Dispozitivul hotărârii pronunțat public la 15 iulie 2026,
Cererea de apel înregistrată la data de 27 iulie 2026,
Perioada concediului anual 15 august 2026 – 18 septembrie 2026 (inclusiv),
Conform art. 236 alin. (6) CPC în cazurile prevăzute la alin.(5), completul de judecată va întocmi hotărârea integrală în termen de 45 de zile lucrătoare de la data solicitării, atacării sau pronunțării dispozitivului hotărârii, după caz.

Dosarul nr. 2-16866/2024
Cererea nr. 2-24145211-12-2-18122024

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

15 iulie 2026 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din
Preşedinte de şedinţă, Judecător Georgeta Grozav
Grefier Ana Gațco

Cu participarea:
R/reclamantului – administrator Pădureț Aureliu, b/***** din*****,
Pîrîtului – Batrac Leonid, b/i ***** din *****,

examinînd în şedinţă de judecată publică cererea de chemare în judecată depusă de Asociația de Proprietari în Condominiu A0120-0041 către Batrac Leonid, privind încasarea datoriei pentru serviciile locativ – comunale, penalitatea de întîrziere, evacuarea, demontarea panoului publicitar, restabilirea suprafeței de fațadă şi încasarea cheltuielilor de judecată și acțiunea reconvențională înaintată de Batrac Leonid către Asociația de Proprietari în Condominiu A0120-0041 privind obligarea de a recunoaște

intervenții urgente, de a remedia defectele spațiului de uz comun și încasarea cheltuielilor de judecată,

a constatat:

La 13 decembrie 2024, Asociația de Proprietari în Condominiu A0120-0041 s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către Batrac Leonid, privind încasarea datoriei pentru serviciile locativ – comunale, penalitatea de întârziere, evacuarea, demontarea panoului publicitar, restabilirea suprafeței de fațadă şi încasarea cheltuielilor de judecată

În motivarea acțiunii reclamantul a invocat că, Asociația de Proprietari în Condominiu A0120-0041 cu sediul mun. Chişinău, str. *****, reprezentată de Administratorul Aureliu Pădureț care gestionează și administrează blocul locativ amplasat pe aceeași adresă. Conform extrasului din Registrul bunului Imobil, pîrîtul Batrac Leonid a fost înregistrat ca proprietar al ap.***** comerț (încăpere nelocativă) cu suprafața de*****, situat în mun. Chișinău, str. *****, număr cadastral *****. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra acestei încăperi situat într-un bloc locativ cu mai multe apartamente şi spații nelocative, având şi Asociație care gestionează, întreține și administrează acest bloc, proprietarii obțin și anumite obligații.

Asociația de Proprietari în Condominiu A0120-0041 a menționat faptul că, pîrîtul Batrac Leonid prin atitudinea sa a intervenit abuziv asupra fațadei blocului, montând un panou publicitar (poza anexez în anexă) încălcând grav Regulamentul Intern a Asociației şi Legea Nr. ***** din 14 iulie 2022 „Cu privire la Condominiu”, art. 11, pct. (1), lit. c), art. 18, pct. (5), art. 72, pct. (1) din Legea Nr. 187 din 14 iulie 2022; art. 13, pct. (1), pct. (3), pct. (4), art. 14, art. 34, pct. (6) din Regulamentului Intern și Anexa 1 pct. 7 din Regulamentul Intern. Potrivit contului deschis la Asociația de Proprietari în Condominiu A0120- 0041, proprietarul ap.***** comerț, mun. Chișinău, str. ***** au fost prestate servicii de deservire a blocului locativ, servicii de gestiune și penalități conform bonului nr. ***** în sumă de 8.018,31 lei, toate formate până la data de 31 octombrie 2024. Această sumă s- a format din neachitarea bonului de plată, penalitățile calculate în urma neachitării bonului de plată și penalitățile urmare a nerespectării cu strictețe a Regulamentul Intern a Asociației și Legea Nr. 187 din 14 iulie 2022 „Cu privire la Condominiu”.

Reclamantul a invocat faptul că în adresa lui Batrac Leonid au fost expediate nenumărate scrisori recomandate de soluționare prealabilă a litigiului pe cale extrajudiciară însoțite de nota de plată care le voi anexa în anexă referitor la solicitarea achitării integrală a bonului de plată, respectarea cu strictețe și bună credință a Legii nr. 187 din 14 iulie 2022 „Cu privire la Condominiu” şi a Regulamentului Intern a Asociației de Proprietari în Condominiu votat de către Adunarea Generală, în regim de urgență

demontarea panoului publicitar care este montat pe părțile comune ale Condominiului și anume fațadă cu restabilirea ei exact cum a fost la etapa inițială astfel încât să nu contravină reglementărilor legale în vigoare, Regulamentului Intern, esteticii exterioare a imobilului/condominiului, proiectului inițial sau oricare alt element al părților comune din condominiu, inclusiv decorul arhitectural al clădirii şi neadmiterea pe viitor a acumulării de datorii şi restanțe la plata bonului (scrisoarea din 18 aprilie 2023, scrisoarea din 23 iunie 2023, scrisoarea din 23 octombrie 2023, scrisoarea din 21 noiembrie 2023, scrisoarea din 21 decembrie 2023, scrisoarea din 16 septembrie 2024) care în consecință nu a fost satisfăcută.

Asociația de Proprietari în Condominiu A0120-0041 a susținut faptul ca, pîrîtul este un proprietar de rea-credință si nu achită intenționat bonul de plată având chiar şi anterior un proces de judecată definitiv și irevocabil (dosarul nr. 2ra-32/22) cu Asociația în privința neachitării acestor servicii. Mai mult ca atât Asociația a fost pusă în situația să apeleze și la executor judecătoresc pentru a pune în aplicare hotărârea definitivă si irevocabilă la care dl. Batrac Leonid a contestat şi decizia executorului judecătoresc (dosarul nr. 2r-937/23).

Reclamantul a solicitat admiterea cererii de chemare în judecată, încasarea din contul Batrac Leonid proprietar al ap.***** comerț (încăpere nelocativă), mun. Chişinău, str. *****, suma de 8.018,31 lei în beneficiul Asociației de Proprietari în Condominiu A0120-0041 cu titlu de datorie şi a penalităților cauzate, încasarea din contul lui Batrac Leonid proprietar al ap.***** comer, mun. Chişinău, str. *****, suma de 127,***** lei cu titlu de cheltuieli poștale, inclusiv a cheltuielilor de judecată și a taxei de stat achitate la depunerea cererii de chemare în Judecată, evacuarea, demontarea panoului publicitar şi restabilirea suprafeței de fațadă exact cum a fost la etapa inițială astfel încât să nu contravină reglementărilor legale în vigoare, Regulamentului Intern, esteticii exterioare a imobilului/ condominiului, proiectului inițial sau oricare alt element al părților comune din condominiu, inclusiv decorul arhitectural al clădirii, conform proiectului clădirii, etc., prin semnarea de către Asociație a unui proces verbal (f.d. 4-9).

La 04 aprilie 2025 Batrac Leonid a depus referință, prin care a indicat că solicitările reclamantului țin de latitudinea instanței (f.d. 57-61). În motivare a stipulat că, în partea ce ține de achitarea serviciilor de deservire a blocului locativ și a penalității aferente presupusei plăți cu întârziere a facturilor, a achitat toate facturile pe care le-a recepționat de la Asociația de proprietari din condominiu A0120-0041 în interiorul termenului de plată, stabilit de entitatea contractată de Asociație pentru emiterea facturilor (ÎM „Infocom”). Facturile neachitate or nu i-au fost livrate, or i-au fost livrate în momentul în care expirarea termenului de achitare a facturii face fizic imposibilă achitarea ei. În data de 22 februarie 2023 prin scrisoarea recomandată DS8004370375AS a transmis

Asociației de proprietari din condominiu A0120-0041 (fostei ACC 55/615) o cerere prin care, în spiritul prevederilor legale, menționate supra, a informat Asociația de proprietari din condominiu A0120-0041 (fosta ACC 55/615) despre adresa la care doreşte să recepționeze înștiințările, facturile și informațiile, aceasta fiind adresa domiciliului lui. În aceeași cerere a propus ca facturile pentru plata serviciilor să fie emise pe numele comodatarului - persoana juridica care folosește imobilul menționat cu scopul facilitării decontărilor, însă această trimitere recomandată nu a fost recepționată.

Batrac Leonid a invocat faptul că, în data de 21 martie 2023 prin trimiterea recomandată ***** a transmis o cerere identică cu cea precedentă (anexa 1), pe care administratorul Asociației, d-1 Pădureț Aureliu a recepționat-o pe 27 martie 2023, fapt demonstrat prin avizul de recepție ***** (Anexa 2). Iar, drept răspuns la cererea din 21 martie 2023, pe 21 aprilie 2023 a primit răspunsul administratorului (anexa 3), în care acesta invocă că contrar celor prevăzute de Legea nr. 187 din 14 iulie 2022 cu privire la condominiu pledează pentru alte metode de livrare a facturii spre plată, refuză emiterea unei facturi pe numele comodatarului care folosește imobilul, și declară că a anexat factura spre plată la trimiterea în cauză, pe când nu include în ea nici o factură. Astfel, dorind să soluționeze diferendul, pe 19 mai 2023 a expediat către ACC 55/615 o adresare (anexa 4), recepționată de administratorul asociației, d-l Pădureț Aureliei la data de 27 mai 2023, conform avizului de recepție DS8004956466AS (anexa 5). Prin această adresare a susținut poziția lui cu privire la modalitatea și adresa de livrare a facturilor spre plată. Totodată, dorind rezolvarea situației în orice mod posibil, și luând în considerație poziția administratorului Asociației, expusă într-o discuție verbală, că celui din urmă nu îi este comod să se deplaseze în fiecare lună la adresa lui de domiciliu (aceasta fiind în blocul alăturat) a intervenit cu propunerea a achita serviciile comunale în avans pentru întreaga perioadă a anului 2023, cu emiterea unei singure note de plată și unei singure facturi, astfel facilitând procesul de decontări pentru serviciile presupus prestate.

Pârâtul a menţionat că, neavând nici un răspuns la adresarea din 19 mai 2023, în data de 09 iunie 2023 a trimis prin trimiterea recomandată ***** o nouă adresare (anexa 6), în care a dus din nou facturarea prin mai multe metode, chiar și în avans a serviciilor prestate. Această tresare a fost recepționată de către administratorul ACC55-615 d-l Pădureț Aureliu, conform avizului de recepție ***** (anexa 7). Ca răspuns la adresările lui din 19 mai 2023 şi 09 iunie 2023 a recepționat de la Asociație înscrisul datat cu 23 iunie 2023 (anexa 8), în care administratorul asociației reiterează aceleași teze privind livrarea facturilor de plată prin oricare metode, în afară de cea solicitată de el (precizează că în adresarea lui din 19 mai 2023 a informat administratorul asociației că nu doreşte recepționarea facturilor pe aplicația Viber, precum și de faptul ca încăperea nelocativă

este oferită în comodat), precum și refuză de a satisface demersul lui privind posibila achitare a serviciilor în avans cu emiterea unei facturi anuale. Totuși, la acest înscris a fost anexată în original factura de plată nr. 163958812 pentru luna mai 2023 (anexa 9). Deși nu a primit facturile interioare, și din gest de bunăvoință a achitat plățile pentru o perioadă mai mare decât 6 luni, exclusiv în speranța că din acest moment facturile pentru servicii se vor livra cu regularitate, achitarea se confirmă prin chitanța cu ID de referință BPL230628014554 din 28 iunie 2023 (anexa 10).

Batrac Leonid a declarat că toate demersurile lui făcute în scopul de a recepționa în mod regulat facturile de plată fost ignorate, astfel în data de 07 noiembrie 2023 a mai depus o cerere (anexa 11), recepționată de dl. Administrator Pădureț Aureliu în data de 10 noiembrie 2023 în baza avizului de recepție *****(anexa 12). În această cerere din nou a solicitat livrarea fizică a facturilor, precum și a mai explicat încă o dată motivul din care are nevoie de factura fizică. Astfel locatorul folosește de fapt serviciile, presupus prestate de asociație, îl substituie pe proprietar în obligațiile financiare față de asociație și alți prestatori de servicii, și are obligația de a le achita - fie direct asociației, fie prin refacturarea lor de către locator, împreună cu plățile pentru locațiune (ambele variante fiind acceptate). Astfel, pentru nefacturarea lor către locator este esențială existența facturii în formă fizică, în original, pe suport de hârtie, cu indicarea perioadei (a lunii) de prestare a serviciilor (pentru a evita achitarea serviciilor comunale prestate în afara valabilității contractului de locațiune, și în acest fel diminuarea cheltuielilor impozabile) astfel ca entitatea care achită aceste plăți în baza contractului de locațiune să poată contabiliza cheltuielile conform Legislației financiare și fiscale. Ca răspuns la cererea din 07 noiembrie 2023, pe data de 06 decembrie 2023 în baza avizului de recepție ***** (anexa 13) a recepționat scrisoarea ce conținea înscrisul din data de 21 noiembrie 2023, în care este încorporată factura nr. 165826452 pentru luna octombrie 2023. Înscrisul menționat, pe lângă insistența repetitivă și deranjantă privind modul de livrare a facturilor pe aplicații electronice conținea și solicitarea de demontare a panoului publicitar. Deoarece propunerea lui de a recepționa lunar facturile spre plată pe suport de hârtie, ceea ce constituie o obligaţie a asociației alin. (4) al art. 31 din Legea nr. 187 din 14 iulie 2022 sau de a fi facturat în avans, a luat decizia de a efectua achitări strict în baza facturilor livrate. Astfel, factura nr. 165826452 recepționată pe 06 decembrie 2023, are înscris pe factură termenul de achitare 30 noiembrie 2023 și nu a putut fi achitată, pe motivul livrării cu întârziere.

Pârâtul a susținut că, în toate adresările, cererile și demersurile transmise ulterior, până în prezent către Asociație de fiecare dată includea solicitarea de livrare regulată a facturilor de plată pe suport de hârtie însă administratorul Asociației ignora această solicitare. Totuși, pe parcursul acestui diferend unele facturi de plată i-au fost livrate fizic

și în termen (de ex. factura nr. 169762228 pentru luna august 2024 și factura nr. ***** pentru luna decembrie 2024 - anexa 14), aceste facturi fiind livrate pe suport de hârtie și în interiorul termenului de achitare au fost plătite fără ezitare. Achitarea acestora se confirmă prin chitanțele cu nr. de referință ***** din 18 septembrie 2024 și *****din 31 ianuarie 2025 - anexa 15. Totodată, orice încercare de a achita o factură pentru serviciile prestate de asociație cu depășirea termenului de achitare nu poate fi realizată. Pentru a proba această afirmație a anexat captura de ecran a aplicației bancare cu tentativa de achitare a facturii cu nr. ***** pentru luna octombrie 2024, anexată la cererea de chemare în instanța de jucată, anexa 16. În partea ce ține de încălcarea invocată a Legii nr. 187 din 14 iulie 2022 cu privire la condominiu, a Regulamentului intern al asociației prin instalarea unui presupus panou publicitar nu corespund realității. În susținerea poziției a indicat că în cererea de chemare în instanța de administratorul asociației operează cu termeni și etrase din Regulamentul intern al asociației, introducând în textul cererii de chemare în instanța de judecată fragmente din acest regulament, fără a anexa integral Regulamentul, precum și evitând să rateze ce număr, din ce dată este Regulamentul invocat și în ce mod a fost acest regulament intern adoptat. Cu regret chiar din momentul din care a devenit membru al asociației de coproprietari din condominiu nu a fost niciodată invitat la Adunarea generală la care se discută subiecte legate de activitatea asociației și se adoptă diverse decizii și regulamente. În scurt timp după ce a devenit proprietar al imobilului vizat și după finalizarea reparațiilor interioare acest imobil a fost transmis în locațiune către o entitate, care, cu permisiunea lui, a instalat deasupra ușii de la intrare o firmă (inscripție). Odată cu instalarea aceste firme locatarul a obținut de la Primăria Municipiului Chișinău o autorizație de construire și amplasare a firmelor (inscripții și imagini exterioare) din 11 octombrie 2017, prin care se autorizează executarea lucrărilor de plasare a inscripţiilor. Această autorizație a fost prelungită ulterior de câteva ori.

Batrac Leonid a afirmat că, firma (inscripția) instalată deasupra ușii încăperii ce îi aparține, deși a fost instalată fără a cunoaște de prevederile Regulamentului intern al asociației, totuși respectă în totalitate fragmentele acestui regulament, pe care d-l Administrator a considerat de cuviință să le includă în cerere de chemare în judecată, în special cu art. 13 a invocatului Regulament. În nici unul dintre punctele regulamentului, pe care dl. Administrator a considerat de decuviința aleatoriu să le includă în cererea sa de chemare în instanța de judecată nu se interzice instalarea firmelor sau a inscripțiilor, menite să indice localizarea unui obiect comercial, or firma (inscripția) instalată nu cade sub incidența noțiunii de panou publicitar, noțiune care de fapt nu se găsește în Legea nr. 62 din 17 martie 2022 cu privire la publicitate. Cazul în care această noțiune se “găsește într-un oarecare alt punct al Regulamentului intern, dl. Administrator nu urma decât să

apeleze la acel punct al Regulamentului în cererea sa de chemare în instanța de judecată. Faptul că obiectul plasat prezintă o firmă (inscripție) și că nu contravine normelor legale, nu afectează estetica și aranjamentele fațadei clădirii se confirmă, printre altele, și de autorizația de construire și amplasare a firmelor, pașaportul amplasării inscripțiilor și imaginilor exterioare, schița imaginii și amplasării - toate coordonate de funcționarii Primăriei municipiului Chișinău, inclusiv - arhitectul-șef al municipiului. Respectiv această poziție a asociației este bazată pe o interpretare extensiv defavorabilă și abuzivă iar drept consecință eronată a normelor legale. Potrivit Regulamentului este interzisă plasarea panourilor publicitate, pe când firma (inscripția) în sensul expus de art. 30 din Legea nr. 62 din 17 martie 2022 cu privire la publicitate nu constituie un panou publicitar.

Pârâtul consideră că, atitudinea de rea-credință a Administratorului asociației față de persoana lui reiese din abordarea dânsului a presupusei încălcări a regulamentului intern; în înscrisul său din 21 noiembrie 2023, în care dumnealui pentru prima dată invocă presupusa încălcare a Regulamentului intern, dumnealui nu intervine în nici un fel cu propunerea de transmitere în locațiune a părții comune, pe care, conform presupunerii sale este instalat un panou publicitar, deși art. 13 al Regulamentului prevede o așa posibilitate, iar locațiunea unei părți comune ar putea aduce surse adiționale la bugetul Asociației. Prin cererea de demontare a presupusului panou publicitar dl. Administrator își face clare motivele: nu de a soluționa un posibil diferend sau neînțelegere, ci de a crea impedimente în activitatea lui de dare în locațiune a imobilului ce îi aparține, și locatarului acestui imobil în activitatea desfășurată de acesta. Precizează că solicitarea de demontare a presupusului panou publicitar vine în scurt timp după ce a contractat un expert judiciar pentru a efectua o expertiză în construcții privind scurgerile permanente de apă pe tavanul și pereții încăperii ce îi aparține, și este vădit un mod de a riposta, a tărăgăna și de a se eschiva de responsabilitățile sale directe, ce privește administrarea blocului în partea reparației fațadei, pereților exteriori și a părții exterioare a tavanului pentru încăperea ce îi aparține.

Batrac Leonid a solicitat, reieșind din cele relatate mai sus consider pretențiile APC A0120-0041 drept nefondate deoarece nu a încălcat prevederile Regulamentului intern al APC A0120-004J invocate de dl administrator în cererea sa de chemare în instanța de judecată, motivele sale de fapt constând în crearea impedimentelor în activitatea lui și a locatarului, or deasupra intrării în spațiul ce îi aparține este montată, fără a aduce prejudicii fațadei blocului, o firmă - inscripție amplasată pe imobilul în care își desfășoară activitatea un comerciant sau într-un loc adiacent, special amenajat, având ca obiect denumirea, marca comercială, logotipul/emblema, programul de activitate și/sau genurile de activitate ale comerciantului respectiv și, după caz, elemente de design și aranjament

artistic/arhitectural, cu suprafața de până la 1 m2, fără care activitatea locatorului care folosește imobilul face imposibilă. Din aceste motive solicită respingerea acțiunii în partea ce ține de evacuarea demontarea panoului publicitar și restabilirea suprafeței de fațadă exact cum a fost la etapa inițială, astfel încât să nu contravină reglementărilor legale în vigoare, Regulamentului intern, esteticii exterioare a imobilului/condominiului, proiectului inițial sau oricare alt element al părților comune din condominiu, inclusiv decorul arhitectural al clădirii, conform proiectului clădirii, etc, prin semnarea de către Asociație a unui proces verbal, ca fiind lipsită de temei legal.

La data de 08 septembrie 2025 Batrac Leonid, a depus cerere reconvențională de chemare în judecată prin care a solicitat, obligarea Asociației de proprietate în condominiu A0120-0041 (fosta ACC 55/615- în continuare APC A0120-0041) să recunoască drept intervenții urgente, și să remedieze defectele spațiului de uz comun, care cauzează riscuri pentru sănătatea oamenilor și bunurilor ce aparțin, și anume riscul pentru imobilul cu nr. cadastral ***** situat pe adresa mun. Chișinău, str. *****nr. ***** apărut din cauza scurgerilor de apa prin acoperișul și pereții imobilului menționat, partea exterioară a acoperișului și pereților fiind locuri de uz comun. Încasarea de la APC A0120-0041 a cheltuielilor pentru efectuarea expertizei judiciare și a cheltuielilor de judecată, în suma totală 2.903,50 din care plata pentru expertiză extrajudiciară 2.500, 00 lei, plata comisionului bancar pentru prestarea plaților pentru expertiza extrajudiciară – 3,50 lei și taxa de stat pentru depunerea cererii reconvenționale - 400 lei (f.d. 94-97). În motivare a indicat că, în anul 2017, a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului cu numărul cadastral ***** situat pe adresa mun. Chișinău, str. *****nr. ***** și deține dreptul de proprietate asupra imobilului menționat până în prezent, fapt demonstrat prin certificat din 18 mai 2017, eliberat de Agenția relații funciare și cadastru, oficiul cadastral teritorial Chișinău, filiala I.S. Cadastru. Concomitent cu acesta a devenit membru al Asociației de coproprietari în condominiu 55/615, ulterior reorganizată și denumita APC A0120-0041. La fel, din momentul dobândirii calității de membru APC A0120-0041 se află în diverse tipuri de litigii cu Asociația, legate de calitatea procesuală a serviciilor prestate, precum și lipsa de comunicare oficială cu Asociația privind deciziile adoptate, adunările (inclusiv dăunările generale) planificate și petrecute, ba chiar și subiectele legate de livrarea facturilor pentru serviciile prestate, ceea ce este și fondul procesului derulat în prezent. Unul din aspectele esențiale și pasibile rezolvării în cadrul prezentului proces este aspectul ce ține de obligațiile Asociației în raport cu proprietarul, și anume obligația de întreținere a spațiilor de uz comun. Chiar din momentul dobândirii dreptului de proprietate asupra imobilului, acesta prezintă semne de inundare a tavanului și pereților, din motive necunoscute lui. Pentru a remedia defectele depistate, a adresat cu mai multe cereri către Asociația de coproprietari în condominiu, pentru a stabili cauza și

natura inundării, precum și a remedia, după necesitate, defectele spațiilor de uz comun, care cauzează inundarea proprietății lui. Unele dintre aceste cereri și adresări sunt prezentate instanței în anexe 1, 4, 6, fiecare din ele printre celelalte solicitări conținând solicitarea de intervenție de urgență pentru reparația spațiului de uz comun – a terasei de la parterul blocului, sub care se află imobilul ce îi aparține. Cu regret nu s-au răspuns la aceste cereri (unele din ele fiind prezentate în Anexele 3, 8, 11) nu a manifestat disponibilitatea administrației APC A0120-0041 de a respecta prevederile Legislației în vigoare.

Batrac Leonid a menţionat că, natura litigiului consta în depistarea cauzei deteriorărilor, și luând în considerație că administrația APC A0120-0041 are o poziție fermă privind motivele invocate de dânsa, a ajuns la concluzia că depistarea cauzei inundărilor și a deteriorărilor încăperii nu poate fi stabilită decât de un specialist autorizat, cu studii tehnice în construcții. Pentru a stabili cu exactitate cauza din care încăperea ce îi aparține suferă deteriorări din motivul inundărilor constante a decis să se adreseze către Biroul Asociat de Expertiză Judiciară „CEXIN”, solicitând efectuarea unei expertize extrajudiciare, care are drept scop determinarea cauzei apariției scurgerilor de apă și deteriorărilor apărute în elementele constructive ale încăperii ne locative ce îi aparține, atât din interior cât și din exterior. Cererea depusă în acest sens se poate vedea în anexa 12. În momentul depunerii cererii a primit de la administrația Biroului Asociat de Expertiză Judiciară „CEXIN” nota de plată cu suma de 2.500 lei, care constituie costul efectuării expertizei solicitate (anexa 13).

Precizează că, plata nu putea fi efectuată în numerar, Biroul Asociat de Expertiză Judiciară „CEXIN” oferind ca metodă de plată doar opțiunea de virament, astfel achitarea plății pentru efectuarea expertizei implică obligativitatea și achitarea comisiunii de către bancă pentru procesarea plății în mărime de 3,50 lei. Imediat după stabilirea datei de ieșire a expertului la fața locului pentru efectuarea expertizei solicitate a comunicat această dată și oră Administratorului APC A0120-0041, pentru a putea fi și el prezent la examinarea încăperii ne locative ce îi aparține, atât în interior, cât și în exterior, acțiune realizată prin adresarea din 30 octombrie 2023. În ziua ieșirii la fața locului administratorul APC A0120-0041 nu s-a prezentat, o altă persoană din cadrul APC A0120-0041 nu a delegat, și despre motivele neprezentării sale nu a comunicat, astfel efectuarea expertizei în interior și exterior de către expertul judiciar dl. Mocanu Oleg (deținător al licenței seria EJ nr. 068343 – anexa 16 pag. 15) a fost efectuată în lipsa vre-un reprezentant al APC A0120-0041.

În data de 27 decembrie 2023 a efectuat plata pentru efectuarea expertizei în mărime de 2.500,00 lei și a comisionului bancar în mărime de 3,50 lei, suma totală fiind de 2.503,50 lei – fapt confirmat prin documentul bancar cu ID referință BPL23122701162701 din 27

decembrie 2023. În rezultatul efectuării expertizei solicitate, în data de 07 februarie 2024 de către expertul judiciar a fost emis raportul de expertiză extrajudiciară nr. 016 din 07 februarie 2024, în care expertul judiciar a stabilit „...cauzele scurgerilor de apă și deteriorărilor, apărute în elementele constructive a obiectului cercetat, inclusiv ... terasa situată deasupra încăperii și scările de acces pe terasă". Concluziile expertului judiciar privind cauzele apariției scurgerilor de apă, mucegaiului și deteriorărilor în încăperea nelocativă ... din mun. Chișinău, sect. Buiucani, str. ***** sunt următoarele: a) deteriorările și încălcările normative la finisarea scărilor și a terasei și ca consecință scurgeri de ape pluviale în interiorul încăperii nelocative cercetate; b) încălcările normative la finisarea terasei (înclinarea) și ca consecință scurgeri de ape pluviale pe peretele exterior.

Batrac Leonid consideră necesar să sublinieze că pct. c) din concluziile expertului menționează că „peretele exterior al încăperii cercetate este termoizolat din interior cu vată minerală, se permite conform „Cod practic în construcții CP E.04.02 – 2013 Reguli tehnice de execuție a sistemelor de termoizolație exterioară și interioară a clădirilor" – fapt ce contravine declarațiilor nefondate ale Administratorului APC A0120-0041, precum că la efectuarea lucrărilor de finisare el nu a respectat tehnologia efectuării reparației la tavan și a întregii încăperi. Expertiza extrajudiciară efectuată stabilește clar că: Încăperea ce îi aparține este deteriorată, ceea ce prezintă un vădit risc pentru bunurile mele. Cauza deteriorărilor este una tehnică, și ține de deteriorările și încălcările normative la lucrări efectuate la părțile comune: terasa exterioară și scările de acces pe această terasă. Luarea măsurilor de rigoare nu e o opțiune, ci o obligație a administratorului condominiului, iar măsurile ce trebuie luate sunt caracterizate de legiuitor ca fiind măsuri urgente. După efectuarea expertizei tehnice a încăperii ce îi aparține și obținerea raportului de expertiză extrajudiciară menționat mai sus a întreprins încă câteva tentative de a rezolva acest litigiu pe cale amiabilă, agresându-se către APC A0120-0041 cu o cerere în data de 08 august 2024, în care a anexat copia Raportului de expertiză extrajudiciară, comunicat concluziile expertului judiciar, precum și a invitat administratorul Asociației să facă cunoștință cu originalul Raportului de expertiză extrajudiciară, stabilind pentru aceasta o dată și oră convenabilă Dumnealui. Ca răspuns la adresarea lui din 08 august 2024 a primit din partea APC A0120-0041 înscrisul din 12 septembrie 2024, în care administratorul Asociației invocă motive lipsite de orice temei pentru refuzul de a-și satisface obligațiile impuse de Legea nr. 187 din 14 iulie 2022 cu privire la condominiu, și copilărește invocă intenția lui de a face cunoștință cu originalul Raportului de expertiză extrajudiciară, pe care nu îi putea transmite lui în original deoarece dispun de un singur exemplar, eliberat lui de către Biroul Asociat de Expertiză Judiciară „CEXIN". Ulterior, a mai întreprins mai multe tentative de a rezolva, totuși,

situația pe cale amiabilă, atât prin adresări scrise, cât și în formă verbală, ultima adresare scrisă fiind făcută în data de 14 aprilie 2025, însă toate încercările lui au suferit eșec.

Batrac Leonid a solicitat, admiterea prezentei cereri, obligarea Asociației de proprietari în condominiu A0120-0041 să recunoască drept urgentă intervenția urgentă, și să remedieze defectele spațiului de uz comun, care cauzează riscuri pentru sănătatea oamenilor și bunurile ce îi aparțin, și anume risc pentru imobilul cu nr. cadastral *****, situat pe adresa mun. Chișinău, str. *****nr. ***** apărut din cauza scurgerilor de apă prin acoperișul și pereții imobilului menționat. Încasarea din contul ACC 55/615, în beneficiul lui Batrac Leonid a cheltuielilor de efectuare a expertizei extrajudiciare în sumă de 2.503,50 lei și a cheltuielilor de judecată în sumă de 400,00 - în total 2.903,50 lei.

Prin încheierea protocolară a Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 09 septembrie 2025, s-a acceptat spre examinare cererea reconvențională depusă de Batrac Leonid împotriva APC A0120-0041, cu privire la obligarea recunoașterii dreptului la intervenție urgentă și remedierea defectelor spațiului de uz comun, încasarea cheltuielilor aferente efectuării expertizei extrajudiciare, precum și a cheltuielilor de judecată, urmând ca aceasta să fie examinată concomitent cu acțiunea de bază depusă de APC A0120-0041 împotriva lui Batrac Leonid privind încasarea datoriei în mărime de 8.018,31 lei, evacuarea din bunul imobil, demontarea panoului publicitar cu restabilirea fațadei și încasarea cheltuielilor de judecată (f.d. 148-149).

La data de 02 decembrie 2025 APC A0120-0041 a depus referința la cerere reconvențională înaintată de către Batrac Leonid privind obligarea de a recunoaște intervenții urgente, de a remedia defectele spațiului de uz comun și încasarea cheltuielilor de judecată. În motivare a invocat că, acțiunea este una neîntemeiată și pasibila de a fi respinsă din următoarele considerente, reclamantul menționează că a procurat imobilul în anul 2017 de la Compania de construcții. Totodată, afirma că din momentul dobândirii dreptului de proprietate asupra imobilului acesta prezenta semne de inundare a tavanului și pereților. În mod logic, era necesar ca acesta sa se adreseze din start Companiei de construcție de la care a procurat bunul imobil pentru a fi remediat neajunsurile, viciile inundării, sau, în caz contrar, să refuze procurarea acestuia. Lipsa acestor adresării atesta faptul că semne de inundare asupra tavanului și pereților lipsea. Totodată pare straniu faptul ca reclamantul, deși ar fi observat încă din 2017 acest fenomen, s-a adresat la APC A0120-0041 abia peste 6 (șase) ani în anul 2023. Consideră că și acesta este un argument care demonstrează inundare invocată de reclamant din exterior lipsește. Referitor la neglijarea tentativelor extrajudiciare de aplanare a conflictului legat de inundările invocate de către reclamant. Reclamantul omite să menționeze că, în ciuda cererilor sale, pârâtul nu a răspuns. Dimpotrivă, la materialele dosarului este atașat dovada faptului că

Asociația a încercat, permanent a fost deschisă și receptivă la toate solicitările parvenite de la reclamant, să aplaneze conflictul, pe cale extrajudiciară, însă reclamantul a neglijat această ocazie.

APC A0120-0041 a susţinut că prin scrisoarea din 21 martie 2023 - cerere depusă de reclamant la Asociație pentru prima dată, scrisoarea din 18 aprilie 2023 - răspuns oferit de Asociație, inclusiv indicarea unei date și ore, scrisoarea din 19 mai 2023 - se propune data de 06 iunie 2023, ora 10:00, scrisoarea din 23 iunie 2023 - a fost menționat în mod expres că data și ora nu se nu se potrivesc și au fost comunicate reclamantului despre prezența Asociației pe aplicația viber, însă acesta nu s-a prezentat la ora convenită, ulterior întrevederile de către reclamant au fost abandonate, scrisoarea din 30 octombrie 2023 - solicitare de prezentare pentru examinarea încăperii de către expert. Reclamantul declară în cererea reconvențională că examinarea încăperii în exterior și în interior de către expertul judiciar a fost efectuată în lipsa unui reprezentant al APC A0120-0041. Însă, în pagina 2 a Raportului de expertiză extrajudiciară însăși expertul a menţionat că cercetarea la fața locului a obiectului a avut loc la 07 noiembrie 2023 în prezența solicitantului și președintelui APC A0120-0041, Pădureț Aureliu. În acest context există contradicții privind prezența Administratorului, reieșind din cele menționate supra ajunge la concluzia și este demonstrat faptul, declarațiile date cu bună știință de reclamant sunt mincinoase și au scop bine determinat de a induce instanța în eroare. În acest context, expertul judiciar nu a întocmit nici un proces verbal la fața locului în încăperea nelocativă, nu a indicat uneltele utilizate, aparatele, tehnicile și metodele folosite, parametrii de arare, condițiile examinării încăperii, temperatura, umiditatea, starea ventilării etc., şi nu a dat răspuns la nici una din întrebările adresate. Astfel constată că raportul de expertiză extrajudiciară nu respectă standardele minime ale unei expertize. În această ordine de idei raportul de expertiză judiciară, îl respinge în totalitate. Mai mult ca atât, nu este suficientă simpla prezentare a unor fotocopii; este imperios și necesar ca expertul să probeze, să argumenteze și să demonstreze cauzalitatea, locul, durata apariției scurgerilor de apă și a deteriorărilor, apărute în elementele constructive a obiectului cercetat. Astfel constată că acest raport de expertiză este practic o opinie personală, nu o expertiză. Or, expertul este obligat să demonstreze cu exactitate prin probe concludente și pertinente (nu doar fotografii, ci, de exemplu prin monitorizarea și măsurarea parametrilor interiori a temperaturii aerului, umidității, lipsei totale a canalului de ventilare în încăpere, lipsa totală a sistemului de încălzire, aspectul general al încăperii, etc.) apariția scurgerilor de apă și a deteriorărilor. În Raportul expertiză extrajudiciară nu există și nu sunt reflectate măsurători ale umidității, măsurători ale temperaturii, verificarea tirajului de ventilare, analiza punților termice, testarea hidroizolării tavanului și pereților, identificarea zonei reale de infiltrare.

Totodată, APC A0120-0041 a declarat că, lipsa canalului de ventilare și a oricărui sistem de încălzire a încăperii duce mijlocit la formarea condensului și a apariției mucegaiului, raportul conține doar afirmații generale și fotografii. La baza expertizei expertul declară că stat următoarele materiale: cererea solicitantului, copia certificatului care atestă dreptul de proprietate și planul încăperii. Planul încăperii anexat la expertiză este eronat. Acest plan prezentat de către reclamant nu corespunde planului încăperii înregistrat la ASP. Acest fapt demonstrează repetat că reclamantul operează cu acte false. Potrivit planului încăperii nelocative (anexa 1) înregistrat în registrul bunurilor imobile este o încăpere deschisă care are ușă de intrare și două geamuri. Comparând aceste planuri se observă că încăperea dată a mai fost supusă unor replanificări ale compartimentării interioare de către proprietar, pe cont propriu în lipsa unei autorizații și în lipsa unui proiect elaborat de către specialiști în domeniul ventilării, termoficării, hidroizolării, arhitecturii și rezistenței. De asemenea, reclamantul a intervenit asupra fațadei blocului, efectuând modificări prin montarea unui geam, a cărui izolare nu este cunoscută cum a fost executată și nu există dovezi că ar fi fost executată corespunzător.

Conform pozelor 16, 17, 18 și 19 reflectate în Raportul de Expertiză Extrajudiciară și în planul încăperii anexat de către reclamant această încăpere deja dispune de o ușă și trei geamuri. De asemenea încăperea nr. 1 (foto nr. 1-2) menționată de expertul judiciar nici nu există în planul încăperii înregistrat la ASP. Totodată încăperea nr. 2 (care se utilizează ca bloc sanitar), (foto I) menționată în Raportul de Expertiză, conform planului încăperii înregistrat la ASP lipsește. Încăperea nr. 3 (foto nr. 4, 8) este menționat de către expert cu deteriorări în finisarea pereților și lângă pardoseală. Rămâne necunoscut cum pot apărea deteriorări în finisarea pereților, lângă fereastră și la nivelul pardoselii, fără ca peretele să fie afectat începând de la tavan în jos. Toate deteriorările se găsesc în zone incompatibile cu o infiltrare de apă din structura blocului. Asociația nu poartă răspundere de finisările interioare ale încăperilor. Încăperea nr. 4 (foto nr. 5- 7) este menționat de către expert cu deteriorări lângă fereastră. Aceasta și este fereastra a treia care nu este în planul încăperii. Ea a fost executată pe cont propriu de către reclamant. Nu este clar cum a fost executată acesta lucrare. Toate aceste intervenții favorizează apariția condensului și a mucegaiului neavând legătură cu întreținerea blocului. Expertul nu s-a referit în nici un fel la replanificările date și cum ele au influențat asupra condensului, mucegaiului și a umidității. Conform literaturii de specialitate, mucegaiul apare ca urmare a combinației dintre umiditate excesivă, ventilație deficitară și prezența suprafețelor reci pe care se formează condensul. Astfel că expertul nu a analizat materialele din care este construit tavanul și pereții încăperii; expertiza a fost efectuată în mod superficial și nu a fost demonstrat dacă, în realitate, pătrunde apă în încăpere și, în caz afirmativ, pe unde anume pătrunde aceasta. Expertul ignoră modificările efectuate de proprietar. În raportul de

expertiză, expertul face referire doar la literatura de specialitate, fără careva mijloace de constatare, adică utilaj necesar la cele scrise mai sus. El a făcut doar teoretic o concluzie, dar în lipsa utilajului care ar stabili cauza exactă, ar fi putut constata și contrariul, că însăși proprietarul este vinovat, dar cine achită expertul acela are concluzie favorabilă.

APC A0120-0041 a indicat că referitor la poziția expertului vis-a-vis de înclinarea treptelor scărilor, pereților și terasei în interior sunt niște declarații arbitrare, neîntemeiate și neprobate. Nu este clar nici modul în care expertul a cercetat din exterior elementele constructive sub care este amplasată încăperea nelocativă și cum a constatat existența urmelor de scurgere a apelor pluviale. De asemenea, nu se indică dacă s-a măsurat și dacă da, atunci cu ce aparat de măsură s-a stabilit că treptele sunt înclinate spre interior și în ce mod murdăria și gunoiul ar influența apariția scurgerilor de apa. Simpla declarație nu poate servi ca probă într-un raport de expertiza extrajudiciară. În cumulul celor relatate, se constată că întreaga acțiune înaintată de către reclamant este nefondată, neargumentată și neprobată. Aceasta nu are puterea de a convinge că a fost real comisă o abatere din partea Asociației, care eventual ar fi cauzat un prejudiciu, și care ar fi pasibil de a fi recuperat de la pârâtă. Întreaga acțiune este calificată de către pârât ca o tentativă de a o obliga în anumite intervenții fără justa cauza, din acest motiv urmează a fi respinsă integral.

Examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spața, instanța de judecată consideră necesar de a respinge acțiunea înaintată de Asociația de Proprietari în Condominiu A0120-0041 și de a admite parțial acțiunea reconvențională înaintată de Batrac Leonid, reieșind din următoarele considerente.

Conform art. 239 CPC, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță şi pe probele cercetate în ședință de judecată.

Potrivit 240 alin. (1) CPC, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importantă pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei şi admisibilitatea acțiunii

Cu referire la cererea de chemare în judecată depusă de Asociația de Proprietari în Condominiu A0120-0041 către Batrac Leonid, privind încasarea datoriei pentru serviciile locativ – comunale.

Din materialele cauzei se constată că, Asociația de Proprietari în Condominiu A0120-0041, este gestionarul fondului locativ din blocul locativ str. *****, *****, mun. Chișinău, calitate în care prestează pârâtului serviciile comunale și necomunale, inclusiv de livrare a energiei termice, energiei electrice, inclusiv pentru ascensor, de evacuare

deșeuri, deservirea ascensorului, de deservire a utilajului blocului locativ, de igienă interior și reparație a blocului locativ.

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, proprietarul încăperii nelocative nr. *****, din str. *****, mun. Chişinău, cu nr. cadastral *****, este Batrac Leonid (f.d.13).

Potrivit documentului de plată pentru luna octombrie 2024, pentru încăperea nelocativa nr. *****, din str. *****, mun. Chişinău, s-a acumulat o datorie în mărime de 8.018,31 lei, care a fost înaintată spre plată consumatorului.

Conform art. 774 alin. (1) Cod civil, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face.

Conform art. 775 alin. (1) Cod civil, debitorul și creditorul trebuie să se comporte cu bună-credință și diligență la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării și stingerii obligației.

Conform art. 858 alin. alin. (1), (2) Cod civil, temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Conform art. 901 alin. (1) lit. a) Cod civil, atunci cînd, fără justificare, debitorul nu își execută obligația, creditorul poate, în condițiile legii și, după caz, ale contractului, la alegerea sa să ceară executarea silită a obligației.

Conform art. 25 alin. (1) Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402 din 24 octombrie 2002, persoanele fizice și juridice care beneficiază de servicii publice de gospodărie comunală sânt obligate să achite contravaloarea serviciilor prestate, conform facturilor primite, în termenul prevăzut de contractul încheiat între operator şi consumator.

Persoanele fizice și juridice care beneficiază de servicii publice de gospodărie comunală sunt obligate să achite contravaloarea serviciilor prestate, conform facturilor primite, în termenul prevăzut de contractul încheiat între operator și consumator. În același timp, acest text legal nu dispensează reclamanta de obligația procesuală de a demonstra care servicii au fost calculate, pentru ce perioadă, în ce cuantum, ce plăți au fost efectuate și cum s-a ajuns la suma finală pretinsă.

Conform pct. 4 din Regulamentul cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 281 din 17 aprilie 2024, din categoria serviciilor comunale fac parte: 1) livrarea energiei termice pentru încălzirea unității, a locurilor de uz comun din blocurile locative, precum şi pentru încălzirea şi/sau prepararea apei calde menajere, şi/sau pentru răcire; 2) alimentarea cu apă potabilă; 3) canalizarea; 4) evacuarea deşeurilor municipale solide şi lichide; 5) întreţinerea

ascensorului; 6) administrarea fondului locativ public şi privat; 7) salubrizarea şi amenajarea terenului aferent.

Potrivit pct. pct. 112 și 115 al aceluiaș regulament, stipulează că, plățile pentru serviciile comunale și necomunale se percep de la proprietarii/locatarii de unități, în baza facturilor de plată lunare pentru fiecare tip de serviciu, eliberate de asociație/gestionar sau furnizor/prestator/operator de servicii/intermediar la decontări. Plățile pentru serviciile prestate se achită până la data indicată în factura de plată. La solicitarea consumatorilor, plata pentru serviciile prestate poate fi achitată în prealabil pe o durată convenită de părți, conform condițiilor stipulate în contract și/sau în conformitate cu actele normative care reglementează fiecare serviciu separat.

Achitarea plăților se efectuează de către proprietarii, chiriașii și locatarii caselor individuale, apartamentelor/încăperilor locuibile în cămine şi încăperilor nelocuibile din bloc, de regulă, prin instituțiile bancare şi oficiile poștale, dacă în contractele încheiate nu este prevăzut altceva. În cazul în care plata se achită direct furnizorilor, prestatorilor de servicii şi gestionarilor, casele lor trebuie să fie înzestrate cu aparate de casă cu memorie fiscală.

Proprietarii, chiriașii și locatarii caselor individuale, apartamentelor/încăperilor locuibile în cămine şi încăperilor nelocuibile din bloc achită plățile pentru serviciile prestate în luna precedentă până la data indicată în factura de plată.

Prin urmare, instanța constată că existența unei obligații generale a proprietarului de a achita cheltuielile și serviciile datorate condominiului nu este contestată. Însă, pentru admiterea unei pretenții concrete de încasare a unei datorii, reclamantul trebuie să demonstreze existența și întinderea obligației pretinse, perioada pentru care aceasta a fost calculată, natura serviciilor, cuantumul acestora, termenul de achitare și comunicarea documentelor de plată către proprietar.

Asociația de Proprietari în Condominiu A0120-0041, a susținut că serviciile nominalizate supra au fost prestate pârâtului, acesta însă nu au achitat plata pentru serviciile locativ – comunale, potrivit facturilor prezentate acestuia, formând în acest sens o datorie față de reclamant în sumă de 8.018,31 lei, potrivit informațiilor anexate la cerere.

Însă, instanța constată că pârâtul Batrac Leonid nu a negat în principiu obligația de achitare a serviciilor comunale și necomunale, ci a susținut că și-a executat obligațiile în privința facturilor care i-au fost comunicate efectiv și în termen, iar neachitarea altor sume a fost determinată de necomunicarea sau comunicarea tardivă a facturilor.

Din materialele cauzei rezultă că, la datele de 19 mai 2023 și 09 iunie 2023, Batrac Leonid s-a adresat Asociației de Proprietari în Condominiu A0120-0041 cu solicitarea de

a-i fi comunicate facturile pentru serviciile prestate pe suport de hârtie, la adresa indicată de acesta.

Instanța constată că aceste solicitări au fost expediate Asociației prin intermediul serviciului poștal, fapt confirmat prin avizele de recepție anexate la materialele cauzei, care atestă recepționarea corespondenței de către Asociație (f.d. 66-69).

Totodată, pârâtul a prezentat dovezi privind achitarea facturilor care i-au fost comunicate efectiv, ceea ce confirmă conduita acestuia de executare a obligațiilor de plată în măsura în care documentele de plată i-au fost puse la dispoziție.

În același timp, Asociația nu a prezentat probe suficiente care să confirme, pentru fiecare perioadă inclusă în suma pretinsă, faptul comunicării facturii către pârât, data comunicării acesteia, termenul de achitare și momentul de la care obligația putea fi considerată exigibilă.

Or, potrivit pct. 112 din Regulamentul cu privire la prestarea şi achitarea serviciilor comunale şi necomunale, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 281 din 17 aprilie 2024 în vigoare din 30 iunie 2024 (citat supra), factura în sine reprezintă o notificare prealabilă de achitare a datoriilor, fapt neexecutat de către Asociația de Proprietari în Condominiu A0120-0041.

Potrivit pct. 68 din Legea cu privire la condominiu, (1) Proprietarul este obligat să informeze asociaţia despre datele sale de contact, în special numărul de telefon şi adresa de poştă electronică, dacă o are. (2) Dacă domiciliul/reşedinţa (în cazul persoanei fizice) ori sediul (în cazul persoanei juridice) al proprietarului este diferit de adresa unităţii, proprietarul este obligat să informeze asociaţia şi despre adresa domiciliului/reşedinţei ori a sediului sau o altă adresă pentru notificări. (3) Cu excepţia cazului în care proprietarul a informat asociaţia despre adresa domiciliului/reşedinţei ori a sediului sau o altă adresă pentru notificări, asociaţia are dreptul să considere că adresa unităţii este domiciliul/reşedinţa ori sediul proprietarului în scopul primirii notificărilor.

Prin urmare, în ședința de judecată s-a stabilit că Batrac Leonid, a informat Asociația despre expedierea facturile pe o altă adresă, însă Asociația a continuat expedierea facturilor/informațiilor pe adresa locului de consum, ceea ce contravine prevederilor art. 68 din Legea cu privire la condominiu, citat supra.

De asemenea, Batrac Leonid a informat și a propus de nenumărate ori Asociației, ca facturile pentru plata serviciilor să fie emisă pe numele comodatarului – persoana juridică, care folosește imobilul, cu scopul facilitării decontărilor, însă această solicitare la fel a rămas nerecepționată (f.d. 62-69).

Astfel locatorul folosește de fapt serviciile, presupus prestate de asociație, îl substituie pe proprietar în obligațiile financiare față de asociație și alți prestatori de

servicii, și are obligația de a le achita - fie direct asociației, fie prin refacturarea lor de către locator, împreună cu plățile pentru locațiune.

Iar, pentru nefacturarea lor către locator este esențială existența facturii în formă fizică, în original, pe suport de hârtie, cu indicarea perioadei (a lunii) de prestare a serviciilor (pentru a evita achitarea serviciilor comunale prestate în afara valabilității contractului de locațiune, și în acest fel diminuarea cheltuielilor impozabile) astfel ca entitatea care achită aceste plăți în baza contractului de locațiune să poată contabiliza cheltuielile conform Legislației financiare și fiscale.

Conform art. 69 din Legea cu privire la condominiu, dacă unitatea este grevată de dreptul real al unui terţ, acesta are dreptul să obţină de la asociaţie informaţia despre suma şi temeiul datoriilor proprietarului faţă de asociaţie.

Instanța constată că deși Batrac Leonid nu primea facturile pe adresa solicitată, aceasta a format o datorie, iar ulterior au fost achitate facturile care i-au fost comunicate efectiv și în termen, ceea ce denotă că acesta nu a refuzat executarea obligațiilor de plată, ci a contestat modalitatea în care i-au fost comunicate anumite documente de plată. În aceste condiții, nu poate fi pusă în sarcina pârâtului consecința unei eventuale deficiențe în procesul de emitere sau comunicare a facturilor.

Cu privire la pretenția privind încasarea penalității de întârziere, la acțiunea înaintată de Asociația de Proprietari în Condominiu A0120-0041.

Instanța reține că penalitatea reprezintă o consecință a neexecutării sau executării necorespunzătoare a unei obligații principale și presupune existența unei obligații ajunse la scadență, precum și a unei întârzieri imputabile debitorului.

În speță, întrucât reclamantul nu a demonstrat în mod suficient existența și exigibilitatea datoriei principale în cuantumul pretins și nici faptul că facturile aferente au fost comunicate pârâtului în termen, nu poate fi stabilită nici existența unei întârzieri culpabile a acestuia.

Cu privire la pretenția privind evacuarea şi demontarea panoului publicitar, la acțiunea înaintată de Asociația de Proprietari în Condominiu A0120-0041.

Instanța constată că Asociația a solicitat evacuarea și demontarea obiectului amplasat deasupra intrării în încăperea deținută de Batrac Leonid, calificându-l drept panou publicitar amplasat neautorizat.

Potrivit art. 17 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 187/2022, proprietarul are dreptul să folosească unitatea conform destinației, în corespundere cu dispoziţiile prezentei legi, ale actului de constituire a condominiului şi ale regulamentului condominiului;

Totodată, în temeiul art. 18 alin. (1) din aceeași lege, proprietarul trebuie să se comporte cu bună-credință şi să respecte interesele legitime ale celorlalți proprietari în raporturile dintre ei şi în raporturile sale cu asociația.

Prin urmare, amplasarea unui obiect pe o parte comună a condominiului poate fi supusă condițiilor prevăzute de legislație și actele aplicabile. Însă, pentru admiterea pretenției de demontare, reclamantul trebuie să dovedească în concret caracterul nelegal al amplasării.

Instanța constată că Batrac Leonid a contestat faptul că obiectul amplasat constituie un „panou publicitar", susținând că acesta reprezintă o firmă sau o inscripție aferentă activității desfășurate în unitatea sa.

Instanța reține că, în sensul art. 3 din Legea nr. 62 din 17 martie 2022 cu privire la publicitate, „firma" constituie inscripția amplasată pe imobilul în care comerciantul își desfășoară activitatea, având ca obiect denumirea, marca comercială, logotipul/emblema și/sau genul de activitate al acestuia.

În speță, pârâtul a susținut că obiectul amplasat constituie o firmă, iar nu un panou publicitar, prezentând Autorizația de construire și amplasare a firmelor nr. DGAURF-REC-A-0015913-17 din 11 octombrie 2017, emisă de Primăria municipiului Chișinău, prin care a fost autorizată amplasarea inscripțiilor.

De asemenea, instanța constată că reclamantul nu a prezentat probe apte să răstoarne prezumția de legalitate a actului administrativ menționat și să demonstreze că obiectul autorizat reprezintă, în fapt, un panou publicitar amplasat neautorizat. Prin urmare, caracterul nelegal al amplasării nu a fost probat.

Totodată, reclamantul a invocat prevederile regulamentului intern al Asociației, însă nu a prezentat probe suficiente privind conținutul integral al acestuia, data adoptării, procedura de aprobare și opozabilitatea concretă a prevederilor invocate față de pârât.

În aceste condiții, instanța constată că nu a fost demonstrat caracterul neautorizat al amplasării obiectului și nici existența unui temei juridic suficient pentru obligarea pârâtului la demontarea acestuia. Prin urmare, pretențiile privind evacuarea și demontarea panoului publicitar urmează a fi respinse ca neîntemeiate.

Cu privire la pretenția privind restabilirea suprafeței fațadei și a cheltuielilor de judecată la acțiunea înaintată de Asociația de Proprietari în Condominiu A0120-0041.

Instanța reține că pretenția privind restabilirea suprafeței fațadei este subsecventă pretenției privind demontarea obiectului amplasat. În lipsa dovedirii caracterului neautorizat al amplasării și a existenței unei intervenții ilicite asupra fațadei, nu poate fi reținută nici obligația pârâtului de a restabili suprafața fațadei.

Or, Asociația de Proprietari în Condominiu A0120-0041 nu a demonstrat în mod suficient existența unei fapte ilicite imputabile pârâtului, întinderea concretă a pretinsei deteriorări și necesitatea efectuării lucrărilor de restabilire solicitate.

Având în vedere că pretențiile principale ale Asociației de Proprietari în Condominiu A0120-0041 urmează a fi respinse, nu există temei pentru compensarea în beneficiul acesteia a cheltuielilor de judecată suportate în legătură cu pretențiile respinse. Prin urmare, cererea reclamantului privind încasarea cheltuielilor de judecată urmează a fi respinsă.

Cu privire la acțiunea reconvențională înaintată de Batrac Leonid către Asociația de Proprietari în Condominiu A0120-0041 privind obligarea de a recunoaște intervenții urgente.

Instanța constată că Batrac Leonid a formulat acțiune reconvențională, solicitând obligarea Asociației de Proprietari în Condominiu A0120-0041 la recunoașterea intervențiilor urgente, remedierea defectelor spațiului de uz comun și compensarea cheltuielilor de judecată.

Potrivit art. 45 alin. (1) lit. a) și c) din Legea nr. 187/2022, Administratorul asociației este obligat să asigure luarea măsurilor şi efectuarea intervențiilor la părțile comune, în măsura strict necesară, pentru: a) prevenirea riscurilor pentru viaţa sau sănătatea oamenilor ori pentru bunurile lor; c) înlăturarea deteriorărilor părților comune.

Totodată, potrivit art. 44 alin. (3) lit. q) din aceeași lege, administratorul asociației exercită următoarele atribuţii: q) asigură organizarea exploatării şi reparaţia părţilor comune.

Instanța constată că, deși din probele administrate rezultă existența unor deteriorări și necesitatea intervenției asupra unor elemente comune ale condominiului, capătul de cerere privind obligarea Asociației de a „recunoaște intervențiile urgente” nu poate fi admis în forma solicitată, întrucât norma legală instituie în sarcina administratorului obligația de a lua măsurile și de a efectua intervențiile necesare, iar nu o obligație distinctă de recunoaștere a acestora.

Cu privire la remedierea defectelor spațiului de uz comun, la acțiunea reconvențională înaintată de Batrac Leonid.

Instanța constată că Batrac Leonid deține cu drept de proprietate imobilul cu numărul cadastral *****, situat în mun. Chișinău, str. *****nr. *****, iar imobilul este amplasat în condominiul administrat de Asociația de Proprietari în Condominiu A0120-0041.

Potrivit art. 3 din Legea nr. 187/2022, *părți comune* – terenul şi părţile clădirii din condominiu care nu sunt unități şi sunt destinate folosinței tuturor proprietarilor din condominiu sau unora dintre aceștia, precum şi alte bunuri care, potrivit legii sau actului de constituire a condominiului, sunt destinate folosinței comune de către toţi proprietarii din condominiu sau de unii dintre aceștia.

Instanța reține că acoperișul, terasa și elementele constructive comune ale clădirii urmează a fi examinate prin prisma regimului juridic al proprietății comune și, respectiv, a obligațiilor asociației privind administrarea, întreținerea și repararea acestora.

În rezultatul efectuării expertizei din 07 februarie 2024 de către expertul judiciar a fost emis raportul de expertiză extrajudiciară nr. 016 din 07 februarie 2024, în care expertul judiciar a stabilit „...cauzele scurgerilor de apă și deteriorărilor, apărute în elementele constructive a obiectului cercetat, inclusiv ... terasa situată deasupra încăperii și scările de acces pe terasă".

Concluziile expertului judiciar privind cauzele apariției scurgerilor de apă, mucegaiului și deteriorărilor în încăperea nelocativă ... din mun. Chișinău, str. ***** sunt următoarele: a) deteriorările și încălcările normative la finisarea scărilor și a terasei și ca consecință scurgeri de ape pluviale în interiorul încăperii nelocative cercetate; b) încălcările normative la finisarea terasei (înclinarea) și ca consecință scurgeri de ape pluviale pe peretele exterior.

Pct. c) din concluziile expertului menționează că „peretele exterior al încăperii cercetate este termoizolat din interior cu vată minerală, se permite conform „Cod practic în construcții CP E.04.02 – 2013 Reguli tehnice de execuție a sistemelor de termoizolație exterioară și interioară a clădirilor".

Expertiza extrajudiciară efectuată stabilește clar că: Încăperea ce îi aparține este deteriorată, ceea ce prezintă un vădit risc pentru bunurile lui Batrac Leonid. Cauza deteriorărilor este una tehnică, și ține de deteriorările și încălcările normative la lucrări efectuate la părțile comune: terasa exterioară și scările de acces pe această terasă. Luarea măsurilor de rigoare nu e o opțiune, ci o obligație a administratorului condominiului, iar măsurile ce trebuie luate sunt caracterizate de legiuitor ca fiind măsuri urgente.

Ulterior, după efectuarea expertizei tehnice a încăperii ce îi aparține lui Batrac Leonid și obținerea raportului de expertiză extrajudiciară menționat mai sus, ultimul a întreprins încă câteva tentative de a rezolva litigiu pe cale amiabilă, adresându-se către APC A0120-0041 cu o cerere în data de 08 august 2024, în care a anexat copia Raportului de expertiză extrajudiciară, comunicat concluziile expertului judiciar, precum și a invitat administratorul Asociației să facă cunoștință cu originalul Raportului de expertiză extrajudiciară.

Ca răspuns la adresarea din 08 august 2024 a primit din partea APC A0120-0041 înscrisul din 12 septembrie 2024, în care administratorul Asociației invocă motive lipsite de orice temei pentru refuzul de a-și satisface obligațiile impuse de Legea nr. 187 din 14 iulie 2022 cu privire la condominiu.

În speță, din raportul de expertiză extrajudiciară nr. 016 din 07 februarie 2024, întocmit de expertul judiciar Mocanu Oleg, rezultă existența unor deteriorări ale încăperii

nelocative ce aparține lui Batrac Leonid, iar cauzele acestora sunt legate de starea și executarea necorespunzătoare a unor elemente constructive comune ale imobilului.

Instanța reține concluziile expertului potrivit cărora deteriorările și încălcările normative constatate la finisarea scărilor și terasei au drept consecință scurgerea apelor pluviale în interiorul încăperii nelocative, iar încălcările normative constatate la finisarea terasei, inclusiv înclinarea acesteia, determină scurgerea apelor pluviale pe peretele exterior.

La caz, instanța apreciază raportul de expertiză în coroborare cu celelalte probe administrate și constată existența unei legături între starea necorespunzătoare a elementelor constructive comune și deteriorările constatate în imobilul lui Batrac Leonid.

Argumentele Asociației potrivit cărora deteriorările ar putea fi determinate de lipsa ventilării, lipsa sistemului de încălzire, formarea condensului ori eventualele modificări efectuate de proprietar nu pot fi reținute, în lipsa unor probe tehnice suficiente care să înlăture concluziile expertizei.

De asemenea, se atestă că Batrac Leonid a sesizat în mod repetat Asociația cu privire la existența scurgerilor de apă și a deteriorărilor, solicitând intervenția pentru identificarea cauzei și remedierea defectelor. În aceste condiții, instanța constată că Asociația a avut cunoștință despre existența deteriorărilor și despre necesitatea intervenției asupra elementelor constructive comune.

Or, împrejurarea invocată de Asociație, potrivit căreia proprietarul ar fi trebuit să se adreseze companiei de construcții de la care a dobândit imobilul, nu înlătură obligațiile legale ale Asociației privind administrarea, exploatarea și repararea părților comune ale condominiului. Eventualele vicii de construcție și eventualele pretenții ale Asociației față de constructor reprezintă raporturi juridice distincte și nu exonerează Asociația de obligația de a întreprinde măsurile necesare pentru înlăturarea deteriorărilor părților comune.

Prin urmare, instanța constată că sunt întrunite condițiile prevăzute de art. 44 alin. (3) lit. q) și art. 45 alin. (1) din Legea nr. 187/2022 pentru obligarea Asociației la remedierea defectelor părților comune care cauzează scurgeri de apă și riscuri pentru bunurile proprietarului.

Totodată, instanța apreciază că măsura este proporțională cu natura încălcării constatate, întrucât obligația impusă Asociației vizează remedierea defectelor existente ale părților comune în măsura necesară pentru înlăturarea cauzei infiltrațiilor de apă și prevenirea producerii în continuare a deteriorărilor. În consecință, acest capăt al acțiunii reconvenționale urmează a fi admis.

Conform art. 117 CPC, probe în cauze civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile

şi obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei. În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicațiile părților și ale altor persoane interesate în soluționarea cauzei, din depozițiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experților. Probele obținute cu încălcarea legii nu au putere de probațiune și nu pot fi puse de instanță în temeiul hotărârii.

Conform art. 118 alin. alin. (1), (3) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sânt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

Conform art. 121 alin. (1) CPC Probe în cauze civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum şi altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei.

Potrivit art. 130 alin. (1) CPC Instanța 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.

Astfel, reieșind din probele administrate, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar şi apreciate, în baza art.130 CPC, din punct de vedere al pertinenței, admisibilității, veridicității, iar în ansamblul sub toate aspectele în coroborarea lor, instanța de judecată ajunge la concluzia de a respinge solicitarea reclamantului prin acțiunea de a încasa din contul pârâților datoria pentru serviciile de prestare a energiei termice.

Conform art. 82 CPC, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru și cheltuielile de judecare a cauzei.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) CPC, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părții care a avut câștig de cauză, cheltuielile de judecată suportate.

În speță, instanța constată că cererea de chemare în judecată formulată de Asociația de Proprietari în Condominiu A0120-0041 a fost respinsă ca neîntemeiată, iar acțiunea reconvențională formulată de Batrac Leonid a fost admisă parțial. Prin urmare, Batrac Leonid are dreptul la compensarea cheltuielilor de judecată suportate în legătură cu examinarea acțiunii reconvenționale.

Din materialele cauzei rezultă că Batrac Leonid a suportat cheltuieli pentru efectuarea expertizei extrajudiciare în cuantum de 2.503,50 lei, taxa de stat în cuantum de 400 lei și cheltuieli pentru deplasarea expertului în ședința de judecată în cuantum de 700 lei. Cheltuielile respective sunt confirmate prin înscrisurile administrate la dosar și au fost necesare pentru examinarea și soluționarea acțiunii reconvenționale.

Având în vedere că aceste cheltuieli au fost necesare pentru examinarea acțiunii reconvenționale și sunt aferente pretențiilor admise, instanța constată temeinicia cererii privind compensarea acestora.

Prin urmare, de la Asociația de Proprietari în Condominiu A0120-0041 urmează a fi încasate în beneficiul lui Batrac Leonid cheltuielile suportate pentru efectuarea expertizei extrajudiciare în mărime de 2.503,50 lei, taxa de stat în mărime de 400 lei și cheltuielile pentru deplasarea expertului în ședința de judecată în mărime de 700 lei.

În conformitate cu art. 26, 94, 236-241, 357 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată

H O T Ă R Ă Ş T E:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Asociația de Proprietari în Condominiu A0120-0041 către Batrac Leonid, privind încasarea datoriei pentru serviciile locativ – comunale, penalitatea de întîrziere, evacuarea, demontarea panoului publicitar, restabilirea suprafeței de fațadă şi încasarea cheltuielilor de judecată, ca fiind neîntemeiată.

Se admite parțial acțiunea reconvențională înaintată de Batrac Leonid către Asociația de Proprietari în Condominiu A0120-0041 privind obligarea de a recunoaște intervenții urgente, de a remedia defectele spațiului de uz comun și încasarea cheltuielilor de judecată.

Se obligă Asociația de Proprietari în Condominiu A0120-0041, de a remedia defectele spațiului de uz comun, care cauzează riscuri pentru sănătatea oamenilor și bunurile ce îi aparțin și anume riscul pentru imobilul cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, str. *****, *****, apărut din cauza scurgerilor de apă prin acoperișul și pereții imobilului.

Se încasează de la Asociația de Proprietari în Condominiu A0120-0041 în beneficiul lui Batrac Leonid, cheltuielile suportate pentru efectuarea expertizei extrajudiciare, în mărime de 2.503,50 lei (două mii cinci sute trei lei și cincizeci bani), taxa de stat în mărime de 400 lei (patru sute lei) și cheltuielile achitate pentru deplasarea expertului în ședința de judecată, în mărime de 700 lei (șapte sute lei).

În rest acțiunea reconvențională se respinge.

Hotărîrea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la pronunţarea dispozitivului hotărîrii, 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.

Președintele ședinței,
judecător Georgeta Grozav