Dosarul nr. 2-14887/23
2-23104626-12-2-20072023

Republica Moldova
H O T Ă R Î R E
În numele Legii

03 mai 2024 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanţa de judecată compusă din
Preşedinte de şedinţă, judecător Alexei Maria
Grefier Morozov Sabrina

examinând în şedinţă publică, în sediul instanței, în procedură contencioasă, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de ***** împotriva lui ***** cu privire la stabilirea modului de folosință a proprietății comune în diviziune, obligarea înlăturării obstacolelor în folosirea bunului comun, încasarea prejudiciului moral, precum și compensarea cheltuielilor de judecată,-

CONSTATĂ:

Argumentele participanților la proces:

În data de 19 iulie 2023, avocatul Bratu Ana, în interesele lui ***** a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui ***** cu privire la stabilirea modului de folosință a proprietății comune în diviziune și anume la baia și accesoriile ei (cabina de duș, lavoarul, boilerul), bucătăria și accesoriile ei de pe adresa mun. Chișinău, str. Mesage, 5/1, obligarea lui ***** de a înlătură obstacolele în folosirea bunului comun, în special să înlăture lăcata de la cabina de duș de la baia comună și să instaleze la locul lui lavoarul din baia și să nu dezinstaleze pe viitor fără acordul coproprietarilor obiectele tehnicii aferente spațiilor comune, încasarea prejudiciului moral în mărime de 5 000 lei, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii avocatul reclamantei a indicat că ***** este proprietara bunului imobil cu numărul cadastral 0100518.139.01.054, situat pe adresa mun. Chişinău, str. Mesager 5/1, ap. 54. Natalia Oxani, Pârâta, este proprietara bunului imobil, situat pe adresa mun. Chişinău, str. Mesager 5/1, ap. 55. Aceste bunuri imobile sunt în gestiunea lui ACC-55/424. Spaţiile din bunul imobil din care fac parte apartamentele sus menţionate, altele decît apartamentele date se referă la încăperile destinate folosirii în comun, aceasta se referă la cameră de baie, balcoanele, bucătăriile, coridoarele, acoperişul şi alte spaţii. Iar în temeilul Legii cu privire la condominiul în fondul locativ nr. 913-XIV din 30

martie 2000 toţi locuitorii blocului au drepturile egale privind folosinţa de aceste spaţii care se află în proprietate comună în diviziune.

Invocă că pârâta, Natalia Oxani din motive necunoscute s-a declarat stăpîna blocului. De mai mulţi ani la rînd această cetăţeană terorizează vecina din apartamentul nr. 54 în aşa mod că ultima practic deodată după cumpărarea acestui bun imobil (aproximativ la începutul anului 2020) a fost nevoită să plece să locuiască în satul Selişte, rl Nisporeni, şi este nevoită să se deplaseze 70 de kilometri pînă în Chişinău de fiecare dată şi a transmis camerele în chiria către locatara Boţa Nadejda din motivul acţiunilor Pârâtei ilegale şi abuzive. Locatara a fost de acord o anumită perioadă de timp să locuiască în apartament şi fără anumite comodităţi (duş, apa caldă) cu condiţia ca dna Adam să soluţioneze între timp problema cu vecina Natalia Oxani, însă ultima nu s-a oprit aici şi a continuat să terorizeze şi chiriaşii, declarînd, citez «că va face orice ca vecinii să plece şi să nu mai poată trăi acolo».

Susține că pârâta o ameninţă şi pe Reclamanta şi pe locatara ei cu moartea, în acest sens deja este înregistrată plîngerea la poliţie, care urmează a fi examinată din punct de vedere inclusiv a răspunderii penale.

Menționează că Natalia Oxani, a încuiat cu un lacăt uşa de la duşul comun, ceia ce nu permite vecinilor să se folosească de el. Acest fapt exclude posibilitatea locuitorilor apartamentului nr. 54 să locuiască în mod normal, fiind lipsiţi de serviciile elementare comunale. Totodată samavolnic a scos şi lavoarul din baia. Aceste acţiuni sunt totalmente ilegale din următoarele motive.

Evocă faptul că maî întâi de toate cît proprietara apartamentului 54, atît şi al apartamentului 55 au procurat aceste apartamente, cînd bunurile au fost deja amplasate în spaţiile comune. Chiar dacă consideră că a îmbunătăţit condiţiile din cont propriu sau a cumpărat careva bunuri - urmează Pârâta să discute cu vecinii împărţirea cheltuielilor şi să dovedească faptul că a plătit sume de bani (prin prezentarea bonurilor de plată), or chiar şi îmbunătăţirea condiţiilor spaţiului proprietatea comună conform legii urmează a fi efectuată cu acordul tuturor coproprietarilor, cît şi modul de folosinţă a acestor spaţii la fel.

Prejudiciul material adus Reclamantei constă în faptul că urmare acţiunilor ilegale ale Pârâtei deja doi ani la rînd dna Maria Adam nu poate locui în propria locuinţa şi este nevoită să deplaseze la capitală din raion (70 km). Prejudiciul moral constă în faptul că urmare a acestor acţiuni ilegale ale Pârâtei dna Adam suferă de insomnii, stres, stări de nervozitate şi agitaţie şi primeşte un tratament medical.

Totodată, urmare ameninţărilor şi agresiei Pârâtei în adresa chiriaşilor - acestea au rezoluţionat contractul de locaţiune încheiat cu dna Adam şi au părăsit locuinţa (anexăm dovadă). Dna Adam a fost nevoită să-şi angajeze un avocat pentru reprezentarea intereselor, în acest sens suma onorariului achitat avocatului

în mărime de 5 000 (cinci mii) lei urmează a fi încasată din contul Pârâtei, odată ce ultima după primirea somaţiei a refuzat categoric să soluţioneze
problema în mod amiabil.

Și-a întemeiat pretențiile pe dispozițiile art. 9-11, 543, 544, 546, 555 din Codul Civil, art. 5,6,12 din Lege cu privire la condominiul în fondul locativ nr. 913-XIV din 30 martie 2000, p. 18 din Hotărîrea Guvernului RM nr. 1224 din 21 decembrie 1998 privind aprobarea Regulilor de exploatare a locuinţelor, întreţinere a blocurilor de locuinţe şi teritoriilor aferente şi altele.

În data de 27 octombrie 2023 a fost înregistrată, în secretariatul instanței judecătorești, referința pârâtei prin care se solicită respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată.

În motivarea ei a indicat că este proprietara bunului imobil din str.Mesager, nr.5/1 din mun. Chişinău, ce reprezintă o cameră iocativă cu suprafaţa totală de 23.2m.p, denumită apartamentul nr.55, care face parte dintr-un bloc comun. Bucătăria, baia şi veceul sunt încăperi comune. Bunul imobil respectiv l-a procurat la data de 25 noiembrie 2019 şi a fost înregistrat în RBI la data de 27 ianuarie 2020.

Susține că la procurarea acestei odăi, fostul proprietar i-a comunicat că pe perioada locuirii în acel apartament, la înţelegearea cu vecinii săi, coproprietari ai încăperilor comune, fiecare dintre ei şi-au creat condiţiile necesare în baie, veceu şi
bucătărie. Dânsul a instalat în baia pe contul său şi pentru familia sa o cabină de duș, de care se folosea doar familia sa.

Reclamanta ar pretinde că cabina de duş instalată de fostul proprietar al apartamentului nr.55 ar fi bun comun şi că ar urma să se folosească de el, iar pârâta i-ar limita accesul la el. Contrar celor pretinse de ea, reclamanta cunoaşte despre
faptul şi a acceptat situaţia de fapt existentă că fostul proprietar al apartamentului nr.55 a procurat din sursele personale cabina de duş la care acces pretinde dânsa, ea nu a contribuit cu surse financiare la acest bun sau în alt mod la procurarea şi instalarea acestui bun şi nu a prezentat probe în acest sens, cât şi nu a contribuit nici fosta proprietară a apartamentului nr.54, fapt cunoscut de reclamantă la procurarea apartamentului. Mai mult, ar putea pretinde la folosirea acestei cabine de duș, dacă ar fi fost instalată din contul ACC-55/424.

Menționează că la caz, în lipsa probelor că această cabină de duş ar fi bun comun destinat folosirii comune a locatarilor apartamentelor nr.54 și nr.55 nu poate fi vorba de crearea obstacolelor în folosirea bunului comun. Iar, afirmaţiile reclamantei în acest sens sunt pur declarative şi expuse cu scopul de a se victimiza şi a crea probleme din nimic. Or, în baia comună este suficient spaţiu şi conductă de apă, condiții ce fac posibil instalarea de către reclamantă a propriei

sale cabine de duș și să nu pretindă la un bun ce nu-i aparține și la care nu a contribuit.

Se susține că nu a creat reclamantei obstacole în folosirea camerei de baie comună, nu a instalat nici un lacăt. Uşa de la camera de baie comună nu se încuie decât pe interior. Astfel, accesul la camera de baie comună este liber si nelimitat.

Subsecvent indică că nu a amenințat cu moartea reclamanta şi nu a creat careva conflicte cu ea, dimpotrivă dânsa, pe tot parcursul perioadei de trai al copilului reclamantei în acest apartament, i-a făcut probleme. Iar, o hotărâre definitivă şi irevocabilă cu privire la sanţionare în baza art.335 din Codul contravenţional, nu este.

În ședința de judecată, reclamanta ***** s-a prezentat în ședința de judecată s-a prezentat și a susținut cererea de chemare în judecată. A menționat suplimentar că după achiziționarea camerelor a avut acces la toate spațiile comune, nu erau puse lacăte și s-a folosit de boiler și cabina de duș. Administratorul blocului nu a putut soluționa problema invocând că doar spațiul este comun. În general sunt 5-6 familii pe secție și la această baie și WC se folosesc doar camerele 54 și 55, ceilalți au în partea opusă a coridorului, așa s-au înțeles.

Reprezentantul reclamantei *****, avocatul Olga Iovu a susținut acțiunea și a solicitat admiterea acesteia. Totodată a concretizat obiectul acțiunii prin care solicită să fie stabilit modul de folosință a proprietății comune în diviziunea adică să aibă acces reclamanta și membrii familiei sale cu alți proprietari, în special Natalia Oxani la baia și accesoriile (cabina de duș, lavoarul, boilerul), de pe adresa mun. Chișinău, str. Mesager, 5/1, obligarea lui ***** de a înlăturăra obstacolele în folosirea bunului comun, în special să înlăture lăcata de la cabina de duș de la baia comună și să instaleze la locul lui lavoarul din baia și să nu dezinstaleze pe viitor fără acordul coproprietarilor obiectele tehnicii aferente spațiilor comune, încasarea prejudiciului moral în mărime de 10 000 lei, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

În ședința de judecată, pârâta ***** s-a prezentat, a solicita respingerea cererii de chemare în judecată din motiv că cele relatate de către reclamantă sunt niște minciuni care nu corespund adevărului. A menționat că aceasta a procurat în anul 2019 ap. 55 din str. Mesager, 5/1, mun. Chișinău și proprietară a ap.54 era o bătrânică. Fostul ei proprietar, pentru că dorea să înstrăineze apartamentul, a inițiat procedura de reparație a blocului sanitar, și anume în baie. A efectuat lucrări santehnice pentru a putea fi amplasate două cabine de duș, două boilere și respectiv lavoare. Fostul proprietar a suportat toate cheltuielile de reparație, toate acestea au fost coordonate cu administratorul. Inițial, după ce reclamanta a procurat apartamentul vecin, i-a permis să se băiască în cabină doar să

încălzească boilerul în priza ei, până când își va face comodități. Ulterior, reclamanta a dat în chirie și respectiv se foloseau și chiriașii, fapt pentru care a pus un lacăt la baie din motiv că se încălca igiena. Cînd a fost solicitată la poliție, a demontat lacătul de la ușa de la baie și a pus altul doar la cabina de duș, din motiv că feciorul ei nu mai locuia în acea perioadă și fiindcă vecina avea acces nelimitat împrună cu găzdașii ei. În spațiul pentru baie este suficinet loc de a-și amplasa la fel cabina și lavoar, însă aceasta nu întreprinde nici o acțiune în acest sens. La spațiul unde este WC nu este nici un lacăt. Cu referire la bucătărie, acces au familii și fiecare are spațiul său de lucru. Nimeni nu îi îngrădește accesul la spașiu comun.

Reprezentanta pârâtei - avocatul Tatiana Voloh a susținut referința și explicațiile pârâtei care confirmă faptul că reclamantei nu îi este îngrădic accesul la spațiile comune.

În ședința de judecată a fost audiat martorul Covurluianu Boris care este administratorul blocului de locuit unde reclamanta și pârâta dețin în proprietate bunuri imobile. A declarat că spațiul de baie, WC și bucătărie sunt spații comune. Pentru ap. 54 și 55 este baie și WC aparte iar pentru ap. 56,57,58 alt WC și baie, în alt capăt de coridor. Fostul proprietar al ap.55 a efectuat reparație în baie și a lăsat spațiu pentru ap. 54 pentru comodități. Blocul nu este racordat la apa caldă și respectiv fiecare își instalează boiler. Boilerul și cabina de duș au fost instalate de fostul proprietar al ap. 55. Toți proprietarii au acces la bucătărie. Inițial era instalat și lavoarul dar am ecomandat ca să fie dezinstalat pentru a nu împiedica reclamanta să își instaleze accesorii pentru comodități. A confirmat că reclamanta și pârâta au convenit pentru început ca să se folosească împreună de duș dar după ce reclamanta a avut găzdași, nu au mai putut.

Aprecierea instanței de judecată.

Audiind reprezentantul reclamantului, studiind materialele cauzei civile, instanța de judecată ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată este neîntemeiată și pasibilă de a fi respinsă din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă, probe încauze civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, careservesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile şi obiecțiile părților,precumşialtor circumstanțeimportantepentru justasoluționareacauzei.

În conformitate cu art.118 alin.(1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilorşiobiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Înconformitate cu art.121 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau

inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

În conformitate cu art.130 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblu şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.

Din materialele dosarului rezultă că proprietar al ap.54 din str. Mesager, 5/1, mun. Chișinău este *****, iar proprietari ai ap.55 al aceluiași bloc sunt Oxani Dumitru și *****. (f.d.27,31).

În ședința de judecată atât de către reclamantă cât și de pârâtă au fost prezentate capturi din conversațiile relamantei și pârâtei care evidențiază probleme în utilizarea spațiului comun.

Ulterior, prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Buiucani) din 22 iunie 2023 s-a recunoscut ***** vinovată de săvârșirea contravenției prevăzute de art. 335 Cod contravențional, aplicându-i amenda în mărime de 18 u.c. (f.d. 12 verso - 17)

Prin decizia Colegiului penal al Curții de Apel Chișinău din 07 noiembrie 2023 s-a respins ca nefondat recursul contravenientului ***** și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Buiucani) din 22 iunie 2023. (f.d.83-89)

Atât din spusele pârâtei cât și a administratorului blocului de locuit, lacătul amplasat la ușa acestei încăperi a fost demontat.

Conform art.5 al Legii condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000 (în vigoare la data situației juridice) 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.

Conform art. 6 alin.(1) și (2) al aceleeași Legi, 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).

Conform art. 12 al Legii menționate, proprietarul din condominiu este

obligat să menţină în stare bună şi să repare la timp locuinţele (încăperile) ce îi aparţin pe propria sa cheltuială. Proprietarului în condominiu i se interzice să deterioreze sau să pună în pericol bunurile comune, precum şi bunurile oricărui alt proprietar.

Prin hotărârea de Guvern nr. 1224 din 21 decembrie 1998 a fost aprobat Regulile provizorii de exploatare a locuinţelor, întreţinere a blocurilor locative şi teritoriilor aferente în Republica Moldova, care include în capitolul III obligațiunile proprietarului.

Conform art. 546 alin. (2) Cod civil, modul de folosire a bunului comun se stabileşte prin acordul coproprietarilor sau, în caz de divergenţe, prin hotărîre judecătorească în baza unei aprecieri echitabile a intereselor tuturor coproprietarilor.

Inițial, instanța de judecată menționează că reclamanta a înaintat pretenții împotriva pârâtei *****, solicitând ca să aibă acces și alți proprietari la baie și accesoriile ei, însă careva împuterniciri din partea celorlalți proprietari nu a prezentat.

În conformitate cu art. 132 alin. (1) Cod de procedură civilă, martor poate fi orice persoană care nu are interes în proces şi căreia îi sînt cunoscute, direct sau indirect, fapte referitoare la cauză. Depoziţiile martorului nu pot fi considerate probă dacă el nu a cunoscut personal faptele.

Reclamanta susține că nu are acces la spațiul unde este amplasată cabina de duș, lavoarul și boilerul, însă adminstratorul ACC din str. Mesager, 5/1, fiind audiat în calitate de martor, a declarat că spațiile au fost utilate cu tot necesarul de către locatari. La caz, fostul proprietar al ap. 55 a efectuat lucrări de reparație și a amplasat cabina de duș în așa fel încât și proprietarul ap. 54 să aibă loc.

Din materialele cauzei se confirmă faptul că spațiul destinat dușului este conceput pentru utilizare a două familii, inclusiv cu amplasarea țevilor pentru apa rece, caldă și conectare la canalizare, or ambele părți au prezentat poze imprimate.

Reclamanta a confirmat că inițial a primit acceptul de a se folosi de cabina de duș însă ulterior i s-a refuzat pe motive de igienă în timp ce reclamanta dădea în chirie apartamentul procurat.

Din conținutul normelor indicate mai sus, instanța de judecată menționează că reclamantei nu i se îngrădește accesul la spațiile comune, or aceasta poate folosi spațiul destinat WC-ului, dușului și bucătăriei.

În ședința de judecată s-a constatat că cabina de duș a fost instalată cu ceva timp până la procurarea de către reclamantă a apartamentului nominalizat și nici nu a contribuit la costurile suportate în acest sens, fapt pentru care nu i se poate imputa pârâtei obligația de a facilita accesul la cabina de duș atît timp cât suprafața acestei încăperi îi permite amplasarea uneia.

Aceeași situație este aplicabilă și în privința boilerului, or blocuit de locuit are doar apă caldă și locatarii își organizează comodități. Mai mult ca atât, în ședința de judecată s-a confirmat faptul că reclamanta are la dispoziție priza electrică în acest sens, iar inacțiunea acesteia nu poate duce la obligarea altor persoane de a-i pune la dispoziție utilaje pentru încălzirea apei.

Cu referire la lacătul aplicat cabinei de duș nu există careva justificără de a obliga pârâta de a-l înlătura în situația în care aceasta a fost instalată de către fostul proprietar și aceasta este în drept de a-și asigura securitatea și igiena bunului.

Cu referire la lavoarul din încăperea de duș, martorul audiat a declarat că au convenit cu locatarii ca acestea să fie amplasate în camerele lor și anterior lavoarul a fost instalat la fel de fostul proprietar al apartamentului 55.

Se evocă faptul că legiuitorul a reglementat modul de folosință asupra încăperilor comune dar nu și asupra accesoriilor instalate, or acestea nu au făcut obiectul privatizării blocului de locuit, fiind instalate de către locatari, de comun acord, cu suportarea cheltuielilor în acest sens, fapte care au declarate și de către martor.

În partea bucătăriei și accesoriilor ei, reclamanta a susținut că nu există pretenții, iar în cadrul dezbaterilor a fost concretizat obiectul cererii de chemare în judecată.

Având în vedere faptul că pretenția cu privire la încasarea prejudiciului moral este o pretenție succesivă, instanța de judecată urmează să o respingă, or aceasta constituie cerință dependentă de pretenția de bază.

Prin urmare, argumentele și afirmațiile reclamantei în acțiunea depusă sunt lipsite de suport probant și pe cale de consecință impun necesitatea respingerii cererii de chemare în judecată înaintate.

În conformitate cu art. 82 Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.

Într-o altă ordine de idei, judecătorul notează că în conformitate cu prevederile art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată.

Dat fiind faptul că cererea de chemare în judecată înaintată de ***** împotriva lui ***** cu privire la stabilirea modului de folosință a proprietății comune în diviziune, obligarea înlăturării obstacolelor în folosirea bunului comun, încasarea prejudiciului moral, a fost respinsă ca neîntemeiată, cheltuielile de judecată nu se compensează.

În conformitate cu art.art.238-241 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de ***** împotriva lui ***** cu privire la stabilirea modului de folosință a proprietății comune în diviziune, obligarea înlăturării obstacolelor în folosirea bunului comun, încasarea prejudiciului moral, precum și compensarea cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile din momentul pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoria Chişinău (sediul Centru)

Președinte de ședință,
Judecător Alexei Maria