Dosar nr. 2-376/24

H O T Ă R Â R E
În numele legii

26 iunie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediu Centru)
În componenţă:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Vitalii Ciumac
Grefier Aliona Busuioc

examinînd în ședință de judecată publică, în sediul instanței, acțiunea intentată la cererea de chemare în judecată depusă de SRL Keramin Grup împotriva Asociației de Proprietari din Condominiu nr. A0110-0194 privind prezentarea informației și compensarea cheltuielilor de judecată,

A CONSTATAT:

Argumentele și poziția reclamantului:

La 06 ianuarie 2025, SRL „Keramin Grup" a depus cerere de chemare în judecată împotriva Asociației de Proprietari din Condominiu nr. A0110-0194 privind obligarea prezentării informației și compensarea cheltuielilor de judecată..

În motivarea cererii, reclamantul a indicat că este proprietarul exclusiv al unor unități ce fac parte din blocul comercial amplasat în *****. În temeiul dreptului de proprietate asupra acestor unități și conform art. 25 din Legea nr. 187 din 14.07.2022 cu privire la condominiu, SRL „Keramin Grup" este membru cu drepturi depline al Asociației de Proprietari din Condominiu nr. A0110-0194, IDNO 1023600066187, constituită la data de 13.12.2023.

Menționează că, la data de 27.11.2024, ora 15:30, la adresa *****, a avut loc Adunarea generală a Asociației Proprietarilor din Condominiu nr. A0110-0194. Inițial, administratorul asociației a transmis ordinea de zi, care cuprindea următoarele chestiuni: aprobarea semnării contractului de administrare cu compania de gestionare „Accent House" SRL; aprobarea contribuțiilor pentru deservirea clădirii în mărime de 2,70 lei per metru pătrat, conform ofertei anexate; stabilirea și aprobarea contribuțiilor membrilor în fondul de reparație și fondul de dezvoltare obligatoriu al asociației. Suplimentar, la începutul adunării, a fost propusă includerea pe ordinea de zi a chestiunii privind numirea unui nou administrator, în contextul expirării mandatului administratorului numit anterior.

În urma desfășurării Adunării generale, a fost adoptată o hotărâre, iar în temeiul art. 39 alin. (1) lit. i) din Legea nr. 187/2022, SRL „Keramin Grup" și-a exprimat în scris opinia separată referitor la chestiunile votate în cadrul adunării generale.

Reclamantul relevă că, potrivit art. 39 alin. (4) din Legea nr. 187/2022, hotărârile adoptate în cadrul adunării generale se comunică tuturor proprietarilor în termen de 10 zile de la data desfășurării adunării generale, prin afișarea textului hotărârilor pe panoul informativ sau prin altă sursă de informare, iar în cazul în care asociația deține adresa de poștă electronică a proprietarului, textul hotărârilor se expediază la adresa respectivă în același termen.

Susține că, contrar prevederilor legale menționate, Asociația nu a comunicat SRL „Keramin Grup" hotărârea adoptată la 27.11.2024, însoțită de opiniile separate, precum și alte hotărâri adoptate la adunările generale desfășurate anterior datei de 27.11.2024.

Notează că, la data de 17.12.2024, prin scrisoarea nr. 83, SRL „Keramin Grup" a solicitat de la Asociație prezentarea hotărârii adoptate la 27.11.2024, precum și alte informații la care proprietarul are acces conform legii. Potrivit avizului de recepție, Asociația a recepționat scrisoarea la data de 20.12.2024.

Conform art. 66 alin. (2) din Legea nr. 187/2022, asociația urmează să răspundă la solicitarea proprietarului în termen de o săptămână, iar în cazul solicitărilor care necesită o apreciere juridică sau tehnică complexă – în termen de o lună. Reclamantul menționează că informația solicitată nu necesită o apreciere juridică sau tehnică complexă, astfel încât Asociația urma să răspundă în termen de o săptămână, termen care a expirat la data de 27.12.2024, fără ca informația solicitată să fie prezentată.

În aceste circumstanțe, reclamantul a indicat că este nevoit să se adreseze în instanța de judecată pentru apărarea drepturilor și intereselor sale legitime, în vederea obligării Asociației să prezinte informațiile solicitate.

Cu referire la capătul de cerere privind obligarea prezentării informațiilor, reclamantul a invocat prevederile art. 1 alin. (1), art. 9 alin. (1), art. 15 alin. (1) și art. 16 din Codul civil, potrivit cărora legislația civilă este întemeiată pe principiul protecției drepturilor civile, drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, iar apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară, inclusiv prin alte căi prevăzute de lege. Reclamantul menționează că dreptul de a solicita informații și obligația Asociației de a prezenta informațiile rezultă din prevederile Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu, care constituie temeiul juridic al prezentei acțiuni.

Reclamantul subliniază că hotărârea adoptată la Adunarea generală din 27.11.2024, precum și alte hotărâri adoptate anterior, nu i-au fost comunicate, or, SRL „Keramin Grup" nu a recepționat până în prezent hotărârile adoptate, inclusiv hotărârea din 27.11.2024, însoțită de opiniile separate, după caz. Totodată, reclamantul indică, că Asociația nu a dat curs solicitării sale privind prezentarea altor acte și informații relevante privind activitatea asociației.

Indică, că potrivit art. 44 alin. (3) lit. к) din Legea nr. 187/2022, administratorul asociației exercită atribuții ce țin de ținerea și actualizarea listei proprietarilor din condominiu, ținerea proceselor-verbale ale organelor asociației, precum și eliberarea copiilor și extraselor de pe acestea.

Conform art. 63 din Legea nr. 187/2022, dacă hotărârea adunării generale nu prevede altfel, asociația trebuie să mențină o platformă online accesibilă proprietarilor, unde aceștia să poată avea acces gratuit, cel puțin, la statutul asociației, regulamentele asociației, procesele-verbale ale adunărilor generale, lista unităților cu datorii față de asociație, lista litigiilor în care este implicată asociația, rulajul conturilor bancare ale asociației, contractele încheiate de către asociație și fișele de sinteză anuale.

În conformitate cu art. 66 alin. (1) din Legea nr. 187/2022, proprietarii au dreptul să obțină de la administratorul asociației informații privind activitatea asociației și să ia cunoștință de documentele acesteia. Iar potrivit art. 66 alin. (4) din aceeași lege, în cazul în care

administratorul refuză să furnizeze informații sau refuză să permită accesul la documente, proprietarul poate înainta o acțiune în instanța de judecată în vederea obligării asociației să furnizeze informația solicitată sau să permită accesul la documentele solicitate.

Reclamantul susține că, în termenul prevăzut de art. 66 alin. (2) din Legea nr. 187/2022, SRL „Keramin Grup” nu a primit niciun răspuns la solicitarea înaintată, ceea ce, în opinia sa, echivalează cu un refuz de a furniza informațiile solicitate. În aceste condiții, reclamantul solicită instanței de judecată obligarea Asociației la prezentarea informațiilor respective.

Totodată, reclamantul invocă că informațiile solicitate vizează în mod direct drepturile și interesele sale în calitate de proprietar în cadrul condominiului, acesta fiind îndreptățit să ia cunoștință de regulamentele și statutul asociației, de hotărârile adoptate, precum și de informațiile ce țin de activitatea economico-financiară a asociației.

Cu referire la capătul de cerere privind compensarea cheltuielilor de judecată, reclamantul a indicat că, potrivit art. 82 Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru și cheltuielile de judecare a cauzei.

Reclamantul a menționat că, la depunerea cererii de chemare în judecată, a achitat taxa de stat în sumă de 250 lei și taxa de timbru în sumă de 200 lei, solicitând compensarea acestor cheltuieli din contul pârâtului.

Totodată, reclamantul a indicat că a suportat cheltuieli pentru asistență juridică, contractând un avocat care a înaintat solicitarea prealabilă de prezentare a informației, a redactat cererea de chemare în judecată, a depus acțiunea în instanța de judecată și a participat la examinarea cauzei.

În acest sens, reclamantul a invocat prevederile art. 90 Cod de procedură civilă, potrivit cărora din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte și cheltuielile de asistență juridică, precum și art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, conform căruia partea care a pierdut procesul este obligată, la cererea părții care a câștigat procesul, să plătească cheltuielile de judecată.

De asemenea, reclamantul a făcut trimitere la prevederile art. 63 din Legea cu privire la avocatură nr.1260 din 19.07.2002, potrivit cărora munca avocatului este remunerată în baza onorariului stabilit prin acordul părților, menționând că între reclamant și avocat a fost încheiat contract de asistență juridică, iar onorariul a fost achitat, cheltuielile fiind reale și necesare.

Reclamantul a mai invocat jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, menționând că, potrivit hotărârii în cauza Levința c. Moldovei din 16.12.2008, compensarea cheltuielilor pentru asistență juridică poate fi dispusă chiar și în lipsa unor informații detaliate privind timpul efectiv lucrat de avocat, iar în cauza Boicenco c. Moldovei din 11.07.2009 Curtea a reținut că, la aprecierea caracterului rezonabil al cheltuielilor de asistență juridică, urmează a fi luat în considerare aportul avocatului în cauza respectivă. În acest sens, reclamantul a menționat că aportul avocatului a fost unul semnificativ, fapt confirmat inclusiv prin actul de predare-primire a serviciilor juridice.

În temeiul celor expuse, reclamantul solicită obligarea Asociației de Proprietari din Condominiu nr. A0110-0194 să prezinte SRL „Keramin Grup” următoarele informații și acte: - hotărârea adunării generale din 27.11.2024, însoțită de opinia separată a proprietarului SRL „Keramin Grup”, precum și de alte opinii separate, dacă există; - statutul asociației cu toate modificările, în forma în care au fost supuse înregistrării de stat; - regulamentul asociației; - procesele-verbale ale adunărilor generale ale asociației de la data înființării asociației până la data pronunțării hotărârii judecătorești; - rulajul conturilor bancare ale asociației de la data înființării asociației până la data pronunțării hotărârii judecătorești; - lista membrilor consiliului asociației și lista membrilor comisiei de cenzori/cenzorului asociației; - contractele încheiate de

către asociație de la data înființării până la data pronunțării hotărârii judecătorești. De asemenea, reclamantul solicită încasarea din contul Asociației de Proprietari din Condominiu nr. A0110-0194 în beneficiul SRL „Keramin Grup” a cheltuielilor de judecată, compuse din taxa de stat, taxa de timbru și cheltuielile de asistență juridică.

La 28 mai 2025, reclamantul SRL „Keramin Grup” a depus **cerere de concretizare a pretențiilor,** în care a indicat că în urma răspunsului prezentat de Asociația de Proprietari din Condominiu, o parte din informația solicitată a fost prezentată, și anume: procesul-verbal al ședinței din 27.11.2024, lista membrilor consiliului asociației și statutul asociației.

Totodată, reclamantul a menționat că, prin scrisoarea nr. 8 din 17.01.2025, a solicitat suplimentar de la pârât informații privind înregistrările audio și video ale ședinței adunării generale a Asociației din 27.11.2024. Aceeași informație a fost solicitată și în mod colectiv de către mai mulți proprietari ai unităților din condominiu, la data de 28.02.2025, prin scrisoarea nr. 89/1, însă înregistrările audio/video solicitate nu au fost prezentate nici până în prezent.

În aceste condiții, reclamantul a invocat că drepturile și interesele legitime ale proprietarilor unităților din condominiu sunt în continuare încălcate prin neprezentarea integrală a informațiilor solicitate.

Prin urmare, reclamantul solicită obligarea Asociației de Proprietari din Condominiu nr. A0110-0194 să prezinte SRL „Keramin Grup” următoarele informații și acte: - regulamentele Asociației de Proprietari din Condominiu nr. A0110-0194; - rulajul conturilor bancare ale asociației de la data înființării asociației până la data pronunțării hotărârii judecătorești; - înregistrările audio și video ale ședinței adunării generale din 27.11.2024, în cadrul căreia a fost adoptată hotărârea adunării generale din 27.11.2024; - lista membrilor comisiei de cenzori/cenzorului asociației; - toate contractele încheiate de către asociație de la data înființării până la data pronunțării hotărârii judecătorești. De asemenea, reclamantul solicită compensarea cheltuielilor de judecată, compuse din taxa de stat, taxa de timbru și cheltuielile de asistență juridică.

Argumentele și poziția pârâtului:

La data de 06 mai 2025, pârâtul Asociației de Proprietari din Condominiu nr. A0110-0194 a depus **referință** la cererea de chemare în judecată, prin care și-a exprimat dezacordul față de acțiunea înaintată de SRL „Keramin Grup”, solicitând respingerea acțiunii ca neîntemeiată. (f.d.20-21)

În motivarea referinței, pârâtul a indicat că, la data de 20.12.2024, la adresa Asociației a fost înregistrată scrisoarea SRL „Keramin Grup”, prin care reclamantul a solicitat prezentarea mai multor acte, și anume: hotărârea adunării generale din 27.11.2024, însoțită de opinia separată, statutul asociației cu toate modificările, regulamentul asociației, procesele-verbale ale adunărilor generale de la data înființării asociației, rulajul conturilor bancare ale asociației, lista membrilor consiliului asociației și ai comisiei de cenzori, precum și contractele încheiate de asociație de la data înființării până la data întocmirii răspunsului.

Menționează că, având în vedere volumul informațiilor solicitate, caracterul juridic al acestora, precum și faptul că unele documente conțin date cu caracter personal, a fost necesară o apreciere juridică a solicitării, inclusiv verificarea temeiurilor solicitării și a persoanei împuternicite să semneze solicitarea din partea reclamantului. În acest context, solicitarea a fost examinată de juristul Asociației, iar după înlăturarea neclarităților, la data de 31.12.2024 a fost întocmit răspunsul către SRL „Keramin Grup”.

Pârâtul a invocat prevederile art. 66 din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu, potrivit cărora administratorul asociației trebuie să răspundă la solicitare în termen de o săptămână, iar în cazul solicitărilor care necesită o apreciere juridică sau tehnică complexă – în termen de o lună, termen care, în opinia pârâtului, a fost respectat.

Astfel, a indicat că, prin răspunsul expediat, a prezentat reclamantului toate informațiile solicitate, și anume: - procesul-verbal al adunării generale din 27.11.2024, cu hotărârile adoptate și opinia separată depusă la data de 29.11.2024; - statutul Asociației; - informația privind faptul că Asociația nu avea aprobat un regulament intern la data recepționării solicitării; - informația privind inexistența altor procese-verbale ale adunărilor generale până la data de 27.11.2024; - informația privind lipsa activității economice și lipsa rulajului pe contul bancar al Asociației; - lista membrilor consiliului asociației și a membrilor comisiei de cenzori; - informația privind lipsa contractelor încheiate de Asociație până la acel moment. Menționează că răspunsul a fost recepționat de SRL „Keramin Grup" la data de 17.01.2025, fapt confirmat prin avizul de recepție anexat la materiale.

Cu referire la pretențiile reclamantului privind necomunicarea hotărârilor adunării generale din 27.11.2024, pârâtul le-a considerat neîntemeiate, menționând că procesul-verbal cu hotărârile adoptate a fost afișat pe panoul informativ al Asociației în termenul legal de 10 zile de la data desfășurării adunării generale.

Totodată, pârâtul susține că nu a refuzat prezentarea actelor solicitate, or, dovada unui refuz nu a fost prezentată, iar informațiile au fost comunicate în termenul legal de o lună, având în vedere necesitatea unei aprecieri juridice a solicitării.

De asemenea, pârâtul a invocat că reclamantul nu a respectat termenul de 2 săptămâni prevăzut de art. 66 alin. (4) din Legea nr. 187/2022 pentru înaintarea acțiunii în instanța de judecată, din momentul recepționării refuzului, or, în opinia pârâtului, un refuz nu a existat.

Suplimentar, pârâtul a menționat că, deși reclamantul a făcut referire la scrisoarea din 20.12.2024, în cererea de chemare în judecată acesta și-a modificat parțial solicitările, cerând prezentarea contractelor încheiate de Asociație până la data pronunțării hotărârii judecătorești, solicitare care nu s-ar regăsi în cererea inițială adresată Asociației și, în opinia pârâtului, nu poate face obiectul prezentei acțiuni.

La data de 13 iunie 2025, pârâtul Asociației de Proprietari din Condominiu nr. A0110-0194 a depus **referință suplimentară** pe marginea cererii de concretizare a pretențiilor depusă de SRL „Keramin Grup". (f.d.57-62)

În motivarea referinței suplimentare, pârâtul a indicat că acțiunea înaintată de reclamant are ca obiect pretinsul refuz al Asociației de a furniza informațiile solicitate prin cererea din 17.12.2024, recepționată la data de 20.12.2024, fiind întemeiată pe prevederile art. 66 alin. (4) din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu.

Pârâtul a reiterat că, prin solicitarea din 17.12.2024, reclamantul a cerut prezentarea următoarelor acte: hotărârea adunării generale din 27.11.2024, însoțită de opinia separată, statutul asociației, regulamentul asociației, procesele-verbale ale adunărilor generale, rulajul conturilor bancare, lista membrilor consiliului și ai comisiei de cenzori, precum și contractele încheiate de asociație până la data elaborării răspunsului.

Totodată, pârâtul a menționat că, la data de 31.12.2024, a fost întocmit și expediat răspunsul către reclamant, prin care a fost furnizat întreg volumul de informații existent la acel moment, și anume: procesul-verbal al adunării generale din 27.11.2024, inclusiv opinia separată; statutul asociației; informația privind inexistența unui regulament intern la acea dată; informația privind inexistența altor procese-verbale până la data de 27.11.2024; informația privind lipsa

activității economice și a rulajului conturilor bancare; lista membrilor consiliului și a membrilor comisiei de cenzori.

În aceste condiții, pârâtul a susținut că a respectat prevederile art. 66 din Legea nr. 187/2022, oferind răspuns în termenul legal, ținând cont de necesitatea unei aprecieri juridice a solicitării și de caracterul informațiilor solicitate.

Pârâtul a mai invocat că reclamantul nu a respectat termenul de 2 săptămâni prevăzut de art. 66 alin. (4) din Legea nr. 187/2022 pentru sesizarea instanței de judecată, întrucât un refuz de furnizare a informației nu a existat, iar chiar în ipoteza existenței unui refuz tacit, acesta ar fi intervenit la expirarea termenului de o lună, ulterior căruia reclamantul nu s-a adresat în termenul legal.

De asemenea, pârâtul a susținut că obiectul acțiunii a fost modificat nejustificat de către reclamant, întrucât în cererea de chemare în judecată și ulterior în cererea de concretizare a pretențiilor au fost formulate solicitări care nu se regăsesc în cererea inițială din 17.12.2024, cum ar fi prezentarea contractelor, a rulajului conturilor bancare și a altor informații până la data pronunțării hotărârii judecătorești, precum și prezentarea înregistrărilor audio și video ale adunării generale din 27.11.2024.

În opinia pârâtului, aceste solicitări exced obiectul cererii inițiale și nu pot face obiectul examinării prezentei acțiuni, în lipsa unei solicitări prealabile adresate Asociației.

Totodată, pârâtul a reiterat că unele dintre informațiile solicitate nu există, precum regulamentul intern sau contractele încheiate, invocând principiul potrivit căruia nimeni nu poate fi obligat la imposibilul juridic.

Pârâtul a mai menționat că anumite solicitări formulate de reclamant în cererea de concretizare a pretențiilor, precum cele întemeiate pe scrisorile ulterioare din 17.01.2025 și 28.02.2025, nu pot fi examinate în cadrul prezentului litigiu, întrucât constituie cereri distincte, care nu au făcut obiectul acțiunii inițiale.

În concluzie, pârâtul a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată, invocând lipsa unui refuz de furnizare a informației, respectarea termenelor legale și caracterul nefondat al pretențiilor suplimentare formulate de reclamant.

În ședința de judecată, reprezentantul SRL „Keramin Grup”, avocatul Cristian Iustin, a solicitat admiterea acțiunii conform motivelor de fapt și de drept invocate în cererea de chemare în judecată.

Reprezentantul APC A0110-0194, Veaceslav Chisari, a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată, în baza circumstanțelor de fapt și drept expuse în referință.

Aprecierea instanței de judecată

Audiind explicațiile participanților la proces, studiind materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, verificând circumstanțele de fapt și de drept invocate de reclamant, instanța de judecată ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Keramin Grup” este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, din următoarele considerente.

Din sensul art. 5 din Codul de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime. Nici unei persoane nu i se va refuza apărarea judiciară din motiv de inexistență a legislației, de imperfecțiune, coliziune sau obscuritate a legislației în vigoare. Renunțarea uneia dintre părți la dreptul de a se adresa în

judecată prin încheierea în prealabil a unei convenții nu are efect juridic, cu excepția cazurilor de încheiere, în condițiile legii, a unei convenții arbitrale.

Conform art. 121 din CPC, instanța judecătorească reține spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

Potrivit art. 130 alin. (1) și (3) din 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. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficiența pentru soluționarea cauzei.

În temeiul art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.

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

În mod preliminar, instanța atestă că, prevederile art. art. 240 alin. (3), 60 alin. (4) și 166 alin. (1) CPC, reflectă caracterul devolutiv (limitele de expunere) al unui proces civil, unde concluziile instanței trebuie să vizeze strict temeiurile invocate în acțiune, obiectul și părțile acestui proces.

Din probele administrate în cauză, apreciate în conformitate cu prevederile legale incidente și raportate la obiectul raportului juridic litigios dedus judecății, instanța reține următoarea stare de fapt.

Cercetând materialele cauzei, instanța a constatat că, la data de 17 decembrie 2024, SRL „Keramin Grup”, în calitate de proprietar în cadrul Asociației de Proprietari din Condominiu nr. A0110-0194, a înaintat o cerere către Asociație, prin care a solicitat prezentarea mai multor informații și documente ce țin de activitatea Asociației, inclusiv: hotărârea adunării generale din 27.11.2024 cu opinia separată, statutul asociației, regulamentul asociației, toate procesele-verbale ale adunărilor generale de la constituirea asociației, rulajul conturilor bancare, lista membrilor consiliului și ai comisiei de cenzori, precum și contractele încheiate de asociație de la data înființării până la data elaborării răspunsului. (f.d.22)

La data de 31 decembrie 2024, în urma examinării solicitării, Asociației de Proprietari din Condominiu nr. A0110-0194 a întocmit răspunsul către SRL „Keramin Grup”, prin care a prezentat documentele și informațiile existente la acel moment, și anume: procesul-verbal al adunării generale din 27.11.2024, inclusiv opinia separată, statutul asociației, lista membrilor consiliului și a cenzorului, precum și informații scrise privind inexistența regulamentului intern, inexistența altor procese-verbale ale adunărilor generale, lipsa activității economice și a rulajului pe conturile bancare, precum și lipsa contractelor încheiate de asociație până la acel moment. (f.d.23-44)

Răspunsul Asociației a fost recepționat de SRL „Keramin Grup” la data de 17 ianuarie 2025, fapt confirmat prin avizul de recepție anexat la materialele cauzei. (f.d.45)

Potrivit art. 66 alin. (1) din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu, proprietarii au dreptul să obțină de la administratorul asociației informații privitoare la activitatea asociației și să ia cunoștință de documentele acesteia.

Conform art. 66 alin. (2) din aceeași lege, administratorul asociației trebuie să răspundă la solicitare în termen de o săptămână, iar în cazul solicitărilor care necesită o apreciere juridică ori tehnică complexă, termenul de răspuns este de o lună.

Potrivit art. 66 alin. (3) din Legea nr. 187/2022, administratorul asociației poate refuza eliberarea informației sau permiterea accesului la documente dacă aceasta va cauza un prejudiciu intereselor legitime ale celorlalți proprietari sau terților.

În conformitate cu art. 66 alin. (4) din Legea nr. 187/2022, dacă administratorul asociației refuză să furnizeze informații sau refuză să permită accesul la documente, proprietarul poate cere ca adunarea generală să hotărască asupra temeiniciei refuzului sau, în termen de 2 săptămâni de la refuzul din partea administratorului, poate înainta o acțiune în instanța de judecată în vederea obligării asociației să furnizeze informația solicitată sau să permită accesul la documentele solicitate.

În speță, instanța reține că reclamantul a adresat solicitarea la data de 17.12.2024, aceasta fiind recepționată de pârât la data de 20.12.2024, iar pârâtul a întocmit răspunsul la data de 31.12.2024, recepționat de reclamant la data de 17.01.2025.

Instanța reține că solicitarea reclamantului a vizat un volum considerabil de informații și documente ce țin de activitatea asociației, inclusiv acte juridice, procese-verbale, contracte, informații bancare și alte date ce necesitau o verificare și apreciere juridică, motiv pentru care pârâtul era îndreptățit să răspundă în termenul de o lună prevăzut de art. 66 alin. (2) din Legea nr. 187/2022.

În aceste condiții, instanța constată că răspunsul oferit de pârât a fost prezentat în termenul legal.

Totodată, din conținutul răspunsului rezultă că Asociația a furnizat reclamantului toate documentele existente la momentul examinării solicitării, iar în privința documentelor inexistente, precum regulamentul intern, rulajul conturilor bancare sau contractele încheiate, pârâtul a comunicat în mod expres reclamantului despre inexistența acestora.

Instanța reține că comunicarea inexistenței unor documente nu poate fi calificată drept refuz de furnizare a informației, or obligația Asociației vizează furnizarea informațiilor și documentelor existente, nu și crearea unor documente inexistente.

Prin urmare, instanța constată că în speță nu a existat un refuz din partea pârâtului de a furniza informațiile solicitate.

Suplimentar, instanța reține că reclamantul a depus prezenta cerere de chemare în judecată la data de 06 ianuarie 2025, invocând pretinsul refuz al pârâtului de a furniza informațiile solicitate, însă la acel moment termenul de o lună prevăzut de art. 66 alin. (2) din Legea nr. 187/2022 nu era expirat, acesta urmând să expire la data de 20 ianuarie 2025. Prin urmare, instanța reține că acțiunea a fost depusă prematur, în lipsa unui refuz din partea pârâtului.

Mai mult, instanța reține că o parte din pretențiile formulate de reclamant în cererea de chemare în judecată și în cererea de concretizare a pretențiilor vizează informații și documente care nu au făcut obiectul solicitării inițiale din 17.12.2024, motiv pentru care acestea nu pot fi examinate în cadrul prezentei cauze, în lipsa unei solicitări prealabile adresate pârâtului.

Având în vedere că înaintarea acțiunii în temeiul art. 66 alin. (4) din Legea nr. 187/2022 este condiționată de existența unui refuz din partea asociației de a furniza informațiile solicitate, iar în speță nu s-a constatat existența unui refuz, pârâtul prezentând răspuns în termenul legal și furnizând informațiile disponibile, instanța concluzionează că acțiunea este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) și art. 96 CPC, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată, precum și cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile.

Dat fiind faptul că acțiunea înaintată este respinsă, instanța consideră necesar de a respinge și capătul de cerere cu privire la încasarea cheltuielilor de judecată.

Rezumând cele expuse, instanța de judecată conchide că cererea de chemare în judecată depusă de SRL Keramin Grup împotriva Asociației de Proprietari din Condominiu nr. A0110-0194 privind prezentarea informației și compensarea cheltuielilor de judecată este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

În temeiul celor expuse și în conformitate cu prevederile art.art.238-241 Codul de procedură civilă, instanța de judecată,

h o t ă r ă ş t e:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de SRL Keramin Grup împotriva Asociației de Proprietari din Condominiu nr. A0110-0194 privind prezentarea informației și compensarea cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău sediul Centru.

Președinte de ședință,
Judecător Vitalii Ciumac