Dosar nr.2-13333/23

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

16 aprilie 2024
mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul
Gheorghe Stratulat
Grefier Mihaela
Blanovschi

în sediul instanței, în ședință publică, a examinat cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Palii Ion împotriva Asociației de proprietari din condominiu A0130-0043 privind obligarea furnizării informației,-

a c o n s t a t a t:

Circumstanțele cauzei:

1. La 30 iunie 2023, Palii Ion a depus cererea de chemare în judecată împotriva Asociației de proprietari din condominiu A0130-0043 privind obligarea furnizării informației solicitate prin cererea cu nr. 04 din 11.05.2023; încasarea prejudiciului moral de 1 000 lei.
2. În motivarea acțiunii, reclamantul menționează că este membru al APC A0130-0043 din anul 2018. Notează că prin efetul legii, membri ai asociației de coproprietari sunt toți proprietarii locuințelor/încăperilor din condominiu, or, potrivit art. 25 din Legea nr. 187 din 14-07-2022 cu privire la condominiu, fiecare proprietar este membru al asociației din data dobândirii dreptului de proprietate asupra unității
3. Descrie că, pe parcursul anilor 2019 - 2023, a identificat mai multe încălcări din partea APC A0130-0043, evidențiate prin acțiuni de comportament cu rea-credință, practici abuzive de desconsiderare şi defavorizare a unor coproprietari în raport cu alții, alte abuzuri comise cu folosirea situației net superioare comparativ cu reclamantul, inclusiv cea de serviciu de care dispune președintele consiliului APC în raport cu membrii a asociației. În acest sens, au apărut dubii referitor la legalitatea mai multor acțiuni întreprinse de către președintele consiliului APC direcționate spre îmbunătățirea situației sale, inclusiv utilizarea/folosirea proprietății comune în interese personale.
4. Susține că, în contextul celor relatate supra a intervenit de nenumărate ori față de organul de administrare al APC prin cereri, la speță cererea nr. 04/11-05-2023

solicitând oferirea informației privind modul de acordare și respectiv legalitatea trecerii în folosință/proprietatea conducătorului mijlocului de transport *****1, a spațiului din proprietatea partea comună amplasat pe cale de acces (direcția intrare/ieșire) în blocul A din str. Gh. Caşu 30, pe care ultimul îl folosește în calitate de loc de parcare.

5. La fel, a solicitat să i se comunice actele (decizia, hotărârea, procesul-verbal, etc.) în temeiul cărora conducătorul ***** folosește spațiul sus menționat.
6. Menționează că asociația nu poate invoca față de proprietarul din condominiu ori organele asociației secretul comercial al actelor și informațiilor asociației. Până în prezent nu a primit nici un răspuns la solicitarea sa. Astfel, prin nesoluționarea/ignorarea cererii, pârâtul APC AOl30-0043 a încălcat dreptul său de acces la informație.
7. Atenționează că APC A0130-0043 prin nesoluționarea cererii în termenul legal şi neinformarea în niciun mod referitor la cererea depus, i-a fost cauzat un prejudiciu moral, pe care îl estimează la suma de 1 000 de lei.
8. Susține că, potrivit statutului APC A0130-0043 şi respectiv prevederile art. 63; 65 din Legea cu privire la condominiu, membrii asociației au dreptul să obțină de la administratorul asociației informații privitoare la activitatea asociației şi să ia cunoștință de documentele acesteia, iar administratorul asociației trebuie să răspundă la solicitare.
9. Accentuează că, prin nota extrajudiciară remisă în adresa pârâtului la data de 14.06.2023, reclamantul a intervenit către destinatar cu solicitarea fumizării benevole a informației solicitate, cu avertizarea reclamatului privind eventualitatea intentării unei proceduri civile în instanțele de judecată ale RM cu privire la obligarea ultimului de a furniza informația, însă reacții din partea reclamatului nu s-au manifestat.
10. *Inter alia*, reclamantul își întemeiază acțiunea pe următoarele prevederi legale: articolele 9; 10; 15; 16; 19 Cod civil, Legea nr. 187 din 14.07.2022 cu privire la condominiu; Legea br. 982 din 11 mai 2000, privind accesul la informație articolele 38, 94, 166-167, 182[1] Cod de procedură civilă.
11. Prin Încheierea din 05 iulie 2023, cererea de chemare în judecată depusă de Palii Ion împotriva Asociației de proprietari din condominiu A0130-0043 privind obligarea furnizării informației, a fost stabilită în procedura generală, contencioasă, cu numirea ședinței de pregătire a cauzei pentru dezbaterile judiciare pentru 30 noiembrie 2023, ora 11:40. (f.d.12)
12. La 30 noiembrie 2023, reprezentantul pârâtului Asociația de proprietari din condominiu A0130-0043, administrator Nofit Ion, a depus referință la cererea de chemare în judecată, prin care a solicitat respingerea acțiunii, ca fiind neîntemeiată. (f.d.17-20)
13. În motivarea poziției expuse, relatează că, APC A0130-0043 a fost fondat în 2017, după darea în exploatare a blocului locativ din str. Gh. Caşu 30. Pe parcursul activității asociației Consiliul de administrare a executat corect şi responsabil sarcinile delegate la

Adunarea generală a locatarilor şi a aprobat decizii legale și necesare administrării curente şi mentenanței complexului locativ.

14. Susține că, Palii Ion începând cu anul 2021, a formulat diverse cereri şi solicitări către administrația APC. Astfel, la unele solicitări din partea reclamantului administrația APC, în persoana administratorului, a oferit răspunsuri detaliate, iar la alte cereri repetitive sau consumate, administrația a luat act de aceste cereri.
15. Referitor la solicitarea de informații cu privire la modalitatea de parcare a unor autoturisme în parcarea subterană, reclamantul în perioada 2021-2022, a obținut răspunsuri inclusiv de la agentul constatator care a fost sesizat tot la solicitarea reclamantului. Agentul constatator în persoana poliștistului de sector s-a prezentat la fața locului şi a constatat că utilizarea spațiului de parcare este perfect legală.
16. În această ordine de idei, susține că reclamantul a avut posibilitatea să solicite informații de la ASP din Registrul bunurilor imobile precum şi de la compania de construcție ”Lagmar-Impex” care a dat în exploatare blocul cu tot cu parcare.
17. Referitor la dreptul invocat de reclamant cu privire la acces la informație, Asociația a invitat reclamantul de nenumărate ori la sediu pentru a face cunoștință cu actele care stau la baza activității şi a celor conexe însă reclamantul nu s-a prezentat.
18. Un alt argument elocvent care desființează poziția reclamantului, sunt prevederile din Legea nr. 982 din 11.05.2000 privind accesul la informație unde în art. 1 alin.(2) se stabilește că, nu constituie obiect al prezentei legi raporturile care ce se referă la furnizarea informațiilor referitoare la propria activitate de către persoane fizice şi juridice private, partide şi formațiuni social-politice, fundații, asociații obștești. Or, legislația de domeniu precum şi jurisprudența națională, inclusiv în cauza I.C vs ACC nr.55/244 stabilește că Asociația de Proprietari în Condominiu reprezintă o persoană juridică care funcționează în baza autoadministrării economice, nu este fondată de stat în persoana autorităților publice, nu este finanțată de la bugetul de stat, şi astfel nu poate fi catalogată ca posesor/furnizor al informațiilor oficiale.
19. De asemenea menționează despre prevederile art. 5, alin. (2) din Legea nr. 982 din 11.05.2000, privind accesul la informație, conform cărora, furnizorii de informații, adică posesori ai informațiilor oficiale, obligați să le furnizeze solicitanților în condițiile prezentei legi, sunt: ... c) persoanele fizice şi juridice care, în baza legii sau a contractului cu autoritatea publică ori instituția publică, sânt abilitate cu gestionarea unor servicii publice şi culeg, selectează, posedă, păstrează, dispun de informații oficiale.
20. Normele citate precum şi practica judiciară stabilesc că furnizori de informații pot fi persoanele de drept privat care gestionează informații oficiale, pe când APC fiind o persoană juridică de drept privat nu gestionează informații oficiale în sensul prevederilor de la art.6 alin. (1) al Legii privind accesul la informații. Așadar, Asociația nu este furnizor de informație şi nu poate fi obligată în temeiul Legii privind accesul la

informații să furnizeze date solicitate de persoane fizice sau juridice decât în condițiile altor acte normative. Specifică că membrii asociației au relații corporative, iar administrația este delegată de membri pentru administrarea condominiului. Fiecare membru are dreptul să cunoască felul în care este gestionată activitatea asociației în baza Legii 187/2022 cu privire la condominiu şi statutul asociației.

21. Referitor la solicitarea reclamantului de despăgubiri morale în valoare de 1000 lei (una mie lei), apreciază că Palii Ion nu a putut demonstra temeinicia prejudiciului moral, nu a motivat care a fost gradul de impact asupra integrității sale morale şi ce urmări nefaste asupra vieții sale au avut invitația Asociației către reclamant de a face cunoștință cu actele ce-1 interesează.
22. Susține că, prin invitațiile lansate de APC a fost respectat dreptul la informare ale acestuia în calitate de membru al asociației. De cealaltă parte, Palii Ion nu a făcut uz de posibilitatea acordată, nu a întreprins acțiuni de a se informa şi nu şi-a manifestat interesul real de a face cunoștință cu actele solicitate nici la asociație, nici la compania de construcții ”Lagmar-Impex” şi nici la ASP.
23. Califică notificarea de soluționare a litigiului pe o cale extrajudiciară ca repetitivă. Reclamantul cunoaște cine este proprietarul locului de parcare, modul de utilizare a bunului imobil, iar proprietarul bunului nu este obligat să prezinte actul de proprietate unui alt membru.
24. Concomitent cu argumentele expuse, evidențiază caracterul abstract al pretențiilor reclamantului, or, acesta solicitând prezentarea, actelor, deciziilor, hotărârilor care ar sta la baza transmiterii în folosință, a unui bun imobil înregistrat în registrul bunurilor imobile ca proprietate privată.
25. În opinia pârâtei, reclamantului i s-a garantat liberul acces la informație, astfel temeiuri de admitere a cererii de chemare în judecată depusă de Palii Ion nu există.

Elucidarea poziției și prezenței participanților la proces:

26. În ședință de judecată, reclamantul Palii Ion, s-a prezentat, și a susținut cererea de chemare în judecată, solicitând admiterea acțiunii pe motivele indicate.
27. În ședință de judecată, reprezentantul pârâtului Asociația de proprietari din condominiu A0130-0043, administrator Nofit Ion nu s-au prezentat, însă prin referința din 30 noiembrie 2023 a solicitat examinarea cauzei în lipsă, motiv pentru care, instanța, în baza art.206 alin.(1) Cod de procedură civilă, a examinat cererea în lipsa sa. (f.d.14,17-20)

Aprecierea instanței de judecată a argumentelor părților şi cadrului legal aplicabil situației litigioase:

28. Audiind participanții la proces, studiind materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, instanța de judecată ajunge la concluzia a respinge cererea de chemare în judecată, din următoarele considerente.

29. În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) şi (3) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii şi admisibilitatea.
30. Conform prevederilor art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale, dacă legea nu dispune altfel. Totodată, prevederile art. 122 alin. (1) din Codul de procedură civilă stabilesc că, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace probante nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace.
31. Conform art. 121 din Codul de procedură civilă, 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, iar conform prevederilor art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, 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.
32. În ședință de judecată s-a constatat că, la 11 mai 2023, reclamantul Palii Ion a depus către Asociația de proprietari din condominiu A0130-0043, cererea cu nr. 4, prin care a solicitat: oferirea informației privind modul de acordare și respectiv legalitatea trecerii în folosință/proprietatea conducătorului mijlocului de transport *****1, a spațiului din proprietatea partea comună amplasat pe cale de acces (direcția intrare/ieșire) în blocul A din str. Gh. Caşu 30; familiarizarea cu actele (decizia, hotărârea, procesul-verbal, etc.) în temeiul cărora conducătorul ***** folosește spațiul sus menționat și respectiv condițiile de folosire. (f.d.9)
33. Succesiv, la 14 iunie 2023, reclamantul a remis în adresa entități pârâte Asociația de proprietari din condominiu A0130-0043, notificarea de soluționare a litigiului pe cale extrajudiciară. (f.d.8)
34. La 14 iunie 2023, Asociația de proprietari din condominiu A0130-0043 a recepționat cererea nominalizată, fapt confirmat prin avizul de recepție cu nr. DS8000118705AR. (f.d.2)
35. La 30 iunie 2023, Palii Ion a depus cererea de chemare în judecată împotriva Asociației de proprietari din condominiu A0130-0043 privind obligarea furnizării informației solicitate prin cererea cu nr. 04 din 11.05.2023, încasarea prejudiciului moral în mărime de 1 000 lei și a cheltuielilor de judecată compuse din taxa de stat de 100 lei și a cheltuielilor pentru expedierea corespondenței de 20,60 lei.
36. Conform prevederilor art. 66 alin.4 a Legii nr 187/2022 cu privire la condominiu, 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.

37. Conform art. 4 alin.(2) al Legii nr. 1543-XIII din 25.02.1998, cadastrului bunurilor imobile, obiecte ale înregistrării sunt bunurile imobile, părţile componente ale acestora prevăzute de prezenta lege, drepturile reale asupra bunurilor imobile, precum şi alte drepturi, fapte şi raporturi juridice prevăzute de legislație.
38. Conform art. 4 alin.(4) al Legii nr. 1543-XIII din 25.02.1998, în registrul bunurilor imobile pot fi înregistrate clădirile accesorii, **locurile de parcare din clădire**, delimitate în conformitate cu instrucţiunile pentru executarea lucrărilor cadastrale, porţiunile de subsol, precum şi plantaţiile prinse de rădăcini (plantaţiile perene) înfiinţate în conformitate cu normele stabilite de legislaţie.
39. Instanța de judecată notează că drepturile reale asupra bunurilor imobile, precum și alte drepturi, fapte și raporturi juridice, referitor la locurile de parcare din clădire, sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile.
40. Potrivit prevederilor art. 413 alin. (1) Cod civil, drepturile, actele și faptele privitoare la starea și capacitatea persoanelor, cele în legătură cu bunurile care aparțin acestora, precum și orice raporturi juridice sânt supuse publicității în cazurile expres prevăzute de lege.
41. Conform art. 413 alin.(2) Cod civil, publicitatea menționată la alin. (1) se realizează prin: a) registrul bunurilor imobile; b) registrul garanțiilor reale mobiliare; c) registrul de stat al persoanelor juridice; d) registrul de stat al vehiculelor; e) registrul navelor sau catalogul naval; f) registrele ținute, conform legii, de către Agenția de Stat pentru Proprietatea Intelectuală; g) registrul actelor de stare civilă; h) registrul de stat al întreprinzătorilor individuali; i) alte forme de publicitate prevăzute de lege.
42. Conform prevederilor art. 414 alin. (4) Cod civil, nimeni nu poate invoca faptul că nu a cunoscut dreptul, actul sau faptul supus publicității dacă formalitatea de publicitate a fost legal îndeplinită.
43. În acord cu art. 415 alin. (1) Cod civil, publicitatea asigură opozabilitatea dreptului, actului, faptului, precum și a oricărui raport juridic supus publicității, stabilește rangul acestora și, dacă legea prevede în mod expres, condiționează constituirea sau efectele lor juridice.
44. La caz, instanța atestă că informația solicitată spre eliberare, și anume date despre actele și drepturile asupra locurilor de parcare din clădire, specificate în cererea de acces la informație, constituie o informație publică, care se regăsește în registrul bunurilor imobile, iar prin efectul înregistrării se asigură opozabilitatea față de toți subiecții.

45. În acest sens este de menționat că, conform prevederilor art. 13 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, Agenția Servicii Publice prestează servicii contra plată, care se efectuează concomitent cu depunerea cererii de prestare a serviciului.
46. Prin urmare, instanța de judecată constată lipsa temeiului juridic ce ar genera un drept material al lui Palii Ion de a pretinde obligarea Asociației de proprietari din condominiu A0130-0043 de a furniza o informație care este deopotrivă cunoscută și care prin efectul înscrierii în registru de publicitate este opozabilă în egală măsură în raport cu toți subiecții.
47. Corespunzător, actele dosarului nu atestă circumstanțe, susținute prin probe ce ar confirma încălcarea dreptului accesului la informație.
48. Pe cale de consecință, reieșind din prevederile legale elucidate în coroborare cu circumstanțele de fapt constatate și probatoriul administrat la dosar, instanța de judecată ajunge la concluzia de a respinge cererea de chemare în judecată depusă de Palii Ion împotriva Asociației de proprietari din condominiu A0130-0043 privind obligarea furnizării informației, ca neîntemeiată.
49. Cu referire la incidența Legii nr. 982-XIV din 11.05.2000, privind accesul la informație, (în vigoare la data apariției raportului juridic), instanța de judecată menționează că aceasta nu este aplicabilă raportului de drept material stabilit dintre subiecții prezentului litigiu. Astfel, Legea precizată este aplicabilă unui context general, cu excepția cazurilor când prin legi speciale nu sunt prevăzute dispoziții specifice.
50. Instanța statuează că raportul juridic dintre părți, așa cum este descris, nu este unul clasic dintre un orice subiect și orice furnizor de informații, dar dintre subiecți speciali proprietarul bunului în condominiu și gestionarul condominiului. Corespunzător, prin lege specială este instituită o altă procedură de realizare a dreptului la informare.
51. Conform art. 66 alin.(4) al Legii cu privire la condominiu, nr. 187 din 14.07.2022, dacă administratorul asociaţiei refuză să furnizeze informaţii 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 acţiune în instanţa de judecată în vederea obligării asociaţiei să furnizeze informaţia solicitată sau să permită accesul la documentele solicitate.
52. Instanța atestă că în sensul normei citate, dreptul de a obține informații aparține doar subiectului special, adică proprietarului de locuință. La fel, caracterul special se aplică și în raport cu informația solicitată.
53. Este de menționat că raporturile juridice dintre proprietarul bunului din condominiu și asociația de proprietari, referitor la administrarea bunurilor în condominiu, inclusiv modului de realizare a dreptului la informare, sunt reglementate prin dispoziții speciale,

acestea derogând de la legea cadru, ce reglementează accesul la informații publice generale.

54. Astfel, având în vedere cele enunțate supra, în raport cu probatoriul administrat la dosar, instanța de judecată ajunge la concluzia de a respinge pretenția principală cu privire la obligarea furnizării informației. Corespunzător, nestabilirea caracterului întemeiat al pretenției privind încălcarea dreptului accesului la informație, determină caracterul neîntemeiat și al revendicării accesorii, privind încasarea prejudiciului moral, în mărime de 1 000 lei.
55. În conformitate cu art. 238-241 CPC, instanța de judecată

h o t ă r ă ș t e

Se respinge ca neîntemeiată, cererea de chemare în judecată depusă de Palii Ion împotriva Asociației de proprietari din condominiu A0130-0043 privind obligarea furnizării informației.

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, Gheorghe Stratulat

judecătorul