Dosarul nr.2-16421/2025

HOTĂRÎRE
în numele Legii

16 februarie 2026 mun.Chișinău

Judecătoria Chişinău, sediul Centru
Instanța compusă din:
preşedinte de şedinţă, judecător - Lavric Larisa
grefier - Bulgac Gheorghe

în sediul instanței, în ședință publică a judecat în procedura contencioasă cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Asociația de Proprietari din Condominiu A0130-0023 împotriva lui Hadei Eduard și Hadei Natalia cu privire la încasarea sumei,

constată:

Argumentele părților

La data de 24 iulie 2025, Asociația de Proprietari din Condominiu A0130-0023 s-a adresat în instanța de judecată cu cerere de chemare în judecată înaintată împotriva lui Hadei Eduard și Hadei Natalia, solicitând încasarea sumei de 18 000,00 de lei, cu titlu de datorie pentru perioada 14.012025 – 31.01.2025, a dobânzii de înrârziere în sumă de 691,45 de lei, încasarea cheltuielilor de judecată.

În susținerea cererii de chemare în judecată s-a indicat că, blocurile locative situate pe adresa: mun. Clișinău, str. Pietrarilor, 10/5, 10/6 se află în gestiunea Asociației de Proprietari din Condominiu A0130-0023 (anterior ACC nr.58/131) din 07.06.2022.

La demisolul blocului nr.10/5 se află locurile de parcare, unul din ele - nr. *****, conform Registrului bunurilor imobile, aparține cu drept de propretate pârâților Hadei Eduard și Hadei Natalia, înregistrat la Agenția Servicii Publice la data de 22.12.2022, care au devenit, din acel moment, membri ai ACC 58/131, actualmente APC A0130- 0023, în condițiile prevederilor art. 25 alin.(1) al Legii cu privire la condominiu nr.187 din 14.07.2022.

A indicat reclamanta în acțiunea depusă că, la sfârșitul anului 2024 - începutul anului 2025, adminstratorul a recepționat mai multe plîngeri de la proprietarii de parcări, precum că au devenit frecvente cazurile cînd pe un loc se parchează două automobile, depășind hotarele locului de parcare de 1,30 - 1,50 m., creând, astfel, obstacole și incomodități la parcarea automobilelor învecinate, ocupând ilegal porțiuni din proprietatea comună. A fost anunțat proprietarul parcării, pârâtul Hadei Eduard, despre incomodităţile create. La fel au avut loc conversații în grupul proprietarilor de parcări creat în aplicația Viber, astfel încât pârâtul cunoștea despre disconfortul invocat de alți proprietari, a răspuns la unele mesaje, însă situația nu s-a schimbat.

În continuare, la data de 13.01.2025 a avut loc adunarea cu interes special a proprietarilor de parcări, în ordinea de zi a fost inclusi și a fost discutată problema parcării a 2 automobile pe un loc de parcare, cu depășirea limitelor hotarului parcării.

La aceeași data, cu marea majoritate s-a decis: ”Se interzice parcarea automobilelor cu depășirea marcajelor de delimitare a locului de parcare (linii albe) și a hotarelor cadastrale a parcării proprii. Încălcarea acestei prevederi va fi constatată de serviciul pază și persoanele care au constatat încălcarea sau unul din membrii Consiliului Asociației. Se va sancționa pentru încălcarea sus-menționată proprietarul parcării cu 1000 lei/zi”.

La adunarea sus-menționată a participat și pârâtul Hadei Eduard care la fel și-a expus poziția, a văzut rezultatul votării (doar trei voturi au votat ”contra”). În cadrul adunării pârâtul a fost avertizat să nu permită chiriașilor locului de parcare nr. D l03 să parcheze 2 automobile pe un loc, depășind liniile parcării și creând incomodități celorlalți proprietari.

Astfel, începînd cu 14.01.2025 a intrat în vigoare hotărîrea de sancționare a proprietarului parcării care va permite parcarea automobilului cu depășirea marcajelor de delimitare a locului de parcare (linii albe) și a hotarelor cadastrale a parcării proprii.

Necătînd la faptul că pârâtul Hadei Eduard cu certitudine a cunoscut despre hotărîrea adoptată la adunarea cu interes special, mărimea sancțiunii, opinia tuturor participanților, contrar art. 10 Cod Civil care prevede că persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri, în mod intenționat, s-a eschivat de la executarea hotărîrii menționate.

La multiple solicitări verbale și scrise de a înceta încălcarea, pârâții nu au reacționat, au ignorat și solicitările administratorului și a juristului Asociației de a semna procesele-verbale de constatare și sancționare. Ba mai mult, după expedierea pozelor și dovada încălcării - pârâtul i-a blocat numărul.

Deci, încălcarea Hotărîrii cu interes special din 13.01.2025 continuă pînă în prezent, iar pîrîții refuză să se conformeze hotărîrii luate.

Conform art 34 al Legii cu privire la condominium, adunarea generală este organul suprem de conducere al asociației și este formată din toți proprietarii din condominiu. Hotărârile adunării generale adoptate în condițiile legii sunt obligatorii pentru toți proprietarii din condominiu, inclusiv cei care nu au participat la adunare ori au votat împotriva, precum și pențrii toate organele asociației.

Conform art. 942 Cod civil, în cazul în care o sumă de bani nu este plătită la scadență, creditorul are dreptul la dobîndâ de întîrziere pentru suma respectivă din data imediat următoare scadenței plății pînă la data în care s-a efectuat plata, la rata prevăzută la alin. (2) ori la o altă rată prevăzută de dispozițiile legale speciale. Rata dobînzii de întîrziere este egală cu rata prevăzută la art. 874 plus 5 puncte procentuale pe an, în cazul în care debitorul este un consumator, sau 9 puncte procentuale pe an, în celelalte cazuri. Cu toate acestea, dacă înainte de scadență obligația pecuniară era purtătoare de dobîndă prevăzută de contract, în scopul determinării ratei dobînzii de întîrziere, creditorul poate înlocui rata prevăzută la art. 874 cu rata dobînzii prevăzute de contract.

Prin urmare, este în drept de a calcula dobînda legală de întîrziere pentru datoria restanta acumulată de către pârâți și care constituie suma de 691,45 de lei.

Astfel, nu există nici un motiv întemeiat și legal care ar justifica neexecutarea obligației de plată de către pârâți, or, situația creată, de fapt, reprezintă comportamentul vicios al pârâților pe dimensiunea plății, fapt pentru care a sesizat instanța de judecată cu prezenta cerere de chemare în judecată.

În ședință de judecată reprezentantul reclamantei Asociația de Proprietari din Condominiu A0130-0023 - Petru Pădureț, administrator și avocata Tatiana Vatavu-Josan, au susținut cererea

de chemare în judecată conform obiectului și temeiului invocat, solicitând admiterea integrală a pretențiilor formulate.

Cu referire la poziția pârâților expusă în referință, reprezentantul APC A0130-0023, avocata Tatiana Vatavu-Josan a menționat despre invocarea argumentelor, în scopul justificării acțiunilor ilegale, care nu corespund situației la caz, dar sunt menite de a induce instanța de judecată în eroare.

Astfel, afirmațiile sunt motivate printr-un și de argumentări aberante cum ar fi: violarea dreptului de proprietate; criza acută de spații de parcare, lipsa de abilități dezvoltate de șofat, oboseală acumulată seara după serviciu solicitant a șoferului, nesemnificativitatea încălcării, lipsa prejudiciului altor proprietari, or, obiectul cauzei constituie proprietatea comună a asociației care nu are careva obiecții la folosirea dreptului de proprietate (locul de parcare nr. *****), însă dreptul de proprietate privată este delimitat prin marcaje, iar depășirea lor constituie încălcare a dreptului de proprietate comună a asociației și anume pentru acest fapt au fost sancționați pârâții și nicidecum pentru utilizarea propriei parcări.

Atît în grupul viber a blocului, cît și în referință, pîrîții invocă faptul că nu au fost manifestate careva deficiențe ale utilizării propriilor locuri de parcare, dificultăți care ar diminua din dreptul acestora de a utiliza locurile proprii de parcare, astfel încît interesele legitime ale celorlalți proprietari neputînd fi încălcate. Această afirmație este combătută de art. 11 alin.(1) al Legii cu privire la condominiu nr. 187, care expres prevede că, constituie părți comune următoarele:

b) clădirea propriu-zisă cu toate anexele, elementele de echipament comun, inclusiv părțile de infrastructură aferente acesteia care traversează unitățile și părțile comune;

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.

În lege nu sunt prevăzute careva excepții de folosire a proprietății comune, inclusiv lezarea intereselor legitime ale celorlalți proprietari. Pîrîții cu certitudine au văzut în grupul viber cum un proprietar a locului vecin intră cu spatele în parcarea subterană zeci de metri pentru a se parca din motivul automobilelor parcate pe locul *****, însă toate aceste fapte sunt intenționat omise de către pîrîți, dorind cu tot dinadinsul să-și justifice acțiunile.

Cu referire la declarațiile pârâților precum că aplicarea sancțiunii trezește serioase îngrijorări asupra scopului urmărit al decidenților din asociație, cu abuz, lipsa de bună-credință și încălcarea bunelor moravuri împotriva proprietarilor de unități în condominiu, chiar și în condițiile în care partea reclamantă se bazează pe o hotărîre ilegală adoptată prin procesul-verbal nr.2 al Adunării repetate cu interes special a proprietarilor de parcări a APC A0130-0023, însă ei nu menționează prin ce anume se exprimă abuzul împotriva proprietarilor.

Pârâtul Hadei Eduard în ședință de judecată a susținut circumstanțele de fapt și de drept din referința depusă, indicând că acțiunea este abuzivă și ilegală și urmează a fi respinsă.

A menționat că, împreună cu pârâta Hadei Natalia sunt proprietari în devălmășie a bunului imobil cu nr. cadastral *****, cu destinație nelocativă, reprezentând loc de parcare nr.*****, cu suprafața de 19,2 m.p., situată în m*****.

Din momentul achiziției în anul 2022 și până în prezent locul de parcare a fost și este folosit conform destinației, în corespundere cu dispozițiile Legii 187/2022 Cu privire la condominiu și ale Regulamentului Asociației, iar datorită faptului că, locul de parcare este spațios și extins, cu o suprafață de 19,2 m.p., de multe ori se recurge la parcajul a două automobile, având în vedere criza acută de spații de parcare în mun. Chișinău, în speță, nefăcând

excepție nici împrejurimea blocului de locuit din str. Pietrarilor nr.10/5, care este supraaglomerată și înțesată cu indicatoare de interdicție a parcării.

În opinia pârâtului, datorită amplasării favorabile a locului de parcare, nesemnificativele devieri ale parcajului automobilului nu deranjează și nu este posibil să creieze obstrucționări obiective pentru nimeni, nu provoacă niciun fel de prejudicii de oricare natură nu ar fi acesta, determină neseriozitatea și abuz al pretențiilor de încasare injustă a aberantei sume de 1000 lei pentru fiecare zi de utilizare a propriei parcări, care este proprietate privată.

Probatoriul anexat la materialele cauzei sub forma extrasului de pe blogul Asociației, unde câteva persoane comentează reacții negative nici întrun caz nu prezintă careva relevanță a prejudiciului suferit urmare a parcării a două automobile la locul de parcare nr. *****. Din câteva observații și comentarii apare evident că nu au fost manifestate careva deficiențe ale utilizării propriilor locuri de parcare, dificultăți care eventual ar diminua din dreptul acestora de a utiliza locurile proprii de parcare, astfel încât interesele legitime ale celorlalți proprietari neputând a fi încălcate.

Potrivit dispozițiilor art. 19 din Legea 187/2022 cu privire Ia condominiu, în situația în care ar fi fost cert că un membru al asociației admite încălcări în legătură cu unitatea acestuia, Asociația ar fi fost îndreptățită, prin acțiune în justiție să solicite aducerea unității la o stare conformă legii (187/2022), actului de constituire și regulamentului condominiului [ (1) Asociația poate cere prin acțiune în instanța de judecată: a) să se oblige un proprietar să aducă unitatea acestuia la o stare conformă prezentei legi, actului de constituire a condominiului și regulamentului condominiului], situație care nu a avut loc în condițiie legii, ceea ce determină ilegalitatea pretinderii plății sumei care rezidă dintr-o presupusă încălcare, pentru utilizarea propriei parcări.

Pârâta Hadei Natalia în ședințele desfășurate în prezenta cauză nu s-a prezentat, citarea legală fiind respectată.

Aprecierea instanței de judecată

Studiind materialele cauzei, audiind explicațiile participanților, examinând probele administrate întru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spețа, instanța de judecată conchide respingerea integrală a cererii de chemare în judecată din raționamentele ce urmează.

Conform art. 121 Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine 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.

În conformitate cu art. 130 alin. (1)-(3) Cod 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. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.

În corespundere cu art. 131 alin. (1) Cod de procedură civilă, explicaţiile date de părţi asupra circumstanţelor care le sunt cunoscute şi care au importanţă în proces urmează a fi verificate şi evaluate deopotrivă cu celelalte probe.

În temeiul art. 240 alin. (1) Cod 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.

Reieșind din conținutul art.28 din Legea cu privire la condominiu nr.187/2022 și în special alin.(1): asociaţia se înfiinţează în conformitate cu prezenta lege şi este în drept să desfăşoare genuri de activitate ce ţin de realizarea scopurilor care rezultă din prezenta lege, inclusiv:

a) organizarea procesului de luare a hotărârilor de către proprietarii din condominiu şi executarea lor în raporturile cu fiecare proprietar şi cu terţii;

b) reprezentarea intereselor membrilor săi pentru dobândirea drepturilor asupra părţilor comune ori lărgirea acestor drepturi sau a suprafeţei părţilor comune; administrarea, deservirea, exploatarea, reabilitarea, modernizarea, reconstrucţia părţilor comune şi construcţia încăperilor suplimentare şi a obiectelor de uz comun în condominiu;

c) repartizarea cheltuielilor asociaţiei conform prezentei legi şi asigurarea colectării lor; formarea fondurilor şi a rezervelor pentru implementarea scopurilor asociaţiei;

d) încheierea contractelor privind serviciile intermediate şi asistarea la derularea lor, în limitele prezentei legi, sau, după caz, asigurarea procesului de încheiere a contractelor între furnizori de servicii şi proprietari;

e) darea în locaţiune a elementelor din părţile comune;

f) asigurarea folosinţei unităţii şi părţilor comune de către persoanele îndreptăţite în modul şi în condiţiile care rezultă din prezenta lege;

g) informarea proprietarilor şi a autorităţilor competente despre toate aspectele care ţin de condominiu şi asociaţie.

În cadrul dezbaterilor judiciare s-a stabilit că, în baza Deciziei din 23 februarie 2023, s-a înregistrat și s-a consemnat în Registrul de stat al persoanelor juridice modificarea persoanei juridice Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.58/131 în Asociația de Proprietari din Condominiu A0130-0023.

Conform art.17 al Legii nr.187/2022 - Proprietarul are dreptul:

a) să folosească unitatea conform destinaţiei, în corespundere cu dispoziţiile prezentei legi, ale actului de constituire a condominiului şi ale regulamentului condominiului;

b) să folosească părţile comune conform destinaţiei, cu respectarea prezentei legi, a actului de constituire a condominiului şi a regulamentului condominiului.

Proprietarul, precum şi altă persoană care are dreptul de folosinţă asupra unităţii au dreptul să ceară altor proprietari ca unităţile lor şi părţile comune să fie folosite conform prezentei legi, actului de constituire a condominiului şi regulamentului condominiului.

Proprietarul are dreptul să transmită unitatea în locaţiune sau în alt mod de folosinţă fără a aduce atingere drepturilor celorlalţi proprietari, cu înştiinţarea obligatorie a administratorului.

Totodată, la art.18 din Legea nr.187, legiuitorul a instituit proprietarilor limite sub forma unor obligații, cum ar fi cea de a se comporta cu bună-credință și să respecte interesele legitime ale celorlalți proprietari în condominiu.

În corespundere cu art.29 din Legea citată, adunarea generală poate adopta un regulament al condominiului, care cuprinde reguli de comportament al proprietarilor şi al altor subiecţi menite să asigure ordinea şi buna funcţionare a condominiului, precum şi modul de folosire a părţilor comune, inclusiv reguli privind:

a) deţinerea animalelor. În special, sunt nule prevederile din regulament care interzic deţinerea de animale dacă aceasta este conformă cu uzanţele şi regulile sanitare;

b) instalarea dispozitivelor de uscare a rufelor ori a aparatelor de aer condiţionat în exteriorul clădirii;

c) controlul zgomotului;

d) gestiunea deşeurilor;

e) fumatul;

f) locurile de parcare;

g) locurile de joacă şi recreere.

(2) Regulamentele asociaţiei nu se supun înregistrării de stat.

(3) Regulamentele asociaţiei se redactează pe înţeles şi succint.

(4) Regulamentele adoptate prin hotărârea adunării generale sunt obligatorii pentru toţi proprietarii, pentru asociaţie şi organele asociaţiei.

Conform art.30, sunt lovite de nulitate absolută dispoziţiile statutului asociaţiei ori ale regulamentelor asociaţiei care: a) contravin dispoziţiilor prezentei legi ori altor dispoziţii legale imperative; b) limitează drepturile unui sau mai multor proprietari în mod disproporţionat scopului urmărit prin limitare.

Se reține că blocurile locative din str.Pietrarilor nr.10/5 și nr.10/6 mun.Chișinău, sunt gestionat de APC A0130-0023.

Din explicațiile părților litigante și înscrisurile anexate la dosar rezultă că, pârâții Hadei Natalia și Hadei Eduard sunt proprietari ai bunului imobil (loc de parcare nr.*****), nr.cadastral *****, cu suprafața de 19,2 m.p., amplasat în *****.

Urmare sesizării administratorului Asociației cu obiecții și plângeri formulate de proprietarii locurilor de parcare, la data de 13 ianuarie 2025 a avut loc Adunarea repetată cu interes special al proprietarilor de parcări al Asociației de Proprietari din Condominiu A0130-0023, la pct.4 al ordinei de zi fiind stabilită soluționarea plângerilor locatarilor privind parcarea ilegală a unor automobile.

În special, din conținutul procesului-verbal al Adunării desfășurată la data de 13 ianuarie 2025 rezultă că, s-au identificat frecvente cazuri de staționarea a două automobile pe un loc de parcare, fiind depășite hotarele locului de parcare, creând obstacole și incomodități la parcarea automobilelor învecinate și, respectiv, ocupând porțiuni din proprietatea comună.

Din explicațiile părților și conversațiile extrase din grupul Parcarea Pietrarilor, creat în aplicația Viber, atașate la dosar, s-a invocat nerespectarea hotarelor parcării *****, ce aparține pârâților Hadei Eduard și Hadei Natalia.

Prin urmare, Adunarea a hotărât:

”Se interzice parcarea automobilelor cu depășirea marcajelor de delimitare a locului de parcare (linii albe) și a hotarelor cadastrale a parcării proprii. Încălcarea acestei prevederi va fi constatată de serviciul pază și persoanele care au constatat încălcarea sau unul din membrii Consiliului Asociației. Se va sancționa pentru încălcarea sus-menționată proprietarul parcării cu 1000 lei/zi”.

În continuare se constată că, pârâții Hadei Eduard și Natalia au fost sancționați în conformitate cu hotărârea cu interes special din 13.01.2025, pentru perioada 14.01-31.01.2025, cu 18 000,00 de lei.

În legătură cu neachitarea sumei indicate, Asociația de Proprietari din Condominiu A0130-0023 a sesizat instanța de judecată, solicitând încasarea sumei indicate din contul pârâților Hadei Eduard și Hadei Natalia, fiind calculată și dobânda de întîrziere, în conformitate cu art.942 Cod civil și care constituie suma de 691,45 de lei.

Potrivit art.19 al legii nr.187 cu privire la condominium, asociaţia poate cere prin acţiune în instanţa de judecată:

a) să se oblige un proprietar să aducă unitatea acestuia la o stare conformă prezentei legi, actului de constituire a condominiului şi regulamentului condominiului;

b) să fie autorizată asociaţia însăşi să asigure conformarea unităţii proprietarului cu prezenta lege, actul de constituire a condominiului şi regulamentul condominiului;

c) să se oblige proprietarul să ramburseze cheltuielile suportate ori care vor fi suportate de către asociaţie conform lit.b) ori pentru înlăturarea încălcării de către proprietar a prezentei legi, a actului de constituire a condominiului sau a regulamentului condominiului.

Dreptul la acţiunea în justiţie prevăzută la alin.(1) este imprescriptibil. Acţiunea prevăzută la alin.(1) poate fi înaintată şi de către oricare proprietar.

La fel instanța de judecată relevă și art.72 care statuează că, proprietarului i se interzice să efectueze intervenţii sau lucrări neautorizate la faţadă sau oricare alt element al părţilor comune ale condominiului, inclusiv la decorul arhitectural al clădirii. În cazul încălcării acestei prevederi, administratorul asociaţiei aplică art.19. Adiţional, dacă aceasta e prevăzut în statut sau în regulamentul intern, administratorul stabileşte, cu acordul consiliului, proprietarului care nu înlătură încălcarea o penalitate de la 1 la 3 unităţi convenţionale pentru fiecare zi de încălcare. Penalitatea acumulată se include în factura lunară trimisă proprietarului de către asociaţie.

Astfel, instanța de judecată constată că membrii Asociației de Proprietari din Condominiu A0130-0023 și în special proprietarii locurilor de parcare, convocați într-o adunare cu interes special au adoptat hotărârea privind sancționarea parcărilor ilegale și încălcarea regulilor de parcare, deși, conform art.43 alin.(3) al legii cu privire la condominiu, adunarea cu interes special poate decide asupra măsurilor ce ţin nemijlocit de necesitatea de întreţinere, reparaţie şi amenajare a părţilor comune ce vizează subiecte de interes special.

Conform alin.(6) din norma citată, hotărârea specială se execută de către organele asociaţiei în măsura în care nu afectează interesele proprietarilor indicaţi la alin.(5). În special, hotărârea cu interes special nu poate avea ca efect:

1) utilizarea mijloacelor băneşti ale asociaţiei, cu excepţia mijloacelor băneşti care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

a) sunt acumulate de către asociaţie după adoptarea hotărârii speciale;

b) sunt acumulate de la proprietarii cu interes special obligaţi de a contribui financiar prin hotărârea specială respectivă;

2) limitarea dreptului proprietarilor din condominiu de folosinţă a părţilor comune. Adunarea generală a asociaţiei poate revoca oricând o hotărâre specială.

Reținând circumstanșlele de fapt stabilite, probatoriul administrat, raportându-le la prevederile legale citate supra, instanța de judecată concluzionează că, doar regulamentul condominiului, care se adoptă de către adunarea generală a asociației în condominiu, cuprinde reguli de comportament, respectarea lui fiind o obligație a fiecărui proprietar în condominiu. Penalitățile din regulamentul condominiului nu sancționează cazuri de neplată a cotei de contribuție ori a contribuției la fond, ci cazuri de încălcare a regulilor de comportament.

De asemenea, regulamentul condominiului include regulile privind folosința bunurilor comune, inclusiv ce vizează distribuirea, folosirea spațiilor de parcare și eventuala exclusivitate în folosința acelui spațiu (parcare rezervată), fiind actul care obligă toți proprietarii să respecte un anumit mod de folosință.

Astfel, instanța reiterează, reieșind din prevederile art.34 alin.(3) al Legii cu privire la condominium nr.187/2022 că doar adunarea generală, prin hotărârea sa, poate adopta un

regulament al condominiului, îl poate modifica sau abroga și nu poate delega această competență unui alt organ al asociației.

Sancțiunea stabilită pârâților Hadei Eduard și Hadei Natalia nu se încadrează în prevederile art.72, statutul sau regulamentul asociației, or, art.29 din Legea nr.187 indică faptul că, doar adunarea generală poate adopta un regulament pentru reglementarea anumitor situații concrete de ordine interioară. Or, sancțiunea a fost aplicată fără a fi constatată fapta, perioada și durata pretinselor încălcări, nefiind reglementată procedura de aplicare și cuantumul sancțiunilor, care, în prezenta speță, exceed cadrul legal.

Din consdiderentele menționate, instanța de judecată conchide respingerea integrală a cererii de chemare în judecată înaintată de Asociația de Proprietari din Condominiu A0130-0023 împotriva lui Hadei Eduard și Hadei Natalia cu privire la încasarea sumei de 18 000,00 de lei cu titlu de datorie pentru perioada 14.012025 – 31.01.2025, a dobânzii de înrârziere în sumă de 691,45 de lei și a cheltuielilor de judecată, ca fiind neîntemeiată.

În conformitate cu prevederile art.art. 236, 238-241 Cod de procedură civilă,

hotărăște:

Cererea de chemare în judecată înaintată de Asociația de Proprietari din Condominiu A0130-0023 împotriva lui Hadei Eduard și Hadei Natalia cu privire la încasarea sumei de 18 000,00 de lei cu titlu de datorie pentru perioada 14.012025 – 31.01.2025, a dobânzii de înrârziere în sumă de 691,45 de lei și compensarea cheltuielilor de judecată se respinge, ca neîntemeiată.

Hotărârea este cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Centru.

Președinte de ședință,
Judecător Larisa Lavric