență între creanțele garantate stinse creditorilor-investitorilor prin transmiterea în proprietate a bunurilor imobile, din totalul celor 44 de locuri de parcări auto, 9 dintre care, la momentul transmiterii, au fost deja în proprietatea investitorilor, care sunt pârâți în prezenta cauză.

Fiind transmise 35 din cele 44 de parcări auto, în contul stingerii creanței ACC 55/469 în mărime de 5 169 795,70 lei, preluată de la 153 de investitori ai blocului locativ, ACC nr.55/469 a preluat blocul locativ cu gradul de finisare de 91%, însă nu a preluat toate bunurile imobile. Or, în afară de cele 9 parcări, care la momentul transmiterii deja au fost înregistrate ca proprietatea investitorilor (pârâților în cauză), în momentul transmiterii și până în prezent, SRL ”Tenadria” figurează ca proprietarul cotei de 54,51% din parcările litigioase, fapt ce se confirmă prin extrasul din Registrul bunurilor imobile.

Mai mult, susține că parcările auto indicate în extrasul din Registrul bunurilor imobile, în perioada 2016-2019, aveau și sunt la moment cu grad de finisare de 91%, fapt ce se confirmă și prin Aviz Tehnic nr. 73 din 16.12.2013.

Afirmă că, 9 parcări din cele 35 primite de la SRL „Tenadria", au fost vândute deja de către ACC 55/469 locatarilor blocului locativ, în perioada anilor 2016-2017, fapt confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile, în care este menționat gradul de finalizare a parcărilor de 91%, astfel fiind necesară efectuarea în continuare a lucrărilor de construcție prin investirea capitalului în definitivarea construcției acestora în proporție de 9%.

Comunică că, proprietarii parcărilor auto Roșca, Fusu, Tăbîrță, Moraru, si alții, prezenți la ședința consiliului de administrare al ACC nr.55/469 din 20.08.2016, au propus benevol achitarea sumelor suplimentare în valoarea de la 600 euro până la 1500 euro pentru fiecare parcare, în dependență de nivelul la care se află parcarea auto. Însă, președintele ACC 55/469 a refuzat achitarea benevolă, în valoarea propusă de către pârâți/proprietari a parcărilor.

Pârâții precizează că, prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 10 iulie 2013, s-a intentat procedura de insolvabilitate față de SRL „Tendaria", iar prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 06 noiembrie 2013 s-a dispus intrarea societății în procedura falimentului, ceea ce presupune că niciun fel de lucrări nu au fost efectuate de SRL „Tenadria", în cadrul procedurii de faliment, blocul locativ conform Avizului Tehnic nr.73 din 16 decembrie 2013, fiind în stare de finisare la nivel de 91 %.

Ulterior prin Hotărârea Curții de Apel Chișinău nr. 2c-66-51/15 din 05 mai 2015, s-a dispus transmiterea de la SRL „Tendaria" în procedura falimentului, către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.55/469, blocul locativ situat pe adresa MD-2045, mun. Chișinău, str. *****, 7, cu *gradul de finisare 91%*, inclusiv cu spațiile tehnice pentru deservirea blocului, excepția locurilor de parcare, care au fost transmise către ACC nr.55/469 la data de 12 decembrie 2015, ca rezultat al imposibilității comercializării acestor 35 de parcări subterane.

Totodată, pârâții indică că Raportul de evaluare întocmit de SRL „Lvovschi&Co" la 06 martie 2015, urmează a fi apreciat critic. Or, evaluatorul Lvovschi, nu este atestat ca expert tehnic pentru stabilirea gradului de finisare a blocurilor locative. La fel, pârâții evidențiază că acest raport a fost întocmit cu 4 ani în urmă, iar potrivit legislației în vigoare, este valabil pentru un termen de 6 luni, însă potrivit conținutului raportului din 06 martie 2015, acesta este valabil pentru un termen de 12 luni. Mai mult, menționează că evaluatorul nu este în drept de a determina gradul de finisare a construcției, inclusiv în partea parcărilor transmise către ACC nr.55/469 or, gradul de finisare a construcției se determină doar prin Avizul tehnic de examinare a construcției.

Menționează că, potrivit Extrasului din Registrul Bunurilor Imobile, la subcapitolul II, dreptul de proprietate, pct.2.18-2.19, parcările nr.7-8 ce aparțin cu drept de proprietate lui Roșca Vladimir și Roșca Irina și indică ca grad de finisare 91 %. Evidențiază că actul de transmitere-primire a construcției nefinisate este din 20 iulie 2015, iar reclamantul susține că la data de 06 martie 2015, gradul de finisare era doar de 58%-59%. Respectiv, pârâții concluzionează că însăși ACC nr.55/469, nu a cunoscut în anul 2015-2016 și nu

cunoaște până în prezent gradul de finisare a parcărilor în 2019, când a fost efectuat un nou raport de evaluare, din care de asemenea lipsesc informații cu privire la gradul de finisare a construcției or, nu există Avizul tehnic separat de examinare a parcărilor subterane.

Reiterează că la 13 februarie 2015, când ACC 55/469 a depus cerere de separare a bunurilor din masa debitoare, s-a specificat că gradul de finisare a construcției este de 91%, grad ce se răsfrânge și asupra spațiilor destinate parcării.

La Adunarea generală a asociaților ACC nr.55/469 din 28 decembrie 2014, au fost aprobate cheltuielile necesare pentru finisarea lucrărilor de construcție a întregului blocului locativ (cu toate spații comune, amenajarea teritoriului, rețelele electrice, ascensoare etc.) în sumă de 457 984 euro. În aceste lucrări se includ lucrări de finisare a parcărilor subterane, respectiv, consideră pârâții că, ACC nr.55/469, prin cererea de chemare în judecată, încearcă neîntemeiat să obțină suplimentar sume pentru efectuarea lucrărilor de construcție comune, necesare pentru toți locatarii blocului locativ, dar puse pe seama exclusivă a proprietarilor parcărilor subterane, or bugetul pentru aceste lucrări a fost aprobat în anul 2014 pentru blocul în întregime, și nu separat pentru parcările subterane. Adunarea generală a membrilor ACC nr.55/469, la care s-au aprobat aceste cheltuieli nu a fost contestată, respectiv produce efecte juridice până în prezent.

Relevă că, prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 05 mai 2015, s-a transmis către ACC nr.55/469 drepturile de creanță a SRL „Tendaria" în partea restanțelor existente pe contractele investiționale și s-a rectificat corespunzător tabelul definitiv al creanțelor al SRL „Tendaria". Așadar, creanța obținută de ACC 55/469 în suma de 5 169 795,70 lei, o parte din care este constituită din creanțele restante (nestinse de debitor) ale pârâților în cauză, pentru care și sau transmis cele 35 parcări subterane, care urmau a fi folosite ca surse financiare pentru finisarea parcărilor și a blocului locativ, după vânzarea acestora la locatarii blocului.

Susține că este neîntemeiată poziția reclamantei precum că gradul de finisare a locurilor de parcare este de 58% și 59% or, prin probe pertinente se atestă contrariu.

Pârâții Roșca Vladimir și Roșca Irina mai indică că, la 02 aprilie 2008, între Roșca Vladimir și SRL „Tendaria" a fost încheiat contractul de investiții în construcția locurilor de parcare auto nr.22P/08, notat în RBI în 2013. Potrivit acestuia SRL „TENADRIA" s-a obligat să efectueze lucrări de construcție cu ulterioara transmitere a lor în proprietatea investitorului, și anume a locurilor de parcare nr. 7-8, situate la nivelul sol din blocul locativ nr.5, cu nr. cadastral *****, amplasat pe adresa mun. Chișinău, *****, 7, iar investitorul s-a obligat să achite antreprenorului pentru efectuarea lucrărilor de construcție în sumă de 12 000 euro, echivalentul a 192 000 lei, cu termenul limită de finisare a lucrărilor trimestrul I al anului 2013. Investitorul Vladimir Roșca a fost creditor garantat al SRL „Tendaria" cu o creanță validată în sumă de 192 000 lei, echivalentul a 12 000 euro, pe care creditorul a achitat-o integral și care constituie 100 % din costul contractual al bunurilor imobile finalizate la nivel de 91 % .

La fel, pârâții au precizat că încheierea Curții de Apel Chișinău din 19 iunie 2016, a servit drept temei pentru înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra parcărilor nr.7-8 după Roșca Vladimir și Roșca Irina.

Reieșind din conținutul încheierii nominalizate și a contractului de investiții încheiat de Roșca Vladimir cu SRL „TENADRIA”, pentru construcția a 2 parcări, Roșca Vladimir a achitat în contul SRL „TENADRIA” suma de 12 000 euro, deci a câte 6 000 euro pentru fiecare loc de parcare.

Astfel, consideră că valoarea parcărilor a sporit cu 600 euro fiecare, deci cu 1200 euro în total. Sumă care o consideră ca fiind suma efectivă pentru pretinsele lucrări de finisare a parcărilor, care și a fost pusă spre achitarea benevolă de către familia Roșca de nenumărate ori, la ședințele consiliului ACC 55/469, însă a fost refuzată ca insuficientă.

Afirmă că, este neîntemeiată poziția reclamantului privind valoarea de piață a parcărilor nr.7-8, ca fiind de 14 947,20 euro. Pe când potrivit raportului din 11.01.2019, valoarea de piață a unei asemenea parcări este de 6 600 euro.

Reieșind din cele expuse, consideră că acțiunea depusă de ACC 55/469 nu poate fi admisă, or este una neîntemeiată, înaintată cu scopul de îmbogățire fără justă cauză, și urmează a fi respinsă. (f.d.186-191, vol.I).

7. La 30 august 2019, *pârâtul Adrian Tăbârță* a depus *referință* prin care a solicitat respingerea acțiunii depuse de ACC 55/469, ca fiind neîntemeiată (f.d.9-13, vol.IV).

Pârâtul Adrian Tăbîrță a menționat că, SRL „Tenadria” nu deținea și nu deține, inclusiv ACC 55/469 creanțe ce izvorăsc din contractele de investiții față de Svetlana Tăbîrță și Adrian Tăbîrță. La fel, nu poate fi relevant argumentul reclamantei precum că, bunul imobil separat din masa debitoare și transmis în proprietatea Svetlanei Tăbîrță constituie 2692 euro or, ultimei i-a fost stinsă creanța în mărime de 8000 euro. Ambele părți neavând pretenții reciproce.

Reiterează că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, la situația din 18.02.2019 proprietar a 54,51% din bunul imobil cu nr. cadastral ***** este SRL „Tenadria”, gradul de finisare de 91%, constatat prin avizul nr.073/16-12.13 din 16.12.2013, proprietar a 24,217% este ACC 55/462, proprietar a 21,273% sunt persoanele fizice Mihailov Alexei, Tăbîrță Svetlana, Tăbîrță Adrian, Fusu Alexandru, Moraru Lidia, Roșca Vladimir, Roșca Irina.

Menționează că, coproprietarii SRL „Tenadria” și ACC 55/462 au obligația pozitivă de a investi corespunzător în construcția bunului imobil. Calcularea sumei de 5335,20 euro, nu constituie o sumă real investită și cheltuită, este un calcul matematic prezentat de reclamantă și nesusținut de probe. Mai mult, Svetlana Tăbîrță a fost de acord să achite diferența de 9% din valoarea bunului or, la momentul când a devenit proprietar, bunul imobil avea grad de finisare de 91%.

Pârâtul Adrian Tăbîrță susține că, la data de 28 ianuarie 2013 a fost încheiat un acord la Contractul de investire în construcția bunul imobil - încăpere cu spațiu pentru debara nr.20P/08 din 25 iulie 2008, care la pct. 3.1 - stipulează că în legătură cu executarea necorespunzătoare de către SC „Tenadria” SRL a obligațiilor contractuale stipulate în contractul de investire în construcția spațiului locativ nr. 410/08 din 25 iulie 2008, aceasta este de acord să stingă datoria beneficiarului Tăbîrță Svetlana față de SC „Tenadria” SRL în sumă de 8000 de euro în condițiile Contractului de investire în construcția bunului imobil - loc de parcare cu suprafața de 23,2 m2, auto nr.20P/08 din 25 iulie 2008. Mai apoi de către SC „Tenadria” SRL a fost eliberat certificatul confirmativ

că suma contractului a fost integral achitată și prin care se putea face înregistrarea la oficiul cadastral teritorial.

La data de 29 ianuarie 2013 contractul de investire în construcția bunului imobil - locuri de parcare auto nr.20P/08 a fost certificat la oficiul cadastral teritorial, conform cererii 00/13/11852.

Prin Hotărârea definitivă și executorie din momentul pronunțării Curții de Apel Chișinău din 11 decembrie 2014, s-a admis cererea înaintată de Tăbîrţă Svetlana privind separarea bunului din masa debitoare și a fost transmis în proprietatea Svetlanei Tăbîrță bunul imobil parcare nr.15 nr. cadastral *****. Respectiv, la data de 29.06.2015 a fost înregistrat dreptul de proprietate la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, conform măsurilor geometrice fiind stabilită cota parte de 2,375%.

Pârâtul Adrian Tăbîrță mai precizează că, raportând procentual la suprafața totală a locurilor de parcare care este de 787,0 m2, constată faptul: (787:100) *2,375 = 18,69 m2. Astfel, 2,375% constituie 18,69 m.p. care de fapt și de drept este mărimea locului de parcare nr.15 situat la demisolul blocului locativ cu nr. cadastral *****.

Reiterează că, la 02 iulie 2015 prin actul de predare-primire nr.01/TS/15, lichidatorul SRL „Tenadria" Muntean Oleg a predat Svetlanei Tăbîrţă locul de parcare nr.15, cu suprafața de 21,4 m2, ce constituie 2,191% din încăperea (parcare) situată la nivel demisol. Tăbîrţă Svetlana a achitat integral costul bunului imobil - locului de parcare nr.15, cu suprafața de 21.4 m2.

Din aceste considerente, pârâtul Tăbîrță Adrian solicită respingerea ca neîntemeiată a acțiunii depuse de ACC 55/467.

8. Prin încheierea protocolară a Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 16 octombrie 2019, instanța a dispus atragerea în proces în calitate de intervenienți accesorii SRL „Tenadria" și Agenția pentru Supravegherea Tehnică (f.d.203 *verso*, vol.IV).

9. La 03 februarie 2020, *Roșca Vladimir, Roșca Irina, Fusu Alexandru, Moraru Lidia* prin intermediul avocatului Grosu Alexandru au înaintat în instanță *cerere reconvențională* către ACC 55/469, intervenienți accesorii SRL „Tenadria", Agenția pentru Supraveghere Tehnică, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/469 privind înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate asupra parcărilor (f.d.101-104, vol.IV).

În motivarea poziției reclamanții reconvenționali au menționat că în temeiul încheierilor irevocabile a Curții de Apel Chișinău nr.2c-66/13 din 19 iunie 2016 și nr.2e-66/13 din 13 octombrie 2015, s-au transmis în proprietate creditorilor garanți Vladimir Roșca, Fusu Dumitru locurile de parcare nominalizate, stingerea creanței și dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate.

Deși reclamanții reconvenționali Roșca Vladimir, Roșca Irina, Fusu Alexandru, Moraru Lidia și alții, au fost și sunt proprietari a locurilor de parcare nr.1,2,3,4,7,8 din complexul de parcări cu nr. cadastral ***** începând cu anii 2015-2016, au început limitările în exercitarea dreptului de proprietate asupra locurilor de parcare nominalizate, din partea conducerii ACC 55/469, prin indicarea faptului că acestea vor fi utilizate doar atunci când vor fi achitate toate sumele pentru efectuarea lucrărilor de construcție, în caz contrar acestea vor fi impracticabile pentru proprietari.

Consideră că, acțiunile ACC 55/469 poartă un caracter ilegal și prejudiciabil.

Reclamanții reconvenționali Roșca Vladimir, Roșca Irina, Fusu Alexandru, Moraru Lidia își întemeiază acțiunea în baza prevederilor art. 500, 501, 585 Cod civil, art.1 Protocolul 1 CEDO și art.6 CEDO, *solicitând*: obligarea ACC 55/469 de a nu crea obstacole proprietarilor Roșca Vladimir, Roșca Irina, Fusu Alexandru, Moraru Lidia în folosirea bunurilor imobile locurile de parcare nr.1,2,3,4,7,8 din complexul de parcări cu nr. cadastral *****, pe care reclamanții reconvenționali le dețin cu drept de proprietate intabulat în Registrul bunurilor imobile și compensarea cheltuielilor de judecată.

10. La 04 februarie 2020, 07 februarie 2020, *Tăbîrță Adriana și Tăbîrță Svetlana* au depus *cerere reconvențională* către ACC 55/469 privind obligarea de a nu crea obstacole proprietarului în folosirea locului de parcare și compensarea cheltuielilor de judecată (f.d.121-127; 133-139, vol.IV).

În motivarea acțiunii reconvenționale Adrian Tăbîrță a precizat că prin separarea bunului din masa debitoare și transmiterea acestuia în proprietatea Svetlanei Tăbîrță, ultimei i-a fost stinsă creanța în mărime de 8000 euro.

Reiterează argumentele invocate în referința din 30 august 2019 (f.d.9-13, vol.IV). Astfel, susține că, la 02 iulie 2015 prin actul de predare-primire nr.01/TS/15, lichidatorul SRL „Tenadria" Muntean Oleg a predat Svetlanei Tăbîrță locul de parcare nr.15, cu suprafața de 21,4 m2, ce constituie 2,191% din încăperea (parcare) situată la nivel demisol, al blocului locativ, situat în mun. Chișinău, str. *****, cu gradul de execuție de 91%, conform avizului tehnic de constatare nr.73 din 16.12.2013. Tot atunci la 02 iulie 2015, lichidatorul a eliberat un certificat confirmativ prin care se atestă faptul că Tăbîrță Svetlana a achitat integral costul bunului imobil - locului de parcare nr.15, cu suprafața de 21.4 m2.

Adrian Tăbîrță consideră că, pârâtul reconvențional ACC 55/469 prin acțiunile intenționate în mod abuziv se folosește în exclusivitate de bunul ce îi aparține cu drept de proprietate, îngrădindu-i concomitent și accesul la locul de parcare prin montarea unei uși/porți, nefiindu-i eliberată cheie de acces.

În temeiul art.172-173 Cod de procedură civilă, art.500-501, 509-510, 585 Cod civil și art.1 al Protocolului 1 CEDO, reclamanții reconvenționali Tăbîrță Adrian, Tăbîrță Svetlana *solicită*: obligarea ACC 55/469 de a nu crea obstacole în folosirea bunului imobil, locul de parcare nr.15, situat la nivelul demisol cu nr. cadastral ***** și încasarea din cheltuielilor de judecată.

11. *În ședința de judecată, avocatul Palamari Aliona în interesele reclamantei ACC 55/469* a concretizat că susține acțiunea civilă în partea pretențiilor înaintată către Roșca Vladimir, Roșca Irina, Fusu Alexandru, Moraru Lidia, Tăbîrță Svetlana și Tăbîrță Adrian. Partea reclamantă a explicat că nu mai susține pretențiile înaintate către pârâtul Marian Alexei deoarece ultimul a executat benevol pretențiile reclamantului. /f.d. 184 Vol. I/.

Reprezentantul reclamantei ACC 55/469, avocatul Palamari Aliona a comunicat că, prin actul de ridicare a bunurilor neadjudecate la licitație nr. 1 / PV1 din 12.12.2015, ACC 55/469 a primit locurile de parcare cu nr. cadastral *****, și *****, bunurile date au fost evaluate la solicitarea administratorului insolvabilității a debitorului SRL "Tenadria",

după care a fost înregistrat dreptul de proprietate la acel moment, de către „Lvovschi&Co” la data de 06 martie 2015.

Potrivit raportului de evaluare întocmit de către Lvovschi&Co, gradul de finalizare al locurilor de parcare care au fost înregistrate după pârâți, era de 58% și 59% la prețul de aproximativ 116,00 Euro/m2, însă în raport este indicat costul fiecărui loc de parcare separat (fila 20, 21 din raport).

Având în vedere faptul că ACC 55/469, a efectuat lucrări de îmbunătățire a locurilor de parcare în valoare de 4 402 466,55 lei, fapt confirmat prin facturile anexate la materialele cauzei, la data de 11 ianuarie 2019 s-a întocmit un alt raport de evaluare de către SRL ”Muscat” prin care s-a stabilit că valoarea de piață a unul loc de parcare este în mărime de 346 Euro/ m2 (preț indicat în fila 21 din raportul întocmit de către SRL ”Muscat”).

Respectiv, concretizând cerințele din acțiune, avocatul Palamari Aliona în interesele reclamantei ACC 55/469 în ședința de judecată suplimentar a indicat următoarele.

Așa cum, potrivit raportului de evaluare întocmit de către „Lvovschi&Co” locurile de parcare nr.7,8 care sunt înregistrate după Roșca Vladimir, Roșca Irina au suprafața totală de 43,20 m2 (21,3+21,9) aveau prețul de 5 012 Euro (2 471 Euro +2 541 Euro) însă după efectuarea lucrărilor de către ACC 55/469 potrivit raportului de către SRL ”Muscat” valoarea s-a majorat cu suma de 9935,20 Euro (după următorul calcul (43,20 m2*346 Euro/m2-14 947,20 Euro-5 012 Euro), ajunge la concluzia că din contul lui Roșca Vladimir, Roșca Irina, instanța urmează să dispună încasarea sumei de 9 935,20 Euro (230 Euro /m2).

Așa cum, potrivit raportului de evaluare întocmit de către „Lvovschi&Co” locurile de parcare nr.1,3,4 sunt înregistrate după Fusu Alexandru, au suprafața totală de 66,70 m2 (22,70+21,7+22,30) și aveau prețul de 7 739 Euro (2 634 Euro+2 518 Euro+2 587 Euro) însă după efectuarea lucrărilor de către ACC 55/469 potrivit raportului de către SRL ”Muscat” valoarea s-a majorat cu suma de 7339,20 Euro (după următorul calcul (66,70 m2*346 Euro/m2 = 23078,20 Euro-7739 Euro), ajunge la concluzia că din contul lui Fusu Alexandru instanța urmează să dispună încasarea sumei de 15 339,20 Euro (230 Euro /m2).

Așa cum, potrivit raportului de evaluare întocmit de către „Lvovschi&Co” locul de parcare nr.2 care este înregistrat după Morari Lidia are suprafața de 23,20 m2 și s-a estimat la prețul de 2692 Euro, însă după efectuarea lucrărilor de către ACC 55/469 potrivit raportului de către SRL ”Muscat” valoarea s-a majorat cu suma de 5335,20 Euro (după următorul calcul (23,20 m2*346 Euro/m2=8 027,20 Euro-2 692 Euro), ajunge la concluzia că din contul lui Morari Lidia instanța urmează să dispună încasarea sumei de 5 335,20 Euro (230 Euro /m2).

Așa cum, potrivit raportului de evaluare întocmit de către „Lvovschi&Co” locul de parcare nr.15, care este înregistrat după Tăbîrţă Adrian, Tăbîrţă Svetlana, cu suprafața de 23,20 m2 avea prețul de 2 692 Euro, însă după efectuarea lucrărilor de către ACC 55/469 potrivit raportului de către SRL ”Muscat” valoarea s-a majorat cu suma de 5 335,20 Euro (după următorul calcul (23,20 m2*346 Euro/m2=8 027,20 Euro-2 692 Euro), ajunge la

concluzia că din contul lui Tăbîrţă Adrian, Tăbîrţă Svetlana instanța urmează să dispună încasarea sumei de 5 335,20 Euro (230 Euro /m2).

Reprezentantul reclamantei, mai indică că, pentru finisarea parcărilor de la proprietarii investitori s-a încasat suma de 3 428 742,10 lei, la moment s-a cheltuit suma de 4 402 466,55 lei, fapt confirmat prin facturile anexate la materialele cauzei (vol. V-f.d.216,217). Astfel, suma care a fost cheltuită din contul ACC 55/469 pentru finalizarea parcărilor, este în mărime de 973 724,45 lei (48 686,20 euro). Dintre care 40012,20 euro, urmează să fie încasată la moment din contul pârâților și 8 674 euro, din vânzarea parcării nr.21 care la moment se află în proprietatea ACC 55/469.

Cu privire la acțiunea reconvențională înaintată de Tăbîrță Adrian, Tăbîrţă Svetlana, ACC 55/469 consideră că nu are suport probatoriu și cele invocate de către acesta, precum că administratorul ACC 55/469 îi creează impedimente în exercitarea dreptului de proprietate, sunt declarative or, reclamanții reconvenționali nu au prezentat nicio probă care ar confirma refuzul administratorului în exercitarea dreptului de proprietate de către aceștea asupra parcărilor. Respectiv, acțiunea reconvențională urmează a fi respinsă, ca fiind neîntemeiată.

12. *Reprezentantul reclamantei ACC 55/469, administratorul Dimbiţchi Serghei în ședința de judecată* a susținut poziția expusă de avocatul Palamari Aliona, solicitând admiterea acțiunii înaintate de ACC 55/469 și respingerea acțiunilor reconvenționale.

13. *În ședința de judecată, pârâtul Roșca Vladimir* a recunoscut parțial acțiunea depusă de ACC 55/469 și anume, a concretizat că este de acord să achite doar pentru 9% din valoarea bunului or, la momentul când a devenit proprietar, bunul imobil avea grad de finisare de 91%, în rest a susținut referința cu motivele de fapt și de drept invocate în aceasta. Totodată, a renunțat la acțiunea reconvențională înaintată către ACC 55/469 privind înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate.

Suplimentar pârâtul Roșca Vladimir a afirmat că, președintele ACC 55/469, Serghei Dîmbițchi urmărește scopul sa încaseze de la pârâți pierderile pe care el, le-a cauzat ACC 55/469 prin vânzarea la preț sub sine cost a celor 35 locuri de parcare primite de la „Tendaria" SRL în contul stingerii creanțelor în sumă de 5 169 795,70 lei. Dacă cele 35 de locuri de parcare ar fi fost vândute la prețul de cel puțin 360 euro /m2 (preț cu care au fost preluate de la „Tenadria" SRL), atunci ACC 55/469 ar fi încasat suplimentar suma de aproximativ 71 874 euro. Respectiv, aceasta este cu mult peste suma devizului de cheltuieli invocate de administratorul ACC 55/469, necesare pentru finalizarea parcărilor subterane.

Din punct de vedere al echității și egalității în drepturi a tuturor membrilor ACC, consideră ca este inacceptabil să achite prețul de 574 euro/m2 (333 preț contractual + 241 euro pretinși de ACC 55/469), pe când alți cumpărători care au făcut contracte de investiții cu ACC 55/469, să achite doar câte 252 euro/m2.

Astfel, pârâtul Roșca Vladimir, susține referința depusă și solicită respingerea cererii de chemare în judecată depusă de ACC 55/469 către Roșca Vladimir și Roșca Irina privind încasarea sumelor; precum și încasarea de la ACC 55/469 a cheltuielilor de judecată în mărime de 5000 (cinci mii) lei. Referitor la acțiunea reconvențională în

temeiul art, art. 60 alin. (5), 265 lit. c) Cod de procedură civilă, a renunțat la acțiunea reconvențională și a solicitat încetarea procesului.

14. *În ședința de judecată reprezentantul pârâților Roșca Vladimir, Roșca Irina, Fusu Alexandru și Moraru Lidia, avocatul Grosu Alexandru*, (în temeiul mandatelor nr.1384084 din 13.08.2019, nr.1504486, nr.1504485 din 31.01.2020) a recunoscut parțial pretențiile din acțiunea depusă de ACC 55/469, în rest a solicitat respingerea acțiunii din motivele relatate în referință. Recunoaște doar diferența de 9% din valoarea bunului or, la momentul când pârâții au devenit proprietari, bunul imobil avea grad de finisare de 91%.

A susținut acțiunea reconvențională depusă de Fusu Alexandru și Moraru Lidia, cu motivele de fapt și de drept invocate în aceasta.

Cât privește pretențiile înaintate de Roșca Irina către ACC 55/469 prin acțiunea reconvențională, avocatul Grosu Alexandru a renunțat la acțiunea reconvențională depusă, fiind împuternicit în acest sens prin mandatul anexat la dosar.

15. *În ședința de judecată pârâtul/reclamantul reconvențional Tăbîrță Adrian* a recunoscut parțial pretențiile din acțiunea depusă de ACC 55/469 și anume a concretizat că este de acord să achite pentru diferența de 9% din valoarea bunului or, la momentul când a devenit proprietar, bunul imobil avea grad de finisare de 91%. În rest, a susținut circumstanțele invocate în referința depusă.

Cu privire la acțiunea reconvențională înaintată către ACC 55/469 a solicitat să fie admisă din motivele de fapt și de drept invocate în aceasta.

16. În ședința de judecată, pârâții/reclamanții reconvenționali Roșca Irina, Fusu Alexandru, Moraru Lidia, Tăbîrță Svetlana și intervenientul accesoriu Agenția pentru Supraveghere Tehnică, nu s-au prezentat fiind citați legal despre locul, data și ora ședinței de judecată. Prin cererea din 07.02.2020, pârâta Tăbîrță Svetlana a solicitat respingerea ca neîntemeiată a acțiunii civile depusă de ACC 55/469 și examinarea cauzei în lipsa sa (f.d.188, vol.IV).

Intervenientului accesoriu SRL „Tenadria", lichidator Muntean Oleg prin cererea nrr.05-3/3-18052 a solicitat examinarea cauzei civile în lipsa sa (f.d.17-18, vol.V).

Astfel, în temeiul art. 206 alin. (3) Cod de procedură civilă, instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora.

Aprecierea instanței de judecată.

17. Audiind părțile și reprezentanții acestora, examinând cererea de chemare în judecată, referințele, acțiunile reconvenționale depuse și materialele dosarului, în raport cu prevederile legale, instanța de judecată consideră necesar de *a respinge ca neîntemeiate acțiunea depusă de ACC 55/469 și acțiunile reconvenționale*, din următoarele considerente.

18. În conformitate cu prevederile art. 130 Cod de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

19. Potrivit art.10 alin.(1) Cod civil, persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară.

20. În ședința de judecată s-a constatat cu certitudine că, la ședința comitetului „Tenadria" SRL din 06 decembrie 2013, s-a decis crearea ACC 55/469, cu scop de gestionare și finisare a bunului imobil situat în mun. Chișinău str. *****,7 nr. cadastral *****, care va fi formată de către creditorii investitori al blocului nefinisat, și care va prelua din masa debitoare a SC "Tenadria" SRL, bunul imobil fără locurile de parcare.

21. Astfel, la 26 noiembrie 2016, Asociația de Coproprietari în Condominiu 55/469, a fost înregistrată în Registrul de stat al persoanelor juridice (f.d.11, vol.).

22. Potrivit Avizului tehnic se atestă gradul de executare a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect nr.73 din 16 decembrie 2013, obiectul bloc locativ cu parcare auto și obiective de menire social-culturale lit.F-07, situat în mun. Chișinău, str. *****, (*****), „gradul de executare constituie aproximativ 91%" (f.d.129, vol.IV).

23. În ședința de judecată, instanța a stabilit că la Adunarea Generală a membrilor ACC 55/469 din 28 februarie 2015, s-a decis ca investitorii creditori, care au achitat suma de 100% din valoarea contractelor să cesioneze valoarea de 9% din sumele investite la SRL „Tenadria" către ACC 55/469, fiind întocmite în acest sens contracte de cesiune a creanțelor cu fiecare creditor separat, părțile contractului fiind SC "Tenadria" SRL, ACC 55/469 și persoanele care au fost validați și înscriși în tabelul definitiv al creanțelor la rangul V a creanțelor chirografare și înscrierea ca creditor chirografar ACC 55/469.

24. De asemenea, în ședința de judecată s-a constatat că gradul de finisare de 91 % se referă la bunul imobil cu nr. cadastral *****, astfel la solicitarea lichidatorului „Tenadria" SRL, s-a decis evaluarea încăperilor nelocative, parcări cu nr. ***** și nr. *****.

25. Materialele cauzei atestă că, la solicitarea lichidatorului „Tenadria" SRL, la 06 martie 2015 Lvovschi & Co" SRL a efectuat Raportul de evaluare a valorii de piață a proprietății „Tenadria" SRL, încăperi nelocative (parcarea subterană pentru 44 de locuri) mun. Chișinău, str. *****, calculul gradului de finalizare (nivel subsol – 58 %) și (nivel demisol – 59 %). Rezultatele evaluării potrivit situației din 06 martie 2015, nivel demisol nr. cadastral *****, locul de parcare nr.1 evaluat la suma de 2634 euro, locul de parcare nr.2 – 2692 euro, locul de parcare nr.3 – 2518 euro, locul de parcare nr.4 – 2587 euro, locul de parcare nr.7 – 2471 euro, locul de parcare nr.8 – 2541 euro și locul de parcare nr.15 – 2692 euro. În total valoarea de piață în mărime de 2164999 lei (f.d.43-69, vol.IV).

26. Conform hotărârii definitive și irevocabile a instanței de insolvabilitate a Curții de Apel Chișinău din 05 mai 2015 (înregistrată la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău a ÎS „Cadastru" la 09 iunie 2015, cu nr. cadastral *****), s-a transmis la balanța ACC 55/469 blocul locativ nr. cadastral *****din mun. Chișinău, str. *****, inclusiv (...încăperile tehnice pentru deservirea blocului), cu excepția locurilor de parcare din

bunurile imobile cu nr. cadastrale ***** și *****. S-a dispus înregistrarea condominiului ACC 55/469, asupra bunului imobil bloc locativ cu nr. cadastral *****în Registrul bunurilor imobile. S-a transmis către ACC 55/469 drepturile de creanță a SRL „Tenadria" ce izvorăsc din restanțele investitorilor pe contractele de investiții privind construcția bunurilor imobile în blocul locativ cu nr. cadastral *****și obligația corelativă de a finisa și a da în exploatare blocul locativ cu nr. cadastral *****. S-a rectificat tabelul definitiv al SRL „Tenadria" prin excluderea creditorilor validați de rangul V și VI, ce sunt concomitent și membri ai ACC 55/469 și s-a substituit cu ACC 55/469. Totodată, în conținutul hotărârii se constată că blocul locativ este finalizat (gradul de finisare) de 91% (f.d.145-152, vol.V).

27. Instanța atestă la materialele cauzei tabelul definitiv actualizat a creanțelor SRL „Tenadria" din 24 septembrie 2013 (f.d.129-139, vol.V).

28. Respectiv, potrivit tabelului definitiv consolidat a tuturor creanțelor SRL „Tenadria" din 14 octombrie 2015, ACC 55/469 a fost validată cu creanța de rangul V (pct. 19 din tabel) preluată de la creditori-investitori de 5 099 738,22 lei, stinsă prin transmiterea în proprietate ACC a tuturor parcărilor din demisol/subsol al blocului locativ. La pct.10, sunt indicate creanțele chirografare de rangul VI a ACC 55/469 în sumă de 731859,55 lei, în temeiul încheierii Curții de Apel Chișinău din 05.05.2015 (f.d.140-144, vol.V).

29. Potrivit procesului-verbal nr.1 din 25 octombrie 2015, semnat de lichidatorul SRL „Tenadria" Muntean Oleg și administratorul ACC 55/469, se atestă că ACC 55/469 a primit în proprietatea sa toate parcările, în contul stingerii creanței de 5 169 795,7 lei, preluate de la investitori-creditori, inclusiv de la pârâți, nivel demisol/subsol cu nr. cadastrale ***** și ***** (f.d.153-154, vol.V).

30. Prin Actul de ridicare a bunurilor neadjudecate la licitație nr. 1 / PV1 din 12 decembrie 2015, ACC 55/469 a primit locurile de parcare cu nr. cadastral *****, și ***** (f.d.37-38, vol.I).

31. La materialele cauzei se atestă și tabelele definitive consolidate actualizate a creanțelor debitorului SRL „Tenadria" pentru anii 2016-2017 (f.d.155-186, vol.V).

32. Conform procesului-verbal nr.3 al adunării generale ACC 55/469 din 26 martie 2016, chestiunea nr.4 a ordinii de zi cu privire la modalitatea de vânzare a 35 parcări a ACC 55/469, s-a hotărât „prin actul de ridicare a bunurilor neadjudecate la licitație din contul stingerii creanței validate și procesului-verbal nr.1 din 25.10.2015 de către ACC 55/469 a fost preluat în proprietate 35 locuri de parcare nivel subsol nr. cadastral 0100314.401.07.160 cu grad de finalizare 58% și nivel demisol nr. cadastral 0100314.401.07.161 cu grad de finalizare 59%. Pentru finisarea construcțiilor locurilor de parcare 100% în număr de 44 de parcări s-a decis colectarea sumei de 211 290,97 euro (4665304,57 lei la cursul BNM la 23.03.2016) potrivit devizelor de cheltuieli, anexa 4 a procesului-verbal, ceea ce constituie 250 Euro /m2 (f.d.67-69; 74, vol.I).

33. Respectiv, instanța reține că, potrivit Listei proprietarilor de apartamente prezenți la Adunarea Generală al membrilor al ACC 55/469 din 26 martie 2016, chestiunea cu nr.4 din procesul-verbal nr.3, a fost votată de 70 persoane din 153 persoane (împotrivă

1 persoană, s-a abținut 1 persoană). Astfel, instanța observă că pârâtul Fusu Dumitru fiind proprietar și al spațiului comercial din blocul locativ nominalizat, nu a fost prezent la adunare (f.d.219-215; 231-257, vol.IV).

34. Ca urmare, instanța constată că la 24 iunie 2016, ACC 55/469, a publicat în Monitorul Oficial, anunțul cu următorul conținut ”conform procesului verbal al Adunării Generale repetate și a statutului ACC 55/469 se propun spre vânzare locuri de parcare subterane în blocul locativ cu nr. cadastral *****din str. ***** la prețul de 250 euro/ m2” (f.d.214, vol.V).

35. La fel, în conformitate cu procesul-verbal nr.1 al ședinței membrilor consiliului de administrație ACC 55/469 și al proprietarilor locurilor de parcare din str. ***** din 20 august 2016, cu privire la chestiunea nr.2 „*cu privire la finisarea parcărilor din str. ***** din nivelul subsol, demisol*”, Fusu A., a comunicat că a înregistrat dreptul de proprietate asupra parcărilor, în acest sens fiindu-i emisă hotărâre în care se indică gradul de finalizare de 91%, și că nu este de acord să achite mai mult. Roșca Vladimir s-a expus că nu este de acord să achite încă câte 250 euro/m2, pentru finisarea parcărilor or, a achitat deja 350 euro /m2. Totodată, potrivit chestiunii nr.3 s-a discutat cu referire la devizele de cheltuieli privind finisarea parcărilor din nivelul subsol, demisol, în acest sens, Roșca Vladimir s-a expus că devizul de cheltuieli să fie repartizat separat pentru parcările de subsol și demisol or, majoritatea sunt proprietari a acestora.

36. În acest sens, instanța atestă că potrivit Listei proprietarilor de apartamente prezenți la Adunarea Generală al membrilor al ACC 55/469 cu participarea proprietarilor locurilor de parcare din 20 august 2016, la ședință au fost prezenți Fusu Ana (în interesele lui Fusu Alexandru) și Roșca Vladimir (f.d.50-51, vol.III).

37. La 01 septembrie 2016, la ședința membrilor consiliului de administrație ACC 55/469 și al proprietarilor locurilor de parcare din str. ***** s-a pus în discuție aprobarea planului de lucru privind finisarea parcărilor din nivel subsol, demisol, ordinea de zi fiind compensarea cheltuielilor privind finisarea lucrărilor de construcție a parcărilor, afirmându-se că de finisarea acestora este nevoie de 4 481 304,57 lei. Roșca Vladimir, a refuzat să achite câte 241 euro/m2, motivând că este unul dintre proprietarii a celor 9 parcări înregistrate la OCT cu drept de proprietate, (f.d.80-81, vol.I).

38. Ulterior, la 17 noiembrie 2018, potrivit procesului-verbal nr.2, la ședința membrilor consiliului de administrație ACC 55/469 și al proprietarilor locurilor de parcare din str. ***** s-a discutat modalitatea de achitare a datoriilor proprietarilor de parcări pentru lucrările care au fost și urmează să fie efectuate pentru finalizarea și darea în exploatare a spațiului nelocativ destinat pentru parcarea automobilelor nivelul subsol, demisol. În acest sens, Tăbîrță Adrian s-a expus că „sumele calculate sunt exagerate și nu este real de a fi investite,,. A explicat că a achitat personal către SRL „Tenadria” suma de 8000 euro, devenind proprietar împreună cu Tăbîrță Svetlana asupra parcării nr.15 cu grad de finalizare 91% conform actului de predare-primire la 16.12.2013 care nu a fost contestat, în perioada când ACC 55/469 nu preluase blocul la balanță de la SRL „Tenadria”. Nu este de acord să mai achite 5000 euro, pentru finalizare”. Tăbîrță Adrian și Morari Cornel au propus, 1. vânzarea locului de parcare la prețul de 5000

euro, sau 2. de a achita 1000 -1500 euro pentru lucrările de finisare efectuate (f.d.89-90, vol.I).

39. În acest sens, instanța stabilește că la 08 decembrie 2018, la ședința membrilor consiliului de administrație ACC 55/469 și al proprietarilor locurilor de parcare din str. ***** potrivit procesului-verbal nr.3, s-a discutat modalitatea de achitare a datoriilor proprietarilor de parcări pentru lucrările care au fost și urmează să fie efectuate pentru finalizarea și darea în exploatare a spațiului nelocativ destinat pentru parcarea automobilelor nivelul subsol, demisol. Tăbîrța Adrian a susținut că nu există o evaluare cu grad de finalizare a lucrărilor de 58%. Când s-a adresat în instanță, reprezentantul SRL „Tenadria" a propus semnarea unei tranzacții de împăcare. A explicat că refuză achitarea sumei solicitate (f.d.91-93, vol.I). Astfel, instanța concluzionează că nu s-a ajuns la un acord comun.

40. În acest sens, instanța relevă că la 11 ianuarie 2019, Compania de evaluare și expertiză „Muscat" SRL, a întocmit Raport de evaluare a încăperilor nelocative (încăpere izolată-garaj și anume locuri de parcare) cu nr. cadastral ***** și *****. În concluzie, imobilul supus evaluării din mun. Chișinău, str. ***** la data evaluării s-a propus următoarele valori : valoarea de piață a bunului imobil în urma reconcilierii la data de 19.12.2018 cursul oficial BNM (1 EUR =19,1767 MDL) este 6600 euro /129600 lei. Valoarea de lichidare – 103700 lei /5300 euro (f.d.94-156, vol.I).

41. Potrivit tabelului semnat de președintele ACC 55/469, Dimbițchi Serghei la 16 ianuarie 2019, intitulat „Rezultatul calculelor pentru finisarea parcărilor conform rapoartelor de evaluare 2015-2019, încăperi nelocative parcare subterană în două nivele pentru 8 locuri", pentru bunurile cu nr. cadastral ***** demisol a fost calculat 346 euro pentru 1 m2, respectiv diferența calculată în euro (f.d.157).

42. În vederea soluționării litigiului pe cale amiabilă, la 24 ianuarie 2019, ACC 55/469 a înaintat în adresa pârâților reclamații în vederea achitării în decurs de 30 zile, diferența de preț pentru banii investiți în finalizarea lucrărilor de construcție a bunului cu nr. cadastral ***** și ***** (f.d.158-164, vol.I).

43. Din răspunsul din 27 februarie 2019, rezultă că Roșca Vladimir a fost de acord să achite diferența doar în limita a 9% din costul final al parcărilor or, la momentul obținerii dreptului de proprietate acestea aveau gradul de finalizare 91 % (f.d.166, vol.I).

44. Astfel, la 15 mai 2019, ACC 55/469 a depus în instanța de judecată cerere chemare în judecată, ulterior concretizată, către Roșca Vladimir, Roșca Irina, Fusu Alexandru, Moraru Lidia, Tăbîrță Svetlana și Tăbîrță Adrian privind compensarea valorii îmbunătățirilor bunului și a cheltuielilor de judecată

45. Cu referire la pretențiile înaintate de ACC 55/469 către pârâții Roșca Vladimir și Roșca Irina instanța reține că, la 02 aprilie 2008, SC „Tendaria" SRL și Roșca Vladimir, au încheiat Contractul de investire în construcția bunului imobil – locuri de parcare auto nr.22P/08, bun imobil, locuri de parcare auto nr.7, 8 cu suprafața totală de 36 m.p., situat la nivel demisol, a blocului locativ nr.5, nr. cadastral *****, din mun. Chișinău, str. ***** (f.d.198-199, vol.I).

46. Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 19 iulie 2016, nr.2c-66/13, s-a transmis în proprietatea creditorului garant Vladimir Roșca bunurile imobile locurile de parcare nr.7 și nr.8 (nr. cadastral *****) în contul stingerii garanției, cu radierea integrală din tabelul creanțelor SRL „Tenadria" (f.d.202-204, vol.I).

47. În acest sens, la 20 aprilie 2015, a fost semnat și Actul de predare-primire nr.RV/15, potrivit căruia lichidatorul SRL „Tenadria" a predat lui Roșca Vladimir bunurile imobile locurile de parcare nr.7 și nr.8 (nr. cadastral *****), (f.d.200, vol.I).

48. Potrivit încheierii Curții de Apel Chișinău din 20 septembrie 2016, s-a dispus rectificarea erorii din cuprinsul încheierii Curții de Apel Chișinău din 19 iulie 2016 și s-a indicat în loc de sintagma „gradul de finalizare a locurilor de parcare cu nr.7,8 din str. *****u, transmise creditorului Roșca Vladimir este de 91%", în sintagma "gradul de finalizare a locurilor de parcare cu nr.7,8 din str. *****u, transmise creditorului Roșca Vladimir este de 59%", (f.d.210-211, vol.V).

49. Instanța, remarcă că în Registrul bunurilor imobile, nu au fost efectuate rectificările corespunzătoare în temeiul încheierii Curții de Apel Chișinău din 19 iulie 2016.

50. Cu referire la pretențiile înaintate de ACC 55/469 către pârâtul Fusu Alexandru, instanța reține că, potrivit încheierii Curții de Apel Chișinău nr.2e-66/13 din 13 octombrie 2015, s-au transmis în proprietate creditorului garant Fusu Dumitru, locurile de parcare nr.1, 2, 3, 4, ce constituie 11,423% din complexul de parcări, în contul stingerii creanței în sumă de 550852,12 lei, ce constituie 91% din suma creanței validate și dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate (f.d.116-118, vol.IV).

51. Prin încheierea Curții de Apel Chișinău nr. 2c-66/13 din 20 septembrie 2016, din 15.03.2017, s-a dispus rectificarea erorii din cuprinsul încheierii Curții de Apel din 13 octombrie 2015 și s-a indicat în loc de sintagma „gradul de finalizare a locurilor de parcare cu nr.1, 2, 3, 4, ce constituie 11,423% din parcări, cu nr. cadastral *****, din str. *****, mun. Chișinău, transmise creditorului Dumitru Fusu este de 91%", în sintagma "gradul de finalizare a locurilor de parcare cu nr.1, 2, 3, 4, ce constituie 11,423% din parcări cu nr. cadastral *****, din str. *****, mun. Chișinău, transmise creditorului Dumitru Fusu este de 59%", și în loc de sintagma "se trece diferența creanței garantate nestinse în mărime de 54479,88 lei, la rangul creanțelor chirografare cu rectificarea tabelului creanțelor SRL „Tenadria" în acest sens" sintagma, "se trece diferența creanței garantate nestinse în mărime de 167375,88 lei, la rangul creanțelor chirografare cu rectificarea tabelului creanțelor SRL „Tenadria" în acest sens" (f.d.212-213, vol.V).

52. Cu referire la pretențiile înaintate de ACC 55/469 către pârâții Tăbîrță Adrian și Tăbîrță Svetlana, instanța notează că la 28 ianuarie 2013, SRL „Tenadria" și Tăbîrță Svetlana au încheiat un acord la Contractul de investire în construcția bunul imobil – loc de parcare auto nr.20P/08 din 25 iulie 2008, care la pct. 3.1 prevede, "în legătură cu executarea necorespunzătoare de către SC „Tenadria" SRL a obligațiilor contractuale stipulate în contractul de investire în construcția spațiului locativ nr. 410/08 din 25 iulie 2008, aceasta este de acord să stingă datoria beneficiarului Tăbîrță Svetlana față de SC „Tenadria" SRL în sumă de 8000 de euro în condițiile

Contractului de investire în construcția bunului imobil - loc de parcare auto nr.20P/08 din 25 iulie 2008 (f.d.16, vol.IV).

53. Instanța de judecată stabilește că, prin hotărârea instanței de insolvabilitate a Curții de Apel Chișinău din 11 decembrie 2014 (înregistrată la ASP la 29.06.2015), s-a admis cererea înaintată de Tăbîrţă Svetlana privind separarea bunului din masa debitoare și a fost transmis în proprietatea Svetlanei Tăbîrță bunul imobil parcare nr.15, nr. cadastral *****, (f.d.14-15, vol.IV).

54. Potrivit copiei din dosarul de inventariere tehnică a proprietății cu nr. cadastral *****, amplasat în or. Chișinău, str. Academician Radauțanu 7, se atestă suprafața, volumul construcției principale și a părților izolate (în special subsol, demisol), (f.d.60; 64; 65, vol.V).

55. În aceste circumstanțe, instanța de judecată constată că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile (*la situația din 25.10.2023*), dreptul de proprietate asupra bunului imobil (subcapitolul II, 2.1) din mun. Chișinău, str. ***** nr. parcare (*****), cota-parte 54,51% aparține proprietarului SRL „Tenadria", înregistrat la 30.03.2015, în temeiul Avizului tehnic (grad de finalizare 91%) nr.073/16-12.13 din 16.12.2013, încheierea Curții de Apel Chișinău din 17.04.2014.

Respectiv, dreptul de proprietate asupra locului de parcare (*****), pct.2.3, a lui Tăbîrță Adrian și Tăbîrță Svetlana cota-parte 2,375%, a fost înregistrat la 29.06.2015, în temeiul Actului de transmitere-primire nr.01/TS/15 din 02.07.2015 și Hotărârii Curții de Apel Chișinău, dosar nr.2c-66-18/13 din 11.12.2014.

Consecutiv, dreptul de proprietate asupra locului de parcare (*****), pct.2.16, a lui Fusu Alexandru, cota-parte 8,475%, a fost înregistrat la 11.02.2016, în temeiul Contractului de donație (loc de parcare 1,3,4, - grad de finalizare – 91%) nr.467 din 08.02.2016.

Dreptul de proprietate asupra locului de parcare (*****), pct.2.17, a lui Moraru Lidia, cota-parte 2,948%, a fost înregistrat la 11.03.2016, în temeiul Contractului de donație nr.471 din 08.02.2016.

La fel, dreptul de proprietate asupra locului de parcare (*****) a lui Roșca Vladimir și Roșca Irina, cota-parte 2,70 %, pct.2.18 și respectiv cota-parte 2,78%, pct.2.19, a fost înregistrat la 26.07.2016, în temeiul Actului de transmitere-primire/construcție nefinalizată grad de finalizare 91%, nr. RV/15 din 20.07.2015, Contract privind investițiile în construcții /parcarea nr.7/ nr. 22P/08 din 02.04.2008.

Cât privește pretențiile înaintate de către ACC 55/469 către Alexei Marian, instanța reține că partea reclamantă nu a mai susținut pretențiile înaintate către Alexei Marian.

56. Instanța de judecată reține că, în detrimentul încheierilor de corectare a Curții de Apel Chișinău nr. 2c-66/13 din 20.09.2016, din 15.03.2017, și a înscrierilor în Registrul bunurilor imobile potrivit situației din 25.10.2023, dreptul de proprietate asupra bunului imobil din mun. Chișinău, str. ***** nr. parcare (*****), nu a fost rectificat nici de ACC 55/469 și nici de către proprietarii înscriși – Roșca Vladimir, Roșca Irina, Fusu Alexandru. În privința locurilor de parcare ce aparțin pârâților Moraru Lidia, Tăbîrță Svetlana și Tăbîrță Adrian, nu a fost corectată eroarea referitor la gradul de finalizare a locurilor de parcare.

57. Totodată, instanța a stabilit că partea reclamantă nu s-a adresat în instanța de judecată cu o acțiune cu privire la rectificarea înregistrărilor în registrul bunurilor imobile referitor la gradul de finalizare a parcărilor preluate.

58. Or, potrivit art.26 alin.(1),(3) din Legea cadastrului bunurilor imobile, înregistrarea drepturilor se efectuează la cererea titularilor de drepturi, cu excepția cazurilor prevăzute de prezenta lege. Iar, art. 438 alin. (1) Cod civil, când o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia.

59. În acest sens, instanța de judecată notează că, din răspunsul Agenției Servicii Publice, Departamentul cadastru din 11 octombrie 2023, rezultă că până în prezent din numele titularilor de drepturi nu a fost prezentată încheierea din 20 septembrie 2016 cu privire la rectificarea erorilor din cuprinsul încheierii Curții de Apel Chișinău din 19 iulie 2016 și respectiv informația dată nu a fost reflectată în Registrul bunurilor imobile.

60. Luând în considerare circumstanțele constatate, instanța de judecată relevă că o dată cu preluarea de la SRL „Tenadria" în proces de faliment, la balanța ACC 55/469 blocul locativ situat în mun. Chișinău, str. *****, nr. cadastral *****, drepturile de creanță ce izvorăsc din restanțele investitorilor și obligația corelativă de a finisa și a da în exploatare blocul locativ, ultima avea obligația pozitivă de a investi corespunzător în finisarea lucrărilor.

61. La momentul preluării creanței, 9 parcări nu au fost preluate de către ACC 55/469 deoarece parcările aparțineau pârâților cu drept de proprietate.

62. Instanța reține că, prevederile art. 48 alin. (5) din Legea nr. 75 din 30.04.2015 cu privire la locuințe, stabilește că proprietarii de locuinţe sau de încăperi cu altă destinaţie decât cea de locuinţă sunt obligaţi să participe cu cotă-parte la cheltuielile de întreţinere şi reparaţie a proprietăţii comune din blocul locativ prin finanţarea acestor lucrări, astfel încât această proprietate să fie întreţinută conform normelor tehnice şi regulilor de exploatare sigură stabilite.

63. În conformitate cu art. 20 alin. (1) lit. m) din Legea nr. 913-XIV din 30.03.2000 condominiului în fondul locative, în cazul în care asociaţia de coproprietari, prin activitatea sa, nu încalcă drepturile şi interesele proprietarilor apărate de lege, ea are dreptul în cazul neexecutării de către proprietari/chiriaşi a obligaţiilor lor privind participarea la cheltuielile comune, să sesizeze instanţa de judecată în vederea stingerii plăţilor obligatorii.

64. La caz, instanța nu poate reține ca fiind întemeiate pretențiile părții reclamante înaintate către pârâți, în baza calculelor efectuate, ca fiind valoarea îmbunătățirilor aduse bunului (parcărilor).

65. Or, calculul explicat de reprezentantul ACC 55/469 în ședința de judecată, cu referire la bunurile imobile „locurile de parcare" ce aparțin pârâților cu drept de proprietate și înregistrate în Registrul bunurilor imobile, nu este cert.

66. ACC 55/469 face trimitere, că sumele cu titlu de compensare a valorii îmbunătățirilor bunului, solicitate de la pârâți, reprezintă diferența majorată dintre valoarea parcărilor constatată prin Raportul de evaluare a valorii de piață din 06 martie 2015 întocmit de

„Lvovschi & CO”SRL (calculul gradului de finalizare nivel subsol – 58 %, 59%) și respectiv Raportul de evaluare a încăperilor nelocative nr. ***** întocmit la 11 ianuarie 2019 de Compania de evaluare și expertiză „Muscat” SRL.

67. Se constată faptul că ACC 55/469, a efectuat lucrări de îmbunătățire a locurilor de parcare în valoare de 4 402 466,55 lei, potrivit facturilor anexate la materialele cauzei. Însă, nu poate fi luat în considerare calculul explicat de reprezentantul ACC 55/469, că majorarea este pentru valoarea de piață a unul loc de parcare potrivit gradului de finalizare a construcției de 58 %, respectiv 59%, având în vedere că pârâții au obținut dreptul de proprietate asupra locurilor de parcare cu gradul de finalizare 91%.

68. Deci, având în vedere că din conținutul hotărârii definitive și irevocabile a instanței de insolvabilitate a Curții de Apel Chișinău din 05 mai 2015 rezultă că blocul locativ este finalizat în proporție de 91% gradul de finisare (f.d.145-152, vol.V), conform Raportului de evaluare a valorii de piață a proprietății „Tenadria” SRL, încăperile nelocative (parcarea subterană pentru 44 de locuri) din mun. Chișinău, str. *****, data evaluării 06 martie 2015, întocmit de „Lvovschi & Co” SRL, calculul gradului de finalizare (nivel subsol este de 58 %) și (nivel demisol este de 59 %), iar în Registrul bunurilor imobile gradul de finalizare a parcărilor nu corespunde cu cel din Raportul de evaluare a valorii de piață a proprietății „Tenadria” SRL (parcarea subterană pentru 44 de locuri) din 06 martie 2015, instanța nu poate aprecia ca fiind justificate calculele pretinse de partea reclamantă de la pârâți, cu titlu de compensare a valorii îmbunătățirilor bunului (parcărilor).

69. La fel, instanța de judecată evidențiază că chiar dacă pârâții au recunoscut parțial pretențiile părții reclamante, se reține prevederile art. 60 alin. (5) Cod de procedură civilă, care indică expres că instanţa nu va admite renunţarea reclamantului la acţiune, nici recunoaşterea acţiunii de către pârât, nu va confirma tranzacţia dacă aceste acte contravin legii ori încalcă drepturile, libertăţile şi interesele legitime ale persoanei, interesele societăţii sau ale statului.

70. Or, după cum s-a constatat, în cadrul dezbaterilor judiciare pârâții pe lângă faptul că nu recunosc că urmează a compensa părții reclamante valoarea îmbunătățirilor parcărilor în proporție de 41% grad de finalizare, ultimii au obiectat și asupra suprafeței parcărilor.

71. Astfel, reținând că celelalte parcări au fost scoase la vânzare de către partea reclamantă cu prețul de 250 euro p.m., pârâții Roșca Vladimir și Roșca Irina au susținut că sunt de acord de a compensa părții reclamante pentru îmbunătățirile aduse parcărilor pentru 9% (grad de finalizare) – pentru parcarea nr. 7 cu 21,24 m.p.- în cuantum de 479,81 euro și pentru parcarea nr. 8 cu 21,87 m.p. – 492,07 euro.

72. Conform aceluiași calcul, pârâtul Fusu Alexandru a fost de acord de a compensa părții reclamante pentru îmbunătățirile aduse parcărilor pentru 9% (grad de finalizare) – pentru parcarea nr. 1,3,4 în total 66,7 m.p. -1500,71 euro.

73. Pârâta Morari Lidia a fost de acord de a compensa părții reclamante pentru îmbunătățirile aduse parcărilor pentru 9% (grad de finalizare) – pentru parcarea nr. 2 cu 23,2 m.p.-522,01 euro.

74. Iar pârâții Tăbîrță Svetlana și Tăbîrță Adrian potrivit aceluiași calcul au fost de acord de compensa părții reclamante pentru îmbunătățirile aduse parcărilor, pentru 9% (grad de finalizare) – pentru parcarea nr. 2 cu 18,69 m.p.- 420,52 euro.

75. Prin urmare, instanța reținând divergențe în probatoriu prezentat referitor la gradul de finalizare a parcărilor și suprafața acestora, instanța nu poate admite recunoașterea parțială a pretențiilor părții reclamante de către pârâți.

76. În concluzie, instanța de judecată consideră că cele două rapoarte de evaluare, în temeiul căruia s-a efectuat calculele de către partea reclamantă și pretinde de la pârâți compensarea valorii îmbunătățirilor parcărilor, nu pot fi reținute. O, rapoartele de evaluare în discuție, au obiecte diferite, și anume „Lvovschi & Co" SRL face evaluarea unui bun imobil cu suprafața totală de 1775 m.p., inclusiv coridoare, drumuri de acces, încăperi auxiliare (f.d. 45 Vol. I), iar „Muscat" SRL face evaluarea locurilor de parcare convenționale cuprinse între 15 – 23m^3 (fila 94-97 din raport, adică a parcărilor).

77. Conform raportului de evaluare efectuat de „Muscat" SRL din 11 ianuarie 2019, valoarea pe piață a locului de parcare pentru m^2, constituie 346 Euro.

78. Reprezentanții reclamantei ACC 55/469 în cadrul dezbaterilor judiciare a explicat că pentru finisarea parcărilor de la proprietarii investitori s-a încasat suma de 3 428 742,10 lei, la moment s-a cheltuit suma de 4 402 466,55 lei, fapt confirmat prin facturile anexate la materialele cauzei (vol. V-f.d.216,217). Astfel, suma care a fost cheltuită din contul ACC 55/469 pentru finalizarea parcărilor, a susținut că este în mărime de 973 724,45 lei (48 686,20 euro). Dintre care 40 012,20 euro, urmează să fie încasată la moment din contul pârâților și 8 674 euro, din vânzarea parcării nr.21 care la moment se află în proprietatea ACC 55/469.

79. Cu toate acestea, instanța reține ca fiind întemeiată observația pârâtului Roșca Vladimir referitor la faptul că ACC 55/469 prin vânzarea celor 35 locuri de parcare primite de la „Tendaria" SRL în contul stingerii creanțelor în sumă de 5 169 795,70 lei, la prețul de 252 euro/m^2, a diminuat prețul locurilor de parcare.

80. Or, eventual dacă cele 35 de locuri de parcare ar fi fost vândute la prețul de cel puțin 360 euro/m^2 (preț cu care au fost preluate de la „Tenadria" SRL), atunci ACC 55/469 ar fi încasat suplimentar suma de aproximativ 71 874 euro. Respectiv, această sumă ar fi fost cu mult peste suma devizului de cheltuieli (4 402 466,55 lei) invocate de administratorul ACC 55/469, necesare pentru finalizarea lucrărilor.

81. Prin urmare, instanța consideră că în raport cu drepturile tuturor membrilor ACC 55/469, este inechitabil ca pârâții să achite prețul de 574 euro/m2 (333 preț contractual + 241 euro pretinși de ACC 55/469), pe când alți cumpărători care au făcut contracte de investiții cu ACC 55/469, să achite doar câte 252 euro/m^2.

82. Deci, prin aprecierea în ansamblu a tuturor probelor administrate în legătură cu examinarea cauzelor civile, instanța consideră că acțiunea depusă de ACC 55/469 este neîntemeiată. Or, în conformitate cu prevederile art.118 alin. (1) în coroborare cu art.119 alin. (1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel, iar probele se adună și se prezintă de către părți.

83. Cu privire la pretenția reclamantei ACC 55/469 privind compensarea cheltuielilor de judecată, instanța menționează că prevederile art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, nu se aplică deoarece partea reclamantă a pierdut procesul.

84. Or, în conformitate cu art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului –proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

85. Cu privire la *acțiunea reconvențională înaintată* de Fusu Alexandru, Moraru Lidia către ACC 55/469, intervenienți accesorii SRL „Tenadria", Agenția pentru Supraveghere Tehnică privind înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate asupra parcărilor, instanța reține următoarele.

86. Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, reclamanții reconvenționali Fusu Alexandru dețin cu drept de proprietate locurile de parcare nr.1, 3, 4 și Moraru Lidia are în proprietate locul de parcare nr.2, înregistrate cu nr. cadastral *****, la adresa mun. Chișinău, str. *****.

87. Totodată, instanța de judecată cu referire la *acțiunea reconvențională depusă* de Tăbîrță Adrian și Tăbîrță Svetlana către ACC 55/469 privind obligarea de a nu crea obstacole proprietarului în folosirea locului de parcare și compensarea cheltuielilor de judecată, stabilește următoarele.

88. Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, locul de parcare nr.15, îi aparține cu drept de proprietate lui Tăbîrță Adrian și Tăbîrță Svetlana cota-parte 2,375%, în temeiul Actului de transmitere-primire nr.01/TS/15 din 02.07.2015 și Hotărârii Curții de Apel dosar nr.2c-66-18/13 din 11.12.2014.

89. Instanța reținând argumentele reclamanților reconvenționali vis-a-vis de temeinicia pretențiilor înaintate către ACC 55/469, constată că acestea sunt declarative, drept consecință acțiunile reconvenționale se resping ca neîntemeiate. Or, în acest sens nu au fost prezentate nicio probă.

90. Reclamanții reconvenționali contrar obligației pozitive de probaţiune stabilite de art.118 alin. (1) Cod de procedură civilă, nu au demonstrat prin probe sau înscrisuri în sensul art. 117 Cod de procedură civilă, care ar servi la constatarea circumstanțelor de fapt invocate în acțiunile reconvenționale pe care îşi întemeiază pretenţiile, precum și care ar servi drept temei pentru admiterea pretențiilor.

91. Instanța de judecată reiterează că circumstanțelor de fapt, adică expunerea faptelor juridice care s-au produs și care au generat pretențiile înaintate prin cererile reconvenționale, nu au fost probate prin înscrisuri incontestabile. Esențial este că, circumstanțele de fapt întruchipează temeiul acțiunii civile, adică justificarea pe care reclamantul o invocă pentru a putea convinge instanța că pretențiile sale trebuie admise.

92. În aceeași ordine de idei, instanța evidențiază că importanța practică a circumstanțelor de fapt, ca element esențial al cererii de chemare în judecată, este indispensabil legată de obiectul probațiunii, doar cu prezentarea probelor în acest sens.

93. Față de cele constatate, instanța de judecată apreciază declarațiile reclamanților reconvenționali Fusu Alexandru, Moraru Lidia, și Tăbîrță Adrian, Tăbîrță Svetlana, ca fiind neîntemeiate și neprobate. Din aceste considerente, instanța ajuns la concluzia respingerii acțiunii reconvenționale înaintată de Fusu Alexandru, Moraru Lidia către ACC 55/469 privind înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate asupra parcărilor și acțiunii reconvenționale înaintată Tăbîrță Adrian, Tăbîrță Svetlana de către ACC 55/469 privind obligarea de a nu crea obstacole proprietarului în folosirea locului de parcare și compensarea cheltuielilor de judecată.

94. La caz, deoarece Tăbîrță Adrian, Tăbîrță Svetlana au pierdut procesul pe acțiunea reconvențională, prevederile art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, nu se aplică și respectiv cererea privind compensarea cheltuielilor de judecată, se respinge ca neîntemeiată.

95. În conformitate cu art. 238-241 Cod de procedura civila, instanța de judecată

H O T Ă R A Ş T E :

Se respinge ca neîntemeiată acțiunea civilă la cererea de chemare in judecată depusă de acțiunea civilă la cererea de chemare în judecată depusă de A.C.C. nr. 55/469 către Roșca Vladimir, Roșca Irina, Fusu Alexandru, Moraru Lidia, Tăbîrță Svetlana și Tăbîrță Adrian privind compensarea valorii îmbunătățirilor bunului și a cheltuielilor de judecată.

Se respinge ca neîntemeiată acțiunea reconvențională înaintată Fusu Alexandru, Moraru Lidia către ACC 55/469, intervenienți accesorii SRL „Tenadria”, Agenția pentru Supraveghere Tehnică, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/469 privind înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate asupra parcărilor.

Se respinge ca neîntemeiată acțiunea reconvențională depusă de Tăbîrță Adrian către ACC 55/469 privind obligarea de a nu crea obstacole proprietarului în folosirea locului de parcare și compensarea cheltuielilor de judecată.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Chișinău, în termen de 30 zile din momentul pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău /sediul Centru/.

Președintele ședinței,
Judecătorul Diana Tricolici