

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA SECTORUL 6 BUCUREȘTI
STRADA ȘTIRBEI VODĂ, NR. 115
BUCUREȘTI, SECTOR 1
.....

Destinatar:
NADER BAKR SAYED

.....
.....

DOSARUL NR. 7073/303/2022
Materia: Civil
Stadiul procesual al dosarului: Fond
Obiectul dosarului: pretenții
Complet: 32-civil

COMUNICARE HOTARÂRE CIVILĂ

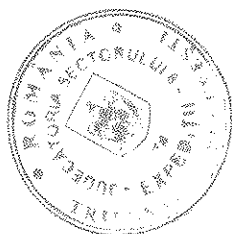
NR. 2445/2023 DIN DATA DE 05 Aprilie 2023

Stimată doamnă/Stimate domn,

vă comunicăm, alăturat, copia hotărârii civile nr. 2445/2023, pronunțată la data de 05 Aprilie 2023, de către JUDECĂTORIA SECTORUL 6 BUCUREȘTI

Notă: prin afișare pe portalul instanței

**PARAFA ȘEFULUI INSTANȚEI
(stampila)**



Grefier,

02.05.2023 14:04:54. nr. comunicare: 2 din 3

ÎNȘTIINȚARE

în atenția NADER BAKR SAYED

având ultim domiciliu în

În conformitate cu art. 163 din Legea 134/2010 privind Codul de procedură civilă, vă înștiințăm că la data de ora am procedat la afișarea prezentei, nefiind îndeplinite condițiile de înmânare a următoarelor acte de procedură: comunicare hotărâre civilă în legătură cu dosarul cu nr. 7073/303/2022, aflat pe rolul instanței JUDECĂTORIA SECTORUL 6 BUCUREȘTI, cu sediul în STRADA ȘTIRBEI VODĂ, NR. 115, BUCUREȘTI, SECTOR 1, ROMÂNIA.

Vă comunicăm că sunteți în drept să vă prezentați după o zi de la afișarea prezentei, dar nu mai mult de 7 zile, pentru înmânarea actelor de procedură la sediul instanței JUDECĂTORIA SECTORUL 6 BUCUREȘTI, în zilele lucrătoare, între orele . De asemenea, menționăm că, în cazul în care, fără motive temeinice, nu vă prezentați pentru comunicarea actelor în termenul de 7 zile, actele de procedură se vor considera comunicate la împlinirea acestui termen.

Agent însărcinat cu înmânarea:

(nume, prenume, funcția)

Semnătura:

Dosar nr. 7073/303/2022, Civil - Fond

Complet: 32-CIVIL

DOVADA DE ÎNMÂNARE

În data de la ora, subsemnatul (nume, prenume, funcția) având de înmănat următoarele acte de procedură: comunicare hotărâre civilă în legătură cu dosarul cu nr. 7073/303/2022 aflat pe rolul instanței JUDECĂTORIA SECTORUL 6 BUCUREȘTI cu sediul în STRADA ȘTIRBEI VODĂ, NR. 115, BUCUREȘTI, SECTOR 1, ROMÂNIA, m-am deplasat în ultimul domiciliu al numitului/lei NADER BAKR SAYED, unde () actele au fost înmânate destinatarului la locația desemnată de instanța, iar acesta a semnat dovada / () actele au fost înmânate numitului/lei (nume, prenume) și acesta/aceasta a semnat dovada / () actele au fost înmânate destinatarului, care a semnat dovada, în locația

Primitor

Calitatea primitorului: () destinatar / () administrator sau portar/inlocuitor portar al clădirii / () funcționar sau persoană însărcinată cu primirea corespondenței / () persoană majoră din familie sau care locuiește cu destinatarul / () altă calitate

Act de identitate: (tipul, seria și/sau numărul):

Semnătura:

Declarant (persoană care a făcut înmânarea)

Calitatea declarantului: () agent însărcinat cu înmânarea / () funcționar desemnat pentru primirea corespondenței de către unitatea militară, căpitania portului, administrația penitenciarului, administrația așezământului de asistență medicală sau socială / () funcționar desemnat pentru înmânarea actelor procedurale la sediul instanței

Semnătura:

CONFIRMARE DE PREDARE A ACTELOR DE PROCEDURĂ

În cazurile prevăzute la art. 162 și art. 163 din Legea 134/2010 privind Codul de procedură civilă

În data de la ora subsemnatul agent însărcinat cu înmânarea actelor de procedură aferente dosarului cu nr. 7073/303/2022 numitului/lei NADER BAKR SAYED la adresa dosar aflat pe rolul instanței JUDECĂTORIA SECTORUL 6 BUCUREȘTI, cu sediul în STRADA ȘTIRBEI VODĂ, NR. 115, BUCUREȘTI, SECTOR 1, ROMÂNIA, am predat actele de procedură numitului/lei în calitate de funcționar desemnat pentru () primirea corespondenței la unitatea militară/căpitania portului/administrația închisorii/administrația așezământului de asistență medicală/socială / () funcționar desemnat pentru înmânarea actelor procedurale la sediul instanței

Predă :

agent însărcinat cu înmânarea actelor de procedură

Semnătura:

Primește:

funcționar desemnat

Semnătura:

02.05.2023 14:04:54, nr. comunicare: 2 din 3

Dosar nr. 7073/303/2022, Civil - Fond

Complet: 32-CIVIL

PROCES-VERBAL DE ÎNMÂNARE

În data de, la ora....., subsemnatul_(nume, prenume, funcția)..... având de înmănat următoarele acte de procedură: comunicare hotărâre civilă în legătură cu dosarul cu nr. 7073/303/2022 aflat pe rolul instanței JUDECĂTORIA SECTORUL 6 BUCUREȘTI, cu sediul în STRADA ȘTIRBEI VODĂ, NR. 115, BUCUREȘTI, SECTOR 1, ROMÂNIA, m-am deplasat în..... ultimul domiciliu al numitului/iei NADER BAKR SAYED, unde am întocmit prezentul proces-verbal din următoarele motive:

() Actele de procedură au fost predate administratorului clădirii/portarului/agentului de pază, numitul/a* C.I.** seria.... nr....., Semnătura..... / () destinatarul sau persoana majoră din familie sau care locuiește cu destinatarul/administratorul clădirii/portarului/agentul de pază, numitul*..... [] a primit actele, dar a refuzat semnarea dovezii de înmănare \ [] a primit actele, dar nu a putut semna dovada de înmănare deoarece / () destinatarul sau persoana majoră din familie care locuiește cu destinatarul/administratorul clădirii/portarului/agentul de pază [] sunt absenți \ [] refuză primirea actelor, iar actele [] au fost depuse la cutia poștală \ [] în lipsa cutiei poștale, a fost afișată înștiințarea, iar actele sunt/vor fi depuse la sediul instanței JUDECĂTORIA SECTORUL 6 BUCUREȘTI, / () actele au fost depuse la căsuța poștală închiriată / () m-am aflat în imposibilitatea comunicării actelor de procedură și returnez la instanța emitentă actele, deoarece: [] imobilul a fost demolat \ [] imobilul este nelocuibil sau de neîntrebuințat \ [] destinatarul nu mai locuiește la acea adresă \ [] alte motive

Declarant (agent însărcinat cu înmănarea actelor)_(nume, prenume, funcția)..... Semnătura:

() Subsemnatul*..... funcționar desemnat al instanței pentru înmănarea actelor procedurale specifice instanțelor de judecată, la data de..... ora..... declar că () destinatarul a primit actele, dar a refuzat semnarea dovezii de înmănare / () destinatarul a primit actele, dar nu a putut semna dovada de înmănare deoarece () returnez instanței emitente actele de procedură, deoarece termenul legal pentru comunicarea actelor s-a împlinit, iar destinatarul sau reprezentantul acestuia nu s-a prezentat pentru înmănare.

*) numele, prenumele, calitatea sau funcția - după caz.

**) se completează în situația în care înmănarea citației se face potrivit dispozițiilor art.162 CPC

Semnătura:.....

Data prezentării

DOVADA / PROCES VERBAL DE ÎNMÂNARE

Către
JUDECĂTORIA SECTORUL 6 BUCUREȘTI,

Oficiul poștal:.....

STRADA ȘTIRBEI VODĂ, NR. 115, BUCUREȘTI, SECTOR 1, ROMÂNIA

Recomandata nr.:

Data înapoierii

Data sosirii

Dosar nr. 7073/303/2022, Civil - Fond

Complet: 32-CIVIL

Data prezentării

CONFIRMARE DE PREDARE A ACTELOR DE PROCEDURĂ

în cazurile prevăzute la art. 162 și art. 163 din Legea 134/2010 privind Codul de procedură civilă

Către
JUDECĂTORIA SECTORUL 6 BUCUREȘTI,

Oficiul poștal:.....

STRADA ȘTIRBEI VODĂ, NR. 115, BUCUREȘTI, SECTOR 1, ROMÂNIA

Recomandata nr.:

Data înapoierii

Data sosirii

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA SECTORULUI VI BUCUREȘTI - SECȚIA CIVILĂ
SENTINȚA CIVILĂ NR. 2445
ȘEDIINȚA PUBLICĂ DIN DATA DE 05-04-2023
INSTANȚA CONSTITUITĂ DIN:
PREȘEDINTE: [REDACTAT]
GREFIER: [REDACTAT]

Pe rol judecarea cauzei civile având ca obiect pretenții, formulată de reclamanta Asociația de Proprietari Bloc J sc. E, în contradictoriu cu pârâtul Nader Bakr Sayed.

La apelul nominal făcut în ședința publică se prezintă reclamanta prin reprezentant convențional, av. Munteanu Eugen, cu împuternicire avocațială la f. 4 dosar și pârâtul prin curator special Agache Carmen Maria.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, după care:

La interpelarea instanței, reprezentantul reclamantei și curatorul pârâtului arată că nu mai au alte solicitări.

Nemaifiind cereri de formulat sau probe de administrat, instanța constată încheiată cercetarea judecătorească și acordă cuvântul asupra fondului.

Reprezentantul reclamantei solicită admiterea acțiunii așa cum a fost formulată și precizată și arată că reclamanta a depus listele de întreținere și a făcut precizările cuvenite. În ceea ce privește cheltuielile de judecată, le solicită pe cale separată.

Curatorul pârâtului, la fel ca în întâmpinare, solicită respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată. Solicită instanței să aibă în vedere că din înscrisurile existente la dosar rezultă că pârâtul a fost expulzat încă din anul 2014 din țară și, ca atare este evident că nu locuiește, coroborat cu afirmațiile făcute de reclamantă în precizările succesive pe care le-a depus din care rezultă că ar avea cunoștință că în realitate pârâtul nu locuiește acolo și că ar avea chiriași. Deci, o afirmație confirmată de un înscris oficial din care rezultă fără niciun dubiu că pârâtul nu mai locuiește acolo. Așa cum curatorul pârâtului a apreciat în cuprinsul întâmpinării, apreciază că nu pârâtul este cel care a generat costurile de întreținere și, ca atare, nu poate fi obligat să suporte aceste costuri de întreținere. Arată că, în mod evident, reclamanta trebuia să facă demersurile necesare, să verifice cine a generat costurile de întreținere și să se judece cu persoana care a generat debitul la întreținere astfel cum el este identificat. Solicită instanței să observe faptul că în cererea de chemare în judecată, și probabil că este o eroare materială, dar instanța ar trebui să o lămurească pentru că în momentul în care va pronunța sentința, să fie corect, este indicat doar Nader Bakr. Arată că, din înscrisurile existente la dosar, din cererea precizatoare cu sumele de întreținere, arată că nu a văzut să se fi precizat și numele celălalt al pârâtului, respectiv Sayed și arată că trebuie să figureze și numele de Sayed, precizând că și cu acest nume nu a primit o precizare.

Instanța aduce la cunoștință curatorului pârâtului faptul că din înscrisul de la f. 124 dosar, la data de 09-11-2022 reclamanta a indicat numele pârâtului ca fiind Nader Bakr Sayed.

Curatorul pârâtului solicită respingerea cererii de chemare în judecată, ca neîntemeiată.

Reprezentantul reclamantei, având cuvântul în replică, vizavi de aspectul legat de expulzarea pârâtului încă din anul 2014, arată că este acoperită procedura, nu există niciun viciu de procedură și, că din acest motiv, a fost numit un curator special pentru pârât care să îi reprezinte interesele. deci indiferent dacă este sau nu plecat pârâtul, acesta are obligația de a se interesa de proprietatea sa. Evident că din moment ce este proprietar, aspect care reiese din cartea funciară, are și obligația de a achita cheltuieli minimale, acesta nefiind trecut la întreținere, dar sunt cheltuieli minimale care oricum sunt în sarcina proprietarului. Prin urmare, solicită admiterea cererii de chemare în judecată.

Față de actele și lucrările dosarului, instanța reține cauza în pronunțare.

INSTANȚA

Deliberând asupra cauzei civile de față, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată pe rolul instanței la data de 19.04.2022, reclamanta Asociația de Proprietari Bloc J. sc. E în contradictoriu cu pârâtul Baker Nader, a solicitat să se dispună obligarea pârâtului la plata sumei de 4024,41 lei reprezentând cote de întreținere restante pe perioada iunie 2019 - septembrie 2021 și penalități de întârziere în cuantum de 3978,77 lei și obligarea pârâtului la plata cheltuielilor de judecată.

În motivare, reclamanta a arătat că pârâtul este proprietarul apartamentului nr. [REDACTAT] situat în [REDACTAT] și începând cu luna iunie 2019 acesta nu și-a achitat cotele de întreținere aferente pentru apartamentul său.

La data de 24.06.2016 a fost intabulat dreptul de proprietate al pârâtului Baker Nader în cartea funciară conform încheierii numărul [REDACTAT] din care reiese ca acesta este proprietar exclusiv al apartamentului mai sus menționat.

Potrivit art. 46 din Legea 230/2007, toți proprietarii au obligația să plătească lunar, conform listei de plată a cheltuielilor asociației de proprietari, în avans, cota de contribuție ce le revine la cheltuielile asociației de proprietari, inclusiv cele aferente fondurilor din asociația de proprietari.

În conformitate cu art. 49 din Legea 230/2007, asociația de proprietari poate stabili un sistem propriu de penalizări pentru orice suma cu titlu de restanță, afișată pe lista de plată. Penalizările nu vor fi mai mari de 0,2% pentru fiecare zi de întârziere și se vor aplica numai după o perioadă de 30 de zile care depășește termenul stabilit pentru plată, fără ca suma penalizărilor să poată depăși suma la care s-au aplicat.

Reclamanta a aplicat conform legii, penalități în valoare de 0,2% pe zi, și s-au calculat după trecerea a 30 de zile de la data scadenței cotelor de întreținere. De asemenea scadența cotelor de întreținere s-a realizat după trecerea unui termen de 20 de zile de la momentul afișării listelor de întreținere iar listele au fost afișate între data de 15-20 a fiecărei luni fiind consemnată în scris, pe fiecare lista în parte a datei afișării.

La calculul penalităților de 3978,77 lei, s-a ținut cont de valoare restantelor din iunie 2019 până în luna septembrie inclusiv, perioada după care nu au mai fost calculate penalități de întârziere, așa cum rezultă din situația de plăți și încasări, din listele de întreținere și din situația de plăți semnată și avizată de administrator.

Având în vedere aceste considerente, reclamanta a solicitat obligarea pârâtului la plata sumei de 4024 lei reprezentând cote de întreținere restante pe perioada iunie 2019 — septembrie 2021 și penalizații de întârziere în cuantum de 3978,77 lei, și obligarea la plata cheltuielilor de judecată.

În drept, cererea a fost întemeiată pe Legea 230/2007, art. 112 C.p.civ.

În susținere, reclamanta a solicitat proba cu înscrisurile anexate.

La data de 23.09.2022, reclamanta a depus cerere precizatoare, prin care a arătat că perioada pentru care a solicitat penalități este august 2019-august 2021, conform fișei detaliate penalizării pentru apartamentul 159.

La data de 20.03. 2023, pârâtul Nader Bakr Sayed a depus întâmpinare concluzii scrise, prin care a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

În fapt, astfel cum rezultă din cererea de chemare în judecată proprietar al apartamentului nr. [REDACTAT] situat în [REDACTAT] ar fi pârâtul, fără a se face vreo mențiune și cu privire la faptul dacă acesta locuiește efectiv sau nu în acest imobil să dacă pârâtul este cel care a generat costurile la întreținere.

Folosind o prezumție logico - juridică, față de faptul că pârâtul nu a fost identificat la adresa imobilului pentru care se solicită cote de întreținere, astfel se poate prezuma în mod întemeiat că nu pârâtul a generat consumurile a căror contravaloare se solicită prin cererea de chemare în judecată cu titlu de cheltuieli de întreținere întrucât nu locuiește în imobil și evident că nu poate fi obligat nici la penalități. În măsura în care reclamanta nu poate face dovada faptului că pârâtul a locuit în imobil și a beneficiat de utilități apreciază că cererea de chemare în judecată este neîntemeiată.

Nu au fost comunicate listele de întreținere pentru a putea verifica consumurile ce i-au fost alocate pârâtului pentru a putea verifica măcar sub acest aspect ce anume reprezintă suma de 4.024,41 lei dacă într-adevăr acestea sunt cote de întreținere pentru perioada indicată și anume între 2019, septembrie 2021, astfel că și sub acest aspect apreciază ca acțiunea este nedovedită.

Având în vedere faptul ca instanța a dispus numirea unui curator special, a solicitat în temeiul dispozițiilor art. 58, 167 din Codul de procedură civilă coroborate cu art. 48 din OUG nr. 27/8 și art. 2 pct. 2 lit. e din protocolul nr. 14511/14.02.2019 încheiat între Ministerul Justiției și Curtea Națională a Barourilor din România să se stabilească remunerația provizorie a curatorului special conform textului mai sus amintit.

A solicitat să se pună în vedere reclamantei să facă dovada achitării onorariului sub sancțiunea prevăzută de art. 242 C.p.c.

În susținere a solicitat proba cu înscrisuri.

Analizând actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:

Pârâtul este titularul dreptului de proprietate asupra imobilului reprezentat de apartamentul nr. [REDACTAT] situat în [REDACTAT] astfel cum rezultă din relațiile comunicate de DITL Sector 6 (fila 107-109).

Potrivit art. 78 alin. 2 din Legea nr. 196/2018 asociația de proprietari, prin președinte, are dreptul de a acționa în instanță proprietarul care se face vinovat de neplata cotelor de contribuție la cheltuielile asociației mai mult de 60 de zile de la termenul scadent, respectiv 90 zile de la afișarea listei, informând membrii asociației prin afișare la avizier.

Cu privire la apărarea apărătorului pârâtului în sensul că nu se face vinovat pentru plata cotelor de întreținere deoarece nu locuiește în imobil, față de disp. art. 78 alin. 2 din Legea nr. 196/2018, instanța reține că revine în sarcina proprietarului imobilului să achite cotelor de contribuție indiferent dacă acesta nu mai locuiește în imobil.

Din copiile listelor de întreținere (filele 19-69) și centralizatoarelor privind cotele de contribuție și penalități de întârziere (filele 11-13 și 111-112), instanța constată că pârâtul nu și-a onorat obligația pe care o avea în calitate de proprietar, de a achita la scadență cotele de

contribuție pentru cheltuielile comune aferente apartamentului nr.158 pentru perioada iunie 2019- septembrie 2021.

Conform art. 28 alin. 3 din Legea nr. 196/2018 proprietarii din condominii au dreptul să primească explicații cu privire la calculul cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și, după caz, să o conteste în scris în termen de 10 zile de la afișarea listei de plată. Președintele asociației de proprietari este obligat să răspundă, în scris, la contestație în termen de 10 zile de la primirea acesteia.

În prezenta cauză pârâtul nu a făcut dovada contestării listelor de întreținere, sens în care este obligat la plata cheltuielile comune aferente apartamentului nr. [redacted] pentru perioada iunie 2019- septembrie 2021 în cuantum de 2444,51 de lei.

Instanța nu va avea în vedere sumele din tabelul de la filele 11-13 care nu fac obiectul perioadei vizate de cererea de chemare în judecată, respectiv iunie 2019- septembrie 2021. Sens în care, potrivit calcului matematic suma cu titlu de cote de întreținere este de 2444,51 de lei și nu de 4024,41 lei, astfel cum a solicitat reclamanta.

Instanța reține că, în conformitate cu art. 77 alin.1 din Legea nr.196/2018, asociația de proprietari poate stabili un sistem propriu de penalități pentru orice suma cu titlu de restanță, afișată pe lista de plată. Penalitățile nu vor fi mai mari de 0,2% pentru fiecare zi de întârziere și se vor aplica numai după o perioada de 30 de zile de la termenul scadent pentru plata, fără ca suma penalităților să poată depăși suma la care s-au aplicat.

În speță instanța constată că Asociația de Proprietari bloc P34 a hotărât la data de 24.11.2014 (fila 113-115) perceperea de penalizări pentru neplata cotelor de întreținere la termenele stabilite, în cuantum de 0,2% pe zi de întârziere. Având în vedere că pârâtul nu a dovedit că a achitat la scadență cotele de întreținere, instanța apreciază întemeiată cererea reclamantei privind acordarea penalităților aferente.

Raportat la aceste considerente, instanța va obliga pârâtul să plătească reclamantei penalități de întârziere de 2646,67 de lei pentru perioada august 2019- august 2022.

Instanța reține că, în materia obligațiilor de rezultat, creditorul trebuie să dovedească existența creanței, astfel încât, dacă el face această dovadă, neexecutarea se prezumă cât timp debitorul nu dovedește că și-a îndeplinit obligațiile.

În consecință, instanța reține că pretențiile reclamantei sunt parțial întemeiate, astfel că va admite cererea astfel cum a fost precizată și va obliga pârâtul să achite reclamantei suma de 2444,51 de lei cu titlu de cote de întreținere aferente perioadei iunie 2019- septembrie 2021 și suma de 2646,67 cu titlu de penalități de întârziere pentru perioada august 2019- august 2022.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE**

Admite în parte acțiunea principală astfel cum a fost precizată, formulată de reclamanta Asociația de Proprietari Bloc J. sc. E, cu sediul în [redacted] București, CIF [redacted] în contradictoriu cu pârâtul Nader Baker Sayed, cu domiciliul în [redacted] și prin curator special Agache Carmen Mariana cu adresa de corespondență în [redacted]

Obligă părătul să plătească reclamantei suma de 2444.51 de lei cu titlu de cote de întreținere aferente perioadei iunie 2019- septembrie 2021 și suma de 2646.67 cu titlu de penalități de întârziere pentru perioada august 2019- august 2022.

Cu apel în 30 de zile de la comunicare, cerere care se depune la Judecătoria sectorului 6 București.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței. astăzi 05.04.2023.

PRESEDINTE

GREFIER

RED. [REDACTED]/Thred. [REDACTED]
7 ex/2023