Dosarul nr. 2-825/25
2-25007333-12-25-22012025-1

H O T Ă R Â R E
În numele legii

10 iunie 2026 mun. Chișinău
Judecătoria Chișinău /sediul Centru/
Instanța compusă din:
Președintele ședinței,
Judecătorul Diana Tricolici
Grefier Daniela Stratan, Laura Chiriliuc

examinând în ședință de judecată publică acțiunea civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Chihai Ion către Asociația de Proprietari din Condominiu nr. A0140-0038, intervenienți accesorii Chihai Tatiana, Holovenco Natalia privind repararea prejudiciului material și compensarea cheltuielilor de judecată

c o n s t a t ă :

Argumentele participanților la proces.

1. La 17 ianuarie 2025, Chihai Ion, reprezentat de avocatul Eni Artiom, s-a adresat în instanța de judecată cu cerere de chemare în judecată către Asociația de Proprietari din Condominiu nr. A0140-0038 cu privire la repararea prejudiciului material și compensarea cheltuielilor de judecată. (f.d.7-11)
2. În motivarea acțiunii, reclamantul menționează că este proprietarul apartamentului nr. *****, cu nr. cadastral *****, amplasat la nivelul doi al blocului locativ situat în mun. *****, str. *****. Apartamentul respectiv reprezintă unitatea care face obiectul dreptului de proprietate exclusivă, ce se cuprinde în condominiul administrat de Asociația de proprietari din condominiu nr. A0140-0038.

Afirmă că la 29 septembrie 2023, a avut loc inundarea apartamentului menționat din cauza scurgerilor apei murdare pe țeava de canalizare din bucătărie de la etajul de jos în sus, aducând prejudicii în bucătăria și antreul bunului imobil. Totodată, inundarea apartamentului respectiv s-a cauzat din motivul că țeava de la etajul tehnic de jos a fost înfundată, iar toate scurgerile de apă de la etajele de sus s-au scurs prin țeava de la bucătărie din apartamentul proprietarului Chihai Ion, în bucătărie și antreul său, toată mobila din bucătărie și toate dulapurile amplasate de perete din spate/față, precum și saltarele fiind deteriorate, umflate din cauza îmbibării cu apă, de asemenea și plinta amplasată jos, precum și podeaua confecționată din parchet (laminat), covorul, fiind defectate din cauza scurgerilor de apă. Împrejurările descrise se confirmă prin procesul-verbal/act de constatare din 02.10.2023, întocmit de executorul judecătoresc Iacob Miron, serviciu prestat la solicitarea reclamantului, pentru care a achitat suma de 3300 lei.

Susține că cauzele și prejudiciul material produs în rezultatul scurgerilor de apă (inundații) în apartamentul nr. *****, cu nr. cadastral *****, care aparține cu drept de proprietate reclamantului s-au constatat și prin raportul de expertiză extrajudiciară nr. 015 din 18 ianuarie 2024, elaborat de Achimov Anatolie, în care se relevă starea tehnică, deteriorările depistate din cauza inundației în interiorul bunului imobil, legătura cauzală a acestora, modalitatea de remediere a deficienților și costul remedierii acestora, costul lucrărilor de remediere ce necesită a fi demarate în interiorul încăperilor inundate ale bunului imobil apartamentul nr, *****, fiind apreciat la 81916, 21 lei. Invocă reclamantul că în legătură cu efectuarea expertizei extrajudiciare, a suportat cheltuieli în mărime de 6300 lei.

Subliniază că administrația Asociației a cunoscut despre faptul și cauzele inundării apartamentului nr. *****, cu nr. cadastral *****, iar în calitate de gestionar al etajului tehnic de jos, precum și al rețelelor de canalizare înfundate la acest etaj, poartă răspundere legală pentru prejudiciul material cauzat prin inundarea apartamentului și pentru toate cheltuielile suportate de reclamant în legătură cu stabilirea cauzelor mărimii prejudiciului și revendicarea acestuia.

Notează partea reclamantă că a expediat o notificare recepționată de administratorul Asociației la data de 30.05.2024, precum și o notificare ulterioară s-a mai expediat la e-mailul Asociației *****, prin care s-a solicitat repararea prejudiciului material cauzat prin inundarea bunului imobil, inclusiv s-a propus soluționarea litigiului dat prin procedura de mediere, însă solicitările reclamantului din notificările transmise au fost neglijate de pârât.

Consideră că au fost stabilite toate condițiile și temeiurile răspunderii delictuale, ce se incumbă în speța dată Asociației în urma inundării apartamentului nr. *****, cu nr. cadastral *****, situat în mun. *****, str. *****, care aparține cu drept de proprietate reclamantului Chihai Ion, din care motive pretențiile formulate în acțiunea civilă urmează a fi admise integral.

În drept, reclamantul își întemeiază acțiunea pe prevederile art. art. 9 alin. (2) lit. f), h), 16 alin. (1) lit. g), 19 alin. (1), (2), (5), 1998 alin. (1), 2016 alin. (1) din Codul civil și art. 75,166 - 168 din Codul de procedură civilă.

Solicită reclamantul încasarea din contul Asociației de Proprietari din Condominiu nr. A0140-0038 în beneficiul lui Chihai Ion, a sumei în mărime de 81916,21 lei cu titlu de prejudiciu material cauzat prin inundarea imobilului, suma de 6300 lei cu titlu de cheltuieli pentru expertiza extrajudiciară, suma de 3300 lei cu titlu de cheltuieli pentru serviciile executorului judecătoresc de constatare a faptelor și stărilor de fapt, precum și compensarea cheltuielilor de judecată compuse din taxa de stat în mărime de 3295,45 lei și taxa de timbru în mărime de 200 lei.

3. În ședința de judecată reclamantul Chihai Ion nu s-a prezentat, însă drepturile și interesele acestuia au fost apărate/reprezentate de avocatul Eni Artiom, care a susținut cererea de chemare în judecată pe motivele de fapt și de drept invocate și a solicitat admiterea integrală a acesteia.

4. Reprezentanții pârâtei Asociația de Proprietari din Condominiu nr. A0140-0038, avocatul Palamari Aliona și administratorul Butnaru Marcel, în ședința de judecată nu au recunoscut acțiunea și au solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată.
5. Intervenientul accesoriu Chihai Tatiana, atras în proces la ședința de judecată din 26 martie 2025, prin încheiere protocolară, în temeiul art.67 din Codul de procedură civilă, fiind citată legal despre locul, data și ora ședinței de judecată, (f.d.58) în ședința de judecată nu s-a prezent, considerent din care instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa acesteia.
6. Intervenientul accesoriu Holovenco Natalia, atras în proces la ședința de judecată din 26 martie 2025, prin încheiere protocolară, în temeiul art.67 din Codul de procedură civilă, în ședința de judecată a susținut cererea de chemare în judecată înaintată de reclamantul Chihai Ion și a solicitat admiterea acesteia în modul în care a fost formulată.
7. În ședința de judecată a fost audiat martorul Bălțătescu Alexandru care a declarat că este angajat în calitate de lăcătuș în cadrul asociației. La data de 29 septembrie 2023 a efectuat profilactică la sistemul de încălzire și intrând în subsolul blocului i-a căzut o picătură de apă după cap moment în care și-a dat seama că se află sub bucătărie la două camere, motiv din care a sunat administratorul asociației și l-a informat despre scurgerea de apă. A constatat deodată de unde curge apa și administratorul i-a comunicat să închidă apa. Ieșind din scara blocului s-a uitat la transformator unde a observat că apa curge din partea stângă. A telefonat mai mulți locatari care nu i-au răspuns. A urcat la etajul 3 unde doamna i-a permis să intre în apartament, a desfăcut cablul pentru a efectua lucrări cu acesta. Introducând cablul prin lavoar, a constatat că blocajul se află între etajul 2 și 1. La etajul 2 totul era bine, nu curgea nimic. Cauza inundării este inundarea între apartamentele 2 și 1 de la resturile din bucătărie. A mai accentuat că, canalizarea din subsol este nouă, respectiv nu are cum să fi fost înfundată, or dacă aceasta ar fi fost inundată nu avea să fie scurgere din subsol. În subsol nu a fost inundat nimic.
8. În ședința de judecată a fost audiat martorul Cij Anna care a relatat că locuiește în acel bloc în scara 3 la etajul 8, însă în scara inundată închiriază un spațiu tehnic care se află sub apartamentul inundat, spațiul tehnic fiind folosit în calitate de debara. A fost telefonată că este inundație motiv pentru care s-a dus să verifice spațiul pe care îl închiriază și a observat apă lângă țeava comună și că țeava era puțin umedă. Țeava comună continuă până în subsol, ea nu are canalizare, țeava care trece prin spațiul său doar tranzitează. Probleme nu a avut. Nu a intrat în apartamentul reclamantului pentru a vizualiza cele întâmplate, deoarece nu a avut interes și nici pretenții.

Aprecierea instanței de judecată.

9. Audiind poziția participanților la proces și declarațiile martorilor, examinând materialele cauzei și probele administrate pentru dovedirea celor invocate și raportându-le per ansamblu la prevederile legale, instanța de judecată respinge acțiunea, din următoarele considerente.

10. În conformitate cu art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.
11. Potrivit art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, 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.
12. În ședința de judecată s-a constatat că, reclamantul Chihai Ion este coproprietarul apartamentului nr. ***** cu nr. cadastral nr.***** situat în mun. *****, sect. *****, str. *****, fapt confirmat prin extrasele din Registrul bunurilor imobile. (f.d.13-14)
13. Din materialele cauzei, se atestă faptul că administrarea apartamentului menționat supra se află în gestiunea pârâtei Asociația de Proprietari din Condominiu nr. A0140-0038.
14. De asemenea, instanța a stabilit că la 29 septembrie 2023, a avut loc inundarea apartamentului nr. ***** ce aparține cu drept de proprietate reclamantului, fapt confirmat prin procesul-verbal din 29 septembrie 2023 semnat de către administratorul A.P.C. A0140-0038, (f.d.65) precum și prin procesul-verbal/actul de constatare nr.010-41C/2023 din 02 octombrie 2023 întocmit de către executorul judecătoresc Iacob Miron. (f.d.16-18 verso)
15. Reclamantul considerând că vinovat de producerea inundației se face Asociația de Proprietari din Condominiu nr. A0140-0038, la 24 iulie 2024, a înaintat pârâtei o notificare privind repararea prejudiciului material cauzat prin inundarea imobilului (f.d.42-44), însă având în vedere că litigiul nu a fost soluționat amiabil cu toate că scrisoarea a fost recepționată la 30 mai 2024, fapt confirmat prin răspunsul Poștei Moldova nr.E-294/24 din 29 iulie 2024 (f.d.39,40), Chihai Ion a înaintat prezenta acțiune în instanța de judecată.
16. Astfel, instanța subliniază prevederile art. 16 alin. (1) lit. b) din Codul civil care stabilește că apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii, prin restabilirea situației anterioare încălcării dreptului și suprimarea acțiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui.
17. Totodată art. 19 alin. (1), (2) și (5) al aceluiași cod prevede că, 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. 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). Repararea prejudiciului presupune repunerea persoanei lezate în situația în care s-ar fi aflat dacă prejudiciul nu se producea.

18. Potrivit art. 1998 alin. (1) 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.
19. În conformitate cu dispozițiile art. 2025 alin. (1) al Codului 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 hotărâre judecătorească.
20. În coroborare cu normele legale precitate, instanța subliniază că pentru apariția răspunderii delictuale este necesar un fapt juridic. Acest rol îl îndeplinește temeiul răspunderii delictuale. Temeiul răspunderii delictuale este componența delictului civil. Componența delictului civil constituie o totalitate de elemente esențiale formulate de legiuitor ca necesare și suficiente pentru angajarea răspunderii delictuale.
21. La rândul său, componența delictului civil include următoarele elemente (condiții): (i) prejudiciul, (ii) fapta ilicită, (iii) raportul cauzal dintre faptă și (iv) prejudiciu și vinovăția. Lipsa unei condiții, potrivit regulii generale, exclude răspunderea delictuală, cu excepția cazurilor expres prevăzute de lege când răspunderea delictuală se poate angaja și în lipsa unor condiții. Dacă legea modifică sau restrânge cercul condițiilor necesare pentru angajarea răspunderii delictuale, suntem în prezența unor condiții speciale.
22. Nu poate exista răspundere delictuală dacă nu s-a produs un prejudiciu. Prejudiciul constituie consecințele negative cu caracter patrimonial sau nepatrimonial (moral) ale faptei ilicite, apărute ca urmare a lezării drepturilor subiective. În dependență de posibilitatea evaluării, deosebim prejudiciu moral și patrimonial.
23. Fapta ilicită este fapta prin care, încălcându-se normele dreptului obiectiv, se lezează drepturile subiective sau interesele persoanei. Fapta ilicită poate apărea sub forma acțiunii sau inacțiunii. Fapta ilicită apare sub forma inacțiunii în acele situații când, potrivit legii, o persoană este obligată să îndeplinească o activitate sau să săvârșească o anumită acțiune. Abținerea de la îndeplinirea acestei activități sau de la săvârșirea acțiunii prevăzută de normele imperative constituie o faptă ilicită.
24. Pentru antrenarea răspunderii delictuale este necesar ca între fapta ilicită și prejudiciu să existe un raport cauzal. Raportul cauzal este și condiția în funcție de care se determină mărimea despăgubirii. Se repară numai prejudiciul care este consecința directă a faptei ilicite.
25. La fel, pentru angajarea răspunderii delictuale este necesară, potrivit regulii generale, vinovăția autorului faptei ilicite. În materia răspunderii delictuale forma și gradul vinovăției autorului faptei ilicite nu prezintă importanță pentru determinarea cuantumului despăgubirii, fiind aplicabil principiul reparării integrale a daunei.
26. Astfel, instanța menționează că la caz, prejudiciul se caracterizează prin inundarea apartamentului nr.*****, cu nr. cadastral nr.***** situat în mun. *****, sect. *****, str. ***** ce aparține cu drept de proprietare reclamantului Chihai Ion.

27. Potrivit procesului-verbal/actul de constatare nr.010-41C/2023 din 02 octombrie 2023 întocmit de către executorul judecătoresc Iacob Miron s-a stabilit că bunul imobil ce aparține cu drept de proprietate reclamantului a fost inundat, precum și că în urma inundației a fost deteriorată bucătăria și antreul, fiind depistate o mulțime de deteriorări, umflături a mobilei, plinta amplasată jos, podeaua confecționată din parchet (laminat), covorul, dulap de perete. Executorul judecătoresc a menționat că inundația a avut loc în urma scurgerii apei murdare pe țeava canalizare din bucătărie de la etajul de jos în sus.
28. Cu referire la presupusa faptă ilicită, raportul cauzal dintre faptă, prejudiciu și vinovăția Asociației de Proprietari din Condominiu nr. A0140-0038 în vederea stabilirii persoanei responsabile de repararea prejudiciului material, instanța menționează că aceasta nu a fost probată de către partea reclamantă.
29. Or, după cum rezultă din procesul-verbal din 29 septembrie 2023 întocmit de administratorul A.P.C. nr. A0140-0038, inundarea apartamentului nr. ***** a fost oprită prin desfundarea canalizației de la bucătăria bunului imobil menționat de la et.2, prin coloana de canalizare de la ap. 185 situat la et.3.
30. Potrivit declarațiilor martorului Bălțătescu Alexandru, angajat în cadrul asociației în calitate de lăcătuș și prezent la fața locului, se constată că, în scopul identificării cauzei scurgerii și remedierii situației, a fost efectuată desfundarea canalizării, iar în urma verificării cu cablul s-a stabilit că blocajul se afla între etajele 2 și 1. Instanța apreciază că declarațiile martorului prezintă relevanță pentru determinarea producerii inundării, în special în ceea ce privește faptul că scurgerea a fost oprită după efectuarea lucrărilor de desfundare a canalizării.
31. Totodată, instanța reține că martorul Bălțătescu Alexandru nu a indicat existența unei defecțiuni tehnice a rețelei de canalizare din subsolul blocului și a precizat că, în subsol, nu au fost constatate acumulări de apă sau scurgeri care să indice o avarie a rețelei renovate. În acest sens, imputarea vinovăției asociației prin prisma stării tehnice a rețelelor din subsol nu poate fi reținută, or conform actului de predare-primire nr.2/06 din 29 iunie 2022, se atestă că a avut loc demontarea și evacuarea rețelelor uzate, urmată de renovarea capitală a rețelelor de canalizare din subsolul blocului locativ din str. *****, scara 6, lucrările efectuate corespunzând condițiilor. (f.d.66-71)
32. Cât privește raportul de expertiză extrajudiciară nr.015 din 18 ianuarie 2024 întocmit de către expertul Achimov Anatolie, instanța subliniază că acesta nu elucidează în niciun mod vinovăția Asociației de Proprietari din Condominiu nr. A0140-0038 în inundarea apartamentului reclamantului, ci descrie doar starea tehnică nesatisfăcătoare a încăperilor inundate, consecințele inundației și evaluează costul lucrărilor de remediere la suma de 81916,21 lei. Totodată, expertul a stabilit că tipul, forma, structura defectelor distructive și starea tehnică nesatisfăcătoare a încăperilor inundate ale bunului imobil apartamentul nr.*****, înregistrat cu numărul cadastral *****, amplasat la nivelul doi a blocului locativ cu adresa mun. *****, sectorul *****, str. *****, au legătură cauzală și sunt consecințe a scurgerilor de ape

(inundații), fecale, din țava de canalizare din bucătărie de la etajul de jos în sus. (f.d.20-34)

33. În atare circumstanțe, instanța reține că însuși executorul judecătoresc a indicat că inundația apartamentului ce aparține reclamantului a avut loc prin țeava de bucătărie din acest imobil, ceea ce confirmă faptul că refularea s-a produs prin instalația individuală, iar potrivit art. 18 alin. (9) din Legea nr. 187 din 14 iulie 2022 cu privire la condominiu, proprietarul din condominiu răspunde pentru unitatea sa, iar asociația răspunde pentru părțile comune, fapt care exclude răspunderea asociației pentru starea instalațiilor individuale din apartamentul reclamantului. Prin urmare, faptul administrării condominiului de către asociația pârâtă nu determină, prin ea însăși, răspunderea asociației pentru orice prejudiciu produs în interiorul unei unități individuale.
34. Instanța apreciază respectivul înscris ca nefiind o probă pertinentă în vederea stabilirii nevinovăției pârâtei, or raportul de expertiză stipulează doar consecințele inundației din apartamentul nr. ***** ce a avut loc la 29 septembrie 2023, dar nicidecum nu stabilește expres cauza inundării apartamentului, locul exact al blocajului, caracterul comun sau individual al defecțiunii, existența unei întrețineri necorespunzătoare a părților comune, prin aceasta excluzând totalmente culpa Asociației de Proprietari din Condominiu nr. A0140-0038 în producerea inundării bunului imobil din speță.
35. Instanța consideră că prejudiciul produs reclamantului este real și necesită remediere, însă obligația de reparare nu poate fi stabilită în sarcina unei persoane decât în temeiul unei norme juridice și în prezența probelor care confirmă întrunirea condițiilor răspunderii, însă în lipsa dovezii că Asociația de Proprietari din Condominiu nr. A0140-0038 este responsabilă/vinovată de inundarea apartamentului nr.*****, cu nr. cadastral nr.***** situat în mun. *****, sect. *****, str. ***** ce aparține cu drept de proprietare reclamantului Chihai Ion, nu există temei pentru angajarea răspunderii delictuale a acesteia în baza prevederilor Codului civil.
36. Prin urmare, instanța ajunge la concluzia că reclamantul nu a demonstrat existența cumulativă a tuturor condițiilor răspunderii delictuale în raport cu Asociația de Proprietari din Condominiu nr. A0140-0038, în special existența unei fapte ilicite imputabile pârâtei, vinovăția acesteia și legătura cauzală dintre fapta pretins ilicită și prejudiciul material.
37. În lipsa acestor elemente, pretenția privind încasarea sumei de 81916,21 lei cu titlu de prejudiciu material urmează a fi respinsă ca neîntemeiată. Subsecvent, întrucât pretenția principală privind repararea prejudiciului material urmează a fi respinsă, nu există temei pentru admiterea pretențiilor accesorii privind încasarea sumei de 6300 lei cu titlu de cheltuieli pentru efectuarea expertizei extrajudiciare și a sumei de 3300 lei cu titlu de cheltuieli pentru serviciile executorului judecătoresc privind constatarea faptelor și stărilor de fapt, în măsura în care acestea sunt solicitate ca cheltuieli necesare pentru realizarea pretenției principale.
38. Cât privește solicitarea privind compensarea cheltuielilor de judecată, instanța menționează că având în vedere faptul că reclamantul nu a avut câștig de cauză,

acțiunea fiind respinsă, prevederile art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, nu se aplică.

39. Din considerentele menționate, instanța de judecată a ajuns la concluzia de a respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Chihai Ion către Asociația de Proprietari din Condominiu nr. A0140-0038, intervenienți accesorii Chihai Tatiana, Holovenco Natalia privind repararea prejudiciului material și compensarea cheltuielilor de judecată.
40. În conformitate cu art. 238-241 din Codul de procedură civilă, instanța de judecată

H O T Ă R Ă Ș T E :

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Chihai Ion către Asociația de Proprietari din Condominiu nr. A0140-0038, intervenienți accesorii Chihai Tatiana, Holovenco Natalia privind repararea prejudiciului material și compensarea cheltuielilor de judecată.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru, în termen de 30 zile din momentul pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău /sediul Centru/.

Președintele ședinței,
Judecătorul Diana Tricolici