

20/1.04.2015

HOTĂRÂRE

privind plata sumei sumei de 12.966 lei, reprezentând valoarea lucrărilor de
reparații aduse imobilului și a sumei de 894 lei, reprezentând cheltuieli de
judecată, către TODEA EMIL

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind plata sumei de 12.966 lei, reprezentând
valoarea lucrărilor de reparații aduse imobilului și a sumei de 894 lei, reprezentând
cheltuieli de judecată, către TODEA EMIL – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 896/411/16.03.2015, al Direcției economice prin care se propune
plata sumei de 12.966 lei, reprezentând valoarea lucrărilor de reparații aduse imobilului
și a sumei de 894 lei, reprezentând cheltuieli de judecată, către TODEA EMIL, în baza
Sentinței civile nr. 9401/2013, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosarul nr.
29015/211/2012,

Reținând prevederile dispozitivului Sentinței civile nr. 9401/2013, irevocabilă;

Având avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 36, 39 alin. 2 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației
publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se aprobă suportarea din bugetul local, trecerea pe cheltuieli și plata sumei de
12.966 lei, reprezentând valoarea lucrărilor de reparații aduse imobilului și a sumei de
894 lei, reprezentând cheltuieli de judecată, către TODEA EMIL, în baza Sentinței civile
nr. 9401/2013, irevocabilă.

Art. 2 - Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția economică și
Serviciul juridic, contencios.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

/1



REFERAT

privind plata sumei de 12.966 lei, reprezentând valoarea lucrărilor de reparații aduse imobilului și a sumei de 894 lei, reprezentând cheltuieli de judecată, către TODEA EMIL

Prin acțiunea introductivă de instanță, reclamantul TODEA EMIL a solicitat instanței să dispună obligarea Statului Român prin Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și a Municipiului Cluj-Napoca, prin Primar, la:

- a. plata sumei de 12.966 lei, reprezentând cota-parte (28,80 %) din contravaloarea reparațiilor (refacere acoperiș, schimbare țiglă, schimbare burlane...și a costului materialelor necesare) pentru imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Iuliu-Maniu nr. 45, jud. Cluj, conform contractului de execuție lucrări încheiat la data de 30.09.2011;
- b. plata cheltuielilor de judecată în cuantum de 894 lei.

Scurt istoric al stării de fapt și de drept:

Prin acțiunea civilă formulată, reclamantul Todea Emil arată următoarele:

1. este proprietar al apartamentului pod 2 din imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Iuliu Maniu nr. 45 și deține o cotă parte de 13,95% parte din cotele indivize comune, iar Statul Român prin Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca deține cota de 51,58 % din părțile indivize comune ale imobilului;
2. ca urmare a unei furtuni puternice a fost serios avariat acoperișul clădirii (țiglă scăzută) astfel încât ploua în pod iar apa se infiltra în apartamentele de sub pod conducând la degradarea clădirii.
3. dat fiind faptul că Statul Român prin Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca deține cota de peste 50% din părțile indivize comune, trebuie să plătească suma de 12.966 lei.

În drept reclamantul își întemeiază acțiunea pe prevederile art. 23 din HG nr. 400/2003 actualizată, Legea nr. 230/2007, art. 112, art. 274 CPC.

Precizam că în cuprinsul poziției noastre procesuale depuse la dosarul cauzei am aratat, pe de-o parte, că lucrările trebuiau executate în baza unei autorizații de construire, dat fiind faptul că imobilul din str. Iuliu Maniu nr. 45 este considerat ca rezervație de arhitectură, iar, pe de altă parte, am arătat că între subscrișii și SC Amedia Impex SRL, a fost încheiat un contract de închiriere care, la art. 12 din contract se stipula obligativitatea locatarului de a achita contravaloarea lucrărilor de întreținere și reparații la suprafețele deținute în exclusivitate sau în comun, cele cu privire la spoieli, zugrăveli, vopsitorii interioare și exterioare, curățirea fațadelor, repararea învelitorilor, etc...astfel că, în concluzie, SC Amedia SRL, în calitate de chiriaș al imobilului avea obligația de a achita contravaloarea lucrărilor menționate de reclamant, în cota indiviză comună aferentă spațiului deținut (în acest sens am formulat și o cerere de chemare în garanție, prin care am solicitat, în ipoteza admiterii acțiunii reclamantului, să fie obligată chemata în garanție la plata sumei în litigiu și a cheltuielilor aferente cauzei).

Prin sentința civilă nr. 9401/2013, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în ședința publică din data de 10 iunie 2013, în dosarul nr. 29.015/211/2012, instanța de judecată admite cererea de chemare în judecată și obligă pârâții Municipiul Cluj-Napoca, prin Primar, Emil Boc/Statul Român prin Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca să achite suma de 12.966 lei, reprezentând cota-parte de 28,80% din contravaloarea lucrărilor de reparații efectuate la imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Iuliu Maniu nr. 45, jud. Cluj, conform contractului de

execuție lucrări încheiat la data de 30.09.2011 între reclamant și SC Etto SRL. Obligă părțile să achite reclamantului suma de 894 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată. Respinge cererea de chemare în garanție ca fiind nefondată.

În considerentele hotărârii judecătorești instanța de fond a reținut faptul că în ceea ce privește susținerile părților cum că pretențiile reclamantului nu pot fi admise deoarece imobilul în cauză este rezervație de arhitectură și, prin urmare, lucrările de reparații nu puteau fi efectuate fără autorizație de construire, sunt lipsite de relevanță, unde singurul aspect care contează este faptul că proprietarul unui imobil are obligația legală de a efectua reparațiile de tipul celor care au fost efectuate la imobilul în discuție, coroborat cu faptul că părțile și-au exprimat acordul pentru efectuarea acestor reparații în regie proprie.

Mai mult decât atât invocarea acestui aspect dovedește rea-credință, dat fiind faptul că aceștia aveau cunoștință de necesitatea efectuării lucrărilor exprimându-și acordul necondiționat pentru efectuarea acestor reparații, fără a aduce în discuție necesitatea unei autorizații pentru efectuarea acestor lucrări, în condițiile în care acest tip de autorizații se eliberează tocmai de structuri subordonate părților. Cu privire la cererea de chemare în garanție, instanța de fond apreciază că aceasta este nefondată, motivat de faptul că regula în materia obligației chirieșului de a efectua lucrări de reparații la imobilul închiriat este că această obligație privește numai deteriorările ce provin din folosința necorespunzătoare a spațiilor exclusive iar nu și stricăciunile survenite la spațiile indivize comune ca urmare a unor evenimente ce constituie forță majoră, sau din cauza vechimii lucrului, cum este cazul în speță.

Împotriva acestei hotărâri a fost promovat apel de către Municipiul Cluj-Napoca și Primarul municipiului Cluj-Napoca, soluționat de Curtea de Apel Cluj la data de 2 februarie 2015 prin respingerea acestuia ca nefondat cu consecința menținerii în întregime a hotărârii judecătorești apelate.

Potrivit prevederilor art. 622, alin. 1 din Noul Cod de procedură civilă, obligația stabilită prin hotărârea unei instanțe sau printr-un alt titlu executoriu, se aduce la îndeplinire de bunăvoie.

Potrivit prevederilor art. 622, alin. 2 și 3 din Noul Cod de procedură civilă, în cazul în care debitorul nu execută de bunăvoie obligația sa, aceasta se aduce la îndeplinire prin executare silită, care începe odată cu sesizarea organului de executare, potrivit dispozițiilor prezentei cărți, dacă prin lege specială nu se prevede altfel.

Având viza Serviciului juridic, contencios și cele prezentate propunem suportarea din bugetul local, trecerea pe cheltuieli și plata sumei de 12.966 lei reprezentând valoarea lucrărilor de reparații aduse imobilului și a sumei de 894 lei, reprezentând cheltuieli de judecată, conform Sentinței civile nr. 9401/2013, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosarul nr. 29015/211/2012, devenită irevocabilă prin Decizia civilă din data de 5 martie 2015, pronunțată de Tribunalul Cluj, în dosarul nr. 29015/211/2012, către TODEA EMIL.



DIRECTOR EXECUTIV
OLIMPIA MOIGRĂDAN

ȘEF SERVICIU,
IOAN BOGDAN

CATRE
DIRECȚIA ECONOMICĂ
SERVICIUL FINANCIAR

Alaturat va comunicam, în copie, Sentința Civilă nr. 9401/2013 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosarul nr. 29015/211/2012, precum și soluția pronunțată de către Tribunalul Cluj în ședința publică din data de 05.03.2015 de pe portalul instanței de judecată, prin care instanța de judecată respinge recursul declarat de recurentul Municipiul Cluj-Napoca/ Statul Român prin Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, obligă pârâții-recurenți la:

- plata sumei de 12.966 lei reprezentând cota-parte de 28,80% din contravaloarea lucrărilor de reparații efectuate la imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Iuliu Maniu nr. 45, jud. Cluj, conform contractului de execuție lucrări încheiat la data de 30.09.2011 între reclamant și SC Etto SRL;
- plata sumei de 894 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Astfel, vor fi plătite în contul reclamantului Todea Emil cu domiciliul în [REDACTAT] CNP [REDACTAT]

Cont. [REDACTAT] - deschis la Raiffeisen Banc, sumele mai sus menționate.

Va multumim pentru colaborare.

SEF SERVICIU
ALINA RUS

CONS. JURIDIC
IOANA-CRISTINA GĂVRIȘAN

*Prin de plata
11.03.2015*

Genitorii și părinții răsunători,
regulă de aplicare
Nume, prenume
Data 11.03.15

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA
SECȚIA CIVILĂ

Dosar nr. 29015/211/2012
Operator de date cu caracter personal - 3185

SENTINȚA CIVILĂ NR. 9401/2013
Ședința publică din data de 10 iunie 2013
Instanța compusă din:
JUDECĂTOR: MONICA LAZĂR
GREFIER: CARMEN SIGMIREAN

Pe rol fiind soluționarea cauzei civile privind pe reclamantul TODEA EMIL în contradictoriu cu paratii MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA PRIN PRIMAR și STATUL ROMAN PRIN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA și chemata în garanție SC AMEDIA SRL, având ca obiect pretenții.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, după care se constată că dezbaterile asupra fondului au avut loc în ședința publică din data de 13.05.2013 fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta sentință civilă când, instanța, având nevoie de timp pentru a delibera a amânat succesiv pronunțarea pentru astăzi 10.06.2013.

INSTANȚA

Constata ca:

Prin acțiunea civilă înregistrată sub nr. de mai sus reclamantul Todea Emil a chemat în judecată pe paratii Municipiul Cluj-Napoca și Statul Roman prin Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, solicitând să fie obligați paratii, în solidar, la plata sumei de 12.966 lei, suma ce reprezintă parte (28,80 %) din contravaloarea reparatiilor (refacere acoperiș, schimbare țigla, schimbare burlane, etc și a costurilor materialelor necesare) la imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Iuliu Maniu, nr. 45, jud. Cluj, conform contractului de execuție lucrări încheiat la data de 30.09.2011, cu cheltuieli de judecată.

În fapt, reclamantul a arătat în esență că este proprietarul apartamentului pod 2 din imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Iuliu Maniu, nr. 45 și detine cota de 13,95/100 parte din cotele indivize comune, conform CF nr. 266829-C1-U4 din Cluj-Napoca, iar Statul Roman, prin Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca detine cota de 51,58 % din partile indivize comune ale imobilului.

În vara anului 2011, ca urmare a unei furtuni puternice, acoperișul clădirii sus-menționate a fost serios avariat (țigla cazută), motiv pentru care a plouat în pod iar apa s-a infiltrat în apartamentele de sub pod, conducând la degradarea clădirii și așa aflată într-o stare jalnică. Pentru că Statul Roman prin Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca detinea peste 50 % din partile indivize comune ale imobilului, reclamantul a înregistrat la registratura Primăriei Cluj-Napoca o sesizare prin care a semnalat necesitatea urgentă a executării lucrărilor de renovare a clădirii, în special aceea de schimbare a acoperișului, precizând totodată că în situația în care nu se va găsi o soluție în termen rezonabil urmează ca, alături de ceilalți proprietari de apartamente din imobil, să facă demersuri în vederea schimbării acoperișului și eventual renovării fațadei, urmând ca Statul Roman prin Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca să suporte ulterior contravaloarea cheltuielilor efectuate

in cota parte ce-i revine din partile indivize comune.

Prin adresa nr. 219962/443/21.09.2011 a Serviciului Tehnic, Reparatii Imobile din cadrul Primariei Municipiului Cluj-Napoca, i s-a comunicat in esenta ca aceasta este de acord cu executarea lucrarilor pe cont propriu si ca, in conformitate cu cap. III din contractul de inchiriere de suprafete, proprietarul se obliga sa ia masuri pentru repararea si mentinerea in stare de siguranta, in exploatare si functionalitate pe toata durata inchirierii locuintei, toate acestea in conditiile in care reclamantul nu are calitatea de chiras al Statului Roman.

La data de 30.09.2011 a fost incheiat contractul de executie lucrari intre reclamant, in nume propriu si in calitate de mandatar al proprietarilor apartamentelor nr. 3, nr. 4, ap. nr. pod. 1 si SC Etto SRL, respectiv firma care a facut cea mai buna oferta, pretul total contractat al lucrarilor si al materialelor necesare fiind de 45.023,13 lei (tva inclus).

La data de 25.10.2011 reclamantul a notificat Serviciul Administrare Spatii, terenuri din cadrul Primariei Cluj-Napoca pentru plata cotei-parti ce-i revine din suma sus-mentionata, insa prin adresa nr. 304256/451/24.11.2011 i s-a raspuns ca Primaria, in calitate de proprietar al spatiilor din imobil, a inchiriat aceste spatii catre doua societati comerciale, respectiv SC VP Magassin SA Ramnicu Valcea si SC Amedia Impex SRL Turda, iar in baza contractelor de inchiriere urmeaza ca societatile sus-mentionate sa achite contravaloarea lucrarilor de reparatii in litigiu, in cota parte indiviza comuna aferenta acestor spatii, sens in care, de altfel, a si notificat aceste societati. S-a mai mentionat ca, cotele indivize comune aferente spatiilor detinute in chirie de societatile sus-mentionate sunt de 22,78 % pentru SC VP Magassin SA Ramnicu Valcea si respectiv de 28,80 % pentru SC Amedia Impex SRL Turda.

Ca urmare a notificarii efectuate, SC VP Magassin SA Ramnicu Valcea a achitat catre SC Etto SRL (executantul lucrarilor), contravaloarea lucrarilor efectuate raportat la cota indiviza aferenta spatiului detinut cu titlu de chirie (22,78 %), platind in acest sens suma de 10.256 lei.

A mai aratat reclamantul ca, intrucat nici Statul Roman prin Consiliul Local Cluj, in calitate de proprietar si nici SC Amedia Impex SRL Turda, in calitate de chiras, nu a achitat contravaloarea reparatiilor in cota-parte corespunzatoare spatiului inchiriat acestei societati, a fost nevoit sa achite el personal contravaloarea reparatiilor aferenta cotei de 28,80 % si in consecinta a achitat suma de 12.966 lei conform chitantei nr. 2009020 din data de 9.06.2012 si a facturii nr. 9795830 din data de 9.06.2012, insa paratii au refuzat sa-i restituie suma astfel achitata, chiar si dupa ce au fost notificati in acest sens, motiv pentru care a fost necesara formularea prezentei actiuni.

In drept, au fost invocate dispozitiile art. 23 din HG nr. 400/2003 actualizata, L. nr. 230/2007, art. 112, 274/C.pr.civ.

Prin intampinarea formulata in cauza, paratii au solicitat respingerea actiunii ca nefondata, aratand ca reparatiile pe care reclamantul le-a realizat in baza contractului de executie lucrari cu firma SC Etto SRL (refacere acoperis, schimbare tigla, etc) pentru imobilul din Cluj-Napoca, str. Iuliu Maniu, nr. 45, jud. Cluj, imobil considerat ca rezervatie de arhitectura, trebuiau executate in baza unei autorizatii de construire, aspect ce rezulta fara echivoc din interpretarea dispozitiilor art. 11 din L. nr. 50/1991. Or, in speta, conform bazei de date informatizate a Primariei Cluj-Napoca, acest lucru nu s-a intamplat (f. 26-27).

Pe de alta parte, pentru imobilul din str. Iuliu Maniu, nr. 45, exista in inventarul domeniului privat al Municipiului Cluj-Napoca o cota totala de 51,58%, adica apartamentul nr. 2, inscris in CF nr. 126028, sub nr. top. 53/II cu cota de 22,78 %, apartamentul nr. 5, inscris in CF nr. 126028 Cluj-Napoca sub nr. top. 53/V cu cota de 11,43% si apartamentul nr. 6, inscris in CF nr. 126028, sub nr. top. 53/VI, cu cota de 17,37 %.

Au mai aratat paratii ca intre Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, in calitate de locator si SC Amedia Impex SRL, in calitate de locatar, a fost incheiat la data de 27.12.2001 un contract de inchiriere pentru suprafete locative cu alta destinatie decat cea de locuinta situate in Cluj-Napoca, str. Iuliu Maniu, nr. 45, iar prin actul aditional nr.



16

2/12.11.2007 la contractul de inchiriere nr. 2327/453/27.12.2001, in baza HCL 635/30.10.2007, s-au modificat suprafatele locative in sensul ca s-a aprobat includerea suprafetei de 55,92 mp, obiect al contractului de inchiriere nr. 2368/2002, in contractul nr. 2327/2001, insumand suprafata totala de 86,22 mp, iar in conformitate cu dispozitiile art. 12 din acest ultim contract, se stipuleaza obligativitatea locatarului de a achita contravaloarea lucrarilor de intretinere si reparatii la suprafetele detinute in exclusivitate sau in comun, cele cu privire la spoieli, zugraveli, vopsitorii interioare si exterioare, curatirea fatadelor, repararea invelitorilor, etc, astfel ca, in concluzie, SC Amedia SRL, in calitatea de chiras al imobilului sus-mentionat, are obligatia de a achita contravaloarea lucrarilor mentionate de reclamant, in cota indiviza comuna aferenta spatiului detinut.

In acest sens, paratii au formulat, de altfel, o cerere de chemare in garantie a SC Amedia SRL, fundamentata pe dispozitiile art. 60/C.pr.civ., prin care au solicitat ca, in ipoteza admiterii actiunii reclamantului, sa fie obligata parata chemata in garantie la plata sumei in litigiu si a cheltuielilor de judecata aferente prezentei cauze (f. 37).

Prin intampinarea formulata la cererea de chemare in garantie, parata SC Amedia SRL a solicitat respingerea acesteia, cu motivarea ca potrivit art. 12 din contractul de inchiriere invocat de parati, societatea chiriasa s-a obligat numai la efectuarea lucrarilor de intretinere si reparatii la suprafetele locative detinute in exclusivitate sau in comun necesare bunei desfasurari a activitatii pentru care a fost inchiriat spatiul, fiind enumerate in mod concret toate obligatiile pe care chirasul le are pe partea de constructii, respectiv: spoieli, zugraveli si vopsitorii interioare si exterioare, inclusiv reparatii si completari de tencuieli, curatirea fatadelor, repararea invelitorilor, precum si vopsirea lor partiala sau totala, repararea jgheburilor, paziilor, sorturilor, glafurilor, copertinelor. Or, schimbarea acoperisului si renovarea fatadei nu intra in aceasta categorie de lucrari (f. 57-59).

A mai aratat parata chemata in garantie ca potrivit dispozitiilor art. 1420 alin. 1 pct. 2/C.civ, locatorul este dator, prin insasi natura contractului, fara sa fie de trebuinta de nicio stipulatie speciala, de a mentine lucrul inchiriat in stare de a putea servi la intrebuintarea pentru care a fost inchiriat, iar potrivit dispozitiilor art. 1421 alin. 2/C.civ, locatorul trebuie sa efectueze reparatiile necesare in tot timpul locatiunii, daca in cursul ei bunul are nevoie de asemenea reparatii, "reparatii capitale, degradarile provenind din uzul normal al lucrului sau cauzate fortuit, inclusiv vicii de constructie si la parti comune ale imobilului folosite de mai multi locatari" (Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte Speciale*, vol. II, ed. Universul Juridic, Bucuresti 2006, p. 19).

Pe de alta parte, art. 28 lit. c) din legea locuintei nr. 114/1996 prevede ca proprietarul are urmatoarele obligatii: sa intretina in bune conditii elementele structurii de rezistenta a cladirii, elementele de constructie exterioare ale cladirii (acoperis, fatada, imprejmui, pavimente), curtile si gradinile precum si spatiile comune in interiorul cladirii.

Potrivit disp. art. 29 din acelasi act normativ, in vederea intretinerii locuintei, chirasul are urmatoarele obligatii: a) sa efectueze lucrarile de intretinere, reparatii sau inlocuire a elementelor de constructii si instalatii din folosinta exclusiva, deci nu si din folosinta comuna; b) sa repare sau sa inlocuiasca elementele de constructii si de instalatii deteriorate din folosinta comuna, ca urmare a folosirii lor necorespunzatoare. Per a contrario, locatarul nu raspunde de deteriorarea produsa imobilului din alte cauze decat folosirea necorespunzatoare a acestuia.

In consecinta, este adevarat ca reparatiile mici, locative, raman in sarcina locatarului, raportat la dispozitiile art. 1447/C.civ, insa, pe de-o parte, in speta este vorba de o refacere a acoperisului si nicidecum despre o reparare, iar pe de alta parte, reparatiile nu cad in sarcina locatarului daca au fost cauzate prin vechime sau forta majora (art. 1448/C.civ.), ori de caz fortuit (TS, dec. nr. 104/1981, in Fr. Deak, op.cit, p.28). In concret, in speta este vorba de un eveniment extern, imprevizibil si care nu putea fi evitat, deteriorarea acoperisului datorandu-se unei furtuni si nu vreunei folosiri necorespunzatoare, situatie in care toate cheltuielile necesare pentru refacerea acoperisului se impune a fi suportate de catre proprietarul imobilului, in calitate de locator, raportat la prevederile codului-civil

coroborat cu prevederile legii 114/1996 si cu prevederile contractului de locatiune intervenit intre parti.

In alta ordine de idei, parata chemata in garantie a aratat ca acoperisul este o parte comuna indiviza, o suprafata locativa folosita in comun, Or, potrivit art. 12 din contract, locatarul avea si are obligatia de a efectua lucrari de intretinere si reparatii la suprafetele locative detinute in exclusivitate sau in comun. Insa, in cuprinsul aceluiasi contract, se prevede la art. 1 pct. A, care sunt suprafetele locative folosite in exclusivitate de catre locatar, iar la pct. B, care sunt suprafetele locative folosite in comun. In ceea ce priveste suprafetele folosite in comun, se poate observa cu usurinta ca in baza contractului de inchiriere nu i s-a atribuit acesteia nicio parte comuna indiviza, deci nici acoperisul imobilului.

In concluzie, pe de-o parte, refacerea unei parti a imobilului obiect al contractului de inchiriere este, conform legii, in sarcina paratilor si nicidecum a paratei chemate in garantie, iar pe de alta parte, acoperisul este o suprafata locativa comuna a imobilului situat in Cluj-Napoca, str. Iuliu Maniu, nr.45, jud. Cluj, suprafata care nu i s-a atribuit in baza contractului de inchiriere.

In probatiune, a fost administrata proba cu inscristuri.

~~Deliberand, instanta retine urmatoarele:~~

In fapt, din extrasul CF nr. 266829-C1-U4 Cluj-Napoca rezulta ca reclamantul are calitatea de proprietar al apartamentului - pod 2 situat in imobilul cu nr. 45 de pe str. Iuliu Maniu din Cluj-Napoca, iar din inscristurile de la (f. 28 si urm.) rezulta ca Statul Roman are calitatea de proprietar al unui numar de trei unitati locative din imobilul sus-mentionat, aferent carora detine o cota de 51,58 % din partile indivize comune ale imobilului.

Conform contractului de inchiriere depus la (f. 40-42), cu actele aditionale de la (f. 43-44), Consiliul Local Cluj-Napoca si ulterior Municipiul Cluj-Napoca au inchiriat o parte din spatiile detinute in imobilul situat in Cluj-Napoca, str. Iuliu Maniu, nr. 45 catre SC Amedia Impex SRL, iar din inscristurile depuse la (f. 45 si urm.) rezulta ca procentul partilor indivize comune aferent suprafetelor inchiriate catre SC Amedia Impex SRL este de 28,80 % din totalul partilor indivize comune ale imobilului.

1) Potrivit sustinerilor reclamantului, care nu au fost contestate de parati, in cursul anului 2011 au avut loc evenimente naturale soldate cu avarierea acoperisului imobilului in discutie, situat in Cluj-Napoca, str. Iuliu Maniu, nr. 45, motiv pentru care s-a impus cu necesitate repararea acestuia, pentru a se evita infiltrarea apelor pluviale in podul cladirii si in apartamentele imobilului.

2) De asemenea, conform sustinerilor reclamantului, necontestate de parati, s-a impus ca fiind necesara si o renovare a fatadei imobilului, deoarece se desprindeau bucati din cladire, care cadeau pe trotuar.

Din inscristul depus la (f. 5) rezulta ca reclamantul a adus aceste aspecte la cunostinta paratilor, prin adresa inregistrata sub nr. 219962/44/3.08.2011, iar din inscristul depus la (f. 6) rezulta ca prin adresa cu nr. 219962/443/21.09.2011 paratul Municipiul Cluj-Napoca a comunicat reclamantului ca este de acord cu efectuarea de catre acesta, pe cont propriu, atat a lucrarilor necesare pentru repararea acoperisului, cat si a lucrarilor necesare pentru revitalizarea fatadei cladirii.

In consecinta, la data de 30.09.2011, avand in vedere acordul exprimat de paratul Municipiul Cluj-Napoca reclamantul, in nume propriu, dar si in calitate de mandatar al proprietarilor celorlalte apartamente din imobilul in discutie, a incheiat un contract de executie de lucrari cu SC Etto SRL, in vederea efectuarii tuturor lucrarilor de reparatii necesare la imobil, pentru pretul de 45.023,13 lei (f. 10-11).

Prin adresa inregistrata cu nr. 304256/44/25.10.2011, reclamantul a adus la cunostinta paratilor faptul ca au fost demarate lucrarile de reparatii la imobil, solicitand coparticiparea acestora la achitarea contravalorii reparatiilor (f. 7-8), insa prin adresa cu nr. 304256/451/24.11.2011, paratii au comunicat reclamantului faptul ca spatiile pe care le detine in imobilul in discutie au fost inchiriate catre SC VP Magassin SA Ramnicu Valcea

(un spatiu caruia-i corespunde cota de 22,78 % din p.i.c) si respectiv catre SC Amedia Impex SRL (un spatiu caruia-i corespunde cota de 28,80 % din p.i.c), motiv pentru care au notificat aceste societati sa achite contravaloarea lucrarilor de reparatii efectuate la imobil, in cota parte indiviza comuna aferenta spatiului inchiriat fiecareia dintre ele (f. 9).

Conform procesului verbal depus la (f. 12), lucrarile de reparatii contractate de reclamant cu SC Etto SRL au fost finalizate si receptionate la data de 31.01.2012, iar din factura si chitanta care au fost depuse in copie la (f. 13) rezulta ca la data de 9.06.2012 reclamantul a achitat catre SC Etto SRL suma de 12.966 lei reprezentand cota parte din contravaloarea lucrarilor de reparatii aferenta cotei de 28,80 % din contract.

In drept, instanta retine ca potrivit disp. art. 1421 alin. (2)/C.civ. (aplicabile in speta conform L. nr. 71/2011), in cursul locatiunii, locatorul trebuie sa faca toate acele reparatii ce pot fi necesare, afara de micile reparatii (reparatii locative) care prin uz sunt in sarcina locatarului. (Cod civil 1420, pct. 2, 1425, 1432, 1447 si urm.)

Conform art. 1447/C.civ. reparatiile mici numite locative, ce raman in sarcina locatarului, daca nu s-a stipulat din contra, sunt acele pe care obiceiul locului le considera de astfel si intre altele sunt urmatoarele: reparatia vetrei sobelor, a gurii lor, a capacelor s.c.l. a stricarii tencuielii din partea de jos a peretilor camerei si a altor locuri de locuinta pana la inaltimea de un metru; la parchet si dusumele, intrucat numai unele bucati sunt stricate; a geamurilor, intrucat sfaramarea lor nu ar fi urmat din cauza unei intamplari extraordinare ori fortei majore, de care nu poate fi responsabil locatarul; a usilor, ferestrelor, broastelor, verigilor si altfel de incuietori.

Potrivit disp. art. 1448/C.civ, niciuna din reparatiile reputeate locative nu cad in sarcina locatarului cand stricaciunile au fost cauzate prin vechime sau forta majora.

In acelasi sens, art. 28 din L.nr. 114/1996, in forma in vigoare la data incheierii contractului de inchiriere dintre paratul Municipiul Cluj-Napoca si SC Amedia Impex SRL, proprietarul are urmatoarele obligatii: a) sa predea chirasului locuinta in stare normala de folosinta; b) sa ia masuri pentru repararea si mentinerea in stare de siguranta in exploatare si de functionalitate a cladirii pe toata durata inchirierii locuintei; c) sa intretina in bune conditii elementele structurii de rezistenta a cladirii, elementele de constructie exterioare ale cladirii (acoperis, fatada, imprejmuiiri, pavimente), curtile si gradinile, precum si spatiile comune din interiorul cladirii (casa scarii, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri, scari exterioare); d) sa intretina in bune conditii instalatiile comune proprii cladirii (ascensor, hidrofor, instalatii de alimentare cu apa, de canalizare, instalatii de incalzire centrala si de preparare a apei calde, instalatii electrice si de gaze, centrale termice, crematorii, instalatii de colectare a deseurilor, instalatii de antena colectiva, telefonice etc.).

Cat priveste obligatiile chirasului, art. 29 din L.nr. 114/1996 (in forma in vigoare la data incheierii contractului de inchiriere dintre paratul Municipiul Cluj-Napoca si SC Amedia Impex SRL), art. 29 dispune ca "Chirasul are urmatoarele obligatii: a) sa efectueze lucrari de intretinere, reparatii sau inlocuire a elementelor de constructii si instalatii din folosinta exclusiva; b) sa repare sau sa inlocuiasca elementele de constructii si de instalatii deteriorate din folosinta comuna, ca urmare a folosirii lor necorespunzatoare, indiferent daca acestea sunt in interiorul sau in exteriorul cladirii; daca persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparatii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc in comun elementele de constructii, de instalatii, obiectele si dotarile aferente; c) sa asigure curatenia si igienizarea in interiorul locuintei si la partile de folosinta comuna pe toata durata contractului de inchiriere; d) sa predea proprietarului locuinta in stare normala de folosinta, la eliberarea acesteia.

Coroborand textele de lege mai-sus evocate, instanta retine ca regula in materia obligatiei chirasului de a efectua lucrari de reparatii la imobilul inchiriat este ca aceasta obligatie priveste numai deteriorarile ce provin din folosinta necorespunzatoare a spatiilor exclusive, iar nu si stricaciunile survenite la spatiile indivize comune ca urmare a unor evenimente ce constituie forta majora, sau din cauza vechimii lucrului, cum este cazul in speta.

Firește, în lumina principiului libertății contractuale, părțile contractante care semnează un contract de închiriere pot conveni clauze de agravare a răspunderii contractuale sub aspectul obligației de a efectua reparații la imobilul închiriat, situație în care urmează să producă efecte clauzele contractuale.

În speta, în contractul încheiat între Municipiul Cluj-Napoca și SC Amedia Impex SRL, acest aspect a fost reglementat prin dispozițiile art. 12 lit. c), conform cărora "Locatarul se obligă să efectueze la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații la suprafețele locative deținute în exclusivitate sau în comun, necesare bunei desfășurări a activității pentru care a fost închiriat spațiul", fiind reglementate în mod expres reparațiile care cad în sarcina chirieșului la partea de construcții, la instalațiile de încălzire centrală, la instalațiile sanitare și respectiv la instalațiile electrice.

Astfel, la partea de construcții s-a prevăzut în mod expres că lucrările de reparații ce trebuie efectuate de chirias vizează " - spoieli, zugrăveli și vopsitorii interioare și exterioare, inclusiv reparații și completări de tencuieli, curățirea fatadelor, repararea învelitorilor, precum și vopsirea lor parțială sau totală, repararea jgheburilor, paziilor, sorturilor, glafurilor, copertinelor; - repararea, înlocuirea și vopsitoria tamplăriei interioare și exterioare, inclusiv a feroneriei, pervazurilor, tacurilor și captuselilor, reparații și înlocuiri de pardoseli de orice natură ca: - reparații la trepte, contratrepte, podete, balustrade și mană curentă; - înlocuirea geamurilor sparte sau lipsă, inclusiv chituirea lor și montarea de baghete de lemn sau metalice la geamuri; - curățirea cosurilor, curățirea, repararea și refacerea sobelor și înlocuirea geamurilor metalice și usitelor de curățire a cenusii de la sobe; - refacerea pavajelor deteriorate ca urmare a circulației vehiculelor sau specificului activității locatarului; întreținerea și repararea împrejurișurilor, transformările sau amenajările interioare sau exterioare care sunt impuse de considerente estetice, sanitare, paza contra incendiilor, sau funcționale specifice activității locatarului, inclusiv lucrările aferente; - refacerea grilelor metalice și a vitrinelor, inclusiv lucrările aferente de zidărie și tencuieli; - refacerea și înlocuirea rolurilor, chingilor, obloanelor, jaluzelelor și jardinierelor".

Analizând conținutul dispozițiilor contractuale mai sus menționate instanța reține că, așa cum în mod just a subliniat și parata chemată în garanție SC Amedia Impex SRL, înlocuirea acoperișului, necesară ca urmare a unui eveniment ce constituie forta majora (aspect ce nu a fost contestat în cauză) și respectiv revitalizarea fatadei imobilului, necesară din cauza vechimii imobilului (aspect care, de asemenea, nu a fost contestat în cauză), nu constituie lucrări de reparații cu privire la care părțile contractante să fi convenit că ar cădea în sarcina chiriasului, astfel că obligația de a efectua aceste reparații urmează regula generală, revenind proprietarului și nu chiriasului.

Raportat la cuantumul total al lucrărilor de reparații efectuate la imobilul în discuție, de 45.023,13 lei, instanța reține că suma datorată de parati pentru cota de 51,58 % din p.i.c este de 23.222 lei, din care, conform susținerilor reclamantului, suma de 10.256 lei a fost achitată de către SC Magassin SA Ramnicu Valcea, astfel că suma rămasă de achitat este de 12.966 lei, suma care coincide cu suma achitată de reclamant pentru parati, care face obiectul prezentei cauze.

Cât privește susținerea paratilor că pretențiile reclamantului nu pot fi admise deoarece imobilul în cauză este rezervat de arhitectură și, prin urmare, lucrările de reparații nu puteau fi efectuate fără autorizație de construire, instanța reține că aceste aparări sunt complet lipsite de relevanță în speta, unde singurul aspect care contează este faptul că proprietarul unui imobil are obligația legală de a efectua reparațiile de tipul celor care au fost efectuate la imobilul în discuție, coroborat cu faptul că paratii și-au exprimat acordul pentru efectuarea acestor reparații în regie proprie.

Mai mult, instanța reține că invocarea acestui aspect dovedește și rea-credința din partea paratilor, căta vreme acestora li s-a adus la cunoștință necesitatea efectuării reparațiilor și, deși au știut despre ce tip de reparații este vorba, și-au exprimat acordul necondiționat pentru efectuarea acestor reparații, fără a aduce în discuție necesitatea unei autorizații pentru efectuarea acestor lucrări, în condițiile în care acest tip de autorizații se

elibereaza tocmai de catre structuri subordonate paratilor, situatie in care paratii isi invoca, practic, o culpa proprie, ceea ce este inadmisibil.

Fata de considerentele de fapt si de drept mai-sus expuse, instanta apreciaza ca in cauza sunt fondate numai pretentiile reclamantului, iar nu si pretentiile formulate de parati pe calea cererii de chemare in garantie, motiv pentru care va dispune in consecinta, admitand actiunea formulata de reclamant si respingand cererea de chemare in garantie formulata de parati.

In temeiul disp. art. 274 alin. 1/C.pr.civ, instanta va obliga paratii sa achite reclamantului cheltuielile de judecata ocazionate de prezentul demers judiciar, respectiv suma de 894 lei, din care suma de 889 lei reprezinta taxa judiciara de timbru, iar suma de 5 lei reprezinta timbru judiciar (f. 15, 21-22).

Totodata, instanta va lua act de faptul ca parata chemata in garantie nu a solicitat cheltuieli de judecata de la parati.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
IN NUMELE LEGII
HOTARASTE:**

Admite actiunea civila formulata de reclamantul **TODEA EMIL**, cu domiciliul procesual ales în Cluj-Napoca [redacted] in contradictoriu cu **paratii MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA prin PRIMAR**, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr.1-3, jud. Cluj si **STATUL ROMAN prin CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA**, cu sediul în Cluj Napoca, str. Moșilor, nr.1-3, jud. Cluj.

Obliga paratii sa achite reclamantului suma de 12.966 lei reprezentand cota-parte de 28,80 % din contravaloarea lucrarilor de reparatii efectuate la imobilul situat in Cluj-Napoca, str. Iuliu Maniu, nr. 45, jud. Cluj, conform contractului de executie lucrari incheiat la data de 30.09.2011 intre reclamant si SC Etto SRL.

Obliga paratii sa achite reclamantului suma de 894 lei, cu titlu de cheltuieli de judecata.

Respinge ca fiind nefondata cererea de chemare in garantie formulata de **paratii MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA prin PRIMAR si STATUL ROMAN prin CONSILIUL LOCAL al MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**, impotriva paratei chemate in garantie **SC AMEDIA SRL** cu sediul în Cluj-Napoca, str. Iuliu Maniu, nr. 45, jud. Cluj.

Ia act de faptul ca parata chemata in garantie nu a solicitat cheltuieli de judecata.

Cu drept de recurs in termen de 15 zile de la comunicare.

Pronuntata in sedinta publica din data de 10.06.2013.

**JUDECATOR
MONICA LAZAR**

**GREFIER
CARMEN SIGMIREAN**



Nr. unic (nr. format vechi) : 29015/211/2012
 Data inregistrării 23.12.2014
 Data ultimei modificări: 05.03.2015
 Sectie: Secția Civilă
 Materie: Civil
 Obiect: pretenții
 Stadiu procesual: Recurs

Părți

Nume	Calitate parte
TODEA EMIL	Intimat
TODEA EMIL, CU DOMICILIUL PROCESUAL ALES	Intimat
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA -PRIN PRIMAR	Recurent
STATUL ROMAN PRIN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA	Recurent
SC AMEDIA SRL	Intimat

Ședințe

05.03.2015

Ora estimata: 8:00

Complet: Complet 2 R

Tip soluție: Respinge cererea de recurs

Soluția pe scurt: Respinge ca nefondat recursul declarat de pârții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și STATUL ROMÂN prin CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ- NAPOCA împotriva Sentinței civile nr. 9401/2013, din 10 iunie 2013, pronunțată în dosar nr. 29015/211/2012 al Judecătoriei Cluj-Napoica, pe care o menține în totul. Decizia este irevocabilă. Dată și pronunțată în ședința publică din 5 martie 2015.

Document: Hotărâre 98/2015 05.03.2015

22.01.2015

Ora estimata: 8:00

Complet: Complet 2 R

Tip soluție: Amână cauza

Soluția pe scurt: termen pentru studiul întâmpinării și formularea apărărilor

Document: Încheiere de ședință 22.01.2015

Căi atac

Dată declarare	Parte declarantă	Cale de atac
16/12/2014	STATUL ROMAN PRIN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA,	Recurs

Citare prin publicitate

Nu există informații.