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

H O T Ă R Î R E
În numele Legii
(dispozitiv)

25 martie 2024 mun. Chişinău

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

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

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

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se respinge acțiunea înaintată de Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0087 (anterior ACC nr. 55/734) împotriva SRL ”Vasigur Grup”, intervenient accesoriu Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0223 (anterior ACC nr. 56/201) cu privire la semnarea actului de predare-primire, transmiterea blocului locativ și compensarea cheltuielilor juridice, ca fiind neîntemeiată.

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

Președintele ședinței, Angela CIUBOTARU

Judecătorul

lege nu prevede și nu cere „transmiterea în gestiune a blocului locativ” ori „transmiterea către asociație a terenului aferent și a bunurile proprietate comună în condominiu”.

Asociația exercită administrarea direct în temeiul legii pe baza simplului fapt că membrii săi sunt coproprietarii părților comune.

Dacă membrii săi se află în posesia unităților, ei se află și în posesia părților comune și ei decid, ca proprietari, să ia hotărâri privind părțile comune prin intermediul formei de organizare asociația.

Asociația are împuterniciri de administrare, din numele proprietarilor în condominiu, în modul și condițiile prevăzute de prezenta lege

Părțile comune nu aparțin asociației; este greșită înregistrarea asociației ca proprietar al terenului și construcției în registrul bunurilor imobile. La rubrica proprietar se indică doar „condominiu” pentru a indica că structura proprietății este una complexă.

asociația nu este nici proprietara condominiului și nici posesor al său.

Fiecare unitate din condominiu are un proprietar exclusiv.

Părțile comune sunt proprietatea comună a tuturor proprietarilor din condominiu.

Cei care posedă unitățile posedă și părțile comune.

Asociația nu posedă condominiul și nici măcar nu posedă părțile comune.

Asociația este doar forma organizatorică în care:

• funcția de formare a unei voințe unice: proprietarii majoritari iau decizii obligatorii pentru toți (când legea permite, alte organe ale asociației iau decizii obligatorii pentru toți);
• funcția de asumare și suportare a cheltuielilor comune: se asumă prin vot majoritar cheltuieli comune și apoi se repartizează între toți (unele reguli detaliate ale repartizării sunt prevăzute de prezenta lege și alte acte normative);

• funcția de reprezentare: sunt reprezentați toți proprietarii din condominiu față de terți pe chestiunile care țin de posesia și folosința părților comune. Asociația scutește de nevoia de a obține procură de la fiecare proprietar pentru fiecare act juridic ori altă decizie care vizează condominiul. Asociația, prin administrator, în limitele competenței, reprezintă toți proprietarii din condominiu. Legea însă nu acordă asociației dreptul de a înstrăina părțile comune ori a le ipoteca. Acestea rămân atributul exclusiv al fiecărui proprietar în parte.

legislația în vigoare nu prevede un „drept de administrare", ca drept real, drept de creanță ori de altă natură, pe care asociația l-ar avea asupra condominiului ori măcar a părților comune.

a) terenul nu face parte din condominiu, iar însemnarea prevăzută la art.88 alin.(3) nu se face. Raporturile dintre proprietarii din condominiu şi proprietarul terenului sunt guvernate de dispoziţiile privind superficia legală, prevăzute de Legea nr.1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil sau de alte reglementări aplicabile;

b) în termen de 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentului capitol, proprietarul terenului este obligat, pe propria cheltuială, să iniţieze şi să finalizeze procedura de formare a bunului imobil în condiţiile Legii nr.354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile în vederea formării terenului condominiului. Terenul condominiului va cuprinde suprafaţa de teren pe care este situată clădirea condominiului şi suprafaţa de teren aferent necesară pentru deservirea şi exploatarea corespunzătoare a clădirii, în conformitate cu legislaţia şi documentaţia de urbanism şi, dacă există, cu documentaţia de construcţie şi contractele încheiate între proprietarul terenului şi proprietarii din condominiu;

c) de la data formării terenului condominiului conform lit.b), acesta încetează a fi proprietatea persoanei sau persoanelor indicate la alin.(1) din prezentul articol şi devine proprietatea comună pe cote-părţi a proprietarilor din condominiu, făcându-se însemnarea prevăzută la art.88 alin.(3).

(2) Oricare proprietar din condominiu, precum şi asociaţia pot cere proprietarului terenului executarea obligaţiilor prevăzute la alin.(1).