Dosarul nr 2c-2368/2022

H O T Ă R Â R E

În numele Legii

Dispozitivul hotărârii a fost pronunțat public în ședința din 20 martie 2025
Cererea de apel nemotivată a fost depusă la 14 aprilie 2025 și transmisă judecătorului la data de 17 aprilie 2025
Hotărârea motivată a fost întocmită la 17 aprilie 2025
20 martie 2025
Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător Daria Sușchevici
Grefierul Vladimir Orghian

Cu participarea reprezentantului reclamantei Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.***** avocatul Malai Vitalie împuternicit în baza mandatului, seria MA, nr. ***** din 22 septembrie 2022, și cu participarea reprezentantului pârâtului ,,Krapivka & CO" SRL Suman Serghei împuternicit în baza procurii din 18 februarie 2025 valabilă pe un termen de un an de zile,

A judecat în ședință publică cererea de chemare în judecată înaintată de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.***** către ,,Krapivka & CO" SRL privind încasarea prejudiciului material, a dobînzii de întîrziere, cheltuielile juridice, cheltuielile pentru asistența juridică și taxa de stat,

A CONSTATAT:

POZIȚIA ȘI SOLICITĂRILE RECLAMANTEI.

Reprezentantul reclamantei Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.***** avocatul Malai Vitalie, fiind împuternicit în baza mandatului, seria MA, nr. ***** din 22 septembrie 2022, s-a adresat la data de 30 septembrie 2022 în instanță cu cerere de chemare în judecată către ,,Krapivka & CO" SRL privind încasarea prejudiciului material, a dobînzii de întîrziere, cheltuielile juridice, cheltuielile pentru asistența juridică și taxa de stat.

În motivarea cererii de chemare în judecată, reprezentantul reclamantei Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.***** avocatul Malai Vitalie, a indicat, că în fapt, în luna *****, Pârâta ,,Krapivka & CO" SRL a depistat după multipla insistență a Reclamantei Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.*****, defectul în sudura necalitativă a țevii în cotul montat sub teracotă, la rețeaua internă de alimentare cu apă, în interiorul apartamentului nr. 6 din str. *****, mun. Chișinău, ce aparține Reclamantei, care o perioadă îndelungată a creat scurgeri de apă, ce a afectat sala de fitnes a Asociației de Coproprietari în Condominiu *****, aflată la aceiaşi adresa sub apartamentul nr. 6.

La adresarea Pârâtei,,Krapivka & CO" SRL sub nr. 01 din 21.03.2022, Reclamanta Asociația de Coproprietari în Condominiu *****, a explicat motivele, cauza şi necesitatea remedierii problemei de către proprietarul apartamentului 6 din str. *****, mun. Chişinău care este pârâtă în prezenta cauză.

Deoarece Pârâta,,Krapivka & CO" SRL benevol nu a dorit remedierea situației, la data de 06.04.2022, a fost invitat expertul pentru determinarea cuantumului prejudiciului cauzat Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. *****, fapt pentru care, la data de 12.07.2022, a

fost întocmit Raportul de expertiză extrajudiciară nr. 102, potrivit căruia, pentru remedierea daunelor provocate din scurgerea din construcție, a fost stabilit faptul că sunt necesare mijloace financiare în mărime de ***** lei.

La data de 19.07.2022, Reclamanta Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. *****, a expediat în adresa Pârâtei „Krapivka & CO" SRL somația cu privire la plata daunelor cauzate bunului imobil, la care a fost primit răspunsul datat cu nr. 03 din *****, recepționat de Reclamantă la data de ***** care nu conține careva propuneri de soluționare a litigiului dar formalități declarative şi neconcludente de încercare a evitării răspunderii, fapt pentru care consideră că Pârâta încearcă să evite plata benevolă a daunelor, urmare a cărui fapt sunt impuşi de situația de a adresa prezenta acțiune.

În drept, partea reclamantă Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. *****, a invocat;

Articolul 15 Codul civil al RM. Apărarea judiciară a drepturilor civile

(1) Apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

(2) Modul de soluţionare a litigiului dintre părți până la adresare în instanță de judecată poate fi prevăzut prin lege sau contract.

(3) Apărarea drepturilor civile pe cale administrativă se face doar în cazurile prevăzute de lege. Hotărîrea emisă pe cale administrativă poate fi atacată în instanţă de judecată.

(4) Referințele din prezentul cod la un judecător sau la o instanță de judecată sunt referinţe şi la alte organe de jurisdicție competente în condițiile legii, iar referințele la dispozițiile legale de procedură civilă sunt referinţe şi la regulile de procedură ale respectivelor organe de jurisdicție competente.

Articolul 19 Codul civil al RM. Repararea prejudiciului.

(1) În condițiile legii, persoana lezată într-un drept al ei sau într-un interes recunoscut de lege poate cere repararea integrală a prejudiciului patrimonial şi nepatrimonial cauzat astfel.

(2) Se consideră prejudiciu patrimonial cheltuielile pe care persoana lezată le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului sau interesului recunoscut de lege încălcat, distrugerea sau deteriorarea bunurilor sale (daună reală), precum şi profitul ratat ca urmare a încălcării dreptului sau interesului recunoscut de lege (profit ratat).

(3) Se consideră prejudiciu nepatrimonial (prejudiciu moral) suferințele fizice şi psihice, precum şi diminuarea calității vieții. În cazul vătămării sănătății, prejudiciul nepatrimonial cuprinde, de asemenea, pierderea sau diminuarea unei capacități a corpului uman (prejudiciu biologic).

(4) Pierderea şansei se repară doar dacă ea constă în dispariția actuală şi certă a unei eventualități favorabile. Mărimea acestui prejudiciu corespunde şansei pierdute şi nu poate fi egală cu avantajul care ar fi rezultat din şansă dacă ea se materializa.

(5) Repararea prejudiciului presupune repunerea persoanei lezate în situația în care s-ar fi aflat dacă prejudiciul nu se producea.

Articolul 1998 Cod Civil al RM. Temeiul şi condiţiile generale ale răspunderii delictuale

(1) Cel care acţionează faţă de altul în mod ilicit, cu vinovăţie este obligat să repare prejudiciul patrimonial, iar în cazurile prevăzute de lege, şi prejudiciul moral cauzat prin acţiune sau omisiune.

Articolul 2016 Cod Civil al RM. Răspunderea în cazul căderii sau scurgerii din construcţie

(1) Dacă prejudiciul s-a produs prin faptul că din construcţie a căzut ori a curs ceva, răspunde persoana care are construcția în posesie. Această regulă nu se aplică în cazul în care prejudiciul s-a produs din cauza unui eveniment prevăzut la art. 2012 ori din vina celui prejudiciat.

(2) Până la proba contrară, se prezumă că construcţia este în posesia proprietarului său.

Articolul 2025 alin. (6) Cod civil al RM

(6) Autorul faptei ilicite datorează de asemenea dobîndă de întîrziere la rata determinată conform art. 942 începînd cu data primirii de către persoana care răspunde de prejudiciu a somației de la partea vătămată. Dobînda de întîrziere se calculează din suma despăgubirii sau, în caz de reparare în natură a prejudiciului, din valoarea acelei reparații.

Astfel nefiind onorată în termen de 7 zile somația din 19.07.2022 pentru perioada cuprinsă 27.07.2022 şi pînă la momentul depunerii prezentei cereri în justiție data de *****, rezultă o dobîndă legală de întîrziere conform calculului anexat în mărime de ***** lei.

În temeiul celor invocate mai sus şi conform art.1998, 2016 şi 2025 alin. 6 CC a RM, art. 166-167 Cod de procedură civilă al RM, a solicitat încasarea din contul „Krapivka & Co" în favoarea A.C.C. ***** a sumei de ***** lei cu titlu de prejudiciu material, a sumei de ***** lei cu titlu de dobândă legală calculată până la data depunerii acțiunii în justiție, a sumei de ***** lei cheltuieli pentru expertiză, suma de ***** lei cheltuieli pentru achitarea taxei de stat şi suma de ***** lei pentru asistența juridică.

Aprecierea instanței de judecată.

Audiind reprezentantul reclamantei asupra acțiunii formulate, studiind materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, verificând temeinicia argumentelor expuse în cererea de chemare în judecată prin prisma înscrisurilor atașate la acțiune, cît și argumentele reprezentantului pârâtei, instanța de judecată conchide că cererea de chemare în judecată înaintată de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. ***** este întemeiată și urmează a fi admisă, din următoarele considerente.

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

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

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

Înscrisurile cauzei denotă că, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. ***** deține cu drept de folosință încăperi nelocative cu suprafața de 110,4 m.p. situate pe adresa mun. Chișinău, str. Bucureşti, 96/1 , iar pârâta „Krapivka & Co"SRL, deține deține cu drept de proprietate apartamentul nr.6 situat pe str. București, 96/1 ,mun.Chișinău, fapt confirmat prin anexarea extrasului de la IP „Agenția Servicii Publice" (f.d.9-10).

Deci, instanța reține că, partea pârâtă „Krapivka & Co"SRL, la data de 21 martie 2022 în calitate de proprietar al apartamentului nr.6 situat pe str. București, 96/1 s-a adresat către partea reclamantă Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. ***** cu o cerere privind eliminarea a scurgeriloe(inundării) de apă prin pereți, inclusi prin peretele portant din apartamentuls menționat.

Astfel, urmare studiului, a fost găsit un loc de scurgere în apartamentul nr.6 situat pe str. București, 96/1, cei aparține cu drept de proprietate „Krapivka & Co" SRL, aceasta fiind o

toaletă, iar cauzele scurgerii, de asemenea au fost determinate de deteriorarea din cauza uzurii cutiei de viteze(reductor) care se află la etajul 2.

Prin urmare, din cauza scurgerii de apă din apartamentul nr.6 situat pe str. București, 96/1, cei aparține cu drept de proprietate „Krapivka & Co" SRL, a fost afectată sala de fitnes a Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. ***** situat pe str. București, 96/1 ,mun.Chișinău.

Totodată, instanța remarcă că, la adresarea Pârâtei,,Krapivka & CO" SRL sub nr. 01 din 21.03.2022, Reclamanta Asociația de Coproprietari în Condominiu *****, la data de 29 martie 2022 a expediat în adresa părții pârâte motivele, cauza şi necesitatea remedierii problemei de către proprietarul apartamentului 6 din str. *****, mun. Chişinău care este pârâtă în prezenta cauză. (f.d.30-31).

La fel, instanța reține și faptul că, la data de 03 martie 2022 (f.d.37) a fost întocmit un ACT de către reprezentantul ACC nr. ***** - inginerul Cataev Alexandru în prezența vicepreşedintelui asociației di Artur Verstiuc, a proprietarului ap.nr. 6 din str. ***** şi a reprezentantului de depistare a scurgerilor de apă dl Veaceslav Maleneţchi.

La inițiativa vicepreşedintelui ACC nr. *****, Artur Verstiuc s-a invitat expertul în depistarea scurgerilor de apă d-l Maleneţchi Veaceslav, cu scopul de a depistării scurgerii de apă din ap. Nr. 6 str. ***** și proveniența inundației din complexul sportiv al asociației.

În urma controlului la fața locului s-au constat următoarele:

În apartamentul nr. 6 din str. *****, ce-i aparține cu drept de proprietate ,,Krapivka & CO" SRL s-a depistat scurgerea de apă în baie, la intrare, partea stingă, prima gresie, ca rezultat a detectării exacte cu aparataj special.

În rezultatul depistării scurgerii date, s-a constatat că, inundația în sala de fitness a ACC nr. *****, vine de la apartamentul nr. 6 str. ***** (proprietar fiind ,,Krapivka & CO" SRL). Drept urmare a fost deteriorat parțial tavanul, peretele și pardoseaua (pe porțiunea de scurgere).Actul este întocmit pentru a fi prezentat la necesitate.

Totodată de către partea reclamantă a fost solicitat un expert pentru determinarea cuantumului prejudiciului cauzat Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. *****, fapt pentru care, la data de 12.07.2022, a fost întocmit Raportul de expertiză extrajudiciară nr. 102, potrivit căruia, pentru remedierea daunelor provocate din scurgerea din construcție, a fost stabilit faptul că sunt necesare mijloace financiare în mărime de ***** lei, iar defectele depistate, descrise în partea de cercetare, în interiorul bunului imobil înregistrat cu numărul cadastral *****, amplasat la etajul 2 a blocului locativ situat în mun. Chişinău, sectorul Buiucani, str. *****, demonstrează că acest apartament a suportat inundație - scurgere de apă, cauzându-i un prejudiciul material.

La data investigațiilor urmele de inundare depistate în interiorul bunului imobil, înregistrat cu numărul cadastral *****, amplasat la etajul 2 a blocului locativ situat în mun. Chișinău, sectorul Buiucani, str. *****, prezintă starea tehnică nesatisfăcătoare care influențează și are impact negativ asupra sănătății proprietarilor cu nerespectarea normativelor tehnice în construcții, normelor sanitare și normelor antiincendiare.

Criteriile constructive: B siguranță în exploatare; D igienă, sănătatea oamenilor, refacerea şi protecția mediului înconjurător; la bunul imobil, înregistrat cu numărul cadastral *****, amplasat la etajul 2 a blocului locativ situat în mun. Chişinău, sectorul Buiucani, str. *****, nu sunt respectate, ceia ce emite starea tehnică dotată cu defecte şi necorespunderea cerințelor normative în construcție stabilite de Legea Nr. 721 din 02.02.1996 privind calitatea în construcții.

În urma cercetărilor la data investigațiilor sa constatat că defectele depistate în interiorul bunului imobil, înregistrat cu numărul cadastral *****, amplasat la etajul 2 a blocului locativ situat în mun. Chișinău, sectorul Buiucani, str. *****, nu pot fi înlăturate local, este necesar de executat lucrări de reparație curentă.

Deci, potrivit Raportului de expertiză extrajudiciară nr. 102 din 12 iulie 2022(f.d.11), costul lucrărilor ce necesită a fi demarate în interiorul bunului imobil înregistrat cu numărul cadastral *****, amplasat la etajul 2 a blocului locativ situat în mun. Chișinău, sectorul Buiucani, str. *****, privind înlăturarea viciilor depistate, în vederea exploatării bunului imobil investigat în siguranță corespunzător destinației la momentul investigațiilor constituie suma de ***** lei.

La fel, instanța relevă faptul că, la data de 19 iulie 2022, reclamanta Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. *****, a expediat în adresa Pârâtei „Krapivka & CO" SRL somația cu privire la plata daunelor cauzate bunului imobil, (f.d.32-33), la care a fost primit răspunsul datat cu nr. 03 din *****,(f.d.34-35) recepționat de reclamantă la data de *****, dar care nu conține careva propuneri de soluționare a litigiului pe cale amiabilă.

În concluzie, instanța consideră că faptele expuse de reclamantă și de reprezentantul acesteia în cererea de chemare în judecată și în ședința de judecată sunt veridice și coroborează cu probele administrate la dosar, impunându-se soluția de admitere a acțiunii, or articolul 19 Codul civil al RM privind repararea prejudiciului, statuiază că;

(1) În condițiile legii, persoana lezată într-un drept al ei sau într-un interes recunoscut de lege poate cere repararea integrală a prejudiciului patrimonial şi nepatrimonial cauzat astfel.

(2) Se consideră prejudiciu patrimonial cheltuielile pe care persoana lezată le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului sau interesului recunoscut de lege încălcat, distrugerea sau deteriorarea bunurilor sale (daună reală), precum şi profitul ratat ca urmare a încălcării dreptului sau interesului recunoscut de lege (profit ratat).

Potrivit art. 2016 Cod Civil al RM, răspunderea în cazul căderii sau scurgerii din construcţie

(1) Dacă prejudiciul s-a produs prin faptul că din construcţie a căzut ori a curs ceva, răspunde persoana care are construcția în posesie. Această regulă nu se aplică în cazul în care prejudiciul s-a produs din cauza unui eveniment prevăzut la art. 2012 ori din vina celui prejudiciat.

(2) Până la proba contrară, se prezumă că construcţia este în posesia proprietarului său.

Din perspectiva normelor legale citate mai sus, instanța conchide că cerința reclamantei Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.***** cu privire la încasarea din contul pârâtei „Krapivka & CO" SRL a prejudiciului material în mărime de ***** lei, cheltuielile juridice pentru efectuarea expertizei în sumă de ***** lei, cheltuielile pentru asistența juridică în sumă de ***** lei, cît și taxa de stat achitată de către reclamantă la depunerea cererii de chemare în judecată în sumă de ***** lei, iar în total suma de ***** lei, este întemeiată și urmează a fi admisă în totalmente.

Privitor la încasarea dobînzii de întîrziere în mărime de ***** lei, instanța de judecată conchide asupra netemeiniciei cerinței reclamantei cu privire la încasarea dobânzii de întârziere, or pentru curgerea de drept a dobânzilor de întârziere se cer a fi îndeplinite următoarele condiţii: obligaţia debitorului să constea în plata unei sume de bani, obligaţia să fie lichidă şi exigibilă. Obligaţia de plată a dobânzii de întârziere survine doar în cazul în care debitorul a fost pus în întârziere în conformitate cu legislaţia în vigoare.

Lucrările dosarului confirmă că la depunerea cererii de chemare în judecată, partea reclamantă a achitat taxa de stat în sumă de ***** lei, fapt confirmat prin ordinul de plată nr.***** din ***** (f. d. 2).

Reieșind din considerentul că instanța a admis pretențiile reclamantei Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.***** cu privire la încasarea prejudiciului material,în temeiul dispozițiilor art. 94 Cod de procedură civilă, instanța va compensa cheltuielile cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea acțiunii.

Totodată, partea reclamantă a suportat cheltuieli juridice pentru efectuarea expertizei în sumă de ***** lei, fapt confirmat prin ordinul de plată nr.85 din 17 mai 2022(f.d.28).

Conform art. 96 alin. (1) și (2)Cod de Procedura Civila, "Instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile. Cheltuielile menționate la alin. (1) se compensează părții care a avut câștig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat".

Pentru justificarea cheltuielilor de judecată în legătură cu acordarea asistenței juridice a fost prezentată factura fiscală seria ***** din *****(f.d.26), potrivit căruia avocatului Vitalie Malai(împuternicit în baza mandatului, seria MA, nr. ***** din 22 septembrie 2022,f.d.3) i-a fost achitată suma de ***** lei pentru prestarea serviciilor de asistență juridică.

Pornind de la practica CtEDO, cheltuielile pentru asistenta juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate și rezonabile ca mărime. Pentru dovada cheltuielilor suportate, prin prisma practicii CtEDO, se evidențiază necesitatea prezentării, de către partea care pretinde compensarea cheltuielilor, a următoarelor documente: a) dovada achitării onorariilor avocaților (copii de pe dispozițiile de plată prin virament sau bonurile de plată); b) copia de pe facturile de strictă evidentă, emisă pentru clienți-persoane juridice și în alte cazuri stabilite de legislație.

Potrivit Recomandărilor privind cuantumul onorariilor avocaților și compensarea de către instanțele de judecată a cheltuielilor de asistență juridică aprobate prin Decizia nr. 2 a Consiliului Uniunii Avocaților din 30.03.2012 (în continuare Recomandări) *„la determinarea cuantumului compensației acordate, instanța de judecată, pentru a face o apreciere corectă, va mai ține cont de: complexitatea cauzei; noutatea și dificultatea problemelor juridice ridicate de speță”.*

Astfel, reținând complexitatea cauzei, aportul avocatului la soluționarea cauzei, timpul și munca depusă de acesta, faptul în ce măsură munca lui în cauza respectivă i-a limitat capacitatea de a lucra în alte dosare, rezultatul obținut, lipsa restricțiilor de timp impuse de client și de circumstanțele cauzei, durata relației dintre avocat și client, experiența, reputația și abilitatea avocatului, justificarea și ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză, precum și faptul că acestea urmează să fie necesare, realmente angajate și rezonabile ca mărime, va admite cererea și va încasa cheltuielile de asistență juridică în mărime de ***** lei.

Sintetizând cele expuse mai sus și examinând probatoriul administrat la dosar prin raportarea acestuia la prevederile art. 118, 121 – 122 Codul de procedură civilă, instanța reiterează că acțiunea înaintată Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.***** către „Krapivka & CO” SRL privind încasarea prejudiciului material, a dobînzii de întîrziere, cheltuielile juridice, cheltuielile pentru asistența juridică și taxa de stat este întemeiată și urmează a fi admisă parțial; încasarea din contul „Krapivka & CO” SRL, în beneficiul Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.*****, suma prejudiciului material în mărime de ***** lei, cheltuielile juridice pentru efectuarea expertizei în sumă de ***** lei, cheltuielile pentru asistența juridică în sumă de ***** lei, cît și taxa de stat achitată de către reclamantă la

depunerea cererii de chemare în judecată în sumă de ***** lei, iar în total suma de *****lei, în rest se resping cerințele reclamantei privind încasarea dobînzii de întîrziere, ca fiind neîntemeiate.

În conformitate cu art. 238-241 CPC al RM, instanța de judecată,

A HOTĂRÂT:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată înaintată de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.***** către ,,Krapivka & CO" SRL privind încasarea prejudiciului material, a dobînzii de întîrziere, cheltuielile juridice, cheltuielile pentru asistența juridică și taxa de stat.

Se încasează din contul ,,Krapivka & CO" SRL, IDNO ***** în beneficiul Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.*****, IDNO ***** suma prejudiciului material în mărime de ***** (*****) lei, cheltuielile juridice pentru efectuarea expertizei în sumă de ***** (*****) lei, cheltuielile pentru asistența juridică în sumă de ***** (*****) lei, cît și taxa de stat achitată de către reclamantă la depunerea cererii de chemare în judecată în sumă de ***** (*****) lei, iar în total suma de ***** lei, în rest se resping cerințele reclamantei privind încasarea dobînzii de întîrziere, ca fiind neîntemeiate.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru timp de 30 zile din momentul pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru).

Președintele ședinței, judecător **Daria Sușchevici**