Dosarul nr. 2-15111/24
2-24130057-12-2-14112024-1

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

08 iulie 2026 **mun. Chişinău**

Judecătoria Chișinău, sediul Centru
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecător – Olga Boțan
grefier – Vladimir Orghian

cu participarea reprezentantului reclamantei – avocat Iurii Mihov și a reprezentantului pârâtului Marinescu Dumitru,

a examinat în şedinţa de judecată publică pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Ticu Liubov împotriva Asociației de Proprietari din Condominiu A0120-0150 cu privire la încasarea prejudiciului material, precum și compensarea cheltuielilor de judecată, și-

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanților la proces:

La data de 12 noiembrie 2024 la Judecătoria Chișinău, sediul Centru a fost înregistrată și repartizată prin PIGD la data de 14 noiembrie 2024 cererea de chemare în judecată depusă de Ticu Liubov împotriva Asociației de Proprietari din Condominiu A0120-0150 cu privire la încasarea prejudiciului material, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii s-a invocat că, reclamanta Ticu Liubov este proprietara apartamentului nr. *****, cu nr. cadastral *****, situat în *****, poziționat la etajul *****

Explică reclamanta că, Asociația de Proprietari din Condominiu A0120-0150 nu şi-a executat obligația pozitivă de a menține în stare corespunzătoare acoperişul aflat de asupra apartamentului nr. *****, în urma ploilor abundente în luna mai anului 2024, astfel, apartamentul reclamantei a fost total inundat.

Face trimitere reclamanta la art. 4 din Legea nr. 75 din 30.04.2015 cu privire la locuințe, conform căruia, bloc locativ - clădire cu două sau mai multe apartamente (încăperi locuibile) destinate pentru trai, în a cărei componenţă, pe lîngă apartamente, intră încăperi cu altă destinație decît cea de locuinţă şi de uz comun, echipamentele tehnice inginereşti, elemente constructive de bază ale clădirii (fundamentul, pereţii, planșeul, acoperișul, etc.)

Mai indică reclamanta și prevederile art. 40, alin. (1) - (2) din Legea nr. 75/2015, conform căruia, întreţinerea locuinţelor, a încăperilor cu altă destinație decît cea de locuinţă şi a blocurilor locative cuprinde lucrări de întreţinere şi reparație a acestora, inclusiv a locurilor de uz comun şi a elementelor de construcție, a terenurilor adiacente pentru menținerea lor în stare tehnică conform parametrilor stabiliți de normele tehnice şi în vederea asigurării folosirii spaţiilor conform destinaţiei lor. Locuinţele şi încăperile cu altă destinaţie decît cea de locuinţă sînt întreţinute şi reparate de către proprietari sau de către locatari în condițiile contractului de locațiune. Elementele de comun sînt reparate şi întreținute de asociațiile de proprietari din

condominiu/gestionar blocurilor locative din contul mijloacelor locatarilor şi ale proprietarilor de locuințe, precum şi ale proprietarilor de încăperi cu altă destinaţie decît cea de locuinţă, ceea ce se va prevedea distinct în contract.

În corespundere cu art. 11, alin. (1), lit. c) din Legea nr. 187 din 14.07.2022 cu privire la condominiu, constituie părți comune următoarele: c) fundaţia, locurile de trecere, scările şi casa scărilor, coridoarele, pereții perimetrali şi despărțitori dintre proprietăţi şi/sau spații comune şi subsolul, destinate folosinței în comun, coşurile de fum, holurile, rețelele de alimentare cu apă potabilă şi apă caldă menajeră şi reţelele de canalizare, rețelele electrice, de comunicaţii electronice, de alimentare cu energie termică şi gaze de la branşament/racord până la punctul de distribuție către unitățile aflate în proprietate exclusivă, canalele pluviale, paratrăsnetele, antenele colective, podul şi pivnițele, destinate folosinței în comun, boxele, spălătoria, uscătoria, ascensorul, interfonul (partea de instalație de pe proprietatea comună), rezervoarele de apă, centrala termică proprie a clădirii, tubulatura de evacuare a deşeurilor menajere, structura de rezistență, faţadele, acoperişul, terasele.

Menționează reclamanta că legea instituie expres obligația de „reparare” şi „întreținere” a spațiilor comune de către asociațiile de proprietari în condominiu, iar în prezenta speţă acoperişul blocului locativ situat în ***** urma a fi reparat corespunzător.

Mai face trimitere reclamanta la prevederile art. 18, alin. (9) din Legea nr. 187/2022, art. 1998 alin. (1), art. 2016 din Codul civil, art. 44, alin. (1), (3), lit. q) din Legea nr. 187/2022, art. 45 din Legea nr. 187/2022.

Susține reclamanta că, asociația proprietarilor în condominiu răspunde pentru prejudiciul cauzat de părţile comune, iar administratorul asociației este obligat să întreprindă măsuri în vederea prevenirii riscurilor şi înlăturării deteriorării bunurilor locatarilor.

Însă, în prezenta speţă, administratorul a omis să-şi exercite corespunzător obligațiile prevăzute de lege, iar ca urmare reclamantei i-a fost cauzat un prejudiciu semnificativ.

În calitate de dovadă a existenței prejudiciului indică reclamanta Actul de constatare a faptelor şi stărilor de fapt nr. 193A-04C/2024 din 06.06.2024, întocmit de către executorul judecătoresc Plămădeală Andrian, care a constatat următoarele:

[...] Membrana tavanului extensibil din sufragerie este perforată la mijlocul camerei, iar membrana tavanului extensibil din altă odaie (dormitor) este deformată prin dilatare şi perforată.

Tavanul altui dormitor prezintă pete întunecate de culoare maro.

Pe pereți sunt urme de scurgere. Tapetele dezlipite pe suprafețe mari sau desprinse în parte de sus a pereților.

Bunurile aflate în interior prezintă semne de scurgere sub formă de pete maro, inclusiv mobilierul umflat pe alocuri.

Pe podea sunt umflate plăcile de laminat.

Suplimentar, prin Raportul de expertiză extrajudiciară nr. 106 din 25.06.2024 (întocmit de către expertul judiciar - Mocanu Oleg) s-au concluzionat următoarele:

[...] Ca rezultat al cercetării la data de 08.06.2024 a Apartamentului nr. ***** din ***** (partea constructivă), care a fost inundat la data de 29.05.2024 din cauza scurgerilor de pe acoperişul blocului de locuit, sau constatat următoarele (a se vedea Planșa fotografică):

la tavane: membranele tavanelor extensibile toate sunt deteriorate; sau au pete sau sunt perforate sau deformate;

la pereți: sunt urme de scurgere, tapete dezlipite, pete cafenii şi negre sub tapet; tencuială deteriorată;

la pardoseli: pardoseala de laminat de parchet este totalmente deteriorată şi umflată, în sufragerie pardoseala de gresie sună a gol;

la electricitate: corpurile de iluminat din sufragerie şi din dormitorul din dreapta sunt parțial deteriorate.

Prin același raport s-a indicat că, starea tehnică a apartamentului nr. ***** din *****(partea constructivă), după inundație este absolut nesatisfăcătoare şi este necesară reparația lui cu schimbarea totală a tavanelor extensibile, tapetului de pe pereți şi pardoselilor.

S-a menționat în raport că, valoarea prejudiciului material (daună reală) cauzat proprietarului apartamentului nr. ***** din *****(partea constructivă), urmare a inundării din cauza scurgerilor de pe acoperişul blocului, constituie 292 684,87 lei.

Menționează reclamanta că, soluția privind dispunerea încasării prejudiciului cauzat prin inundarea apartamentului de la asociația de coproprietari se confirmă şi prin practica irevocabilă a Curţii de Apel Chişinău, care în Decizia nr. 2a-969/14 din 29.05.2014 (Ticu Liubov vs. CCL nr. 177) a menținut hotărârea primei instanţei privind încasarea prejudiciului astfel cauzat.

Prin urmare, ţinând cont de prejudiciul real suportat de către reclamantă, solicită instanţei dispunerea încasării silite a sumei în mărime de 292 684,87 MDL.

Explică reclamanta că, la 29.07.2024, a expediat în adresa pârâtului o cerere prealabilă, însă până la momentul de față nu a fost recepționat nici un răspuns.

Cu referire la încasarea cheltuielilor de judecată, reclamanta a indicat că, la depunerea cererii de chemare în judecată, reclamantul a suportat cheltuieli de judecată, sub forma cheltuielilor de asistență juridică, cheltuieli de întocmire a actului de constatare a faptelor şi stărilor de fapt, în mărime de 1 500,00 lei şi cheltuieli de întocmire a raportului de expertiză extrajudiciară, în mărime de 4 000,00 lei.

Reclamanta solicită :

1. A încasa din contul Asociației de Proprietari din Condominiu A0120-0150, IDNO: ***** în beneficiul lui Ticu Liubov, IDNP:***** prejudiciul patrimonial în mărime de 292 684,87 (două sute nouăzeci şi două de mii şase sute optezi şi patru, 87) MDL.

2. A încasa din contul Asociației de Proprietari din Condominiu A0120-0150, IDNO: ***** în beneficiul lui Ticu Liubov, IDNP:***** cheltuielile de judecată pentru întocmirea actului de constatare a faptelor şi stărilor de fapt, în mărime de 1500,00 MDL, pentru întocmirea raportului de expertiză, în mărime de 4 000,00 MDL şi cheltuielile de asistență juridică.

Prin încheierea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 18 noiembrie 2024 (jud. I. Pulbere), a fost primită în procedură cererea de chemare în judecată (f.d. 63).

Prin încheierea vicepreşedintelui interimar al Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 02 iunie 2025, s-a dispus redistribuirea automat-aleatorie a cauzei, în legătură cu suspendarea din funcție a judecătorului I. Pulbere (f.d. 75, 75 verso).

Conform fişei de repartizare repetată a dosarului, la data de 03 iunie 2025 cauza a fost repartizată judecătorului Maria Alexei (f.d. 76).

Prin încheierea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 05 iunie 2025 (jud. M. Alexei), a fost acceptată spre examinare în procedură contencioasă cererea de chemare în judecată (f.d. 77-78).

Prin încheierea vicepreşedintelui interimar al Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 24 octombrie 2025, s-a dispus redistribuirea automat-aleatorie a cauzei, în legătură cu suspendarea din funcție a judecătorului Maria Alexei (f.d. 84-85).

Conform fişei de repartizare repetată a dosarului, la data de 27 octombrie 2025 cauza a fost repartizată judecătorului Olga Boțan (f.d. 86).

În ședința de judecată reprezentantul reclamantei Ticu Liubov, avocatul Mihov Iurii, s-a prezentat, a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea acesteia integral.

În ședința de judecată reprezentantul pârâtului Asociația de Proprietari din Condominiu A0120-0150, avocatul Marinescu Dumitru, s-a prezentat, nu a recunoscut cererea de chemare în judecată și a solicitat respingerea acesteia integral.

Aprecierea instanței:

Audiind reprezentanții părților, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate şi raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spața, instanța de judecată consideră necesar de a admite acțiunea depusă de Ticu Liubov împotriva Asociației de Proprietari din Condominiu A0120-0150 cu privire la încasarea prejudiciului material, precum și compensarea cheltuielilor de judecată, reieșind din următoarele considerente.

Potrivit art. 5 alin. (1) din Codul de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) şi (3) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii. Instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant. Totodată, instanța de judecată este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe, precum şi argumentarea preferinţei unor probe faţă de altele.

Din interpretarea art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului, pronunţarea de către instanţele judecătoreşti a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanţiile dreptului fundamental la un proces echitabil şi acesta presupune obligaţiunea instanţei judecătoreşti de a se expune în hotărâre asupra tuturor cerinţelor acţiunii, precum şi argumentelor invocate de către părţi întru, respectiv, admiterea sau respingerea acestora (cauza Garcia Ruiz vs Spania, Hotărâre din 21 ianuarie 1999, § 26).

În temeiul art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Totodată, prevederile art. 122 alin. (1) din Codul de procedură civilă stabilesc că, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

Potrivit prevederilor art. 121 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului, iar conform prevederilor art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Analizând circumstanțele faptice ale cauzei și actele anexate la materialele dosarului, instanţa de judecată reține următoarele.

Reclamanta Ticu Liubov este proprietara apartamentului nr. *****, cu numărul cadastral *****, situat în *****, la etajul 9 al blocului locativ, fapt confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile (f.d. 13-14).

După cum rezultă din explicațiile părții reclamante, la data de 29 mai 2024, în urma scurgerilor de apă de pe acoperișul blocului locativ, apartamentul reclamantei a fost inundat.

Potrivit Actului de constatare a faptelor și stărilor de fapt nr. 193A-04C/2024 din 06.06.2024, întocmit de executorul judecătoresc Plămădeală Andrian, în apartament au fost constatate mai multe deteriorări: membrana tavanului extensibil din sufragerie era perforată în mijlocul încăperii, iar membrana tavanului extensibil din dormitor era deformată prin dilatare și perforată. Tavanul unui alt dormitor prezenta pete întunecate de culoare maro.

Pe pereți au fost constatate urme de scurgere, iar tapetele erau dezlipite pe suprafețe extinse sau desprinse în partea superioară a pereților. Bunurile din interiorul apartamentului prezentau, de asemenea, urme de scurgere sub forma unor pete de culoare maro, iar unele elemente de mobilier erau umflate. Pardoseala din laminat prezenta umflături (f.d. 16-24).

Prin cererea din 05 iunie 2024 reclamanta a solicitat președintelui Asociației de Proprietari din Condominiu A0120-0150 informarea despre faptul când va fi efectuată vizita comisiei care va constatat urmările inundației, menționând că apartamentul reclamantei a fost vizitat de președintele Asociației la data de 29 mai 2024 (f.d.25).

Conform Raportului de expertiză extrajudiciară nr. 106 din 25.06.2024, întocmit de expertul judiciar Mocanu Oleg, în urma cercetării efectuate la 08.06.2024 a apartamentului nr. *****, inundat la 29.05.2024 din cauza scurgerilor de pe acoperișul blocului locativ, au fost constatate următoarele deteriorări:

la tavane – toate membranele tavanelor extensibile erau deteriorate, prezentând pete, perforații sau deformări;

la pereți – urme de scurgere, tapete dezlipite, pete cafenii și negre sub tapet și tencuială deteriorată;

la pardoseli – pardoseala din laminat era totalmente deteriorată și umflată, iar în sufragerie pardoseala din gresie prezenta sunet a gol;

la instalația electrică – corpurile de iluminat din sufragerie și din dormitorul din dreapta erau parțial deteriorate.

În același raport s-a constatat că starea tehnică a apartamentului, ca urmare a inundării, era absolut nesatisfăcătoare și necesita efectuarea lucrărilor de reparație, inclusiv schimbarea integrală a tavanelor extensibile, a tapetului de pe pereți și a pardoselilor.

Potrivit raportului de expertiză, valoarea prejudiciului material cauzat proprietarului apartamentului nr. ***** în urma inundării acestuia constituie 292 684,87 lei (f.d.36-42, 48-56).

Indicând faptul că, apartamentul a fost deteriorat din motivul neexecutării obligației de menținere în stare satisfăcătoare a acoperișului blocului locativ, la data de 29.07.2024, reclamanta a expediat în adresa pârâtului o cerere prealabilă, solicitând plata sumei de 292 684,87 lei, însă, până la momentul înaintării acțiunii, nu a recepționat niciun răspuns, motiv pentru care a depus prezenta acțiune în instanța de judecată.

Cu privire la cerința reclamantei Ticu Liubov împotriva Asociației de Proprietari din Condominiu A0120-0150 cu privire la încasarea prejudiciului material, instanța o găsește întemeiată și pasibilă admiterii, din următoarele considerente.

Prevederile art. 9 alin. (1) din Codul civil, statuează că drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt

prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile.

Conform art. 10 alin. (1) Cod Civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară.

Potrivit art. 15 alin. (1) din Codul civil, apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

În conformitate cu art. 19 alin. (1) și (2) Cod Civil, (1) în condițiile legii, persoana lezată într-un drept al ei sau într-un interes recunoscut de lege poate cere repararea integrală a prejudiciului patrimonial și nepatrimonial cauzat astfel. (2) Se consideră prejudiciu patrimonial cheltuielile pe care persoana lezată le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului sau interesului recunoscut de lege încălcat, distrugerea sau deteriorarea bunurilor sale (daună reală), precum și profitul ratat ca urmare a încălcării dreptului sau interesului recunoscut de lege (profit ratat).

În baza art.774 Cod Civil al RM, în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face. Obligaţia poate fi pură şi simplă sau afectată de modalităţi. Prestaţia trebuie să fie posibilă şi determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice și bunelor moravuri.

Conform art. 776 Cod Civil al RM obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

Potrivit prevederilor art. 858 alin. (1) și (2) Cod Civil al RM, temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

În corespundere cu art. 1998 alin. (1) și alin. (2) din Codul civil, cel care acţionează faţă de altul în mod ilicit, cu vinovăţie este obligat să repare prejudiciul patrimonial, iar în cazurile prevăzute de lege, şi prejudiciul moral cauzat prin acţiune sau omisiune. Prejudiciul cauzat prin fapte licite sau fără vinovăţie se repară numai în cazurile expres prevăzute de lege.

Potrivit art. 2016 alin. (1) Cod Civil, dacă prejudiciul s-a produs prin faptul că din construcție a căzut ori a curs ceva, răspunde persoana care are construcția în posesie. Această regulă nu se aplică în cazul în care prejudiciul s-a produs din cauza unui eveniment prevăzut la art. 2012 ori din vina celui prejudiciat.

Articolul 2022 alin. (1) din Codul civil reglementează că, se consideră că persoana a cauzat prejudiciul dacă el constituie consecința faptei acelei persoane ori consecința izvorului de pericol pentru care acea persoană răspunde conform legii.

Conform prevederilor art. 2025 alin. (1) și alin. (2) din Codul civil, repararea prejudiciului se face în natură, prin restabilirea situației anterioare (transmiterea unui bun de același gen și de aceeași calitate, repararea bunului deteriorat etc.), iar dacă aceasta nu este cu putință ori dacă persoana vătămată nu este interesată de repararea în natură, prin plata echivalentului bănesc (despăgubire), stabilit prin acordul părților sau, în lipsa unui asemenea acord, prin hotărîre judecătorească. În cazul deteriorării unui bun, despăgubirea va fi egală cu pierderea valorii bunului și nu a costului reparației dacă costul reparației depășește disproporționat pierderea valorii. Această regulă se aplică animalelor doar dacă aceasta este oportună, avînd în vedere scopul pentru care animalul este ținut.

Art. 3 din Legea cu privire la condominiu nr. 187 din 14.07.2022, statuează că, în sensul prezentei legi, următoarele noțiuni semnifică: *asociație de proprietari din condominiu (denumită în continuare și asociație)* – persoană juridică de drept privat organizată sub forma juridică de asociație în scopul administrării condominiului, având ca membri doar proprietarii din condominiu; *fond de reparație și dezvoltare (denumit în continuare și fond)* – fond cu regim juridic special format, menținut și utilizat de asociație conform prezentei legi.

Potrivit art. 11 alin. (1) lit. c) din Legea cu privire la condominiu nr. 187 din 14.07.2022, ***constituie părți comune*** următoarele: c) fundația, locurile de trecere, scările și casa scărilor, coridoarele, pereții perimetrali și despărțitori dintre proprietăți și/sau spații comune și subsolul, destinate folosinței în comun, coșurile de fum, holurile, rețelele de alimentare cu apă potabilă și apă caldă menajeră și rețelele de canalizare, rețelele electrice, de comunicații electronice, de alimentare cu energie termică și gaze de la branșament/racord până la punctul de distribuție către unitățile aflate în proprietate exclusivă, canalele pluviale, paratrăsnetele, antenele colective, podul și pivnițele, destinate folosinței în comun, boxele, spălătoria, uscătoria, ascensorul, interfonul (partea de instalație de pe proprietatea comună), rezervoarele de apă, centrala termică proprie a clădirii, tubulatura de evacuare a deșeurilor menajere, structura de rezistență, fațadele, ***acoperișul***, terasele.

În acord cu prevederile art. 44 alin. (1) și (3) lit. t), q), u) și w) din Legea cu privire la condominiu nr. 187 din 14.07.2022, administratorul asociației poate exercita, în numele asociației, atribuțiile prevăzute de prezenta lege din data înregistrării sale în registrul de stat al persoanelor juridice. ***Administratorul asociației exercită următoarele atribuții***: t) efectuează controlul asupra lucrărilor executate de către persoanele fizice și juridice contractate pentru întreținerea și reparația clădirii și a infrastructurii inginerești, precum și a infrastructurii aflate pe terenul condominiului; ***q) asigură organizarea exploatării și reparația părților comune***; u) păstrează și asigură completarea la zi a cărții tehnice a clădirii pentru fiecare clădire din condominiu, precum și asigură păstrarea altor documente privind activitatea asociației; w) examinează petițiile parvenite de la proprietari și ține registrul de evidență a petițiilor.

Conform art. 45 alin. (1) Cod Civil, administratorul asociației este obligat să asigure luarea măsurilor și efectuarea intervențiilor la părțile comune, în măsura strict necesară, pentru: a) prevenirea riscurilor pentru viața sau sănătatea oamenilor ori pentru bunurile lor; b) prevenirea riscurilor pentru integritatea sau siguranța condominiului; c) înlăturarea deteriorărilor părților comune.

Art.118 al. (1) Codul de procedură civilă prescrie, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Instanța de judecată reține că, în raport cu circumstanțele constatate în prezenta cauză, sunt întrunite condițiile pentru angajarea răspunderii Asociației de Proprietari din Condominiu A0120-0150 pentru prejudiciul material cauzat reclamantei.

În primul rând, urmează a fi determinată persoana căreia îi revine obligația de întreținere și reparare a acoperișului blocului locativ.

Instanța de judecată reține că acoperișul nu constituie parte a proprietății exclusive a unității situate la ultimul etaj, ci reprezintă parte comună a condominiului, destinată folosinței comune și necesară pentru asigurarea integrității și exploatării normale a clădirii.

În acest sens, art. 11 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu include în categoria părților comune ale condominiului și acoperișul. Totodată, atribuțiile

administratorului asociației includ organizarea exploatării și reparației părților comune, precum și luarea măsurilor necesare pentru prevenirea deteriorării acestora.

Prin urmare, întreținerea și menținerea în stare corespunzătoare a acoperișului constituie o obligație care ține de administrarea părților comune ale condominiului și nu revine proprietarului apartamentului amplasat nemijlocit sub acesta.

În continuare, instanța de judecată constată că obligația menționată nu a fost executată în mod corespunzător. Or, din probele administrate rezultă că, la data de 29 mai 2024, apa provenită de pe acoperișul blocului locativ a pătruns în apartamentul nr. *****, provocând inundarea acestuia și deteriorarea mai multor elemente constructive și bunuri.

Faptul inundării apartamentului, precum și caracterul și întinderea deteriorărilor nu se întemeiază exclusiv pe susținerile reclamantei, ci rezultă din probe obiective administrate în cauză.

Astfel, prin Actul de constatare a faptelor și stărilor de fapt nr. 193A-04C/2024 din 06.06.2024, întocmit de executorul judecătoresc Plămădeală Andrian, au fost consemnate deteriorări ale tavanelor extensibile, pereților, tapetelor, mobilierului și pardoselii din laminat, constatându-se urme de scurgere și pete rezultate în urma infiltrării apei.

În acest context, instanța de judecată reține și prevederile art. 25 alin. (1) din Codul de executare, potrivit cărora executorul judecătoresc poate constata orice fapt și stare de fapt, iar constatările efectuate în condițiile legii sunt consemnate într-un act care are forță probantă și poate fi utilizat ca probă în procesul de judecată.

Prin urmare, actul menționat constituie un mijloc de probă relevant pentru stabilirea stării apartamentului imediat după producerea evenimentului.

Constatările respective sunt confirmate și completate prin Raportul de expertiză extrajudiciară nr. 106 din 25.06.2024, întocmit de expertul judiciar Mocanu Oleg.

În urma cercetării apartamentului efectuate la 08.06.2024, expertul a stabilit că inundarea apartamentului nr. ***** s-a produs ca urmare a scurgerilor de pe acoperișul blocului locativ și a identificat deteriorări la nivelul tavanelor, pereților, pardoselilor și corpurilor de iluminat.

Instanța de judecată acordă relevanță deosebită concluziilor raportului de expertiză, întrucât acestea rezultă din examinarea nemijlocită a imobilului și sunt coroborate cu constatările consemnate anterior în actul executorului judecătoresc.

Mai mult, raportul de expertiză a stabilit că, urmare a inundării, starea tehnică a părții constructive a apartamentului era absolut nesatisfăcătoare și necesita efectuarea lucrărilor de reparație, inclusiv schimbarea integrală a tavanelor extensibile, a tapetului de pe pereți și a pardoselilor.

În aceste condiții, instanța de judecată constată existența prejudiciului material, acesta manifestându-se prin deteriorarea bunului imobil și a elementelor acestuia, ca urmare a pătrunderii apei în apartament.

În ceea ce privește temeiul răspunderii pârâtului, instanța de judecată reține că, potrivit art. 2016 alin. (1) din Codul civil, dacă prejudiciul s-a produs prin faptul că din construcție a căzut ori a curs ceva, răspunde persoana care are construcția în posesie, cu excepțiile prevăzute de lege.

Norma menționată instituie o regulă specială de răspundere, aplicabilă situației în care prejudiciul este cauzat prin curgerea unor elemente din construcție.

Or, în prezenta cauză, prejudiciul reclamantei a fost determinat de pătrunderea apei prin acoperișul blocului locativ, care constituie parte comună a condominiului și se află în sfera administrării și întreținerii asociației.

În acest sens, instanța de judecată constată că pârâta nu a prezentat probe din care să rezulte că inundarea apartamentului s-ar fi produs dintr-o altă cauză decât starea acoperișului și scurgerile provenite de la acesta.

De asemenea, nu au fost prezentate probe care să demonstreze existența unui eveniment exterior, imprevizibil și inevitabil sau a unei alte împrejurări de natură să înlăture răspunderea pârâtei.

Dimpotrivă, ansamblul probator administrat în cauză confirmă o succesiune cauzală clară: starea necorespunzătoare a acoperișului a permis infiltrarea apei în apartamentul reclamantei, infiltrarea apei a determinat inundarea acestuia, iar inundarea a provocat deteriorările constatate prin actul executorului judecătoresc și raportul de expertiză.

Prin urmare, instanța de judecată constată existența legăturii de cauzalitate dintre starea acoperișului și prejudiciul material suferit de reclamantă, prejudiciul reprezentând consecința directă a pătrunderii apei în apartament.

Totodată, instanța reține că reclamanta a sesizat pârâtul cu privire la situația creată, iar ulterior, prin cererea prealabilă din 29.07.2024, a solicitat repararea prejudiciului în cuantum de 292 684,87 lei. Cu toate acestea, pârâta nu a prezentat un răspuns prin care să conteste circumstanțele constatate și nici nu a oferit o modalitate de remediere a prejudiciului.

În ceea ce privește întinderea prejudiciului, instanța de judecată reține că aceasta a fost determinată prin Raportul de expertiză extrajudiciară nr. 106 din 25.06.2024.

Potrivit concluziilor expertului, valoarea prejudiciului material cauzat proprietarului apartamentului nr. *****, ca urmare a inundării acestuia prin scurgerile de pe acoperișul blocului locativ, constituie 292 684,87 lei.

Instanța de judecată constată că suma stabilită prin raportul de expertiză se referă la prejudiciul material efectiv cauzat reclamantei și este determinată în raport cu lucrările necesare pentru înlăturarea deteriorărilor constatate și restabilirea stării corespunzătoare a apartamentului.

Or, potrivit art. 19 alin. (1) și (2) din Codul civil, persoana lezată într-un drept poate cere repararea integrală a prejudiciului patrimonial cauzat, iar prejudiciul patrimonial include, între altele, cheltuielile necesare pentru restabilirea dreptului încălcat și deteriorarea bunurilor sale.

Totodată, conform art. 2025 alin. (1) și (2) din Codul civil, prejudiciul urmează a fi reparat în natură prin restabilirea situației anterioare, iar în cazul în care repararea în natură nu este posibilă ori persoana vătămată nu este interesată de aceasta, prin plata echivalentului bănesc stabilit prin acordul părților sau, în lipsa unui asemenea acord, prin hotărâre judecătorească.

În speță, în lipsa reparării voluntare a prejudiciului de către pârâtă, repararea acestuia urmează a fi realizată prin acordarea reclamantei a echivalentului bănesc al prejudiciului dovedit.

Instanța de judecată mai reține că, pârâta nu a prezentat un raport de expertiză, o evaluare sau alte probe care să combată cuantumul prejudiciului stabilit prin Raportul de expertiză extrajudiciară nr. 106 din 25.06.2024 și nici nu a demonstrat existența unor împrejurări care să justifice diminuarea sumei determinate de expert, deși i s-a acordat termen pentru prezentarea potențialului probatoriu.

Potrivit art. 123 alin. (6) din Codul de procedură civilă, faptele invocate de una din părți nu trebuie dovedite în măsura în care cealaltă parte nu le-a negat, iar în speță Asociația de Proprietari din Condominiu nu a negat nici existența inundării apartamentului reclamantei, nici proveniența acestora de la acoperiș, nici starea tehnică deficitară a acoperișului.

În conformitate cu art. 239 Cod de procedură civilă, Hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

În consecință, apreciind probele administrate în ansamblul și interconexiunea lor, instanța de judecată ajunge la concluzia că reclamanta a făcut dovada existenței prejudiciului, a întinderii acestuia și a legăturii cauzale dintre inundarea apartamentului și scurgerile provenite de la acoperișul blocului locativ, iar pârâta nu a prezentat probe de natură să răstoarne aceste constatări.

Prin urmare, instanța de judecată consideră că sunt întrunite condițiile legale pentru angajarea răspunderii Asociației de Proprietari din Condominiu A0120-0150 pentru prejudiciul material cauzat reclamantei Ticu Liubov.

În temeiul celor constatate, precum și al prevederilor art. 19, art. 2016, art. 2022 și art. 2025 din Codul civil, instanța de judecată va admite cerința reclamantei privind repararea prejudiciului material și va dispune încasarea de la Asociația de Proprietari din Condominiu A0120-0150, IDNO *****, în beneficiul lui Ticu Liubov a sumei de 292 684,87 (două sute nouăzeci și două de mii șase sute optzeci și patru,87) lei, cu titlu de prejudiciu material cauzat prin inundarea apartamentului nr. *****.

Cerința reclamantei privind încasarea din contul pârâtului a sumei de 1500 lei cu titlu de cheltuieli suportate pentru serviciile executorului judecătoresc, suma de 4000 lei cu titlu de cheltuieli pentru efectuarea raportului de expertiză, instanța consideră necesar de a o admite, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 82 Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat și cheltuielile de judecare a cauzei.

Conform art. 90 lit. a) și b) Cod de procedură civilă, din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte: a) sumele plătite martorilor, interpreţilor, experţilor şi specialiştilor; b) cheltuielile de efectuare a cercetărilor la faţa locului.

Potrivit art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut cîștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pîrîtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

Cu privire la cheltuielile pentru întocmirea actului de constatare a faptelor și a stărilor de fapt, în cuantum de 1 500 lei (borderoul de calcul, f.d. 34, bon f.d. 35), și pentru efectuarea raportului de expertiză extrajudiciară, în mărime de 4 000 lei (f.d. 59), instanța de judecată reține că acestea au fost efectiv suportate de reclamantă și au fost determinate de necesitatea documentării și stabilirii circumstanțelor care prezintă relevanță pentru soluționarea litigiului.

Astfel, actul de constatare a faptelor și a stărilor de fapt a fost întocmit de executorul judecătoresc în vederea consemnării stării apartamentului și a deteriorărilor existente în urma inundării.

La rândul său, raportul de expertiză extrajudiciară a fost întocmit în urma cercetării apartamentului și a permis stabilirea caracterului și întinderii deteriorărilor, a lucrărilor necesare pentru restabilirea acestuia, precum și a cuantumului prejudiciului material.

Instanța de judecată constată că ambele acte au fost prezentate în cadrul prezentului litigiu și au fost valorificate la stabilirea circumstanțelor de fapt și a cuantumului prejudiciului cauzat reclamantei.

Prin urmare, cheltuielile aferente întocmirii acestora se află într-o legătură directă cu obiectul litigiului și au fost necesare pentru exercitarea și susținerea dreptului pretins de reclamantă.

Totodată, reclamanta a prezentat înscrisuri justificative privind cuantumul cheltuielilor suportate, respectiv borderoul de calcul și bonul de plată în privința serviciilor executorului judecătoresc (f.d.34, 35) și documentul aferent achitării serviciilor de efectuare a raportului de expertiză, iar pârâta nu a prezentat probe prin care să conteste realitatea sau cuantumul acestora.

În aceste condiții, instanța de judecată reține că sunt întrunite condițiile pentru compensarea cheltuielilor respective în temeiul art. 82, art. 90 și art. 94 din Codul de procedură civilă, acestea constituind cheltuieli necesare pentru judecarea cauzei.

Având în vedere că cerința principală a reclamantei privind repararea prejudiciului material urmează a fi admisă, iar cheltuielile indicate au fost suportate în legătură directă cu administrarea probelor pe care s-a întemeiat soluția instanței, instanța de judecată va dispune încasarea de la Asociația de Proprietari din Condominiu A0120-0150, IDNO *****, în beneficiul reclamantei Ticu Liubov a sumei de 1 500 lei cu titlu de cheltuieli suportate pentru serviciile executorului judecătoresc și a sumei de 4 000 lei cu titlu de cheltuieli pentru efectuarea raportului de expertiză extrajudiciară.

Cu privire la taxa de stat, instanța de judecată reține că, potrivit art. 83 alin. (1) din Codul de procedură civilă, taxa de stat reprezintă suma de bani care se percepe, în temeiul legii, de către instanța judecătorească în beneficiul statului de la persoanele în ale căror interese se exercită actele procedurale de judecare a cauzei civile.

Conform art. 3 lit. a) din Legea taxei de stat nr. 213 din 31 iulie 2023, se impune taxă de stat pentru cererile de chemare în judecată, potrivit cuantumurilor stabilite în anexa nr. 1 la lege.

În prezenta cauză, obiectul acțiunii îl constituie o cerință cu caracter patrimonial, prin care reclamanta a solicitat încasarea de la pârâtă a prejudiciului material în cuantum de 292 684,87 lei. Prin urmare, la determinarea taxei de stat datorate urmează a fi aplicate prevederile Legii taxei de stat nr. 213/2023 corespunzătoare categoriei respective de cereri.

Conform art. 98 alin. (1) CPC, cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanţa judecătorească, precum şi taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pîrît proporţional părţii admise din acţiune dacă pîrîtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.

Având în vedere soluția adoptată asupra pretenției principale, instanța de judecată constată că taxa de stat aferentă acțiunii urmează a fi pusă în sarcina pârâtei, în calitate de parte ce a pierdut procesul.

Instanța de judecată reține că taxa de stat reprezintă o plată datorată în beneficiul statului pentru exercitarea actelor procedurale de judecare a cauzei, iar obligația de suportare a acesteia urmează a fi stabilită în raport cu soluția pronunțată asupra acțiunii și cu partea în sarcina căreia sunt repartizate cheltuielile de judecată.

Drept consecință, ținând cont de admiterea cerinței reclamantei privind încasarea prejudiciului material și de dispozițiile legale privind taxa de stat, instanța de judecată va dispune încasarea de la Asociația de Proprietari din Condominiu A0120-0150, IDNO *****, în beneficiul Statului, a sumei de 9 *****0,51 (nouă mii trei sute treizeci,51) lei cu titlu de taxă de stat.

În astfel de circumstanţe, apreciind obiectiv probele administrate în ansamblu şi interconexiunea lor în conformitate cu prevederile art. 130 Cod de procedură, instanța concluzionează că, acțiunea depusă de Ticu Liubov împotriva Asociației de Proprietari din Condominiu A0120-0150 cu privire la încasarea prejudiciului material, precum și compensarea cheltuielilor de judecată, este întemeiată și urmează a fi admisă integral.

În conformitate cu art. art. 236, 238-241, 255 Cod de procedură civilă al Republici Moldova, instanţa de judecată –

H O T Ă R Ă Ş T E:

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de Ticu Liubov împotriva Asociației de Proprietari din Condominiu A0120-0150 cu privire la încasarea prejudiciului material, precum și compensarea cheltuielilor de judecată, integral.

Se încasează de la Asociația de Proprietari din Condominiu A0120-0150 idno ***** în beneficiul lui Ticu Liubov suma de ***292684,87 (două sute nouăzeci și două mii șase sute optzeci și patru,87) lei*** cu titlu de prejudiciul material cauzat, suma de ***1500 (una mie cinci sute,00) lei*** cu titlu de cheltuieli suportate pentru serviciile executorului judecătoresc, suma de ***4000 (patru mii,00) lei*** cu titlu de cheltuieli pentru efectuarea raportului de expertiză.

Se încasează de la Asociația de Proprietari din Condominiu A0120-0150 în beneficiul Statului suma de ***9*****0,51 (nouă mii trei sute treizei,51) lei*** cu titlu de taxa de stat.

Hotărârea cu drept de atac în ordine de apel în Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile, de la momentul pronunţării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Centru.

În conformitate cu art. 255 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească se execută benevol, în modul stabilit de lege, în termen de 15 zile după ce rămâne definitivă, iar după expirarea acestui termen, creditorul poate solicita executarea silită în condiţiile Codului de executare.

Se explică participanților la proces că instanța de judecată va întocmi hotărârea integrală dacă, în termen de 30 de zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, aceștia vor solicita în mod expres acest lucru sau vor depune cerere de apel.

Preşedintele şedinţei,
Judecător ***Olga Boțan***

copia corespunde originalului
judecătorul ***Olga Boțan***