Dosarul nr.2-11949/22
2-22079913-12-2-07062022

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

09 octombrie 2024 mun.Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Centru
Instanța de judecată compusă din:
Președintele ședinței, judecător Andrei Ojoga
Grefier Adrian Plugaru, Elena-Crăița Costin

examinând în ședință publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Tatiana Fomina împotriva ACC nr.55/125 cu privire la încasarea profitului ratat, obligarea pârâtei de a nu crea impedimente cu privire la folosirea locului de parcare, cu obligarea de a înregistra două telecomenzi de la poarta electrică și încasarea cheltuielilor de judecată,

c o n s t a t ă:

La 03 iunie 2022, Tatiana Fomina a sesizat Judecătoria Chișinău, sediul Centru cu o cerere de chemare în judecată împotriva ACC nr.55/125, solicitând încasarea profitului ratat, obligarea pârâtei de a nu crea impedimente cu privire la folosirea de către reclamantă a locului de parcare, cu obligarea de a înregistra două telecomenzi de la poarta electrică.

Potrivit fișei de repartizare din 07 iunie 2022, cererea a fost repartizat prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor judecătorului Andrei Ojoga.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 18 martie 2024, s-a dispus scoaterea de pe rol a cererii de chemare în judecată.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 12 aprilie 2024, s-a respins ca fiind neîntemeiată cererea privind anularea încheierii din 18 martie 2024.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 18 iulie 2024, s-au casat încheierile Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 18 martie 2024 și 12 aprilie 2024, cu remiterea cauzei la rejudecare, în același complet de judecat pentru examinarea cauzei în fond.

La 15 august 2024, cauza a fost recepționată de echipa judecătorului Andrei Ojoga.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 15 august 2024 s-a dispus convocarea participanților la proces în ședință de judecată.

Argumentele participanților la proces
Argumentele părții reclamante

În susținerea cererii de chemare în judecată s-a indicat că, la 20 noiembrie 2006 a încheiat un contract de vânzare-cumpărare cu SRL Invizibil în urma căruia a devenit

proprietară a apartamentului de pe adresa *****, cu numărul cadastral ***** suprafața totală ***** și încăpere nelocativă-subsol, parcare subterană cu numărul cadastral *****.

Intrarea în curte și în parcare se efectuează prin poarta electrică. Fiecare din proprietari are un exemplar al telecomenzii de gestionarea porților. Intrarea pe poartă se efectuează prin porțile automatizate care au memoria pentru 64 de telecomenzi. Reclamanta a primit o telecomandă în momentul în care a procurat apartamentul și lotul de parcare.

În 2007 a fost creată asociația de coproprietari în condominiu care și-a atribuit dreptul de gestionare a proprietății comune inclusiv porțile de intrare.

În 2017 reclamanta s-a adresat la ACC cu o cerere prin care a indicat la necesitatea extinderii memoriei porților din motiv că o telecomandă nu este suficientă pentru un apartament (o familie). Această cerere a fost refuzată și memoria porții nu a fost extinsă.

La sfârșitul anului 2020 reclamanta a pierdut cheia de la poarta electrică. În legătură cu acest fapt ultima a pierdut posibilitatea de a intra cu mașina în curtea casei și la parcare.

La 30 decembrie 2020, reclamanta în calitate de locator a încheiat contractul de locațiune cu Natalia Nedașkovschaia în calitate de locatar.

Obiectul contractului constituie, transmiterea temporară în folosință locatarului a locului de parcare ***** (parcarea subterană), situat pe adresa *****, pe o perioadă de un an de zile.

Potrivit pct.3.1 din contractul menționat, plata lunară constituie 80 de euro, conform cursului BNM – 1688 lei, în sumă totală 20255 lei anual.

Conform pct.3.2 a contractului, plata pentru locațiune a fost efectuată în sumă totală pentru toată perioada, la momentul încheierii contractului.

Conform condițiilor contractuale Tatiana Fomina i-a transmis Nataliei Nedașkovschaia cheia de acces la parcare și telecomanda de la poarta electrică, care la momentul transmiterii nu funcționa, în legătură cu faptul că urma să fie înscris (înregistrat) în baza de date a memoriei electrice de către administrația Asociației de Coproprietari în Condominiu nr.55/125 (ACC nr.55/125) care era obligată să efectueze această înscriere.

La solicitarea Tatianei Fomina din 13 ianuarie 2021, ca telecomanda de la poarta electrică să fie înscrisă (înregistrată), administratorul ACC nr.55/125 a declarat că în baza de date lipsește memoria pentru această înregistrare/înscriere, pentru care motiv neîntemeiat a refuzat să primească cererea.

Reclamanta de mai multe ori s-a adresat repetat cu această solicitare și de fiecare dată fără succes.

La 05 februarie 2021, locatarul a înaintat solicitare de a-i fi transmisă suma plătită pentru locațiunea parcării în legătură cu faptul că cheia nu funcționa și nu a avut acces la parcare.

Așadar, în legătură cu faptul, că ACC nr.55/125 nu-și îndeplinea obligațiile sale corespunzătoare, și anume nu a eliberat telecomanda de la poarta electrică și cheia de acces, în consecință contractul de locațiune din 30 decembrie 2020 a fost reziliat la data

de 12 februarie 2021, conform prevederilor art.915-916 alin.(1) și (2) lit.a), b) și art.926 alin.(1) și (2) Cod civil, restituindu-i locatarului suma de bani în mărime de 20255 lei.

Astfel, Tatianei Fomina i s-a adus un prejudiciu material considerabil, lipsind-o de a obține profit.

Mai mult decât atât, până în ziua de astăzi reclamanta nu are acces la parcarea ei și nu poate da în locațiune acest lot din considerentele sus menționate.

ACC nr.55/125 încalcă dreptul de proprietate și deținere atât asupra proprietății private a reclamantei, cât și a părților sociale în proprietatea comună a reclamantei.

Prin crearea ACC nr.55/125, administrația sa a sechestrat bunul comun al casei, inclusiv poarta parcării subterane, și poarta de la intrarea în teritoriul casei, blocând-o.

Toate porțile și automatizarea lor sunt proprietatea comună a tuturor proprietarilor casei, inclusiv a reclamantei.

Din ianuarie 2021 până în prezent, pârâta blochează reclamanta de la înscrierea unei noi telecomenzi la receptorul porții care să o înlocuiască pe cea pierdută pentru intrarea în curtea casei și pentru intrarea prin alte porți în parcarea subterană, ceea ce o privează pe reclamantă de dreptul de folosință a locului de parcare din parcarea care îi aparține cu dreptul de proprietate privată cât și posibilitatea de a intra în curtea casei sale.

La data de 14 aprilie 2021 și la 10 octombrie 2021, Tatiana Fomina iarăși s-a adresat cu asemenea cereri către administratorul ACC nr.55/125, dar a fost din nou refuzată verbal, administrația pârâtei refuzând să înregistreze și să semneze cererea.

În legătură cu aceste acțiuni ilegale ale administratorului, la 27 octombrie 2021 reclamanta s-a adresat la Direcția Generală Locativ-Comunală și Amenajare a Consiliului municipal Chișinău care a remis spre examinare conform competenței aceste petiții administratorului pârâtei, însă pârâta nu a reacționat la această adresare.

La 03 decembrie 2021 reclamanta s-a adresat și la Pretura sectorului Centru mun.Chișinău, care la rândul său a remis spre examinare conform competenței aceste petiții administratorului pârâtei, și iarăși fără rezultat.

Reclamanta a sunat la pretură, care a contactat pe administratorul pârâtei telefonic.

După această convorbire, administratorul pârâtei a răspuns la petiția reclamantei prin scrisoarea datată cu 10 ianuarie 2021, dar ajunsă la reclamantă la 18 ianuarie 2022 justificând refuzul său de a contribui la accesul reclamantei la porțile în jurul casei prin următoarele argumente. Susține pârâta că, reclamanta are careva datorii față de ACC nr.55/125 și din acest motiv până la stingerea acestora nu se va elibera o cheie nouă. Mai mult decât atât menționează că reclamanta duce în eroare administrația spunând că a pierdut prima cheie, deoarece la locul ei de parcare tot timpul este parcată o mașină.

În acest sens, partea reclamantă indică că partea pârâtă indică faptul că la locul de parcare tot timpul este parcată o mașină, fără să menționeze că mașina dată nu aparține nici reclamantei nici vreunui locatar. Or, acest loc de parcare a fost acaparat de către administrația pârâtei care parchează acolo mașinile sale cu rea-credință și total ilegal.

Menționează că, în procedura Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, se examinează cererea de chemare în judecată, depusă de ACC nr.55/125 către Tatiana Fomina cu privire la încasarea datoriei, conform cererilor cu valoarea redusă (dosarul nr.2-29095/21 Judecător: Maria Muruianu).

Tatiana Fomina cu cererea de chemare în judecată, depusă de ACC nr.55/125 nu este de acord, o consideră ilegală, neîntemeiată din mai multe considerente.

Astfel, menționează că Tatiana Fomina în cadrul acestui litigiu s-a adresat cu o cerere de examinare a cauzei în ședință publică. Dat fiind faptul că reclamanta consideră că aceste două litigii au pretenții conexe care urmează a fi examinate într-un singur proces (iar cererea reconvențională a ei a fost restituită de către instanța) Reclamanta după punerea prezentei cereri pe rol va solicita trimiterea cauzei spre conexare cu dosarul nr.2-29095/21.

În susținerea poziției sale ACC nr.55/125, invocă faptul, precum că Tatiana Fomina a acumulat o datorie de 8571,12 lei pentru perioada 01 ianuarie 2021 – 07 octombrie 2021, anexând la materialele cauzei datele contabile, fără anexarea careva contracte, încheiate dintre ACC nr.55/125 și Tatiana Fomina cu privire la prestarea de servicii.

Din datele contabile anexate la materialele cauzei, reiese că suma solicitată nu a fost acumulată în perioada indicată, având în vedere că la momentul începerii perioadei, proprietara Tatiana Fomina nu a putut acumula așa datorie în sumă de 8561,12 lei.

Tatiana Fomina consideră, precum că a achitat toate serviciile până la 01 ianuarie 2021, în afară de serviciul dezvoltarea infrastructurii, în pofida faptului că un astfel de serviciu nu era prestat.

Luând în considerație faptul, că serviciul dezvoltarea infrastructurii nu a fost achitat mai mult de șapte ani, iar termenul de prescripție este de 3 ani. ACC nr.55/125, folosindu-se de drepturile sale cu rea-credință și dorind să ducă instanța de judecată în eroare, a inclus toate datoriile, formate în perioadele precedente, le-a inclus în datele contabile pe perioada 01 ianuarie 2021 – 07 octombrie 2021.

Faptul că pârâtul nu a încheiat un contract cu Tatiana Fomina pentru furnizarea de servicii de dezvoltare a infrastructurii, a stabilit această plată în mod ilegal și nu a efectuat deloc lucrări de dezvoltare a infrastructurii, este confirmat de următoarele împrejurări.

Din chitanța pentru luna septembrie 2021 rezultă concluzia că nu există contract de prestare de servicii între ACC nr.55/125 și Tatiana Fomina, ci indică contractul ***** din 12 ianuarie 2006. Extrasul din registrul de stat al persoanelor juridice nr.***** din 30 septembrie 2021 indică înregistrarea de stat a ACC nr.55/125 la data de 13 decembrie 2007.

Potrivit art.176 Cod civil, capacitatea juridică a unei persoane juridice se dobândește în momentul înregistrării ei de stat și încetează la momentul excluderii acesteia din registrul public prevăzut de lege.

După înregistrarea unei persoane juridice, ACC nr.55/125 nu a încheiat un contract de prestări servicii cu Tatiana Fomina și nu există temei legal pentru prestarea serviciilor ACC.

Mai mult, la livrarea serviciului de dezvoltare a infrastructurii ACC nr.55/125 era obligat să emită (și să informeze pe locatari) planul anual dezvoltării infrastructurii casei de locuit; devizul pentru efectuarea serviciilor de dezvoltare a infrastructurii și alte servicii; în baza tenderului să încheie contractele cu companii care prestează aceste

servicii; să emită raportul anual cu privire la dezvoltarea infrastructurii și prestării altor servicii aferente casei de locuit, comunicat către locatari prin adunarea generală.

Cuantumul tarifului lunar pentru serviciul de dezvoltare a infrastructurii stabilit începând cu anul 2014 pentru toate apartamentele este de 100 de lei și nu depinde de cota deținută de fiecare proprietar. Această decizie încalcă art.14 alin.(5) Legea nr.913-XIV din 30 martie 2000 privind condominiile din fondul locativ (cuantumul plății pentru întreținerea și repararea proprietății comune dintr-o clădire de locuit este proporțională cu cota-parte deținută de fiecare proprietar/chiriaș al imobilului de locuit și se determină conform tarifului aprobat conform procedurii stabilite).

În acest sens anexează o chitanță pentru acest serviciu pentru un alt apartament din aceeași clădire, și având o suprafață mai mare decât apartamentul solicitantului - suma lunară pentru serviciul de dezvoltare a infrastructurii este aceeași, 100 lei.

Totodată, ACC nr.55/125 o discriminează sistematic pe Tatiana Fomina, împiedicând-o să acceseze proprietatea comună din condominiu în felul următor.

În anul 2006 reclamanta a cumpărat un apartament complet confortabil într-o casă complet confortabilă. Apartamentul dat dispunea de următoarele importante facilități: cazan de gaz comun pentru fiecare scară aflat pe etajul 7 (tehnic) pentru alimentarea tuturor apartamentelor de apă caldă și încălzire, acoperișul, accesul liber la care avea fiecare coproprietar, un lot de parcare subterană cu porțile automatizate electrice la intrare, și o curte bine amenajată cu porțile automatizate electrice pentru intrare. Încălzirea și apa caldă au fost livrate în apartamentul reclamantei prin cazanul menționat mai sus. Reclamanta achita toate serviciile și nu avea careva datorii.

În septembrie 2013, președintele ACC nr.55/125 A. Damaschin a declarat la ședința coproprietarilor că ACC nr.55/125 are datorii pentru alimentarea cu gaze și SA Moldovagaz a deconectat cazanele aflate la etajele tehnice de alimentarea cu gaze. D-lui a propus la fiecare coproprietar să achite un avans de 3000 lei pentru conectarea la alimentarea cu gaze.

Ca rezultat al acestor acțiuni ale ACC nr.55/125 apartamentul complet confortabil al reclamantei a fost lipsit de așa facilități ca încălzirea și alimentarea cu apă caldă.

Pentru a restabili confortul apartamentului, reclamanta a fost nevoită sa cumpere pe cheltuiala proprie în octombrie 2013 un cazan electric de apă caldă și un cazan electric de încălzire, să plătească montajul și racordarea acestora la infrastructura apartamentului în locul furnizării de căldură și apă caldă de la cazanul comun al casei. Aceste cheltuieli nu au fost rambursate de către ACC nr.55/125 reclamantei. De asemenea, din cauza deconectării cazanului comun de gaz, apartamentul pârâtei se afla într-o situație mai defavorabilă decât alte apartamente. În apartamentul reclamantei, 80% din pereți sunt exteriori și au pierderi mari de căldură, astfel încât este necesară o izolare termică suplimentară în exteriorul clădirii.

Reclamanta de mai multe ori s-a adresat la ACC nr.55/125 după permisiunea ca să-și efectueze din cont propriu lucrările de izolare suplimentare a apartamentului său aflat pe etajul 6 din exterior, și a fost refuzată de fiecare dată.

Astfel apartamentul până la momentul actual nu este izolat din motivul refuzului ACC nr.55/125 de a-i elibera permisiune pentru aceste lucrări și permisiune de a avea acces la acoperiș.

Administrația ACC nr.55/125 a instalat compartimentare sudată cu ușa care blochează intrarea la etajul tehnic și la acoperiș și a refuzat să elibereze reclamantei o cheie de acces la acest etaj și la acoperiș.

Însă aceste chei au fost eliberate către proprietarii apartamentelor ***** pentru acces liber în orice timp, care folosesc etajul tehnic și acoperișul în scopuri personale.

Prin așa acțiuni, ACC nr.55/125 intenționat a discriminat proprietara apartamentului ***** Tatiana Fomina de accesul la proprietatea comună și la restabilirea confortului apartamentului său după deconectarea de la alimentarea cu gaze.

Aceste chei au fost însă eliberate proprietarilor apartamentelor ***** pentru acces gratuit în orice moment, care folosesc etajul tehnic și acoperișul în scop personal.

Prin aceste acțiuni, ACC nr.55/125 discriminează în mod deliberat pe Tatiana Fomina în accesul la proprietatea comună și în refacerea facilităților apartamentului ***** după deconectarea de la centrala comună.

La data de 06 decembrie 2017, reclamanta a depus la ACC nr.55/125 o cerere în care a indicat motivele pentru care nu achită serviciul de dezvoltare a infrastructurii și o cerere de recalculare în conturile de plăți pentru lunile octombrie și noiembrie 2017 și modificarea calculelor ulterioare. Ea a indicat că nu a semnat hotărârea adunării generale a proprietarilor care a stabilit aceste taxe. Ea a reamintit că accesul blocat la acoperiș o privează de posibilitatea de a întreține antena parabolică și peretele exterior al apartamentului și a subliniat că lucrările de dezvoltare a infrastructurii de care au nevoie proprietarii nu se desfășoară. A mai adăugat că a fost limitată în posibilitatea de a pătrunde pe teritoriul intern al casei și al parcării, iar pentru fiecare apartament au fost necesare două panouri de comandă porți, pentru care a fost necesară creșterea memoriei receptoarelor porții.

Această declarație a reclamantei ACC nr.55/125 a fost ignorată și nu s-a luat nicio măsură pentru a elimina aceste probleme cu infrastructura.

Astfel, în ianuarie 2021, administratorul ACC nr.55/125 a refuzat să înregistreze o nouă telecomandă pentru poartă pentru Tatiana Fomina pentru a o obliga să plătească pentru un serviciu care nu i-a fost prestat și i-a extorcat chiar și acea parte din această plată ilegală, la care termenul de creanță era supus prescripției de aplicare 3 ani.

Pe lângă arbitrariul ACC nr.55/125 cu taxarea reclamantului pentru servicii neprestate, administratorul ACC nr.55/125, prin refuzul de a înregistra o nouă telecomandă, a lipsit-o pe Tatiana Fomina în 2021 de veniturile din închirierea parcării ei în valoare de 20255 lei.

În ceea ce privește cerințele reclamantei privind accesul în proprietatea comună a casei și înregistrarea telecomenzii în receptorul porții, ACC nr.55/125 este debitor, iar reclamanta este creditor.

Totodată, pentru toate serviciile cuprinse între ACC nr.55/125 și Tatiana Fomina nu există un contract de prestare a acestora. S-a avut în vedere și faptul că serviciul de

dezvoltare a infrastructurii nu este prestat și că ACC nr.55/125 taxează pentru acesta ilegal și nerezonabil.

De asemenea, prin refuzul înregistrării telecomenzilor în receptoarele porții, refuzul acceptării cererilor, discriminarea reclamantei în accesul la alte bunuri comune ale locuinței, reclamanta a refuzat efectiv să presteze serviciul de administrare a gospodăririi bunurilor comune, deci nu este nici un motiv să plătească pentru asta.

Întrucât, de la 01 ianuarie 2021, ACC nr.55/125 o privează pe reclamantă de posibilitatea de a-și folosi parcarea prin refuzul consemnării controlului accesului, de la această dată, din vina pârâtului, temeiurile de plată a serviciilor de iluminare, curățenie și administrare a proprietății comune a parcării dispar.

De asemenea, din vina pârâtei, nu există temei de plată pentru administrarea proprietății comune a planșeului și acoperișului tehnic, unde a lipsit-o pe reclamantă la acces prin instalarea unei uși de blocare și refuzul eliberării cheii.

Tatiana Fomina este în prezent recunoscută persoană cu dizabilități în mediu și primește un salariu mediu lunar în 2021 de 1335,57 lei.

După achitarea impozitului de închiriere de 7%, reclamanta avea dreptul la suma de 18837,15 lei, ceea ce însemna un adaos la întreținerea ei lunară de 1569,76 lei și semnificativ mai mult decât salariul său.

Astfel, acțiunile pârâtului au cauzat prejudicii semnificative situației financiare a reclamantei, iar modalitatea de protejare a dreptului creditorului acesteia de a suspenda îndeplinirea contra obligației de plată a serviciilor din ACC nr.55/125 este o măsură extrem de necesară și rezonabilă.

Mai mult, Tatiana Fomina declară că în baza art.901 alin.(1) lit.b) Cod civil, a suspendat achitarea unor servicii comunale din motivul că administrația ACC nr.55/125 nu își îndeplinește obligațiile de dezvoltare a infrastructurii și de administrare.

Reieșind din cele expuse solicită admiterea prezentei acțiuni; încasarea din contul părții pârâte în beneficiul părții reclamante a profitului ratat în mărime de 20255 lei; obligarea pârâtului de a nu crea impedimente reclamantei cu privire la folosirea locului de parcare ***** din *****, cu obligarea de a înregistra/înscrie în memoria porților a două telecomenzi de la poarta electrică – unul pentru intrare din partea străzii ***** și altul din partea străzii *****; încasarea cheltuielilor de judecată.

Argumentele părții pârâte

Ulterior, reprezentantul părții pârâte, avocatul Cristian Iustin a depus referință (f.d.81-87), în susținerea căreia s-a indicat că în conformitate art.20 alin.(1) Cod civil, dacă prin lege nu se prevede altfel, persoana răspunde numai pentru prejudiciul cauzat prin fapta sa săvârșită cu vinovăție sub forma intenției sau imprudenței.

Astfel, norma citată mai sus, evidențiază una din condițiile primordiale de atragere la răspundere delictuală a unui subiect de drept, această condiție fiind „vinovăția”.

Conform art.19 alin.(1) Cod civil, se consideră prejudiciu patrimonial cheltuielile pe care persoana lezată le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului sau interesului recunoscut de lege încălcat, distrugerea sau deteriorarea bunurilor sale (daună

reală), precum și profitul ratat ca urmare a încălcării dreptului sau interesului recunoscut de lege (profit ratat).

Subsecvent, potrivit art.1998 alin.(1) Cod civil, cel care acționează față de altul în mod ilicit, cu vinovăție este obligat să repare prejudiciul patrimonial, iar în cazurile prevăzute de lege, și prejudiciul moral cauzat prin acțiune sau omisiune.

Examinând conținutul normei evidențiate, rezultă cert că pentru apariția și existența răspunderii delictuale este necesară o faptă prejudiciabilă. Acest rol îl îndeplinește temeiul răspunderii delictuale, care este componența delictului civil. Componența delictului civil constituie o totalitate de elemente constitutive formulate de legiuitor ca necesare și suficiente pentru angajarea răspunderii delictuale, deci o altă condiție servește „fapta prejudiciabilă".

Prin urmare, răspunderea delictuală poate fi angajată în temeiul componenței delictului civil, care include următoarele elemente: prejudiciul, fapta ilicită, raportul cauzal dintre faptă și prejudiciu și vinovăția, iar lipsa unei condiții, potrivit regulii generale, exclude răspunderea delictuală.

Așadar, reieșind din cele declarate, în speța concret examinată, necesită a fi evidențiat și clarificat dacă circumstanțele declarate de către reclamant, raportate la acțiunile societății pârâte nimeresc sub imperiul condițiilor obligatorii de atragere la răspundere delictuală a societății pârâte în raport cu reclamantul și nemijlocit la repararea prejudiciului cauzat astfel.

În acest sens, circumstanțele redate de către reclamant și prejudiciul invocat de acesta în raport cu pârâtul necesită de a fi examinat prin prisma primului element constitutiv al instituției „răspundere delictuală" și anume fapta ilicită.

La caz, din conținutul acțiunii nu poate fi desprins cert care este acea faptă ilicită a societății pârâte generatoare de prejudicii pentru reclamant.

Însă, se desprinde din conținutul acțiunii, că reclamantul se plânge că pârâtul refuză să îi efectueze/înregistreze cheie de acces de la poarta curții și de la parcare.

Cu toate acestea, specifică că aceste alegații ale reclamantului, necesită a fi examinate prin prisma motivului societății pârâte de a refuza executarea cerinței înaintate de către reclamant.

Or, potrivit art.1998 alin.(2) Cod civil, prejudiciul cauzat prin fapte licite sau fără vinovăție se repară numai în cazurile expres prevăzute de lege.

Mai mult, potrivit art.2022 alin.(1) Cod civil, se consideră că persoana a cauzat prejudiciul dacă el constituie consecința faptei acelei persoane ori consecința izvorului de pericol pentru care acea persoană răspunde conform legii.

La caz, reieșind din circumstanțele cauzei, comunică instanței că imposibilitatea efectuării cheilor de acces și înregistrării acestora nu ține de societatea pârâtă în mod unilateral. Mai mult, societatea pârâtă nici nu este obligată să îi perfecteze cheie reclamantei ca urmare a neglijenței și iresponsabilității reclamantei îndreptate spre pierderea cheii or, prim necesită a fi specificat că reclamanta are cheie, ultima poate intra/ieși din curte și la locul de parcare. Reclamanta dorește mai multe chei. Pentru ea nu

este suficient o cheie sau două, concret nu cunoaște câte deține. Or, în apartamentul reclamantei mai locuiește o persoană care se bucură de intrări și ieșiri din curte fără niciun impediment.

În cazul în care reclamanta se face vinovată de pierderea cheii, atunci de ce toți locatarii (membri ai ACC), urmează din contul acestora să procure chei de acces pentru reclamantă? Or, bugetul ACC se formează exclusiv din vărsările aduse de locatari cu excepția reclamantei care nu efectuează nicio plată.

Paralel notează că imposibilitatea eliberării mai multor chei de acces pentru reclamantă se datorează inclusiv câtorva factori externi ce nu depind de Asociație (indiferent de faptul că Asociația nici nu este obligată să perfecteze/cumpere chei reclamantei): neexecutarea obligațiilor pecuniare a reclamantei față de Asociație; lipsa spațiului în echipamentul electronic de stocare a informației privind cheile; suspendarea executării obligației corelative a Asociației în raport cu reclamanta în temeiul art.901 alin.(1) lit.b).

Așadar, reclamanta o perioadă considerabilă de timp nu își execută obligațiile pecuniare față de Asociație.

Dar, în conformitate cu art.2 din Legea condominiului nr.187 din 14 iulie 2022, condominiu reprezintă ansamblu format dintr-un teren cu una sau, în condițiile art.10, mai multe clădiri în care există unități care fac obiectul dreptului de proprietate exclusivă și părți comune care fac obiectul dreptului de proprietate comună, care sunt destinate folosinței sau utilității mai multor proprietari; proprietar din condominiu (denumit în continuare și proprietar) - persoană fizică sau juridică, statul sau unitatea administrativ-teritorială, titular al unui drept de proprietate în condominiu.

Potrivit art.18 alin.(1) din Legea nr.187/2022, proprietarul trebuie să se comporte cu bună-credință și să respecte interesele legitime ale celorlalți proprietari în raporturile dintre ei și în raporturile sale cu asociația.

Conform art.48 alin.(1) din Legea nr.187, proprietarul este obligat să plătească asociației cota sa de contribuție, care constituie suma corespunzătoare din cheltuielile asociației repartizate unității, cu condiția că sunt asumate de asociație conform alin.(3). Se interzice pretinderea de la proprietar de către asociație a oricărei plăți, cu orice titlu, care nu corespunde cerințelor prezentului alineat.

Prevederi similare se regăseau și în Legea nr.913 din 30 martie 2000, valabilă până la 14 iulie 2022.

Astfel, prevederile legale evidențiate mai sus, reglementează obligația reclamantei de a plăti cota sa de contribuție și alte cheltuieli, aprobate de adunarea generală a Asociației.

Dovada neexecutării acestor obligații servește și hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 septembrie 2022, dosarul nr.2-29095/21, rămasă irevocabilă la 31 octombrie 2022, prin care s-a încasat de la reclamantă suma de 8561,12 lei cu titlu de datorie pentru serviciile comunale din perioada octombrie 2021.

Astfel, ținând cont de faptul că reclamantul nu își executa obligațiile sale legale față

de asociație în temeiul art.901 alin.(1) lit.b) Cod civil, au fost suspendate obligațiile Asociației în raport cu proprietarul Tatiana Fomina.

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

Prin scrisoarea din 10 ianuarie 2021 (f.d.40), expediată înainte de a fi rezoluționat pretinsul contract de locațiune a parcării auto, reclamanta a fost avizată de către Asociație, că trebuie să își execute obligația pecuniară corelativă în raport cu Asociația, or Asociația indiferent de faptul că nu este obligată să perfecteze chei, nici nu are bani pentru procurarea unui nou dispozitiv de stocare, precum și pentru procurarea cheilor suplimentare.

Respectiv, în temeiul art.901 alin.(1) lit.b) Cod civil a suspendat executarea obligației corelative.

După primirea acestei scrisori, reclamanta nu a întreprins nicio măsură pentru executarea obligației corelative și pentru a evita rezoluțiunea contractului.

Respectiv, a admis locațiunea conștientă de faptul că nu îi va înmâna locatarului cheie de acces, dar, conform art.1254 alin.(2) Cod civil, bunul dat de locator trebuie să fie liber de orice viciu material sau juridic.

Astfel, vinovăția în rezoluțiunea contractului și nemijlocit în profitul ratat îi aparține exclusiv reclamantei. Asociația a acționat exclusiv în limita legislației în vigoare, prejudiciul cauzat prin fapte licite sau fără vinovăție nu se repară (art.1998 alin.(2) Cod civil).

Astfel, având în vedere lipsa faptei ilicite, a pârâtului în raport cu reclamanta, consideră imposibilitatea atragerii la răspundere delictuală a asociației.

La caz, prejudiciul s-a produs integral din culpa reclamantei, respectiv, societatea pârâtă nu poate fi obligată la repararea acestor prejudicii.

Or, se constată lipsa faptei ilegale în speța concret examinată și lipsa nașterii unei obligații din partea societății pârâte la capitolul reparării prejudiciului reclamantului.

Mai mult, art.776 Cod civil, remarcă că obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

La caz, fapta ilicită nu există, respectiv nu se naște nici obligația unei părți a raportului juridic de a despăgubi cealaltă parte.

În continuare, următoarea condiție de atragere la răspundere delictuală este vinovăția.

La cazul din speță, a demonstrat instanței că, societatea pârâtă nu este vinovată de faptul că reclamanta nu poate înregistra cheia de acces, or, ultima nu a dovedit cu nimic pierderea cheii, pârâta are acces în parcare, acolo regulat este parcat un automobil.

Atât pârâta cât și persoana care locuiește cu ea are acces în curtea casei.

Este falsă informația precum că reclamanta și-a pierdut cheia, or, ultima doar dorea să aibă mai multe chei pentru a da la locatari acestea.

Dar, aceste cheltuieli urmează să-și asume însăși reclamanta, ele nu pot fi suportate

integral de către pârât, în special în contextul în care reclamantul nu își execută obligațiile față de asociație și în contextul în care reclamanta se face vinovată de pierderea cheii.

Nici proprietarii casei nici Asociația nu este obligată să procure/perfecteze chei de acces pentru reclamantă și/sau alt spațiu de stocare, este exclusiv sarcina și problema reclamantei în acest sens.

Mai mult, potrivit art.901 alin.(3) Cod civil, creditorul nu poate recurge la mijloacele juridice de apărare prevăzute la alin.(1) în măsura în care a cauzat neexecutarea obligației debitorului.

În speță, reclamanta încearcă să recurgă la măsurile stabilite de art.901 alin.(1) Cod civil, însă, tot art.901 alin.(3) Cod civil, le interzice exercitarea acestui drept.

Prin urmare solicită instanței să țină cont de acestea. Or, reclamanta a cauzat/tolerat/admis întinderea prejudiciului pe care îl solicită, și din aceste considerente pârâtul nu poate fi tras la răspundere.

În continuare, atragerea la răspundere delictuală trebuie să fie examinată și prin prisma legăturii cauzale dintre fapta ilicită și prejudiciului suferit.

Or, pentru antrenarea răspunderii delictuale este necesar ca între fapta ilicită și prejudiciu să existe un raport cauzal. Raportul cauzal este și condiția în funcție de care se determină mărimea despăgubirii. Se repară numai prejudiciul care este consecința directă a faptei ilicite.

În speța concret examinată având în vedere inexistența faptei ilicite, se constată că nu poate fi identificată legătură cauzală dintre faptă și prejudiciu.

Mai mult, reclamantul nu a probat prin probe pertinente și concludente existența și întinderea legăturii cauzale dintre fapta legală exercitată de Asociație și nemijlocit prejudiciul suferit de reclamant.

Însă, potrivit art.118 alin.(1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Totodată, potrivit art.121 Cod de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și 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.

Mai mult, potrivit art.122 alin.(1) Cod de procedură civilă, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

Articolul 239 din Codul de procedură civilă, prevede că, 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.

Pe cale de consecință, având în vedere imposibilitatea reclamantului de a demonstra vinovăția societății pârâte, de a demonstra respectarea obligației de plată în raport cu Asociația și respectarea Legii condominiului, admiterea acțiunii nu poate avea loc.

Prin urmare, încă o dată se constată netemeinicia și ilegalitatea acțiunii înaintate.

Într-o altă ordine de idei, întru a confirma faptul că dacă justificat nu este executată obligația, debitorul nu răspunde în fața creditorului, relatează că în conformitate cu art.903 lit.b) Cod civil, în afară de alte cazuri prevăzute de lege, neexecutarea obligației este justificată în măsura în care debitorul demonstrează una din următoarele circumstanțe: creditorul a cauzat neexecutarea obligației debitorului, inclusiv prin întârziere sau prin faptul că debitorul a suspendat executarea obligației în temeiul art.914.

La caz, vinovat de neexecutarea obligației este reclamantul, respectiv, ultimul își asumă toate prejudiciile care au fost suportate. Societatea pârâtă nu poate fi obligată la repararea acestor prejudicii, din simplu motiv că nu este vinovată.

În continuare, referitor la contractul de arendă din 30 decembrie 2020, societatea pârâtă, bănuiește acesta ca fiind unul simulat.

Or, acesta este perfectat și semnat după perioada ianuarie-februarie 2021, or conținutul contractului reflectă deja situația legată de imposibilitatea perfectării și înregistrării cheii de acces și referitor la posibilitatea rezoluțiunii contractului în cazul imposibilității accesului în parcare.

Conform pct.1.2.3 din contract, arendașul are dreptul să rezilieze anticipat contractul de arendă în caz de lipsă a accesului la locul de parcare, din motive ce nu depind de acesta, continuu pentru o perioadă de cel puțin 20 de zile.

De aici rezultă că părțile deja cunoșteau despre incidentul cu imposibilitatea perfectării cheii de acces. Reclamanta cunoștea că nu își va executa obligația de plată în raport cu Asociația și cunoștea despre suspendarea obligației corelative în temeiul art.901 alin.(1) lit.b) Cod civil.

Totodată, în actul de predare-primire părțile deja au specificat că se transmite cheia de acces la parcare și o telecomandă nouă pentru porți care la momentul transmiterii locului de parcare nu deschide porțile și este pasibilă înscrierii la receptoarele porții.

Aceste constatări în actele prezente de reclamant, dovedesc faptul că la momentul semnării deja se cunoștea situația apărută cu imposibilitatea perfectării cheii de acces.

Or, în cazul în care contractul era încheiat înainte de acest incident cu cheia de acces, spațiul de stocare, suspendarea executării obligațiilor, părțile nu puteau în detaliu prevedea aceste momente în contract. Deci contractul special a fost efectuat cu dreptul de rezoluțiune pe motivul imposibilității accesării parcării din cauza lipsei de cheie și în vederea înaintării unei acțiuni în instanța de judecată pentru a extorca bani din proprietari.

Precizează, că la momentul semnării contractului nu a apărut (nu era cunoscut) un asemenea incident, la 30 decembrie 2020 (semnarea contractului), reclamanta nu putea cunoaște despre faptul că locatarului i se vor crea anumite impedimente la folosirea bunului, sau că cheia nu se va înregistra.

Prin urmare, includerea în contract a unor asemenea clauze confirmă bănuiala pârâtului precum că contractul este încheiat post factum.

Mai mult, acest contract nici nu a fost înregistrat la Serviciul Fiscal de Stat.

Or, conform art.90^{1} alin.(3^{4}) Cod fiscal, subiecții impunerii persoane fizice, care nu

desfășoară activitate de întreprinzător și transmit persoanelor specificate la art.54, precum și altor persoane decât cele specificate la art.90 în posesie și/sau în folosință (locațiune, arendă, uzufruct, superficie) proprietate imobiliară, achită impozit în mărime de 7% din valoarea lunară a contractului. Persoanele menționate sunt obligate, în termen de 7 zile de la data încheierii contractului, să înregistreze contractul încheiat la Serviciul Fiscal de Stat. Acest impozit se achită lunar, cel târziu la data de 25 a lunii în curs, în modul stabilit de Serviciul Fiscal de Stat.

Această obligație imperativă nu a fost respectată de reclamant, fapt ce demonstrează că contractul este încheiat post factum, și nu a avut intenția de a produce efecte juridice ci doar de a obține o îmbogățire nejustificată prin înaintarea acțiunii în justiție de compensare a venitului ratat.

Conform art.1089 alin.(2) Cod civil, simulația este absolută atunci când părțile încheie contractul fără intenția de a produce efecte juridice.

La caz, contractul din 30 decembrie 2020 este unul simulat, și este lovit de nulitate.

Articolul 1090 alin.(1) Cod civil, notează că contractul simulat nu produce efecte între părți.

Conform art.1094 alin.(1) Cod civil, persoana care poate invoca simulația o poate face, după caz, pe cale de acțiune în constatare sau pe cale de excepție. Acest drept la acțiune sau la invocarea excepției este imprescriptibil.

La caz, contractul prezentat de reclamant are semnele unei simulații clasice și este încheiat exclusiv cu scopul de a obține o îmbogățire nejustificată sub formă de profit ratat.

Subsecvent, venitul ratat constituie lipsa obținerii unor foloase patrimoniale pe care partea vătămată (creditorul) le-ar fi obținut, lipsa de sporire a patrimoniului, deși acesta putea și trebuia să sporească, dacă nu ar fi fost săvârșită fapta ilicită. Evaluarea despăgubirilor plătite în calitate de venit ratat se va efectua în funcție de mai multe criterii. Creditorul trebuie să dovedească posibilitatea obiectivă, reală și nu închipuită, a obținerii unor venituri, luând în considerație conjunctura dintre cerere și ofertă pe piața de mărfuri și servicii, concurența, existența resurselor materiale și forței de muncă necesare realizării activității sale productive, comerciale.

Lipsa vreuneia din condițiile enumerate ar avea ca rezultat o simplă coincidență în timp a pierderilor cu micșorarea volumului realizărilor de către creditor, dar nu ratarea unui venit prin vina debitorului.

Sarcina probațiunii existenței, precum și a mărimii venitului ratat, revine creditorului, care trebuie să demonstreze că ar fi putut și ar fi trebuit să obțină anumite venituri, (a se vedea decizia Curții Supreme de Justiție din 30 martie 2016, dosarul nr.2rac-60/16).

În speță, condiții, privind încasarea venitului ratat nu sunt întrunite, respectiv, reiterat sunt convinși asupra netemeiniciei pretenției înaintate.

Finalmente, referitor la crearea anumitor impedimente, notează că asociația nu creează niciun impediment, reclamanta are acces în ogradă și la parcare, iar anumite

dovezi că asociația nu i-a permis intrarea în curte sau la parcare reclamanta nu a prezentat. Ultima doar invocă faptul că nu s-au înregistrat cheile, or motivul neînregistrării i-a fost comunicat, lipsa spațiului de stocare și inexistența obligației asociației de a perfecta chei, atunci când culpa pierderii îi aparține reclamantei. Reclamanta nu participă la cheltuielile asociației, are un comportament indiferent, pe cale de consecință, în contextul inexistenței unei obligații a asociației în raport cu reclamanta, în contextul suspendării obligațiilor corelative, reclamanta nu poate obliga asociația să cumpere alt spațiu pentru stocare și alte chei de acces din simplul considerent că orgoliul acesteia este îndreptat spre prejudicierea asociației, deținerea mai mult de două chei și telecomenzi și din motiv că culpa în pierderea cheii îi revine reclamantei.

Paralel, aduce la cunoștința instanței că reclamanta și la momentul de față are datorie față de asociație. În cutia poștală a acesteia au fost înaintate două reclamații din 13 octombrie 2022 și 10 aprilie 2023, conform cărora ultima înregistrează restanțe de peste 8 mii lei.

Pe cale de consecință, se observă comportamentul de rea-credință a reclamantei, în special la înaintarea acțiunii în cauză. Acțiunea este înaintată în scop de răzbunare, pentru acțiunea depusă de asociație împotriva acesteia, dosarul nr.2-29095/21.

În conformitate cu art.10 alin.(1) Cod civil, persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară.

Articolul 11 alin.(1) Cod civil, stabilește că buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic.

Mai mult decât atât, potrivit art.13 alin.(1) Cod civil, niciun drept subiectiv nu poate fi exercitat predominant în scopul de a cauza altei persoane un prejudiciu sau a-i dăuna în alt mod (abuzul de drept).

Iar, potrivit alin.(2) al art.13 Cod civil, în cazul abuzului de drept, instanța de judecată, ținând cont de natura și consecințele acestuia, refuză titularului în apărarea dreptului subiectiv exercitat abuziv sau, după caz, îl obligă la încetarea exercitării abuzive.

Așadar, administrând prevederile legale invocate supra, se constată faptul că, legea garantează și pune în capul guvernării unui raport juridic, principiul „bunei-credințe”.

Interpretând prin coroborare prevederile art.10, 11 și 13 Cod civil, se constată faptul că, drepturile garantate de legislația în vigoare nu pot fi folosite cu rea-credință, în vederea cauzării de daune, prejudicii unui alt subiect de drept.

În acest sens, legea a instituit mecanisme de prevenire pentru a garanta exercitarea de către justițiabili/terți cu bună-credință a drepturilor sale.

La caz, acțiunea înaintată de către reclamant reprezintă un abuz de drept, contravine principiului bunei-credințe instituit de lege.

Prin urmare, solicită respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată.

Argumentele participanților expuse în ședința de judecată

În cadrul ședinței de judecată reprezentanta părții reclamante – avocata Olga Iovu a declarat că, susține cererea de chemare în judecată în sensul formulat, solicitând admiterea integrală a acesteia în baza argumentelor de fapt și de drept expuse în formă scrisă.

În ședința de judecată reprezentantul părți pârâte – avocatul Cristian Iustin a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată, susținând poziția expusă în referință.

Aprecierea instanței de judecată

Audiind explicațiile participanților la proces, examinând materialele cauzei, în raport cu norma legală aplicabilă speței, instanța consideră acțiunea înaintată neîntemeiată şi pasibilă de a fi respinsă integral, din următoarele considerente.

În susținerea soluției de respingere a acțiunii, instanța reține că, conform articolului 117 alin.(1) din Codul de procedură civilă, *probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei.*

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

În corespundere cu articolul 121 din Codul de procedură civilă, *instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.*

Articolul 130 alin.(1) din Codul de procedură civilă stabilește că *instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.*

În corespundere cu articolul 239 din Codul de procedură civilă, *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.*

Reieșind din materialele cauzei s-a constatat că, potrivit contractului de vânzare-cumpărare nr.***** din 17 noiembrie 2006 încheiat între SRL Invizibil (în calitate de vânzător) și Tatiana Fomina (în calitate de cumpărător), ultima a cumpărat ***** din bunul imobil cu numărul cadastral ***** (*****) și anume încăperea nelocativă cu ***** situat în *****; ***** din bunul imobil cu numărul cadastral ***** (subsol, parcare subterană, încăperile *****) și anume din încăperea nelocativă cu suprafața totală de *****. situat în *****; bunul imobil cu numărul cadastral ***** și anume apartamentul ***** cu suprafața totală ***** (suprafața de fapt *****) situat în *****.

La data de 30 decembrie 2020, între Tatiana Fomina (în calitate de arendator) și Natalia Nedașcovscaia (în calitate de arendaș) a fost încheiat contractul de arendă a locului de parcare a automobilului *****, în parcarea subterană la demisolul casei de pe adresa: ***** (f.d.42, 42 verso, 43, 43 verso).

Potrivit pct.1.1.1 din contract, arendașul dă cu chirie locul de parcare pentru automobil arendașului și îi dă în folosință pe termenul chiriei telecomanda de la porți și cheia de acces la parcare.

Conform pct.1.2.3. din contract, arendașul are dreptul să rezilieze anticipat contractul de arendă în caz de lipsă a accesului la locul de parcare, din motive ce nu depind de acesta, continuu pe o perioadă de cel puțin 20 de zile.

Potrivit pct.2.1. din contract, locul de parcare pentru automobil se dă în chirie pe un termen de un an, de la 01 ianuarie 2021 până la 31 decembrie 2021.

Conform pct.3.1. din contract, plata se efectuează pentru întreaga perioadă a chiriei, din calculul echivalent la 80 euro, conform cursului BNM, ceea ce este egal cu 1 688 lei pentru o lună completă de arendă, în sumă integrală în mărime de 20 255 lei.

Potrivit pct.4.4. din contract, în caz de reziliere a contractului de către arendaș din cauza lipsei la locul de parcare pentru automobil în decurs de cel puțin 20 de zile continuu, însă din motive ce nu depind de acesta, arendatorul restituie arendașului în decurs de 10 zile din momentul solicitării, plata pentru arendă din data imposibilității intrării sau ieșirii.

Conform procesului-verbal de primire-predare și achitare a locului de parcare pentru automobil *****, arendatorul, în baza contractului de arendă a locului de parcare pentru automobil ***** din 30 decembrie 2020, i-a transmis locul de parcare pentru automobil ***** din parcarea subterană, amplasată pe adresa: *****, și a primit suma integrală pentru arendă, pentru toată perioada de valabilitate a contractului, în mărime de 20 255 lei. Arendașul a acceptat în folosință locul de parcare pentru automobil *****, menționat mai sus, a primit cheia de acces la parcare și o telecomandă nouă pentru porți, care la momentul transmiterii locului de parcare nu deschide porțile și este pasibilă înscrierii la receptoarele porților, gestionate de ACC nr.55/125 care administrează casa.

La data de 13 ianuarie 2021, 14 aprilie 2021 și 10 octombrie 2021, Tatiana Fomina s-a adresat cu cereri către administrația Asociației locatarilor ACC nr.55/125 solicitând înscrierea în receptorul porților parcării și intrării în curte a celor 2 telecomenzi noi ale sale și să-i elibereze telecomenzile înscrise. Totodată a garantat că datoria apărută din vina administratorului pentru serviciile de administrare a ACC din ianuarie 2021, va fi achitată cel târziu în ziua următoare după eliberarea telecomenzilor înscrise, iar serviciile de înscriere a lor în receptoarele porților să fie la discreția administratorului: fie până la efectuarea lucrărilor, fie după (f.d.34-39).

Ulterior, la data de 05 februarie 2021 arendașul Natalia Nedașcovscaia a înaintat arendatorului Tatiana Fomina o solicitare (recepționată de către ultima la 06 februarie 2021) privind rambursarea plății arendei, în conținutul căreia s-a indicat că: „În baza procesului-verbal de primire-predare, am primit telecomanda de acces, care nu a fost înscrisă în receptorul porților din cauza că porțile se află în administrarea ACC nr.55/125. La 13 ianuarie 2021, ACC nr.55/125, în persoana administratorului, a refuzat înscrierea

telecomenzii în receptorul porților. Administratorul a declarat că mecanismul automat al porților are în colector doar 63 de celule de memorie pentru înscrierea telecomenzilor și toate sunt ocupate. De asemenea, fără a explica motivul, administratorul a refuzat să accepte cererea de înscriere a telecomenzii în receptorul porților și să semneze pentru primirea acesteia pe cel de-al doilea exemplar. Acest fapt certifică că el nu are intenția de a soluționa întrebarea ce ține de înscrierea telecomenzii în receptorul porților. De asemenea, administratorul a refuzat să numească organizația care deservește porțile, pentru a soluționa întrebarea ce ține de înscrierea telecomenzii nemijlocit cu meșterul. La data elaborării prezentei solicitări, 05 februarie 2021, întrebarea ce ține de înscrierea telecomenzii nu se soluționează, iar soluționarea acesteia nu are loc din cauza împiedicării ACC nr.55/125 în a executa înscrierea telecomenzii în receptorul porților. Din ziua semnării contractului, 01 ianuarie 2021, și până în prezent eu nu am avut acces la parcare, iar problema înscrierii telecomenzii de acces este imposibil de soluționat. Această situație reprezintă temei pentru rezilierea contractului de arendă a locului de parcare pentru automobil, deoarece este imposibil accesul arendașului la parcare din motive ce nu depind de mine, pentru o perioadă de cel puțin 20 de zile consecutiv. În baza p.1.2.3 și p.4.3.1 ale contractului de arendă a locului de parcare pentru automobil ***** în parcarea subterană, amplasată pe adresa: *****, solicit rezilierea contractului și rambursarea sumei integrale, achitată de mine la încheierea contractului, în mărime de 20255 lei” (f.d.45-46).

Conform procesului-verbal de rambursare a plății și primire-predare a locului de parcare pentru automobil ***** din 12 februarie 2021, părțile au reziliat contractul de arendă a locului de parcare pentru automobil din 30 decembrie 2020, din ziua semnării contractului, din motive ce nu depind de arendaș. Totodată, arendașul a transmis arendatorului locul de parcare și a primit restituirea sumei integrale a plății pentru arendă pentru toată perioada contractului în mărime de 20255 lei (f.d.47-48).

Potrivit recipisei din 12 februarie 2021, Natalia Nedașcovscaia a primit de la Tatiana Fomina suma de 20255 lei în legătură cu rezilierea contractului (f.d.49-49 verso).

La 27 octombrie 2021, Tatiana Fomina a depus plângere către Direcția servicii comunale, Secția control ACC solicitând obligarea administratorului ACC nr.55/125 să accepte cea de a treia cerere din 10 octombrie 2021 și de a semna pentru recepția acesteia pe exemplarul său; obligarea administratorului ACC nr.55/125 să înscrie în receptorul porților parcării și ieșirii din curte a 2 telecomenzi ale sale și să le elibereze înscrise. Totodată, a garantat faptul că datoria apărută din culpa administratorului pentru serviciile de administrare a ACC din ianuarie 2021, va fi achitată cel târziu în ziua următoare după eliberarea telecomenzilor, iar serviciile de înscriere a lor în receptoarele porților să fie la discreția administratorului: fie până la efectuarea lucrărilor, fie după (f.d.51-52 verso).

În conținutul acestei plângeri, Tatiana Fomina invocă faptul că este proprietar al apartamentului amplasat pe adresa: *****, iar în decembrie 2020 a pierdut telecomanda de la porțile pentru intrarea la parcare și porțile intrării în curte. I-a comunicat administratorului ACC nr.55/125 pe nume Mihai faptul pierderii telecomenzii, însă dânsul nu întreprinde nici o acțiune pentru înregistrarea și eliberarea telecomenzilor, precum și refuză să îi dea datele de contact ale organizației sau meșterului ce deservește

porțile casei. A încercat să îi înainteze o cerere în scris: prima la 13 ianuarie 2021, cea de-a doua la 14 aprilie 2021 și cea de-a treia la 10 octombrie 2021, însă el refuză să le accepte, să le înregistreze și să semneze pe cel de-al doilea exemplar. Din motivele enumerate, ea nu poate soluționa întrebarea ce ține de înregistrarea telecomenzilor, iar pe parcursul anului nu are acces la parcarea din bloc care îi aparține. De asemenea, nu se poate folosi de porțile spre teritoriul blocului. Deoarece mijloacele automate ale porților se află în gestiunea casei, ea nu are posibilitatea de a efectua aceste lucrări de sine stătător. Din cauza sabotajului administratorului în chestiunea ce ține de înregistrarea telecomenzilor noi în receptoarele porților, ea este privată de posibilitatea de a da parcarea în arendă și de a primi venit din utilizarea bunului ce-i aparține. Adică, acțiunile administratorului îi cauzează prejudiciu material direct în calitate de proprietar al parcării. În ianuarie 2021 a încheiat contract cu chiriașul pentru arenda locului său de parcare, pe care a fost nevoită să-l rezilieze din cauza imposibilității asigurării chiriașului cu telecomanda de gestionare a porților și imposibilitatea intrării. În legătură cu astfel de acțiuni ilegale ale administratorului ACC nr.55/125, a luat decizia, ca măsură de autoapărare a drepturilor sale de proprietar, de a înceta din 01 ianuarie 2021 achitarea pentru serviciile ACC nr.55/125 până în momentul înscrierii și eliberării dânsei a telecomenzilor. Însă chiar și această măsură extremă a sa nu are nici un efect și întrebarea nu este soluționată și cererile sale cu semnătura pe exemplarul său nu sunt acceptate.

Ulterior, la 03 decembrie 2021, Tatiana Fomina a depus plângere către Pretura s.Centru mun.Chișinău solicitând obligarea administratorului ACC nr.55/125 să accepte cea de a treia cerere din 10 octombrie 2021 și de a semna pentru recepția acesteia pe exemplarul său; obligarea administratorului ACC nr.55/125 să înscrie în receptorul porților parcării și ieșirii din curte a 2 telecomenzi ale sale și să le elibereze înscrise. Totodată, a garantat faptul că datoria apărută din culpa administratorului pentru serviciile de administrare a ACC din ianuarie 2021, va fi achitată cel târziu în ziua următoare după eliberarea telecomenzilor, iar serviciile de înscriere a lor în receptoarele porților să fie la discreția administratorului: fie până la efectuarea lucrărilor, fie după (f.d.53-54 verso).

În conținutul acestei plângeri, Tatiana Fomina invocă faptul că, este proprietar al apartamentului amplasat pe adresa: *****, iar în decembrie 2020 a pierdut telecomanda de la porțile pentru intrarea la parcare și porțile intrării în curte. I-a comunicat administratorului ACC nr.55/125, dlui Mihai Izmanu faptul pierderii telecomenzii, însă dânsul nu întreprinde nici o acțiune pentru înregistrarea și eliberarea telecomenzilor, precum și refuză să îi dea datele de contact ale organizației sau meșterului ce deservește porțile casei. A încercat să îi înainteze o cerere în scris: prima la 13 ianuarie 2021, cea de-a doua la 14 aprilie 2021 și cea de-a treia la 10 octombrie 2021, însă el refuză să le accepte, să le înregistreze și să semneze pe cel de-al doilea exemplar. Din motivele enumerate, ea nu poate soluționa întrebarea ce ține de înregistrarea telecomenzilor, iar pe parcursul anului nu are acces la parcarea din bloc care îi aparține. De asemenea, nu are posibilitatea de a intra prin porți spre teritoriul curții blocului. Mijloacele automate ale porților se află în gestiunea ACC, iar ea nu are posibilitatea de a efectua aceste lucrări de sine stătător. Are telecomenzi noi originale, însă nu le poate înscrie în receptoarele porților. Din cauza sabotajului administratorului în chestiunea ce ține de înregistrarea

telecomenzilor noi în receptoarele porților, ea este privată de posibilitatea de a-i da parcarea în arendă și de a primi venit din utilizarea bunului ce-i aparține. Adică, acțiunile administratorului îi cauzează prejudiciu material direct în calitate de proprietar al parcării. În ianuarie 2021 a încheiat contract cu chiriașul pentru arenda locului său de parcare, pe care a fost nevoită să-l rezilieze din cauza imposibilității asigurării chiriașului cu telecomanda de gestionare a porților și imposibilitatea intrării. În legătură cu astfel de acțiuni ilegale ale administratorului ACC nr.55/125, a luat decizia, ca măsură de autoapărare a drepturilor sale de proprietar, de a înceta din 01 ianuarie 2021 achitarea pentru serviciile ACC nr.55/125 până în momentul înscrierii și eliberării dânsei a telecomenzilor. Însă chiar și această măsură extremă a sa nu are nici un efect și întrebarea nu este soluționată și cererile sale cu semnătura pe exemplarul său nu sunt acceptate.

Potrivit răspunsului APC nr.55/125 la petiție din 10 ianuarie 2021, Tatiana Fomina și Pretura s.Centru au fost înștiințate despre faptul că, petiționara Tatiana Fomina are o serie de datorii față de Asociație reieșind din evidența contabilă a Asociației de Coproprietari în Condominiu, or, aceasta nu își îndeplinește obligațiile sale corelative de achitare a mijloacelor financiare în contul întreprinderii, pentru întreținere, amenajare etc., acțiune/inacțiune, care contravine legislației în vigoare, precum și statutului asociației. Pe cale de consecință, din motivul lipsei de mijloace financiare suficiente (care s-au datorat în special inclusiv neexecutării obligațiilor din partea petiționarei) Asociația la momentul de față nu își poate asuma obligația de a perfecta o nouă cheie de acces pentru petiționara Tatiana Fomina, or, nu este vina asociației că aceasta a avut un comportament neglijent și a pierdut cheia. Subsecvent, necesită a fi accentuat că, având în vedere comportamentul ilegal al petiționarei manifestat exclusiv prin neachitarea sumelor datorate ACC, în temeiul art.901 alin.(1) lit.b) Cod civil, Asociația a suspendat executarea obligației corelative față de petiționară până când datoria față de asociație nu va fi stinsă. Or, potrivit art.901 alin.(1) lit.b) din Codul civil, atunci când, fără justificare, debitorul nu își execută obligația, creditorul poate, în condițiile legii și, după caz, ale contractului, la alegerea sa: să suspende executarea obligației corelative. Respectiv, se identifică primul motiv de imposibilitate a perfectării cheii de acces. Suplimentar, un alt motiv derivă din faptul că, petiționara încearcă să ducă în eroare atât asociația cât și alte autorități ale statului privind lipsa cheii de acces. Or, necesită a fi specificat că la locul de parcare ce aparține petiționarei și unde ultima solicită cheie de acces zilnic este parcat automobil, respectiv petiționara are acces în acel loc, însă, dorește mai multe chei de acces să fie elaborate acesteia pe contul Asociației, fapt pe care îl consideră inadmisibil. Finalmente, având în vedere cumulul de circumstanțe, fapte, legale și probante, consideră petiția înaintată ca fiind neîntemeiată (f.d.40-41).

Prin urmare, la 03 iunie 2022, Tatiana Fomina a sesizat Judecătoria Chișinău, sediul Centru cu o cerere de chemare în judecată împotriva ACC nr.55/125, solicitând încasarea din contul părții pârâte în beneficiul părții reclamante a profitului ratat în mărime de 20255 lei; obligarea pârâtului de a nu crea impedimente reclamantei cu privire la folosirea locului de parcare ***** din *****, cu obligarea de a înregistra/înscrie în memoria porților a două telecomenzi de la poarta electrică – unul pentru intrare din partea străzii ***** și altul din partea străzii *****; încasarea cheltuielilor de judecată.

În vederea soluționării acțiunii civile, instanța urmează să analizeze temeinicia pretențiilor reclamantei Tatiana Fomina prin prisma cerințelor răspunderii civile delictuale, precum și a drepturilor și obligațiilor reciproce ale coproprietarilor în cadrul condominiului reglementate de Legea nr.187 din 14 iulie 2022 cu privire la condominiu.

Potrivit art.1998 alin.(1) Cod civil, cel care acționează față de altul în mod ilicit, cu vinovăție este obligat să repare prejudiciul patrimonial, iar în cazurile prevăzute de lege, şi prejudiciul moral cauzat prin acțiune sau omisiune.

În primul rând, potrivit articolului 1998 alin.(1) Cod civil, pentru angajarea răspunderii delictuale este necesară îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții: existența unei fapte ilicite, existența unui prejudiciu, raportul de cauzalitate între faptă și prejudiciu și vinovăția autorului faptei.

Instanța constată că, în speță, reclamanta nu a făcut dovada existenței unei fapte ilicite imputabile pârâtei ACC nr.55/125 care să fi cauzat în mod direct și nemijlocit prejudiciul invocat – anume profitul ratat rezultat din rezilierea contractului de locațiune din 30 decembrie 2020.

Din analiza coroborată a probelor administrate în cauză, instanța reține că, în ceea ce privește pretinsa faptă ilicită constând în refuzul administrației Asociației de Coproprietari în Condominiu nr.55/125 de a înregistra telecomenzile reclamantei pentru accesul în curtea blocului și în parcarea subterană, această conduită nu întrunește elementele unei fapte ilicite în sensul art.1998 Cod civil.

Astfel, din conținutul răspunsului oficial al administrației ACC nr.55/125 din 10 ianuarie 2021, reiese că refuzul înregistrării unei noi telecomenzi a fost motivat prin lipsa capacității tehnice a receptorului automatizat al porții, întrucât memoria acestuia era complet ocupată și nu permitea înregistrarea de noi dispozitive; lipsa resurselor financiare necesare extinderii sistemului de control acces, în condițiile în care fondurile Asociației se constituie exclusiv din contribuțiile proprietarilor, iar reclamanta înregistra restanțe semnificative; cât și dreptul Asociației de a suspenda executarea obligației corelative în temeiul art.901 alin.(1) lit.b) Cod civil, ca urmare a neexecutării fără justificare de către reclamantă a obligațiilor sale de plată față de Asociație.

Or, art.901 alin.(1) lit.b) Cod civil, stabilește că atunci cînd, fără justificare, debitorul nu își execută obligația, creditorul poate, în condițiile legii şi, după caz, ale contractului, la alegerea sa să suspende executarea obligației corelative.

Instanța consideră că aceste justificări au fost aduse în mod formal, transparent și rezonabil, neputând fi calificate ca acțiuni abuzive, arbitrare sau de rea-credință din partea pârâtei. Or, conduita imputată de reclamantă nu constituie o încălcare a unei obligații legale determinate, ci reprezintă exercitarea unui drept legal de retenție și suspendare a prestației, în condițiile unei conduite contractuale defectuoase din partea reclamantei.

Prin urmare, nu se poate reține caracterul ilicit al refuzului administrației pârâtei, astfel cum este pretins de reclamantă, întrucât acesta se întemeiază pe impedimente obiective, de natură tehnică și financiară, și pe norme legale incidente raporturilor dintre părți.

Aceste justificări sunt coroborate cu hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru nr.2-29095/21 din 28 septembrie 2022, care potrivit informației afișată pe portalul național al instanțelor judecătorești a rămas irevocabilă, prin care s-a constatat și s-a dispus încasarea sumei de 8561,12 lei de la reclamantă pentru serviciile comunale.

Pe cale de consecință, nu se poate reține caracterul ilicit al conduitei pârâtei, în condițiile în care aceasta nu a avut capacitatea tehnică de a înregistra o nouă telecomandă, or contrariul în acest sens nu a fost demonstrat.

În cursul examinării cauzei partea reclamantă nu a făcut uz de dreptul său de a reclama informație despre dispozitivele instalate pentru deschiderea/închiderea porților. Or, prin încheierea protocolară din 24 septembrie 2024 s-au respins cerințele părții reclamante privind reclamarea probelor ca fiind neîntemeiate ținând cont de prevederile art.119 Cod de procedură civilă, în condițiile în care reprezentata părții reclamante a indicat expres că nu s-au solicitat aceste informații/înscrisuri.

Conform art.119 alin.(1) Cod de procedură civilă, probele se adună şi se prezintă de către părţi şi de alţi participanţi la proces. Dacă în procesul de adunare a probelor apar dificultăţi, instanţa este obligată să contribuie, la solicitarea părţilor şi altor participanţi la proces, la adunarea şi prezentarea probelor necesare, cu excepţia cazurilor în care instanţa constată că cererea de reclamare a probelor este înaintată în mod neîntemeiat şi cu scopul vădit de a tergiversa examinarea cauzei sau proba reclamată este în mod vădit lipsită de pertinenţă. Probele se prezintă în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare în termenul stabilit de instanţă, dacă legea nu prevede altfel.

Tot aici, urmează a se evidenția faptul că în aceeași ședință de judecată din 24 septembrie 2024, reprezentanta părții reclamante a considerat posibil finisarea etapei de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare.

Deci, în ceea ce privește compatibilitatea telecomenzilor deținute de reclamantă cu dispozitivele electronice de deschidere/închidere a porților de acces, instanța reține că aceasta nu a făcut dovada faptului că respectivele telecomenzi erau/sunt compatibile tehnic cu sistemul automatizat existent, respectiv receptorul utilizat de ACC nr.55/125.

Cu privire la existența unui prejudiciu cert și dovedit în cuantumul de 20255 lei, invocat de reclamantă cu titlu de profit ratat instanța reține că suma respectivă a fost restituită în întregime de către reclamantă locatarului, în baza procesului-verbal de rambursare și recipisei semnate la 12 februarie 2021.

Prin urmare, reclamanta nu a rămas lipsită de o sumă de bani efectiv încasată, ci a pierdut doar oportunitatea obținerii unui venit viitor. Or, potrivit art.19 Cod civil, pentru a putea fi reparat, profitul ratat trebuie să fie cert, real și direct, nu ipotetic sau prezumat. În acest sens, simpla pierdere a unei oportunități economice nu atrage în mod automat răspunderea delictuală, dacă nu este dovedită legătura de cauzalitate între fapta ilicită și prejudiciu.

În speță, contractul de locațiune a fost reziliat cu restituirea integrală a sumei; nu se poate reține existența unei fapte ilicite – pârâta nu a refuzat cu rea-credință, ci a invocat impedimente obiective; nu este dovedită legătura cauzală directă dintre refuzul înregistrării telecomenzilor și lipsirea reclamantei de profit, în contextul în care culpa pentru pierderea telecomenzii aparține însăși reclamantei.

Instanța mai constată că elementele contractului de locațiune prezentat de reclamantă, inclusiv clauza privind imposibilitatea accesului, indicațiile explicite despre starea telecomenzii și eventualitatea rezilierii, susțin bănuiala rezonabilă de simulare contractuală, în sensul art.1089-1095 Cod civil. Reclamanta avea cunoștință încă din decembrie 2020 despre imposibilitatea utilizării telecomenzii și dificultățile de înregistrare, însă, în mod inexplicabil, a încheiat totuși un contract în care include aceste riscuri.

Cu privire la capătul de cerere privind obligarea pârâtei de a nu crea impedimente reclamantei în folosirea locului de parcare și obligarea acesteia de a înregistra două telecomenzi la poarta electrică.

În conformitate cu art.776 Cod civil, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

În speță, nu există niciun contract scris între Tatiana Fomina și ACC nr.55/125 cu privire la prestarea de servicii de administrare, întreținere sau eliberarea telecomenzilor.

Mai mult, în lipsa unui contract explicit și în lipsa unei hotărâri a adunării generale a coproprietarilor care să prevadă atribuții suplimentare Asociației, nu se poate impune pârâtei o obligație pozitivă de a emite, procura sau înregistra telecomenzi suplimentare, mai ales în condițiile în care administratorul a indicat lipsa spațiului de memorie disponibil, achiziția de echipamente noi implică cheltuieli ce trebuie aprobate prin decizie colectivă și suportate proporțional de coproprietari, conform art.48 alin.(1) din Legea nr.187/2022, iar obligația de plată a cotelor de contribuție și de întreținere este condiția prealabilă pentru exercitarea drepturilor aferente coproprietății.

În corespundere cu art.48 alin.(1) din Legea nr.187/2022, proprietarul este obligat să plătească asociaţiei cota sa de contribuţie, care constituie suma corespunzătoare din cheltuielile asociaţiei repartizate unităţii, cu condiţia că sunt asumate de asociaţie conform alin.(3). Se interzice pretinderea de la proprietar de către asociaţie a oricărei plăţi, cu orice titlu, care nu corespunde cerinţelor prezentului alineat.

Totodată, dreptul de proprietate asupra locului de parcare, deși recunoscut, nu este absolut în condominiu, fiind condiționat de respectarea regulilor comunității și de coexistența drepturilor celorlalți proprietari. În acest sens, art.18 alin.(1) din Legea nr.187/2022 impune proprietarilor să se comporte cu bună-credință și să respecte interesele legitime ale celorlalți.

În conformitate cu art.18 alin.(1) din Legea nr.187/2022, proprietarul trebuie să se comporte cu bună-credinţă şi să respecte interesele legitime ale celorlalţi proprietari în raporturile dintre ei şi în raporturile sale cu asociaţia.

Pe cale de consecință, reclamanta nu poate impune unilateral pârâtei obligații ce presupun cheltuieli suplimentare din fondul comun, în lipsa unei hotărâri a adunării generale, în lipsa unui contract sau în lipsa unei reglementări legale exprese.

Mai mult, instanța reține culpa reclamantei în generarea situației litigioase, în condițiile în care în pofida refuzului ferm al pârâtei din 13 ianuarie 2021, reclamanta a încheiat contractul de locațiune în 30 decembrie 2020 sau, cel mai târziu, la începutul lunii ianuarie 2021, asumând în mod conștient riscurile legate de acces, cunoscute anterior încheierii contractului, ceea ce exclude imprevizibilitatea acestora. Ulterior,

aceasta a suspendat unilateral obligațiile de plată față de ACC nr.55/125, invocând autoapărarea, fără a obține în prealabil o hotărâre judecătorească care să-i recunoască un astfel de drept.

Or, potrivit art.901 alin.(3) Cod civil, creditorul nu poate recurge la mijloacele juridice de apărare prevăzute la alin.(1) în măsura în care a cauzat neexecutarea obligației debitorului.

Astfel, creditorul nu poate invoca suspendarea obligațiilor corelative în măsura în care el însuși a cauzat neexecutarea obligației debitorului. În speță, reclamanta a creat premisele suspendării serviciilor prin propria inacțiune – refuzul de plată.

Cu privire la invocarea discriminării și restricționarea accesului la acoperișul tehnic și infrastructura comună, instanța de judecată reține următoarele.

Reclamanta a susținut că i s-a refuzat accesul la acoperiș și etajul tehnic, deși alți coproprietari ar fi beneficiat de acces preferențial. În lipsa unor dovezi obiective, scrise și verificabile privind această pretinsă discriminare (hotărâri ale asociației, registre de acces, rapoarte ale autorităților), instanța nu poate reține ca fiind probată o asemenea afirmație. În plus, accesul la bunurile comune poate fi restricționat sau condiționat de decizii adoptate de asociație, inclusiv pentru motive de siguranță sau protecție a patrimoniului comun. Reclamanta nu a demonstrat că a solicitat accesul în mod justificat, în cadrul unei adunări generale, și că această solicitare i-ar fi fost respinsă în mod abuziv.

În concluzie, instanța constată că nu sunt întrunite condițiile răspunderii delictuale prevăzute de art.1998 Cod civil, iar prejudiciul invocat nu este cert, real și dovedit conform art.19 Cod civil. Totodată, nu se justifică obligarea pârâtei la emiterea de telecomenzi sau la recunoașterea unui drept de acces prioritar, în lipsa temeiurilor contractuale și statutare.

Cerința părții reclamante privind încasarea cheltuielilor de judecată urmează a fi respinsă ca fiind o cerință subsecventă celorlalte.

Având în vedere considerentele expuse, instanța conchide că pretențiile reclamantei sunt neîntemeiate, motiv pentru care cererea de chemare în judecată urmează a fi respinsă integral.

În conformitate cu art.238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată

h o t ă r ă ș t e:

Se respinge cererea de chemare în judecată, ca fiind neîntemeiată.

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

Președintele ședinței,
Judecător (*semnătură*) Andrei Ojoga
Copia corespunde originalului,
Judecător *Andrei Ojoga*