

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

.....

Destinatar:
CONRAD JEAN YVES PIERRE

[REDACTED]

DOSARUL NR. 12179/303/2022

Materia: Civil

Stadiul procesual al dosarului: Fond

Obiectul dosarului: pretenții

Complet: 20-civil

COMUNICARE HOTARÂRE CIVILĂ

NR. 4634/2023 DIN DATA DE 28 Iunie 2023

Stimată doamnă/Stimate domn,

vă comunicăm, alăturat, copia hotărârii civile nr. 4634/2023, pronunțată la data de 28 Iunie 2023, de către JUDECĂTORIA SECTORUL 6 BUCUREȘTI

PARAFA ȘEFULUI INSTANȚEI
(stampila)

Grefier,

M.T. 10.07.2023 10:53:16, nr. comunicare: 2 din 4

ÎNȘTIINȚARE

în atenția **CONRAD JEAN YVES PIERRE**

având ultim domiciliu în [REDACTAT]

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 înmănare a următoarelor acte de procedură: comunicare hotărâre civilă în legătură cu dosarul cu nr. 12179/303/2022, 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 înmănarea 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 înmănarea:

(nume, prenume, funcția)

Semnătura:

Dosar nr. 12179/303/2022, Civil - Fond

Complet: 20-CIVIL

DOVADA DE ÎNMĂNARE

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. 12179/303/2022 aflat pe rolul instanței JUDECĂTORIA SECTORUL 6 BUCUREȘTI, cu sediul în STRADA ȘTIRBEI VODĂ, NR. 115, BUCUREȘTI, SECTOR 1, ROMÂNIA, m-am deplasat în [REDACTAT] ultimul domiciliu al numitului/tei **CONRAD JEAN YVES PIERRE**, unde () actele au fost înmănate destinatarului la locația desemnată de instanță, iar acesta a semnat dovada / () actele au fost înmănate numitului/tei (nume, prenume) și acesta/aceasta a semnat dovada / () actele au fost înmănate 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 înmănarea)

Calitatea declarantului: () agent însărcinat cu înmănarea / () funcționar desemnat pentru primirea corespondenței de către unitatea militară, căpitania portului, administrația penitenciarului, administrația așezământului de asistență medicală sau socială / () funcționar desemnat pentru înmănarea 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 înmănarea actelor de procedură aferente dosarului cu nr. 12179/303/2022 numitului/tei **CONRAD JEAN YVES PIERRE** la adresa: București, [REDACTAT] 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/tei în calitate de funcționar desemnat pentru () primirea corespondenței la unitatea militară/căpitania portului/administrația închisorii/administrația așezământului de asistență medicală/socială / () funcționar desemnat pentru înmănarea actelor procedurale la sediul instanței

Predă:

agent însărcinat cu înmănarea actelor de procedură

Semnătura:

Primește:

funcționar desemnat

Semnătura:

M.T. 10.07.2023 10:53:16, nr. comunicare: 2 din 4

Dosar nr. 12179/303/2022, Civil - Fond

Complet: 20-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. 12179/303/2022 aflat pe rolul instanței JUDECĂTORIA SECTORUL 6 BUCUREȘTI, cu sediul în STRADA ȘTIRBEI VODĂ, NR. 115, BUCUREȘTI, SECTOR 1, ROMÂNIA, m-am deplasat în București, ALEEA PAȘCANI, NR. 8, BL. M8, SC. A, ET. 1, AP. 7, SECTOR 6 ultimul domiciliu al numitului/ei CONRAD JEAN YVES PIERRE, unde 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. 12179/303/2022, Civil - Fond

Complet: 20-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

Dosar nr. 12179/303/2022

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA SECTORULUI 6 BUCUREȘTI-SECȚIA CIVILĂ
ÎNCHEIERE

Sedința publică din data de 15.06.2023

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE: [REDACTAT]

GREFIER: [REDACTAT]

Pe rol se află soluționarea cererii formulate de reclamanta Asociația de Proprietari Bl. M8, privind pe pârâții Conrad Jean Yves Pierre și Conrad Maria Andreea, având ca obiect *pretenții*.

La apelul nominal efectuat în ședința publică, se prezintă reclamanta, prin avocat Cașlariu Iuliana, în baza împuternicirii avocațiale aflată la fila 70 din dosar, pârâtul Conrad Jean Yves Pierre prin curator Drăgan Ioana, pârâta Conrad Maria Andreea, personal, datele de identificare fiind consemnate în caietul grefierului de ședință.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

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

Reclamanta, prin avocat, depune înscrisuri.

Instanța acordă cuvântul asupra excepției lipsei calității de reprezentant a celui care a semnat cererea de chemare în judecată.

Pârâtul, prin avocat, arată că a studiat înscrisurile de la dosar și a nu fost depus procesul-verbal al adunării generale, menționând că au fost mai multe discuții cu privire la președinții asociației, ulterior fiind rămasă funcția de președinte a domnului Anton.

Reclamanta, prin avocat, solicită respingerea excepției ca neîntemeiată, menționând că există la dosarul cauzei Hotărârile Adunărilor Generale care nu au fost contestate de nicio parte și care nu au fost anulate în instanță. De asemenea, arată că există la dosarul cauzei contractele de mandat a celor 2 președinți care au semnat cererea, sens în care, având în vedere dispozițiile Legii nr. 196/2018 în ceea ce privește atribuțiile președintelui de a acționa în instanță orice proprietar restanțier, apreciază că excepția invocată este neîntemeiată.

Deliberând asupra lipsei calității de reprezentant a celui care a semnat cererea de chemare în judecată, instanța o respinge ca neîntemeiată, având în vedere că semnatarul cererii era președintele asociației de proprietari conform procesului-verbal depus la dosar. Mai mult decât atât, acesta nu avea nevoie de mandat expres din partea asociației de proprietari conform art. 78 alin. 2 din Legea nr. 196/2018.

Instanța acordă cuvântul asupra excepției lipsei calității de reprezentant a celui care a semnat cererea modificatoare.

Pârâtul, prin avocat, arată că înțelege să nu mai susțină excepția invocată, având în vedere motivele anterior expuse.

Reclamanta, prin avocat, solicită respingerea excepției ca neîntemeiată, având în vedere că există la dosarul cauzei înscrisuri cu privire la calitatea de președinte a celui care a semnat cererea modificatoare, existând la fel și decizia comitetului executiv privind mandatarea acestuia de a încheia contracte de asistență juridică.

Instanța respinge ca neîntemeiată excepția lipsei calității de reprezentant a celui care a semnat cererea modificatoare, cu aceeași motivare ca în cazul excepției anterior pusă în discuție.

Instanța invocă din oficiu excepția autorității de lucru judecat cu privire la capătul de cerere privind penalitățile de întârziere cerute pe intervalul mai 2019 – iunie 2021 și pune în discuție unirea acesteia cu fondul cauzei.

Reclamanta, prin avocat, solicită respingerea excepției menționând că astfel cum a arătat în cererea de chemare în judecată, în perioada ianuarie 2019-aprilie 2019 a intervenit prescripția iar, în ceea ce privește perioada mai 2019-februarie 2022, apreciază că aceste penalități sunt întemeiate. De

asemenea, arată că instanța nu s-a pronunțat asupra acestei perioade de penalități, având în vedere că la dosarul cauzei nu a existat procesul-verbal prin care s-a stabilit de către Adunarea Generală perceperea de penalități iar, raportat la dispozițiile legale, penalitățile curg în continuare, sens în care reclamanta este îndreptățită să solicite penalități de întârziere. De asemenea, arată că a depus la dosarul cauzei toate înscrisurile pentru aceeași perioadă și pentru aceleași sume pentru care instanța nu s-a pronunțat în celălalt dosar deoarece nu a avut actul în baza căruia să se stabilească dacă sumele sunt legale, sens în care apreciază că nu există autoritate de lucru judecat.

Pârâțul, prin avocat, arată că nu se opune unirii excepției cu fondul cauzei, menționând că a constatat existența autorității de lucru judecat pentru perioada mai 2019 – iunie 2021, arătând că chiar dacă la dosarul cauzei nu ar fi existat acel proces-verbal prin care să se observe stabilirea penalităților de întârziere, instanța la momentul soluționării cauzei a avut în vedere și lipsa acestor înscrisuri întrucât proba cădea în sarcina reclamantei.

Pârâta, personal, arată că nu se opune excepției invocate cu fondul cauzei.

În baza art. 248 alin.4 din Codul de procedură civilă, instanța unește cu fondul excepția autorității de lucru judecat cu privire la capătul de cerere privind penalitățile de întârziere cerute pe intervalul mai 2019 – iunie 2021.

Instanța pune în discuție unirea excepției prescripției capătului privind penalitățile de întârziere cu fondul cauzei.

Pârâțul, prin avocat, solicită admiterea excepției, menționând că astfel cum a indicat și prin întâmpinare, prin procesul-verbal al adunării generale nr. 16 din data de 23.04.2017 nu s-a pus în discuție stabilirea cuantumului penalităților iar, la momentul înființării asociației de proprietari și perioadei anterior formulării acestei cereri de chemare în judecată, s-a stabilit o penalitate conform legislației în vigoare, aceasta necesitând a fi actualizată în fiecare an cu acordul tuturor proprietarilor sau, în cazul celei de a doua convocări, jumătate +1, or, din înscrisurile depuse la dosar, nu există un proces-verbal din care să reiasă că la adunarea generală s-a pus în discuție menținerea cuantumului penalităților prevăzut de lege.

Reclamanta, prin avocat, solicită respingerea excepției ca neîntemeiată menționând că dispozițiile art. 77 din Legea 196/2018 obligă asociația de proprietari să aibă un sistem de penalități, existând la dosarul cauzei hotărârile adunării generale privind acest sistem de penalități, sens în care apreciază că sunt îndeplinite dispozițiile legale. În ceea ce privește motivele arătate prin întâmpinare, solicită instanței să aibă în vedere dispozițiile art. 2537 alin.2 din Codul civil în ceea ce privește întreruperea cursului prescripției prin introducerea unei acțiuni în instanță.

Pârâta, personal, arată că reclamanta nu mai avea dreptul să îi solicite acestei plata penalităților.

În baza art. 248 alin.4 din Codul de procedură civilă, instanța unește cu fondul excepția prescripției capătului privind penalitățile de întârziere cu fondul cauzei.

Instanța acordă cuvântul asupra probelor.

Reclamanta, prin avocat, solicită încuviințarea probei cu înscrisurile depuse la dosarul cauzei.

Pârâțul, prin avocat, solicită încuviințarea probei cu înscrisurile depuse la dosarul cauzei și, în subsidiar, încuviințarea probei cu expertiza contabilă, având ca unic obiectiv stabilirea cotelor de întreținere, având în vedere că pârâțul este reprezentat de un curator și nu există un fond pentru suportarea acestor cheltuieli de judecată, solicită suportarea acestei expertize din fondurile Ministerului de Justiție, ulterior urmând a fi dată în debit.

Pârâta, personal, solicită încuviințarea probei cu înscrisurile depuse la dosarul cauzei.

Reclamanta, prin avocat, arată că se opune probei cu expertiza contabilă întrucât există suficiente înscrisuri depuse la dosarul cauzei, respectiv listele de întreținere, modul de calcul detaliat al cotelor de întreținere. De asemenea, solicită instanței să aibă în vedere suma foarte mare și termenul pe perioada căreia pârâții nu au achitat cotele de întreținere.

Conform art. 258 raportat la art. 255 din Codul de procedură civilă, instanța încuviințează pentru toate părțile proba cu înscrisurile depuse la dosar și respinge ca inutilă proba cu expertiza contabilă solicitată de către pârât.

Nemaifiind alte cereri, instanța închide cercetarea judecătorească, deschide dezbaterile supra fondului și acordă cuvântul în cest sens.

Reclamanta, prin avocat, solicită admiterea cererii astfel cum a fost modificată și obligarea în solidar a pârâților la plata sumei totale de 9.004 lei astfel cum a fost defalcată și la plata cheltuielilor de judecată reprezentând taxa de curator și onorariu de avocat. De asemenea, arată că pârâții, deși au fost notificați pe e-mail și telefonic, nu a putut lua legătura cu aceștia. Menționează că din înscrisurile depuse la dosarul cauzei sunt arătate demersurile efectuate de către asociația de proprietari și modalitatea în care s-a hotărât acționarea în instanță a pârâților și, având în vedere că aceștia nu și-au achitat cotele de întreținere pentru apartamentul a căror proprietari sunt, solicită admiterea cererii. Menționează că au fost perioade în care în apartament nu a locuit nimeni și perioade în care apartamentul a fost dat în închiriere. Cu privire la excepțiile invocate, solicită respingerea acestora.

Pârâtul, prin avocat, solicită respingerea acțiunii menționând că potrivit prescripției autorității de lucru judecat, penalitățile sunt prescrise pentru perioada mai 2019-februarie 2021. Potrivit celor menționate de reclamantă la prezentul termen, arată că au fost perioade în care în apartament nu a locuit nimeni, sens în care toate cheltuielile de întreținere sunt cu mult exagerate în raport de nelocuirea apartamentului. Având în vedere cele indicate la prezentul termen judecată, precum și cele expuse pe larg în întâmpinare, solicită respingerea acțiunii.

Pârâta, personal, arată că deține apartamentul din anul 2007 iar, în total până în prezent a locuit aproximativ 2 ani în respectivul apartament. Menționează că în luna ianuarie, anul 2021 a achitat suma de 1100 lei iar în luna februarie 700 lei, suma totală fiind de 6200 lei iar, după ce a achitat suma de 1800 lei, a fost afișată pe lista de întreținere suma de 6600 lei, sens în care nu înțelege cum s-au efectuat calculele deși aceasta a achitat o sumă de bani. Menționează că nu este de reavoință și că nu se opune achitării datoriei însă, precizează că nu are posibilitatea de a achita toată suma în același timp, solicitând eșalonarea sumei datorate. De asemenea, arată că nu a fost sunată, aceasta primind un singur e-mail de la apărătorul reclamantei, comunicându-i că o să formuleze acțiune la instanță împotriva acesteia.

Reclamanta, prin avocat, având cuvântul în replică arată că, în ceea ce privește apărările pârâtului privind cotele de întreținere exagerat de mari, potrivit Legii nr. 196/2018 proprietarul, chiar dacă nu locuiește în imobil, este obligat să achite cotele de întreținere reprezentând liftul, curentul, spațiile comune. Menționând că nu a avut loc contorizarea cu privire la apă, căldură, existând înscrisuri justificative în acest sens. În perioada în care în apartament a locuit cineva, pârâta a achitat datorii, aceasta fiind restantă din perioada 2017-2018. Cu privire la cererea pârâtei în ceea ce privește eșalonarea plății, arată că nu este mandată în acest sens, ocazie cu care nu își poate expune părere, instanța fiind cea care poate dispune în consecință.

Pârâtul, prin avocat, arată că în perioada în care în apartament nu a locuit nimeni, au fost cheltuieli comune însă, dacă a fost stabilit un fond de reparații care a fost achita de către pârât iar acesta nu a mai locuit în apartament, nu mai este obligat la plata fondului de reparații. De asemenea, arată că în ceea ce privește factura de la gunoi, aceasta este pe apartamente iar din moment ce în apartament nu a locuit nimeni, aceste cheltuieli nu ar fi trebuit introduse la cheltuielile de întreținere iar toate aceste cheltuieli sunt repartizate pe cota indiviză pe care o deține fiecare proprietar conform legislației și regulamentului condominiului, sens în care apreciază că toate calculele au fost efectuate în mod exagerat, penalitățile fiind mult mai mari decât debitul care a fost solicitat prin acțiune.

Instanța reține cauza în pronunțare.

Instanța amână pronunțarea la data de 28.06.2023.

INSTANȚA:

Având nevoie de timp pentru a delibera, urmează a amâna pronunțarea, motiv pentru care,

DISPUNE:

Amână pronunțarea la data de 28.06.2023.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților de către grefa instanței astăzi,
15.06.2023.

Președinte,



Grefier,



R O M Â N I A
JUDECĂTORIA SECTORULUI VI BUCUREȘTI
SECȚIA CIVILĂ
SENTINȚA CIVILĂ NR. 4634
Ședința din camera de consiliu din data de 28.06.2023

Instanța constituită din:
PREȘEDINTE: ██████████
GREFIER: ██████████

Pe rol se află soluționarea cererii formulate de reclamanta Asociația de Proprietari Bl. M8, privind pe pârâții Conrad Jean Yves Pierre și Conrad Maria Andreea, având ca obiect *pretenții*.

Dezbaterile și susținerile părților au avut loc în ședința publică din data de 15.06.2023, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta, când instanța a amânat pronunțarea pentru data de 28.06.2023, când a hotărât următoarele:

INSTANȚA:

Deliberând asupra prezentei cauze civile, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată pe rolul instanței la data de 11.07.2023, sub nr. 12179/303/2022, reclamanta Asociația Proprietarilor Bloc M8 în contradictoriu cu pârâții CONRAD MARIA ANDREEA și CONRAD JEAN YVES PIERRE, a solicitat ca prin hotărârea ce se va pronunța, să se dispună obligarea pârâților la plata sumei totale de 6926 lei compusă din : suma de 2000 lei reprezentând cote de întreținere neachitate pentru perioada august 2021- martie 2022, suma de 4926 lei reprezentând penalități de întârziere pentru perioada mai 2019- februarie 2022.

În motivarea cererii, reclamanta a arătat că pârâții sunt proprietarii ap. și în această calitate au beneficiat și beneficiază de toate utilitățile aferente imobilului, respectiv, apă rece, apă caldă, energie termică, gaze, servicii de administrație și curățenie a blocului.

Din anul 2018 pârâții au început să înregistreze restante la plata cotelor de întreținere, urmare a unor neînțelegeri conjugale, fiecare pasând răspunderea pentru cheltuielile imobilului, de la unul la celălalt.

După multe notificări individuale și colective, la începutul anului 2021 s-a achitat o mică parte a debitului, cu promisiunea ca se va achita întregul debit în rate, mai ales că apartamentul a fost închiriat.

Promisiunea proprietarilor apartamentului nr. nu s-a concretizat astfel că în anul 2021, conducerea asociației a fost nevoită a-i acționa în judecată.

Prin sentința civilă nr. 9492/26.11.2021 și încheierea de îndreptare a erorii materiale din 31.12.2021, pronunțate de Judecătoria Sector 6 București, pârâții au fost obligați la plata sumei de 5850 lei reprezentând cote de întreținere neachitate pentru perioada ianuarie 2021- iulie 2021. În ceea ce privește penalitățile de întârziere, instanța a apreciat ca nu s-a dovedit modalitatea de stabilire a unui sistem de penalități de către asociația și a respins cererea ca neîntemeiată (din eroare asociația nu a depus la dosar hotărârea adunării generale din 2017 în ceea ce privește modul de aplicare a penalităților).

Deși după comunicarea hotărârii, pârâta Conrad Andreea Maria a declarat că va achita toate datoriile către asociație, acest lucru nu s-a întâmplat până acum, iar de la începutul acestui an, în apartament nu mai locuiește nici o persoană.

Având în vedere acesta situație, Asociația a mai notificat pârâții cu privire la debitul mare ce-l înregistrează, dar fără nici un rezultat.

În ceea ce privește penalitățile de întârziere, în Adunarea Generală din 23.04.2017, s-a hotărât perceperea de penalități de întârziere de 0.2% pe zi de întârziere pentru proprietarii care

nu-și achita la timp cotele de întreținere, modalitatea de aplicare a penalităților de întârziere fiind cea prevăzută de art. 77 al.1 din Legea nr. 196/2018 .

În ceea ce privește penalitățile de întârziere aferente perioadei ianuarie 2019-aprilie 2019, a intervenit termenul de prescripție de 3 ani. În raport de data scadentei și data la care sunt solicitate.

În ceea ce privește penalitățile de întârziere aferente perioadei mai 2019- februarie 2022, având în vedere că pârâții au fost puși în întârziere prin notificări și prin acționarea în judecată, consideră că acestea sunt întemeiate și dovedite.

Având în vedere dispozițiile art. 77 al.2 din Legea nr. 196/2018 care prevăd că " termenul de plată a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari afișate pe lista lunară de plată, este de maximum 30 de zile calendaristice de la data afișării având în vedere cuantumul restantelor înregistrate de pârâți , Asociația de proprietari prin președinte, are dreptul de a acționa în judecată proprietarul ce se face vinovat de neplata cotelor de contribuție la cheltuielile asociației, mai mult de 60 de zile de la termenul scadent respectiv 90 de zile de la data afișării listei (art.78 al.2 din legea 196/2018) .

Față de cele prezentate, precum și a înscrisurilor anexate, a solicitat admiterea acțiunii astfel cum a fost formulată.

În drept, cererea a fost întemeiată pe dispozițiile art.78 al.2 . art.77 din legea 196/2018.

În dovedire, reclamanta a depus în copie certificată înscrisuri.

La data de 28.12.2022, reclamanta a depus **cerere modificatoare**, prin care a solicitat să se dispună obligarea în solidar a pârâților la plata sumei totale de 9004 lei compusă din :

- suma de 2450 lei reprezentând cote de întreținere neachitate pentru perioada august 2021 - septembrie 2022 ;

- suma de 6290 lei reprezentând penalități de întârziere neachitate pentru perioada mai 2019- iunie 2022 ;

- suma de 264 lei reprezentând fond de reparații neachitat pentru perioada aprilie 2022 - septembrie 2022, cu cheltuieli de judecată. /

Astfel, de la depunerea acțiunii până în prezent au mai fost afișate listele de plată a cotelor de întreținere aferente lunilor mai 2022 - septembrie 2022, pârâții neachitând nici o sumă de bani până în prezent. .

La data de 20.12.2022 pârâții figurează cu un debit total de 9004 lei, și deși au fost puși în întârziere prin notificare, și cererea de chemare în judecată, aceștia nu și-au achitat datoriile față de asociație, astfel că a formulat prezenta cerere modificatoare solicitând admiterea cererii și obligarea pârâților și la plata cheltuielilor de judecată.

Cererea a fost însoțită în copie certificată de înscrisuri.

La data de 27.02.2023, pârâțul Conrad Jean Yves Pierre prin curator, Drăgan Ioana, a depus **întâmpinare**, prin care a solicitat să se dispună obligarea pârâților în solidar la plata sumei de 2450 lei reprezentând cote de întreținere neachitate pentru perioada august 2021-septembrie 2022, după calcularea corectă a acestora, respingerea cererii de obligarea a pârâților în solidar la plata sumei de 6290 lei reprezentând penalități de întârziere pentru perioada mai 2019-iunie2022 pentru motivele ce vor fi arătate în continuare, respingerea cererii de obligare a pârâților în solidar la plata sumei de 264 lei reprezentând fond de reparații neachitat pentru perioada aprilie 2022-septembrie 2022 , respingerea cererii de obligare la plata cheltuielilor de judecata ocazionate cu prezenta cauză și obligarea reclamantei la plata onorariului curatorului special.

În fapt, prin cererea de chemare in judecata, înregistrata la data de 11.07.2022, reclamanta a solicitat obligarea pârâților în solidar la plata sumei de 2000 lei reprezentând cote de întreținere neachitate pentru perioada august 2021-martie 2022 și obligarea pârâților în solidar la plata sumei de 4926 lei reprezentând penalități de întârziere pentru perioada mai 2019-februarie 2022.

La data de 20.12.2022, reclamanta a formulat cerere modificatoare prin care a solicitat obligarea pârâților în solidar la plata sumei de 2450 lei reprezentând cote de întreținere neachitate pentru perioada august 2019-septembrie 2022, obligarea la plata sumei de 6290 lei reprezentând

penalități de întârziere neachitate aferente perioadei mai 2019-iunie 2022, suma de 264 lei reprezentând fond de reparații neachitat pentru perioada aprilie 2022-septembrie 2022 și plata cheltuielilor de judecata.

Cu privire la semnatarul cererilor de chemare în judecată în calitate de reprezentant al Asociației de Proprietari Bloc M8, a fost semnată de președintele asociației la acea dată respectiv Căslariu Iuliana, reprezentant convențional în prezenta cauză după încetarea sau demisia din mandatul de președinte al asociației, însă fără a depune dovada mandatării acesteia de către adunarea generală a proprietarilor și procesul verbal al adunării prin care aceasta a fost mandatată să inițieze demersurile acționarii în instanță a părților.

Cererea modificatoare a fost semnată de noul președinte al asociației, în persoana numitului Constantin Aurelian, ales prin vot în adunarea generală a proprietarilor din data de 25.09.2022, astfel cum rezulta din procesul verbal al adunării generale nr.10 din aceeași dată, însă din lecturarea procesului verbal, nu rezultă că acesta a fost mandatat pentru a continua demersul inițiat de fostul președinte și nici mandatarea acestuia de a - și asuma demersul făcut de semnatarul cererii de chemare în judecată inițială.

Mai mult decât atât la dosarul cauzei nu este depus convocatorul adunării generale, pentru a se putea verifica numărul total al membrilor asociației și ordinea de zi.

Având în vedere aceste aspect înțelege să invoce excepția lipsei calității de reprezentant a semnatarului cererii de chemare în judecată, cu atât mai mult cu cât doamna președinta de la momentul 11.07.2022, nu era membru al asociației de proprietari, iar potrivit din art.56. (1) Legea nr. 196/2018 " Președintele asociației de proprietari este candidatul, membru al asociației de proprietari, ales prin voința sa și a jumătate plus unu din numărul proprietarilor prezenți în cadrul adunării generale. Președintele poate delega, pentru cel mult 90 de zile pe an, atribuțiile sale unui membru al comitetului executiv, fără a fi exonerat de răspundere juridică."

De asemenea, nici președintele de la momentul 20.12.2022, ales prin Adunarea Generală din 25.09.2022, nu a fost mandatat pentru continuarea demersului juridic inițiat în 11.07.2022, sens în care în lipsa unui mandat valabil, nici acesta nu are calitate de reprezentant în acest demers juridic, motiv pentru care a invocat și față de acesta excepția lipsei calității de reprezentant a semnatarului cererii modificatoare.

Pentru toate aceste considerente a solicitat admiterea excepției astfel cum a fost formulată cu consecința respingerii cererii de chemare în judecată și a cererii modificatoare ca fiind semnată de către o persoană fără calitate.

Cu privire la obligarea părților în solidar la plata sumei de 2450 lei reprezentând cote de întreținere neachitate pentru perioada august 2021- septembrie 2022, a solicitat admiterea acestui capăt de cerere, dar cu stabilirea corectă a cotelor, având în vedere că sunt cheltuieli de întreținere datorate în calitate de membri ai asociației, proprietari ai apartamentului nr. [REDACTAT] din imobilul situat în [REDACTAT].

Din înscrisurile depuse la dosar există o neclaritate privind stabilirea sumei de plată privind încălzirea, întrucât aceasta este calculată potrivit cotei indivize, dar lecturând cu atenție listele de întreținere se poate observa cu ușurință, ca alte apartamente ce dețin aceeași cota indiviză și au mai multe persoane trecute la întreținere, plătesc încălzirea mult mai puțin decât este trecută în sarcina proprietarilor ap. [REDACTAT] din imobilul situat în [REDACTAT].

Mai mult decât atât, la rubrica altele, în luna iulie 2022, doar apartamentele [REDACTAT] au de plată, însă fără a specifica de ce doar aceste apartamente și ce reprezintă aceste „altele”.

În mod normal, pierderile cu încălzirea se calculează pe cota indiviză, indiferent de numărul de persoane aflate în același apartament, numai dacă adunarea generală a stabilit un alt calcul al pierderilor și al distribuției cheltuielilor în asociație.

Cu privire la plata sumei de 6290 lei reprezentând penalități de întârziere pentru perioada mai 2019-iunie 2022, a solicitat respingerea acestora având în vedere următoarele:

Prin procesul verbal al Adunării Generale nr.16 din data de 23.04.2017. nu s-a stabilit cuantumul penalităților ce trebuie aplicat restanțierilor și nici nu s-a făcut vorbire despre situația penalităților la furnizori.

De asemenea, nu s-a făcut vorbire și nici nu s-a menționat modalitatea de calcul, momentul de la care se vor percepe aceste penalități. Deși există un proces verbal din data de 23.04.2017, întocmit în baza Legii nr. 230/2007, acesta nu își găsește aplicabilitatea având în vedere că Legea Asociației de Proprietari a fost modificată prin Legea nr. 196/2018, iar toate actele și procesele-verbale trebuiesc întocmite în spiritul prezentei legi de organizare și funcționare a asociațiilor, de proprietari.

Așa cum se poate observa din înscrisurile depuse la dosar nu rezultă ca asociația de proprietari a hotărât stabilirea penalităților de întârziere.

În lipsa unor documente din care să rezulte fără echivoc stabilirea unor astfel de măsuri și având în vedere faptul că potrivit dispozițiilor art. 77 din Legea nr. 196/2018, penalitățile nu pot depăși suma pentru care s-au aplicat, în raport de solicitarea reclamantei de obligare a părților în solidar a sumei de 6290 lei reprezentând penalități de întârziere, suma ce depășește cu mult debitul solicitat în petiția acțiunii respectiv suma de 2450 lei, solicitând respingerea acestui capăt de cerere ca nefondat.

În eventualitatea în care se va trece peste aceste apărări, a solicitat respingerea capătului de cerere privind obligarea în solidar a părților la plata penalităților pentru perioada mai 2019-mai 2022, ca urmare a împlinirii termenului de prescripție de 3 ani, în raport de data introducerii acțiunii, respectiv 11.07.2022.

Cu privire la cererea de obligare a părților în solidar la plata sumei de 264 lei reprezentând fond de reparații neachitat pentru perioada aprilie 2022-septembrie 2022, a solicitat respingerea acestuia ca nefondat.

Așa cum se poate observa din înscrisurile depuse la dosar, nu rezultă dată la care s-a constituit fondul de reparații, fond ce ar trebui constituit în conformitate cu Legea nr. 196/2018, care prevede faptul că asociația de proprietari poate efectua plăți aferente facturilor emise de către prestatorii de servicii pentru lucrările sau intervențiile realizate doar din soldul existent în fondul de reparații. Prevederea se regăsește în art. 71 din Legea 196/2018.

Din această formulare se desprinde faptul că reparațiile, investițiile, intervențiile nu se pot suporta decât din fondul de reparații și nu poate face obiectul unor plăți aferente facturilor pentru utilități și servicii de care beneficiază asociația, acesta fiind rolul fondului de rulment: Cu alte cuvinte, existența fondului de reparații este importantă pentru a putea realiza plata intervenției/reparației imediat. Altfel, în lipsa unui astfel de fond, după apariția avariei, comitetul decide colectarea sumei în listă, se așteaptă afișarea și recuperarea sumei după care se realizează intervenția și mai apoi existând suma colectată se achită contravaloarea lucrării.

Or, odată constituit acest fond poate fi completat numai cu aprobarea adunării generale, iar cheltuielile efectuate cu reparații trebuiesc menționate în listele de întreținere, în fișa de cheltuieli per apartament, iar în contabilitatea asociației să fie însoțit de documente justificative.

În lipsa documentelor justificative care atestă aceste reparații, contracte cu persoane prestatoare de servicii, dovada achitării acestor reparații și a referatului de necesitate care să ateste cheltuielile efectuate, solicitând respingerea acestui capăt de cerere de nefondat.

În dovedire, a solicitat proba cu înscrisuri, respectiv înscrisurile depuse la dosarul cauzei.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 205 Cod Procedura Civilă.

Analizând înscrisurile aflate la dosar, prin raportare la dispozițiile legale incidente, instanța reține următoarele:

Cu prioritate, instanța se va pronunța asupra exceptiei autorității de lucru judecat invocate din oficiu cu privire la penalitățile de întârziere cerute pe intervalul mai 2019 – iunie 2021.

Or, în această cauză sunt aceleași părți ca în dosarul nr. 9124/303/2021. De asemenea, prezenta cauză are același obiect ca unul dintre capetele de cerere din cadrul dosarului

antementionat, respectiv acordarea penalităților de întârziere cerute pe intervalul mai 2019 – iunie 2021 ambele cereri au aceeași cauză, respectiv răspunderea proprietarului pentru debitele aferente apartamentului.

De asemenea, instanța constată că prin sentința nr. 9492/26.11.2021 a Judecătoriei Sector 6, rămasă definitivă prin neapelare, îndreptată prin încheierea din data de 31.12.2021, pronunțată în dosarul nr. 9124/303/2021 a fost soluționată cauza în sensul că a fost respins ca neîntemeiat capătul privind penalitățile de întreținere.

Prin urmare, solicitarea reclamantului din prezenta cauză a primit deja o dezlegare, cererea fiindu-i respinsă în mod definitiv.

Susținerile reclamantului nu pot răsturna această concluzie, din moment ce în sentință se menționează că nu s-a depus procesul-verbal de stabilire al acestora (f. 154 verso), aspect recunoscut și de reclamant prin cererea introductivă din acest dosar (f. 4).

Prin urmare, deși din eroare nu a fost depus respectivul document, o instanța s-a pronunțat deja asupra capătului de cerere. Este adevărat că nu a fost analizat în concret fondul pretenției, *dar autoritatea de lucru judecat nu protejează doar adevărul judiciar stabilit în urma verificării temeiniciei unui petit în baza probelor existente, ci și situația în care o pretenție nu poate fi admisă din moment ce nu a fost dovedită de cel care o solicită.*

Or, justiția de drept privat are scopul de a stinge conflictele sociale ivite între particulari prin intermediul soluției date de o instanță independentă și imparțială, soluție care stabilește un adevăr judiciar în baza probelor de la dosar. Faptul că respectivul adevăr nu reflectă întotdeauna fidel adevărul obiectiv nu duce la diminuarea puterii de care se bucură o hotărâre definitivă, ficțiunea juridică a adevărului judiciar fiind piatra de temelie a oricărui sistem de justiție dintr-un stat de drept, în numele scopului final al justiției adresate privaților menționat anterior.

Această concluzie este întărită de regulile de procedură civilă care lasă în sarcina părților conduita pe care înțeleg să o aleagă în demersul lor în fața instanței (art. 9 C.proc.civ.). Această libertate a părților are o consecință directă asupra dezlegării ce va fi dată, din moment ce instanța civilă, analizând ceea ce părțile îi oferă, va da o soluție care este rezultatul logic și juridic a informației de fapt și de drept cu care a fost investită.

Reversul acestei libertăți este că fiecare parte își asumă erorile pe care le comite pe parcursul procesului și care schimbă soluția la care s-ar fi așteptat dacă ar fi prezentat instanței toate elementele care să susțină raționamentul instanței în favoarea părții.

Astfel, reclamantului nu i se permite reluarea chestiunii litigioase pentru care a primit o dezlegare definitivă dată fiind tripla identitate sus-analizată.

Așadar, instanța va admite excepția autorității de lucru judecat invocată din oficiu și va respinge petitul privind penalitățile de întârziere cerute pe intervalul mai 2019 – iunie 2021 pentru existența autorității de lucru judecat.

În continuare, instanța se va pronunța cu prioritate asupra excepției prescripției dreptului material la acțiune invocată de pârât cu privire la penalitățile de întârziere pentru perioada mai 2019 – mai 2022:

În primul rând, dată fiind soluția asupra excepției autorității de lucru judecat, instanța va analiza excepția prescripției doar cu privire la perioada iulie 2021 – mai 2022.

În al doilea rând, conform art. 2524 alin. (2) C.civ., prescripția începe să curgă de la împlinirea termenului în cazul drepturilor afectate de un termen suspensiv. Acest termen este cel general de 3 ani.

Conform procesului-verbal nr. 16/23.04.2017, rezultă că scadența pentru debitul principal era a 51-a zi de la afișarea listelor (f. 32 verso). Astfel, pentru luna debitul principal din luna iulie 2021, scadența ar fi fost cândva aproximativ în luna octombrie 2021, ceea ce înseamnă că prescripția s-ar fi împlinit în octombrie 2024.

Prin urmare, la data de 11.07.2022, data introducerii cererii, el nu era împlinit, ceea ce înseamnă că excepția prescripției nu este întemeiată și va fi respinsă ca atare.

Cu privire la fond:

În fapt, pârâții Conrad Maria Andreea și Conrad Jean Yves Pierre sunt proprietari al apartamentului situat în [REDACTED] bloc arondat reclamantei Asociația de Proprietari bl. M8 (f. 141 și urm.).

În drept, art. 75 din Legea nr. 196/2018 instituie în sarcina proprietarilor din condominiu obligația de a contribui la plata cheltuielilor legate de exploatarea, repararea sau întreținerea proprietății comune și a cheltuielilor pentru asigurarea serviciilor de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate individual către proprietățile individuale.

De asemenea, conform art. 77 alin. (2) din Legea nr. 196/2018, *termenul de plată a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, afișate pe lista lunară de plată, este de maximum 30 de zile calendaristice de la data afișării.*

Potrivit art. 77 alin. (1) din Legea nr. 196/2018, *asociația de proprietari poate stabili un sistem propriu de penalități pentru orice sumă 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 perioadă de 30 de zile de la termenul scadent pentru plată, fără ca suma penalităților să poată depăși suma la care s-au aplicat.*

Raportând prevederile legale aplicabile la situația de fapt din speță, din fișa de debit coroborată cu listele de plată la întreținere anexate la dosar (f. 14-31 și f. 73-104) reiese că pârâțul nu au achitat integral și la termen cotele de contribuție ce le-au revenit la cheltuielile asociației de proprietari reclamante acumulând un debit în cuantum de **2.450 lei** – cote de întreținere aferente lunilor august 2021 – septembrie 2022.

Cu privire la **penalitățile de întârziere**, acestea au fost stabilite prin procesul verbal nr. 16/23.04.2017, în baza art. 77 alin. (1) din Legea nr 196/2018, în cuantum de 0,2% (f. 32 verso). Prin urmare, instanța va acorda penalitățile în cuantum total de **1.119 lei** pe perioada iulie 2021 – iunie 2022.

Potrivit regulilor generale în materia probei plății, din momentul în care reclamanta a făcut dovada creanței sale, se prezumă neexecutarea, revenind pârâțului sarcina de a face dovada stingerii creanței prin plată sau prin orice mod admis de lege. Acest lucru nu s-a întâmplat în speță. De asemenea, în listele de debite se prevede că pârâțul a achitat unele cote în trecut, fiindu-i cunoscut astfel că are debite față de reclamantă.

Cu privire la **fondul de reparații**, acesta a fost stabilit prin procesul verbal nr. 16/23.04.2017, în baza art. 71 alin. (2) din Legea nr 196/2018, în cuantum de 15.000 lei/an (f. 34). Ulterior, prin procesul-verbal nr. 7/09.04.2022, a fost stabilit un fond de 50 lei/apartament pentru schimbarea liftului începând cu luna aprilie (f. 153).

Deși suma este diferită față de cea din liste (44 lei/lună în loc de 50 lei), având în vedere că este o sumă mai mică, în virtutea disponibilității reclamantului, instanța va admite acest capăt și va acorda suma de **264 lei** cu titlu de fond de reparații pe perioada aprilie 2022 – septembrie 2022.

În ultimul rând, instanța va analiza cererea debitoare de **eșalonare a plății**, conform art. 397 alin. (3) C.civ. Dată fiind neîmpotrivirea reclamantului de la termenul de judecată din 15.06.2023, instanța va analiza această cerere, chiar dacă nu sunt îndeplinite în mod formal condițiile din art. 397 alin. (3). Având în vedere că suma totală de plată la care vor fi obligați pârâții va fi de **3.833 lei**, instanța va eșalona plata acestui debit în trei tranșe egale, a câte 1.277.6 lei fiecare, scadente pe 20 ale lunii, începând cu luna august 2022.

Cu privire la **cheltuielile de judecată**, în baza art. 453 alin. (1) C.proc.civ., având în vedere soluția ce va fi dată, instanța îi va obliga pe pârâți în solidar la plata către reclamantă a sumei de 828,17 lei cu titlu de cheltuieli de judecată constând în onorariu curatorului special de 725 lei (f. 117 verso) și 103.17 lei conform chitanței nr. 145/21.12.2022 (f. 181).

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII,
HOTĂRĂȘTE:**

Admite excepției autorității de lucru judecat invocate din oficiu cu privire la penalitățile de întârziere cerute pe intervalul mai 2019 – iunie 2021.

Respinge capătul de cerere privind acordarea penalităților de întârziere pentru autoritate de lucru judecat în ceea ce privește intervalul mai 2019 – iunie 2021.

Respinge ca neîntemeiată excepția prescripției invocată de pârât cu privire la penalitățile de întârziere pentru perioada mai 2019 – mai 2022.

Admite în parte cererea de chemare în judecată astfel cum a fost modificată formulată de reclamanta **Asociația Proprietarilor Bl. M8, C.I.F. 13582458**, cu sediul în [REDACTED], în contradictoriu cu pârâții **CONRAD MARIA ANDREEA** și **CONRAD JEAN YVES PIERRE**, ambii domiciliați în [REDACTED].

Obligă pârâții în solidar la plata către reclamantă a sumei de 3.833 lei formată din: 2.450 lei – cote de întreținere aferente lunilor august 2021 – septembrie 2022. 1.119 lei pe perioada iulie 2021 – iunie 2022 și 264 lei cu titlu de fond de reparații pe perioada aprilie 2022 – septembrie 2022.

Obligă pârâții la plata către reclamantă a sumei de 828.17 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Cu drept de a formula apel în termen de 30 de zile de la comunicarea sentinței. Cererea de apel se depune la Judecătoria Sectorului 6, sub sancțiunea nulității.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților de către grefa instanței astăzi, 28.06.2023.

Președinte,
[REDACTED]

Grefier,
[REDACTED]