Dosarul nr.2-12367/2023

HOTĂRÎRE
În numele Legii

11 septembrie 2024 **mun.Chișinău**

Judecătoria Chișinău (sediul Rîșcani)
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul V.Jomiru-Niculiță
Grefier V.Colesnic

a judecat în ședință publică cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Percembli Artur către Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr.53/234 COOP privind compensarea costului lucrărilor și încasarea cheltuielilor de judecată,

a c o n s t a t a t:

1. La 29 martie 2023, *reclamantul* Percembli Artur a depus cerere de chemare în judecată împotriva *pârâtului* Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr.53/234 COOP.

2. La 30 martie 2023, cererea a fost repartizată, în mod aleatoriu, judecătorului Veronica Jomiru-Niculiță și, după verificarea condițiilor de formă, a fost acceptată în procedură contencioasă, la 04 aprilie 2023.

Pretențiile reclamantului:

3. Prin cererea de chemare în judecată, reclamantul a solicitat:

*(1) încasarea de la Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 53/234 în folosul lui Precembli Artur costul reparației acoperișului blocului locativ de pe strada ***** mun. Chișinău în valoare de 160.154 lei.*

(2) încasarea cheltuielilor de judecată.

Argumentele reclamantului:

4. În motivarea acțiunii, reclamantul Percembli Artur a indicat că la 5 aprilie 2006, în baza contractului de vânzare-cumpărare, a devenit proprietar al apartamentului ***** din strada *****, mun. Chișinău, cu o suprafață de 220 m.p., amplasat la ultimul etaj al blocului locativ.

5. Reclamantul a subliniat că, pe timp de ploaie, apartamentul era inundat din cauza acoperișului deteriorat, iar apa care curgea de pe acoperiș deteriora tavanul, pereții și parchetul.

6. Potrivit reclamantului, de nenumărate ori s-a adresat administratorului Asociației Proprietarilor de Locuințe 53/234, Nina Necrasova, pentru a întreprinde măsuri în vederea inițierii reparației acoperișului blocului locativ de pe strada *****, mun. Chișinău. Cu toate

acestea, președintele APLP 53/234, Nina Necrasova, nu a reacționat la solicitările reclamantului.

7. După o inundare repetată a apartamentului, la 31 martie 2021, Percembli Artur a inițiat un proces judiciar în care a solicitat încasarea de la Asociația Proprietarilor de Locuințe 53/234 a prejudiciului adus apartamentului ***** de pe strada *****, mun. Chișinău, în urma scurgerii de pe acoperiș.

8. Totodată, la 13 ianuarie 2022, în scopul găsirii unui numitor comun, s-a adresat Asociației Proprietarilor de Locuințe 53/234 cu propunerea de a respecta întocmai prevederile art. 40 alin. (3) din Legea nr. 75 din 30 aprilie 2015, cu privire la locuințe. În special, a solicitat întocmirea unui act în care să fie stipulate volumul și costul lucrărilor de reparație a acoperișului blocului locativ. De asemenea, a menționat că este disponibil să negocieze modul în care urmează să fie reparat acoperișul.

9. Reclamantul punctează că, la aceeași dată, a înaintat o cerere către Primăria mun. Chișinău, prin care a solicitat să îi fie comunicată modalitatea de reparație a acoperișului și dacă autoritățile administrației publice locale pot interveni pentru a ajuta în cazul dat.

10. La 15 ianuarie 2022 a parvenit răspunsul prin care APLP 53/234 a acceptat participarea reprezentantului său la evaluarea stării actuale a acoperișului, solicitând înștiințare suplimentară cu privire la momentul în care va fi efectuată evaluarea.

11. La 16 ianuarie 2022, în adresa reclamantului, a parvenit un alt răspuns din partea APLP prin care aceasta își exprimă dezacordul față de litigiul judiciar inițiat de Percembli Artur împotriva APLP 53/234, privind recuperarea și achitarea către reclamant a costului lucrărilor de reparație a acoperișului și a apartamentului ***** din casa de locuit situată pe strada *****, mun. Chișinău.

12. Primăria mun. Chișinău, prin răspunsul din 15 februarie 2022, a informat că reclamantul urmează să se adreseze gestionarului blocului locativ în care se află apartamentul.

13. Totodată, reclamantul a fost informat despre prevederile art. 40 alin. (3) din Legea cu privire la locuințe nr. 75 din 30 aprilie 2015, conform cărora, în cazul neexecutării de către administratorul blocului locativ a obligațiilor privind efectuarea în termen a reparației elementelor de construcție sau a echipamentelor tehnice comune, proprietarul sau locatarul locuinței ori al încăperii cu altă destinație decât cea de locuință are dreptul să efectueze lucrări de reparație urgente pe cont propriu, întocmind în prealabil un act cu administratorul, în care se stipulează volumul și costul lucrărilor de reparație. Compensarea costului lucrărilor menționate se efectuează din contul plăților pentru întreținerea și reparația proprietății comune.

14. Reclamantul a indicat că, la 24 ianuarie 2022, a expediat o solicitare adresată reprezentantului APLP 53/234, menționând că în scurt timp vor fi propuse soluții concrete pentru întocmirea actelor de evaluare a lucrărilor de reparație a acoperișului.

15. La 2 martie 2022, Percembli Artur a prezentat propuneri privind suportarea tuturor cheltuielilor legate de stabilirea volumului și a costului lucrărilor de reparație, care urmau să fie suportate ulterior de APLP. Totuși, la 1 martie 2022, reprezentantul APLP 53/234 a refuzat orice propunere parvenită din partea reclamantului. La 15 martie 2022, reclamantul a stabilit volumul și costul orientativ al lucrărilor de reparație a acoperișului. În aceeași zi, reclamantul a informat pârâta că, începând cu 20 martie 2022, vor fi demarate lucrările de reparație a acoperișului, costurile fiind estimate la aproximativ 4400 euro, care urmau să fie suportate de pârâtă.

16. La 17 martie 2022, a fost semnat contractul de antrepriză, iar la 21 martie 2022 au fost inițiate lucrările de reparație a acoperișului blocului locativ situat pe strada *****, mun. Chișinău. La 19 mai 2022, lucrările de reparație a acoperișului au fost finalizate. Pârâta APLP 53/234 a fost informată despre acest fapt, fiind invitată să trimită un reprezentant al asociației la data de 27 mai 2022, ora 10:00, pentru a participa la recepția lucrărilor efectuate.

17. La 27 mai 2022, beneficiarul Percembli Artur și antreprenorul Chetruș Veaceslav s-au prezentat la obiectul construcției și au semnat procesul-verbal de recepție a lucrărilor de reparare a acoperișului blocului locativ situat pe strada *****, mun. Chișinău. La ora 8:04, reprezentantul pârâtei a informat prin e-mail dezacordul cu privire la recepționarea lucrărilor de reparație a acoperișului.

18. Imediat după finalizarea lucrărilor, la 4 iunie 2022, pârâta a recepționat notificarea expediată de avocatul reclamantului Percembli Artur, prin care i-au fost aduse la cunoștință cheltuielile suportate de reclamant pentru materialele de construcție, respectiv: țiglă metalică (inclusiv transport) - 58.336 lei; bară de vânt din oțel vopsit gradat - 5520 lei; coamă din oțel vopsit gradat - 7200 lei; șuruburi autofiletante (3000 buc.) - 2400 lei; scândură de vale - 4370 lei; materiale de construcție - 3978 lei; lemn (0,15 m^3) - 1350 lei. Suma totală se ridică la 83.154 lei.

19. Reclamantul a subliniat că, la 10 ianuarie 2023, în scopul soluționării pe cale amiabilă a litigiului, a înaintat o notificare repetată prin care a solicitat restituirea cheltuielilor suportate pentru materia primă și manoperă, în valoare totală de 160.154 lei.

20. Reclamantul își întemeiază pretențiile în baza art. 9, 10, 11, 549 și 974 din Codul civil, precum și art. 4, 40 alin. (3), 55 alin. (1) lit. i) din Legea nr. 75 din 30 aprilie 2015, cu privire la locuințe.

Argumentele pârâtului:

21. Avocatul Serghei Voitic, în interesele pârâtului Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 53/234 COOP, a depus referința prin care a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

22. În motivarea poziției sale, pârâtul a indicat că APLP 53/234 COOP nu are obligația să efectueze din contul său reparația acoperișului, din următoarele motive.

23. Conform statutului din 25.02.1999 al APLP 53/234 COOP, se prevede, la punctul 2.1, că din contul mijloacelor financiare ale asociației se întreține bunul imobil al acesteia în starea tehnică și sanitară corespunzătoare. La fel, potrivit punctului 4.1 din statutul sus-menționat, rezultă că mijloacele financiare ale asociației se compun din cotizații pentru întreținerea și exploatarea imobilului, a încăperilor auxiliare, a instalațiilor și comunicațiilor inginerești și a terenului de pe lângă acesta. Cotizațiile sunt destinate și pentru reparația imobilului care aparține asociației. Iar, potrivit punctului 6.2 din statut, se stabilește clar că membrul asociației este obligat să verse plata pentru întreținerea și reparația imobilului până în ziua a zecea a lunii următoare.

24. Pârâtul punctează că, dat fiind că în acest caz nu a fost făcută dovada achitării de către reclamant a cotizației de membru al asociației, în prezenta speță nu există răspundere materială a asociației față de reclamant. Prejudiciul urmează a fi recuperat doar de către membrul care a achitat cu bună-credință cotizațiile obligatorii pentru întreținerea bunului asociației.

25. Pârâta consideră că repararea prejudiciilor reprezintă acea metodă de apărare a drepturilor civile încălcate, care dă posibilitate persoanei ale cărei drepturi au fost lezate să ceară repararea integrală a acestora (art. 14 din Codul civil în redacția valabilă până la 1 martie 2019). Așadar, în cauză nu au fost identificate elementele delictului în partea încasării sumelor pretinse cu titlu de prejudiciu material de la asociație, or, așa cum s-a indicat mai sus, reclamantul nu a efectuat nicio plată pentru întreținerea bunului asociației.

26. Totodată, pârâtul face referire la prevederile punctului 5.1 din statutul asociației, conform cărora, după înstrăinarea apartamentului deținut, membrul asociației este exclus din componența asociației. Noul proprietar are dreptul să intre în componența asociației. Cererea de intrare se adresează președintelui asociației și la cerere se anexează copia actului de înstrăinare a apartamentului. În acest caz, drepturile persoanei excluse din componența asociației se transmit succesorului de drepturi, inclusiv obligațiile privind achitarea restanțelor la cotizații pentru serviciile de exploatare și întreținere a clădirii.

27. Pârâtul a punctat că, conform extrasului din 24.03.2023 eliberat de I.P „ASP”, reclamantul la data de 06 aprilie 2006 în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a devenit proprietarul apartamentului ***** de pe *****, sectorul Buiucani mun. Chișinău. Astfel, partea pârâtă consideră că, reclamantul intru demonstrarea faptului că este membru al Asociației, drept urmare trebuie să prezentate ca dovadă, cererea cu privirea la includerea în componența Asociației. Mai mult ca atât, după depunerea cererii președintelui Asociației, cererea se aproba de către Adunarea generală ale Asociației prin procesul verbal al ședinței, lucru care nu a avut loc.

28. Prin urmare, pârâtul concluzionează că, reclamantul nu este îndreptățit să depună în instanța de judecată o acțiunea cu privirea la încasarea prejudiciului material (contravaloarea serviciilor și materialilor) din motivul că, nu este membrul APLP 53/234 COOP.

29. Pârâtul consideră că, nespecificarea de către reclamant a normelor de drept, poziția de fapt și neanexarea probele necesare pe care sunt axate pretențiile înaintate denotă netemeinicia acesteia, deoarece instanța nu este îndreptățită de a determina de sine stătător cadrul legal și justific la admiterea sau respingerea pretențiilor. A punctat că, în cererea de chemare în judecată, reclamanta nu invocă temei de drept pentru încasare prejudiciul material, al fel și probele pertinente nu a fost prezentate instanței de judecată.

30. Pârâtul a indicat că, reclamantul în acțiune a invocat normele de drept art. 9,10,11,974, 549 (din Codul civil în redacție după 01.03.2019). Iar, din actele anexate al dosar rezulta, că așa zisa problemă cu acoperiș s-a început din a.2006, astfel din sensul art. 6 Cod civil (în redacție după 01.03.2019) se aplică legea veche or, reclamantul dispune de posibilitatea reala și efectivă de a specifica cadrul normativ și de fapt, pe care își fondează pretențiile, iar omisiunea de a realiza această obligație nu poate fi imputată instanței, însă constituie un impediment pentru judecarea cauzei, deoarece instanța este în necunoștință de cauză referitor la cadrul legal pe care reclamant își fondează pretențiile înaintate.

31. La fel, conform actului de primire-predare, încheiat între investitor Sahanovschii Tudor, (fostul proprietar ap. 16) și executorul lucrărilor SA „Orizont" au stabilit următoare: - Executorul SA „Orizont" a instalat acoperișul pe casa de locuit de pe strada ***** din țiglă, și după 3 ani de exploatarea a acoperișului se transmite în folosința Asociației. Iar, Actul sus citat nu a fost aprobat de președintele Asociație, adică actului de primire-predare acoperișului nu a fost semnat de președintele Asociație Necrasova N.

32. Pârâtul a conchis că, acoperișul necalitativ instalat pe casa de locuit de pe strada *****, a fost instalat de compania de construcție SA „Orizont". În asemenea situație și cazul în care reclamantul are careva pretenții ce ține de ne calitatea acoperișului, pretențiile respective urma să fie înaintate executorului lucrărilor, adică către SA „Orizont". Sau, cum a fost indicat supra Asociația nu a primit lucrările ce ține de instalarea acoperișului, ori actul de primire-predare a acoperișului nu a fost semnat de președintele Asociației Necrasova N.

Argumentele participanților în ședința de judecată:

33. *Reclamantul* în pledoarii a solicitat admiterea cererii de chemare în judecată, argumentând prin faptul că, s-a adresat administratorului Asociației Proprietarilor de Locuințe 53/234 - Nina Necrasova, de a întreprinde măsuri în vederea inițierii reparației acoperișului blocului locativ *****, mun. Chișinău. Însă, Președintele APLP - 55/234 nu reacționa la solicitările reclamantului. A punctat că atunci prin efort propriu a suportat cheltuieli legate de repararea acoperișului blocului locativ *****, mun. Chișinău, suportând cheltuieli în valoare de 160 154 lei.

34. Reclamantul a punctat că, argumentele reprezentantului pârâtei referitor al respingerea acțiunii sunt formale, care nu combat probele și circumstanțele de fapt din cererea de chemare în judecată. A concretizat că, existența scurgerii pe acoperiș este oglindită în Raportul de Expertiză extrajudiciară a acoperișului din 61 septembrie 2020. Consideră că,

prin acțiunile sale nu numai a protejat proprietatea as, dar a preîntâmpinat distrugerea clădirii în care se află locatarii blocului cu pricina. Pe cale de consecință compensarea este modalitate de stingere a obligației, iar în speță Asociația are obligația de a repara acoperișul blocului locativ.

35. *Pârâtul* în pledoarii a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiate, motivând prin faptul că acoperișul blocului a fost predat în modul individual cu negocieri și condiții netransparente de către SA „Orizont" către foștii proprietari ai apartamentelor nr.7 si 16 cu condiția deservirii ulterioare a acoperișului din cont propriu. Administrația APLP 53/234 nu a luat acoperișul la balanța APLP și nu a semnat nici un act în această vedere.

36. Pârâtul a punctat asupra faptului că, reclamantul nu a participat la întreținerea și reparația proprietății APLP 53/234 COOP, adică nu a plătit nici un bănuț în folosul întreprinderii, astfel reclamantul nu are nici un drept să depună acțiuni împotriva pârâtei APLP 53/234 COOP, privind încasarea contravaloarea cheltuielilor suportate pentru reparația a acoperișului.

MOTIVAREA INSTANȚEI DE JUDECATĂ

Instanța de judecată și-a întemeiat hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit și pe probele cercetate în ședința de judecată.

Circumstanțele cauzei:

37. Pentru a stabili circumstanțele de fapt ale cauzei, judecătorul *a ascultat* argumentele reprezentanților părților asupra problemelor ridicate în dezbaterile judiciare și *a luat cunoștință* de înscrisuri.

38. Din materialele cauzei s-a constatat că Percembli Artur, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, a fost proprietarul bunului imobil situat în municipiul Chișinău, ***** **********, în perioada 30.11.2021 – 26.05.2022 (f.d.12).

39. Potrivit scrisorii din 13.01.2022, Percembli Artur, prin intermediul reprezentantului său, avocat Moraru Daniela, a înștiințat Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr.53/234 cu privire la faptul că apartamentul *****, al cărui proprietar este, se inundă în timpul ploii din cauza acoperișului deteriorat. Acesta a solicitat ca, în termen de 5 zile de la primirea propunerii, să fie contactat pentru a se întocmi un act în care să fie stipulate volumul și costul lucrărilor de reparație (f.d.16).

40. Potrivit răspunsului Asociației Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 53/234 din 15.01.2022, expediat către avocatul Moraru Daniela, APLP nr.53/234 a acceptat participarea reprezentanților săi la evaluarea situației, în vederea întocmirii actelor de evaluare a stării actuale a acoperișului, solicitând înștiințarea acestora cu cel puțin 7 zile înainte (f.d.18).

41. Conform răspunsului suplimentar expediat de Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr.53/234 la data de 16.01.2022, către avocatul Moraru Daniela, APLP nr.53/234 a comunicat că, indiferent dacă va avea loc sau nu evaluarea stării tehnice a acoperișului, nu

recunoaște și nu acceptă pretențiile privind recuperarea cheltuielilor aferente reparației acoperișului (f.d.19).

42. Potrivit scrisorii din 13.01.2022, Percembli Artur, prin intermediul reprezentantului său, avocat Moraru Daniela, a solicitat Primăriei municipiului Chișinău să exercite un control asupra stării fondului de locuințe privatizat. În mod special, a cerut verificarea acoperișului blocului locativ nr.3 de pe *****, mun.Chișinău, pentru a stabili valoarea financiară necesară reparației acestuia. De asemenea, a solicitat să fie comunicată modalitatea de reparare a acoperișului și dacă este în drept să efectueze reparațiile pe cont propriu (f.d.20).

43. Conform răspunsului nr.104/22 din 15.02.2022, expediat de Primăria municipiului Chișinău către avocatul Moraru Daniela, solicitantul a fost îndrumat să se adreseze administratorului APLP, pentru ca problema să fie inclusă pe ordinea de zi a adunării generale a locatarilor. Modalitatea de participare la cheltuielile de întreținere și reparație a proprietății comune va fi stabilită de către administrator (f.d.21-22);

44. Potrivit scrisorii din 02.03.2022, Percembli Artur, prin intermediul reprezentantului său, avocat Moraru Daniela, a solicitat Asociației Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 53/234 să stabilească, în termen de 3 zile, o întrunire cu participarea unui expert, în vederea determinării volumului și costului lucrărilor de reparație (f.d.25);

45. Potrivit răspunsului Asociației Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 53/234 din 11.03.2022, expediat către avocatul Moraru Daniela, APLP nr. 53/234 a indicat faptul că, din 1996, nu are acces la acoperișul situat deasupra apartamentului *****. De asemenea, între Percembli Artur și APLP nr. 53/234 există un proces de judecată care poate fi agravat prin participarea acesteia (f.d.27);

46. Potrivit scrisorii din 02.03.2022, Percembli Artur, prin intermediul reprezentantului său, avocat Moraru Daniela, a comunicat Asociației Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 53/234 că, începând cu data de 20.03.2022, va demara lucrările de reparație a acoperișului. Totodată, a informat că valoarea estimată a lucrărilor de reparație a acoperișului este de 4.400 euro (f.d.28).

47. Conform contractului de antrepriză încheiat între Percembli Artur, în calitate de client, și Chetruș Veaceslav, în calitate de antreprenor, acesta din urmă s-a obligat să execute lucrările de reparație a acoperișului blocului locativ ***** de pe strada *****, municipiul Chișinău, conform normativelor tehnice, standardelor și prescripțiilor tehnice în vigoare, fără a modifica forma acestuia (f.d.30-32).

48. Potrivit notificării din 04.05.2022, Percembli Artur, prin intermediul reprezentantului său, avocat Moraru Daniela, a solicitat Asociației Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 53/234 să compenseze cheltuielile legate de materialele de construcție pentru repararea acoperișului, în valoare de 83154 lei (f.d.34-35).

49. Potrivit scrisorii din 19.05.2022, Percembli Artur, prin intermediul reprezentantului său, avocat Moraru Daniela, a solicitat Asociației Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr.

53/234 să se prezinte pe data de 27.05.2022, ora 10:00, în apartamentul *****, pentru recepționarea lucrărilor de reparație a acoperișului clădirii menționate (f.d. 37);

50. Conform răspunsului expediat de Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 53/234 la data de 26.05.2022, către avocatul Moraru Daniela, APLP nr. 53/234 a comunicat că nu recunoaște și nu acceptă pretențiile privind recuperarea cheltuielilor aferente reparației acoperișului (f.d.39).

51. Conform procesului-verbal de recepție a lucrărilor de reparație a acoperișului blocului locativ de pe strada ***** *****, municipiul Chișinău, lucrările au fost finalizate și recepționate la data de 27.05.2022 (f.d.41).

52. Potrivit unei notificări suplimentare, Percembli Artur, prin intermediul reprezentantului său, avocat Moraru Daniela, a solicitat Asociației Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 53/234 să compenseze cheltuielile pentru materialele de construcție, în valoare de 83.154 lei, și costul manoperei, în valoare de 77.000 lei (f.d.42-43);

53. Conform raportului de constatare tehnico-economică (devizului de cheltuieli), valoarea lucrărilor de reparație a obiectului „Lucrări de reparație a acoperișului imobilului - apartamentul *****, de pe str. *****, sectorul Buiucani, mun. Chișinău", estimată de către elaboratorul de devize atestat, Vatamanu Iurie, este de 265,63 mii lei (f.d. 45).

54. Potrivit bonurilor fiscale suma cheltuielilor pentru materialele de construcție constituie 83.154 lei (f.d.54-59).

55. Conform Statutului Asociației Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 53/234, înregistrat la Camera Înregistrării de Stat de pe lângă Ministrul Justiției al Republicii Moldova cu nr. 105087960 din 25.02.1999, Asociația are următoarele drepturi și obligații: - asigură întreținerea locuințelor în stare tehnică și sanitară corespunzătoare; - alege organizația care va întreține imobilul, inclusiv organizația de exploatare a locuințelor, încheie contracte pentru întreținerea și reparația imobilului; - asigură participarea proprietarilor de locuințe - membri ai Asociației (în funcție de suprafața deținută) la cheltuielile de întreținere și exploatare a imobilului; - asigură vărsarea la timp a cotizațiilor pentru întreținerea și exploatarea imobilului la contul său de decontare; - recepționează și plătește la timp lucrurile de întreținere și reparație a imobilului; - ia măsurile necesare să fie respectate regulile de exploatare a locuințelor, de întreținere a imobilelor și a terenurilor de pe lângă ele; - comandă servicii comunale (de aprovizionare cu apă, energie electrică, termică, etc.), încheie contracte cu unitățile respective pentru prestări, servicii, pe care le plătește în ansamblu pe imobil în conformitate cu contractele încheiate; - aplică sancțiuni economice organizațiilor-contrageți în cazul în care acestea nu-și îndeplinesc cum se cuvine obligațiile contractuale (f.d. 69-72).

56. Potrivit pct. 3.1 din Statutul nominalizat, proprietatea Asociației este formată din: casele de locuit cu componentele sale - fundament, pereți, *acoperiș*, scări, etajele tehnice, subsol, utilaj și rețele interne (din apartamente) și externe (comune), terenul de pământ în corespundere cu p.2.2. al Statutului actual, alte obiecte, prevăzute pentru deservirea imobilului Asociației, inclusiv punct de termoficare și substația de transformare. Proprietatea

Asociației se află în proprietate colectivă a membrilor Asociației. Pct. 3.3.- Proprietatea Asociației nu este separată de dreptul la apartament. Pct. 3.4. Schimbarea componenței Asociației prin primirea (ieșirea) membrilor nu se răsfrânge asupra proprietății Asociație (f.d.69-72).

Caracterul raporturilor juridice și legislația aplicabilă.

57. Instanța de judecată constată că dreptul reclamantului de a solicita compensarea costului lucrărilor a apărut la data de 27.05.2022, odată cu finisarea lucrărilor de reparație și întocmirea procesului-verbal de recepție, respectiv la soluționarea litigiului urmează a fi aplicate prevederile Codului civil după intrarea în vigoare a modificărilor operate prin Legea privind modernizarea Codului civil şi modificarea unor acte legislative nr.133/2018.

Articolul 9 din Codul Civil.

Temeiurile apariţiei drepturilor şi obligaţiilor civile

(1) Drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile.

(2) Drepturile şi obligaţiile civile apar: h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice şi juridice şi a unor evenimente de care legea leagă apariţia unor efecte juridice în materie civilă.

Articolul 549 din Codul Civil.

Actele de conservare a bunului proprietate comună pe cote-părţi.

Fiecare coproprietar poate să efectueze acte de conservare a bunurilor proprietate comună pe cote-părţi fără acordul celorlalţi coproprietari şi să le pretindă compensarea cheltuielilor proporţional cotei lor părţi.

Articolul 40 din Legea nr.75 din 30 aprilie 2015 cu privire la locuințe.

Întreţinerea şi reparaţia locuinţelor, a încăperilor cu altă destinaţie decît cea de locuinţă şi a blocurilor locative

(1) Întreţinerea locuinţelor, a încăperilor cu altă destinaţie decît cea de locuinţă şi a blocurilor locative cuprinde lucrări de întreţinere şi reparaţie a acestora, inclusiv a locurilor de uz comun şi a elementelor de construcţie, a terenurilor adiacente pentru menţinerea lor în stare tehnică conform parametrilor stabiliţi de normele tehnice şi în vederea asigurării folosirii spaţiilor conform destinaţiei lor.

(3) În cazul neexecutării de către administratorul blocului locativ a obligaţiilor privind efectuarea în termen a reparaţiei elementelor de construcţie, a echipamentelor tehnice comune, proprietarul sau locatarul locuinţei, al încăperii cu altă destinaţie decît cea de locuinţă are dreptul să efectueze lucrările de reparaţie urgentă pe cont propriu, întocmind în

prealabil un act cu administratorul, în care se stipulează volumul şi costul lucrărilor de reparaţie. Compensarea costului lucrărilor menţionate se efectuează din contul plăţilor pentru întreţinerea şi reparaţia proprietăţii comune. În caz de refuz de a întocmi un act comun, proprietarul sau locatarul are dreptul să înceapă lucrările urgente, cu înştiinţarea administratorului despre aceasta, cu dreptul de a cere administratorului compensarea costului lucrărilor în baza actelor de confirmare a cheltuielilor (bonuri de plată, facturi fiscale, contracte de muncă, contracte de antrepriză etc.).

Articolul 48 din Legea nr. 75 din 30 aprilie 2015, cu privire la locuințe.

Administrarea locuinţelor

(3) Administratorul asigură administrarea locuinţelor prin prestarea serviciilor de deservire tehnică, exploatarea proprietăţii comune din blocul locativ, administrarea bunurilor şi a mijloacelor băneşti, prin încheierea contractelor cu prestatorii serviciilor comunale în cazul în care acestea nu pot fi contractate direct de proprietari şi asigură executarea acestor contracte, respectarea regulilor de exploatare a spaţiilor de uz comun, reprezentarea intereselor proprietarilor în raport cu autorităţile administraţiei publice, crearea condiţiilor ecologice inofensive şi confortabile de trai.

Opinia instanței de judecată în privința argumentelor și probelor prezentate de părți.

58. Înainte de a ajunge la concluziile de mai jos, judecătorul a reflectat în mod egal în privința tuturor probelor din dosar. În special, s-a ținut cont de legătura reciprocă și capacitatea lor de a răspunde specific și explicit la chestiunile principale ridicate de participanți (art.130 alin.(3), (4) din Codul de procedură civilă). Astfel, instanța de judecată s-a concentrat pe acele argumente, dovezi și afirmații, care au importanță și sunt decisive pentru soluționarea corectă a cauzei civile (art.118 alin.(3) din Codul de procedură civilă).

59. Problemele centrale care trebuie soluționate se referă la (a) dreptul reclamantului de a cere încasarea costului lucrărilor; (b) excepția de la obligația de a compensa costul lucrărilor.

(a) dreptul reclamantului de a cere încasarea costului lucrărilor;

60. *În cazul de față,* instanța de judecată notează că reclamantul, prin scrisoarea din 13.01.2022, a înștiințat Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 53/234 cu privire la faptul că apartamentul *****, al cărui proprietar este, se inundă în timpul ploii din cauza acoperișului deteriorat.

61. Se reține că reclamantul, având ca scop repararea acoperișului și urmărind respectarea prevederilor art.40 din Legea nr.75 din 30 aprilie 2015 cu privire la locuințe, a solicitat administratorului APLP nr.53/234 întocmirea unui act privind volumul și costul lucrărilor de reparație. În acest sens, reclamantul a acționat cu diligență și conform cadrului normativ aplicabil, notificând asociația despre starea precară a acoperișului și solicitând implicarea acesteia în vederea soluționării problemei.

62. Instanța reține că art.40, 48 din Legea nr.75/2015 instituie obligația APLP de a întreține și repara proprietatea comună a locatarilor, inclusiv acoperișul, atunci când aceasta afectează siguranța sau condițiile de locuit ale membrilor asociației. Lipsa unei reacții adecvate din partea APLP nr.53/234 contravine acestor obligații legale.

63. Instanța de judecată constată că administratorul APLP nr.53/234 a refuzat întocmirea actului privind volumul și costul lucrărilor de reparație, fapt ce îl îndreptățește pe reclamant să urmeze procedura prevăzută de art.40 din Legea nr. 75 din 30 aprilie 2015 cu privire la locuințe, și să inițieze lucrările de reparație, notificând administratorul în prealabil.

64. Din materialele cauzei, instanța reține că reclamantul Percembli Artur, în calitate de client, și Chetruș Veaceslav, în calitate de antreprenor, au încheiat un contract de antrepriză având ca obiect executarea lucrărilor de reparație a acoperișului blocului locativ nr.3 de pe strada *****, mun.Chișinău. Contractul prevedea că lucrările vor fi realizate conform normativelor tehnice, standardelor și prescripțiilor tehnice în vigoare, fără modificarea formei acoperișului.

65. Instanța reține că lucrările de reparație au fost finalizate și recepționate la data de 27.05.2022, conform procesului-verbal de recepție a lucrărilor. Acest document atestă conformitatea lucrărilor executate cu prevederile contractuale și cu cerințele tehnice impuse, eliminând astfel orice dubiu privind legalitatea și calitatea reparației efectuate.

66. Cu privire la circumstanțele date, instanța constată că APLP nr.53/234 a fost înștiințată în mod corespunzător despre efectuarea lucrărilor de reparație, însă reprezentanții acesteia nu s-au prezentat la recepționarea lucrărilor și nu au formulat obiecții cu privire la calitatea sau conformitatea acestora.

67. Lipsa unei reacții din partea APLP nr. 53/234 la notificările primite, precum și absența obiecțiilor oficiale sau a unui demers legal privind contestarea lucrărilor executate, confirmă implicit acceptarea de către Asociație a rezultatelor lucrărilor efectuate de reclamant.

68. În lumina acestor constatări, instanța apreciază că demersul reclamantului de a iniția și finaliza lucrările de reparație a acoperișului blocului locativ a fost unul justificat, având în vedere refuzul administratorului APLP nr. 53/234 de a-și îndeplini obligațiile legale. Reclamantul a acționat în conformitate cu drepturile sale și în interesul asigurării condițiilor optime de locuit.

69. Potrivit bonurilor fiscale anexate la materialele cauzei, instanța a constatat că suma cheltuielilor pentru materialele de construcție folosite la repararea acoperișului constituie 83.154 lei, iar costul manoperei pentru repararea acoperișului se ridică la 77.000 lei. Astfel, suma totală a cheltuielilor suportate de reclamant pentru repararea acoperișului este de 160.154 lei.

70. Urmare a faptului că reclamantul a suportat cheltuielile pentru reparația acoperișului blocului locativ ***** de pe strada *****, mun. Chișinău, circumstanțe confirmate prin acte de confirmare a cheltuielilor (bonuri de plată, facturi fiscale, contractul de antrepriză),

instanța reține că aceste lucrări au fost necesare pentru protejarea și menținerea în stare funcțională a proprietății comune, aflată în administrarea APLP nr. 53/234.

71. De asemenea, instanța notează că, în conformitate cu prevederile art.40 din Legea nr.75 din 30 aprilie 2015 cu privire la locuințe, cheltuielile pentru întreținerea și repararea proprietății comune trebuie acoperite de către toți proprietarii de locuințe, or „*compensarea costului lucrărilor menţionate se efectuează din contul plăţilor pentru întreţinerea şi reparaţia proprietăţii comune*". În acest context, reclamantul este îndreptățit să ceară administratorului APLP nr. 53/234 compensarea costurilor lucrărilor de reparație, având în vedere că acestea reprezintă obligații ce revin tuturor membrilor Asociației în raport cu proprietatea comună.

72. Astfel, instanța apreciază cererea reclamantului ca fiind întemeiată, având în vedere necesitatea și caracterul justificat al lucrărilor de reparație efectuate, precum și obligația legală a APLP nr. 53/234 de a acoperi aceste cheltuieli.

(b) excepția de la obligația de a compensa costul lucrărilor.

73. Instanța de judecată apreciază critic argumentele pârâtului cu privire la faptul că acoperișul blocului locativ ar fi fost predat individual de către SA „Orizont" către foștii proprietari ai apartamentelor nr.7 și 16, cu condiția deservirii ulterioare din cont propriu, invocând că acoperișul nu se află la balanța APLP nr. 53/234 și că nu a fost semnat niciun act în acest sens, din următoarele considerente:

74. Potrivit pct.3.1 din Statutul Asociației Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr.53/234, „*proprietatea Asociaţiei este formată din: casele de locuit cu componentele sale - fundament, pereți, acoperiș, scări, etajele tehnice, subsol, utilaj și rețele interne (din apartamente) și externe (comune), terenul de pământ în corespundere cu p. 2.2. al Statutului actual, alte obiecte, prevăzute pentru deservirea imobilului Asociației, inclusiv punct de termoficare și substația de transformare*".

75. De asemenea, conform pct.2.1 al Statutului, Asociația are atât dreptul, cât și obligația să asigure întreținerea locuințelor în stare tehnică și sanitară corespunzătoare, să aleagă organizația care va întreține imobilul, inclusiv organizația de exploatare a locuințelor, și să încheie contracte pentru întreținerea și reparația imobilului.

76. Acoperișul blocului locativ constituie o parte componentă a proprietății comune a locatarilor care a fost transmisă APLP nr. 53/234, conform prevederilor statutare. Această calitate juridică nu poate fi alterată printr-un act unilateral sau printr-un acord de predare-primire individual încheiat ulterior între SA „Orizont" și foștii proprietari ai apartamentelor nr. 7 și 16, mai ales în lipsa unei dispoziții clare care să excludă acoperișul din patrimoniul Asociației.

77. Instanța reține că, din moment ce acoperișul este parte integrantă a construcției și este necesar pentru protecția blocului locativ și a locuințelor, întreținerea și repararea acestuia constituie o obligație comună a membrilor Asociației, administrată de APLP nr. 53/234.

Refuzul pârâtului de a recunoaște această obligație este contrar prevederilor legale și statutare care reglementează activitatea Asociației.

78. Prin urmare, instanța concluzionează că argumentele pârâtului nu sunt fondate, iar acoperișul blocului locativ este, în mod evident, parte din patrimoniul comun aflat în administrarea și responsabilitatea APLP nr. 53/234. Așadar, reparația și întreținerea acestuia cad în sarcina Asociației și trebuie realizate în conformitate cu prevederile legale și statutare.

79. Instanța de judecată desconsideră argumentele pârâtului referitoare la faptul că reclamantul nu a participat la întreținerea și reparația proprietății APLP nr. 53/234 COOP, adică nu a vărsat cotizațiile în folosul întreprinderii, și, prin urmare, nu are dreptul să pretindă contravaloarea cheltuielilor suportate pentru reparația acoperișului, din următoarele considerente.

80. Cu privire la cele menționate, instanța reține prevederile pct. 2.1 din Statutul Asociației, care stabilesc că Asociația are obligația de a asigura participarea proprietarilor de locuințe - membri ai Asociației (în funcție de suprafața deținută) la cheltuielile de întreținere și exploatare a imobilului. De asemenea, Asociația este responsabilă de asigurarea vărsării la timp a cotizațiilor pentru întreținerea și exploatarea imobilului la contul său de decontare.

81. În context, instanța observă că pârâta APLP nr. 53/234 COOP dispunea de pârghiile legale necesare pentru a asigura colectarea cotizațiilor de la membrii săi, inclusiv de la reclamant, conform prevederilor legale și statutare. Dacă reclamantul nu și-a onorat obligațiile financiare, pârâta avea dreptul să inițieze măsuri legale corespunzătoare pentru recuperarea acestor datorii.

82. Totuși, neîndeplinirea de către reclamant a obligațiilor sale financiare nu exonerează Asociația de responsabilitatea sa legală de a întreține și repara proprietatea comună, inclusiv acoperișul blocului locativ. În acest caz, repararea acoperișului era esențială pentru protejarea bunurilor imobile a proprietarilor, inclusiv a apartamentului reclamantului.

83. Mai mult decât atât, *cheltuielile pentru reparația acoperișului au fost suportate de reclamant pentru remedierea unei situații care privea întreg imobilul și care intră în atribuțiile Asociației. Reclamantul a acționat în conformitate cu prevederile art. 40 din Legea nr. 75 din 30 aprilie 2015, notificând Asociația și asumându-și cheltuielile în interesul comun al tuturor proprietarilor de locuințe din cadrul Asociației.*

REPARTIZAREA CHELTUIELILOR JUDICIARE.

84. Reclamantul a solicitat să-i fie restituită din contul pârâtului cheltuielile judiciare, sub forma cheltuielilor suportate pentru serviciile de asistență juridică.

85. În cazul cheltuielilor judiciare se aplică art.94 alin.(1) CPC). Totodată, se observă că apelarea la serviciile de asistența juridică calificată a fost o măsură necesară și întemeiată cazului.

86. Astfel, în temeiul art. 94 alin. (1) din Codul Civil și art. 3 lit. (a) din Legea taxei de stat (*în vigoare la data înaintării cererii de chemare în judecată*) și raportate la soluția de admitere integrale a acțiunii, dat fiind faptul că pretențiile formulate de către partea

reclamantă au caracter patrimonial, instanța va dispune încasarea din contul pârâtului Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 53/234 COOP în beneficiul reclamantei Percembli Artur a sumei de 2498,62 lei cu titlu de taxă de stat ce se confirmă prin ordinul de plată Seria nr.QSG472*149744/A din 07.09.2022.

87. În jurisprudența constantă a Curții Europene a Drepturilor Omului (*cauza Costin versus România, hotărârea din 26 mai 2005; cauza Străin și alții versus România, hotărârea din 21 iulie 2005; cauza Petre versus România, hotărârea din 27 iulie 2006, etc*.) s-a statuat că partea care a câștigat procesul nu va putea obține rambursarea unor cheltuieli decât în măsura în care se constată realitatea, necesitatea și caracterul lor rezonabil.

88. Astfel, instanța de judecată constată necesitatea admiterii cerinței cu încasarea din contul pârâtului Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr.53/234 COOP în beneficiul reclamantei Percembli Artur a sumei de 5000 lei cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică acordată în cadrul ședinței de judecată ce se confirmă prin ordinul de plată Seria nr.QL 919991 din 19.01.2022.

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

H o t ă r ă ş t e:

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de Percembli Artur către Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr.53/234 COOP privind compensarea costului lucrărilor.

Se încasează de la Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr.53/234 COOP în beneficiul lui Percembli Artur costul reparației acoperișului blocului locativ în mărime de 160154 lei (o sută șaizeci mii o sută cincizeci și patru lei), cheltuielile de judecată în sumă de 5000 lei (cinci mii lei) pentru asistență juridică și suma de 2498,62 lei (două mii patru sute nouăzeci și opt lei, 62 bani) ca taxă de stat.

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

Președintele ședinței,

Judecător **V.Jomiru-Niculiță**