Dosar nr. 2-24062412-12-2-10062024-1 (2-7779/24)

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

28 mai 2026 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Central,
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Russu Natalia
Grefier Țînor Svetlana

examinând în ședință publică, în procedură contencioasă, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de ***** împotriva Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0230 și ”LOC-EXPRESS” S.R.L., cu privire la încasarea prejudiciului material, prejudiciului moral și a cheltuielilor de judecată,

constată:

Argumentele participanților la proces.

1. Prin cererea de chemare în judecată depusă la 06 iunie 2024 și înregistrată pe rolul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, reclamanta ***** a chemat în judecată Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0230 și ”LOC-EXPRESS” S.R.L., solicitând obligarea pârâților la elaborarea actului constatator al deteriorărilor, obligarea acestora de a identifica soluțiile tehnice și financiare pentru executarea lucrărilor de reparație la acoperișul blocului locativ și în apartamentul său, precum și încasarea prejudiciului material și a prejudiciului moral și toate cheltuielile legate de judecarea cazului.
2. La 22 octombrie 2025, în cadrul ședinței de judecată, reclamanta *****, prin intermediul reprezentantului său, avocatul Veaceslav Spalatu, împuternicit în baza mandatului avocațial seria MA nr. 2153391 din 04 iunie 2025, a depus cerere de modificare a acțiunii în sensul majorării cuantumului pretențiilor invocate, cerere acceptată pe rol prin încheierea protocolară din aceeași dată. (f.d. 85-136, 138)
3. În motivarea acțiunii, reclamanta a învederat că este proprietara apartamentului nr. 15, amplasat în mun. Chișinău, str. *****, cu numărul cadastral *****, cu o suprafață de 62,8 m.p., deținut în cotă-parte de 1,0, dreptul de proprietate fiind dobândit în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 6048 din 21 august 2013 și înregistrat în registrul bunurilor imobile la 10 septembrie 2013. Reclamanta a mai învederat că, începând cu anul 2017, în perioadele cu precipitații, apa se infiltrează prin acoperișul blocului în interiorul apartamentului său, cu precădere în bucătărie, provocând degradarea continuă a tavanului, a pereților, a tencuielii și a tapetelor, precum și

apariția petelor de umezeală și a mucegaiului. În susținerea acestor afirmații, reclamanta a invocat că a adresat pârâților și autorităților publice numeroase cereri, sesizări, notificări și petiții, fără ca situația să fie remediată. Reclamanta a mai învederat că, în urma ploilor abundente din perioada 30 august 2022 – 01 septembrie 2022, infiltrațiile s-au intensificat, motiv pentru care s-a adresat cu petiție Direcției generale locativ-comunale și amenajare a Consiliului municipal Chișinău, care, prin răspunsul nr. 2069/22 din 20 octombrie 2022, a comunicat că gestionarul blocului locativ, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/406, este învestit cu obligațiuni de administrare, întreținere și exploatare eficientă a fondului locativ, iar ”Loc-Express” S.R.L., care administrează blocul în baza contractului încheiat cu asociația, urmează să întreprindă măsurile necesare. Reclamanta a invocat, de asemenea, procesul-verbal de constatare a inundației din 09 decembrie 2022, întocmit din partea Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/406 de o comisie compusă din Goreainov Natalia, membru al Consiliului asociației, *****, director al ”Loc-Express” S.R.L., și Vatavu-Josan Tatiana, administrator al blocului, prin care s-a constatat că în perioada ploilor, de pe acoperișul blocului se scurge apa în bucătăria din ap. 15, deteriorând pereții în jurul geamurilor și pe alocuri tavanul, că inundația a fost provocată de la acoperiș, iar în concluzie s-a reținut necesitatea de a repara acoperișul blocului deasupra bucătăriei ap. 15. Reclamanta a mai invocat scrisoarea Inspectoratului Național pentru Supraveghere Tehnică nr. 19/740/24 din 16 februarie 2024, prin care i-au fost aduse la cunoștință obligațiile ce revin administratorilor și proprietarilor bunurilor imobile potrivit art. 8, art. 26 și art. 27 din Legea privind calitatea în construcții nr. 721/1996, Anexei nr. 6 la Hotărârea Guvernului nr. 285/1996 și Hotărârii Guvernului nr. 382/1997 cu privire la urmărirea comportării în exploatare, intervențiile în timp și postutilizarea construcțiilor. În vederea documentării stării apartamentului, reclamanta a invocat actul de constatare a faptelor și a stărilor de fapt nr. 190a-26/2025 din 06 iunie 2025, întocmit de executorul judecătoresc Andrei Gosic, precum și raportul de evaluare din 12 iunie 2025, întocmit de Compania de Evaluare și Expertiză ”MUSCAT” S.R.L., prin care valoarea lucrărilor de reparație necesare a fost stabilită în cuantum de 45.860,23 lei, inclusiv taxa pe valoarea adăugată. Reclamanta a mai învederat că, la 31 iulie 2025, a expediat ambilor pârâți somație prin care a solicitat repararea benevolă a prejudiciului, trimiterile recomandate fiind depuse la oficiul poștal la 01 august 2025, însă niciun răspuns nu i-a fost comunicat. În privința prejudiciului moral, reclamanta a susținut că, pe parcursul a mai mult de șapte ani, a fost nevoită să locuiască într-o încăpere afectată permanent de umezeală și mucegai, precum și că starea sa de sănătate s-a deteriorat, invocând în acest sens rezultatul radiografiei digitale efectuate la 30 septembrie 2023.

4. *În drept*, reclamanta a fundamentat acțiunea pe dispozițiile art. 16 alin. (1) lit. i), art. 19, art. 21, art. 774, art. 775, art. 776, art. 796, art. 797, art. 801 și art. 802 din Codul

civil și a solicitat încasarea în mod solidar din contul Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0230 și al ”LOC-EXPRESS” S.R.L. a prejudiciului material în cuantum de 45.860,00 lei, a prejudiciului moral în cuantum de 120.000,00 lei, a cheltuielilor pentru întocmirea actului de constatare a faptelor și a stărilor de fapt în cuantum de 4.000,00 lei, a cheltuielilor pentru întocmirea raportului de evaluare în cuantum de 5.200,00 lei, a cheltuielilor de asistență juridică, precum și a taxei de stat și a taxei de timbru achitate.

5. *În ședință*, reprezentantul reclamantei, avocatul Veaceslav Spalatu, a susținut integral pretențiile deduse judecății, reiterând că prejudiciul material a fost cauzat prin infiltrațiile de apă provenite de la acoperișul blocului locativ, că starea acoperișului a fost adusă la cunoștința pârâților în mod repetat, începând cu anul 2017, că pârâții au recunoscut, prin actele proprii, atât existența infiltrațiilor, cât și proveniența acestora de la acoperiș, și că, în lipsa oricărei intervenții de remediere, deteriorările s-au agravat continuu. Reprezentantul reclamantei a solicitat încasarea sumelor pretinse în mod solidar de la ambii pârâți, invocând, în susținerea solidarității, contractul de administrare încheiat între asociație și ”LOC-EXPRESS” S.R.L., prin care serviciile de administrare, întreținere și exploatare a condominiului au fost transmise societății comerciale.
6. *În ședință*, reclamanta ***** a susținut integral poziția expusă de reprezentantul său.
7. *În ședință*, pârâții Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0230 și ”LOC-EXPRESS” S.R.L., deși legal citați, nu au depus referință la cererea de chemare în judecată și nici la cererea de modificare a acesteia, nu au prezentat probe și nu au formulat obiecții pe fondul pretențiilor deduse judecății. Instanța de judecată reține că, prin cererea depusă la 19 martie 2026, semnată de *****, director al ”LOC-EXPRESS” S.R.L., pârâtul a solicitat amânarea ședinței de judecată pe un termen scurt, de maximum 7 zile, invocând că nu deține materialele dosarului, oficiul fiind în reparație capitală, și s-a angajat expres că, în acest termen, va face cunoștință cu materialele cauzei și va depune referință la cererea de chemare în judecată. Cererea de amânare a fost admisă prin încheierea protocolară din 19 martie 2026, ședința de judecată fiind amânată pentru data de 11 mai 2026, însă pârâtul ”LOC-EXPRESS” S.R.L. nu a depus referință nici până la data încheierii dezbaterilor judiciare și nu s-a prezentat în ședința de judecată.

8. **Aprecierea instanței de judecată.**

9. Studiind motivele acțiunii înaintate, examinând probele prezentate pentru dovedirea celor invocate și prevederile legale ce guvernează spața, în raport cu considerentele ce vor fi redate în continuare, cererea de chemare în judecată înaintată de ***** împotriva Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0230 și ”LOC-EXPRESS” S.R.L., cu

privire la încasarea prejudiciului material, prejudiciului moral şi a cheltuielilor de judecată, urmează a fi admisă parțial, pentru următoarele motive.

10. În conformitate cu art. 118 alin. (3) din Codul de procedură civilă ” Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.”
11. În temeiul art. 239 din Codul de procedură civilă, ”Hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.”
12. Din conținutul art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă reiese că ” La deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.”
13. În conformitate cu art. 117 alin. (1) și alin. (2) din Codul de procedură civilă ” Probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite 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. În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicaţiile părţilor şi ale altor persoane interesate în soluţionarea cauzei, din depoziţiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experţilor.”
14. Articolul 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă reglementează că ” Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.”
15. Articolul 121 din Codul de procedură civilă prevede că ” 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.”
16. În conformitate cu art. 131 alin. (1) din Codul de procedură civilă ” Explicaţiile date de părţi şi intervenienţi asupra circumstanţelor care le sînt cunoscute şi care au importanţă în proces urmează a fi verificate şi evaluate deopotrivă cu celelalte probe. Explicaţiile pot fi date oral sau în scris. Dacă partea audiată are mai mulţi coparticipanţi procesuali, instanţa, în funcţie de circumstanţele cauzei, determină necesitatea interogării tuturor coparticipanţilor sau numai a unora din ei.”
17. Din conținutul art. 123 alin. (6) din Codul de procedură civilă rezultă că ” Faptele invocate de una din parţi nu trebuie dovedite în măsura în care cealaltă parte nu le-a negat.”

18. Potrivit art. 1998 alin. (1) și alin. (2) din Codul civil, ” Cel care acţionează faţă de altul în mod ilicit, cu vinovăţie este obligat să repare prejudiciul patrimonial, iar în cazurile prevăzute de lege, şi prejudiciul moral cauzat prin acţiune sau omisiune. Prejudiciul cauzat prin fapte licite sau fără vinovăţie se repară numai în cazurile expres prevăzute de lege.”
19. Articolul 2022 alin. (1) din Codul civil reglementează că ”Se consideră că persoana a cauzat prejudiciul dacă el constituie consecinţa faptei acelei persoane ori consecinţa izvorului de pericol pentru care acea persoană răspunde conform legii.”
20. Articolul 2025 alin. (1) și alin. (2) din Codul civil prevede că ” Repararea prejudiciului se face în natură, prin restabilirea situaţiei anterioare (transmiterea unui bun de acelaşi gen şi de aceeaşi calitate, repararea bunului deteriorat etc.), iar dacă aceasta nu este cu putinţă ori dacă persoana vătămată nu este interesată de repararea în natură, prin plata echivalentului bănesc (despăgubire), stabilit prin acordul părţilor sau, în lipsa unui asemenea acord, prin hotărîre judecătorească. În cazul deteriorării unui bun, despăgubirea va fi egală cu pierderea valorii bunului şi nu a costului reparaţiei dacă costul reparaţiei depăşeşte disproporţionat pierderea valorii. Această regulă se aplică animalelor doar dacă aceasta este oportună, avînd în vedere scopul pentru care animalul este ţinut.”
21. Potrivit art. 797 alin. (1) din Codul civil, ”O obligaţie solidară nu se prezumă, ci se naşte prin act juridic sau prin lege”.
22. Instanța de judecată reține, de asemenea, că, potrivit art. 44 și art. 45 din Legea privind condominiul nr. 187/2022, asociația de proprietari din condominiu are obligația de a asigura administrarea, exploatarea tehnică, întreținerea, conservarea și repararea proprietății comune din condominiu, de a menține proprietatea comună în stare corespunzătoare de funcționare și de siguranță și de a întreprinde măsurile necesare pentru înlăturarea deficiențelor care afectează folosința normală a unităților din condominiu, la fel, potrivit art. 45 din aceeași lege, administratorul condominiului exercită atribuțiile care i-au fost delegate, în baza contractului încheiat cu asociația de proprietari.
23. Instanța de judecată accentuează că sarcina prezentării probelor este obligația ambelor părți, în temeiul regulii potrivit căreia fiecare parte trebuie să-și dovedească pretențiile și obiecțiile sale.
24. Efectul defavorabil al nedovedirii afirmațiilor referitoare la circumstanțele de fapt ale cauzei va cădea asupra părții care a avut posibilitatea și care trebuia să se asigure cu probă veridică, fără a suscita îndoieli.
25. Asupra cauzei de față, audiind explicațiile reclamantei și ale reprezentantului acesteia și cercetând înscrisurile administrate, instanța de judecată a stabilit circumstanțele de fapt potrivit cărora ***** este proprietara apartamentului nr. 15, cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 62,8 m.p., amplasat în mun. Chișinău, str. *****, dreptul de

proprietate fiind dobândit în cotă-parte de 1,0 în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 6048 din 21 august 2013 și înregistrat la 10 septembrie 2013, fapt confirmat prin extrasul din registrul bunurilor imobile nr. 0100/24/86190 din 02 iulie 2024. (f.d. 121)

26. Instanța de judecată a stabilit, de asemenea, că Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0230, cu IDNO 1013600039678, având sediul în mun. Chișinău, str. *****, este succesoarea Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/406, fiind entitatea care întrunește proprietarii unităților din condominiul în care este amplasat apartamentul reclamantei, fapt confirmat prin extrasul din Registrul de stat nr. 144351 din 03 iulie 2024. (f.d. 52)
27. Instanța de judecată a stabilit că ”LOC-EXPRESS” S.R.L., cu IDNO 1017600003556, înregistrată la 31 ianuarie 2017, este o societate comercială având ca unul dintre genurile de activitate administrarea imobilelor, fapt confirmat prin extrasul din Registrul de stat nr. 144357 din 03 iulie 2024. (f.d. 53)
28. Instanța de judecată a stabilit că, la 19 octombrie 2021, între Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/406, reprezentată de *****, în calitate de președinte, și ”LOC-EXPRESS” S.R.L., reprezentată de *****, în calitate de director, a fost încheiat contractul de administrare, având ca obiect acordarea de către administrator a serviciilor de administrare, întreținere și exploatare a condominiului situat în mun. Chișinău, str. Gh. Pântea nr. 102, inclusiv a administrării financiare. (f.d. 155-156)
29. Instanța de judecată a stabilit că apartamentul reclamantei este amplasat imediat sub acoperișul acestuia, iar acoperișul constituie proprietate comună în condominiu, aflată în administrarea și întreținerea asociației de proprietari.
30. Instanța de judecată a stabilit că, începând cu anul 2017 și în mod continuu până la data examinării cauzei, reclamanta s-a adresat pârâților, precum și autorităților publice, cu multiple cereri, sesizări, notificări și petiții prin care a semnalat infiltrarea apei prin acoperișul blocului în apartamentul său și a solicitat repararea acoperișului, respectiv cererea din 02 mai 2017, cererea din 07 iunie 2018, sesizările din 19 mai 2022, 01 iulie 2022, 02 septembrie 2022, 27 septembrie 2022, 19 octombrie 2022, 14 noiembrie 2022 și 16 ianuarie 2023. (f.d. 9, 10, 13, 15-16, 17, 18, 19, 20,)
31. Instanța de judecată a stabilit că, prin răspunsul din 04 noiembrie 2021, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/406 a comunicat reclamantei că ”cunoaște situația cu acoperișul blocului” și că va fi creată o comisie care va stabili starea acoperișului și îl va repara. (f.d. 14)
32. Instanța de judecată a stabilit că, în perioada 30 august 2022 – 01 septembrie 2022, în urma precipitațiilor abundente, reclamanta a adresat petiție către Direcția generală locativ-comunală și amenajare a Consiliului municipal Chișinău, iar prin răspunsul nr. 2069/22 din 20 octombrie 2022, i s-a comunicat că gestionarul blocului locativ este Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/406, învestită cu obligațiuni de

administrare, întreținere și exploatare eficientă a fondului locativ, iar ”Loc-Express” S.R.L., care administrează blocul în baza contractului încheiat cu asociația, urmează să întreprindă măsurile necesare. (f.d. 43)

33. Instanța de judecată a stabilit că, la 09 decembrie 2022, din partea Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/406 a fost întocmit procesul-verbal de constatare a inundației, prin care s-a consemnat că ”în perioada ploilor, de pe acoperișul blocului se scurge apa în bucătăria din ap. 15”, deteriorând pereții în jurul geamurilor și pe alocuri tavanul, că ”inundația a fost provocată de la acoperiș”, iar în concluzie s-a reținut necesitatea ”de a repara acoperișul blocului deasupra bucătăriei ap. 15”. (f.d. 62, 63)
34. Instanța de judecată a stabilit că, prin scrisoarea nr. 19/740/24 din 16 februarie 2024, Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică a comunicat reclamantei conținutul obligațiilor ce revin administratorilor și proprietarilor construcțiilor potrivit art. 8, art. 26 și art. 27 din Legea privind calitatea în construcții nr. 721/1996, Anexei nr. 6 la Hotărârea Guvernului nr. 285/1996 și Hotărârii Guvernului nr. 382/1997. (f.d. 26)
35. Instanța de judecată a stabilit că starea apartamentului reclamantei a fost fixată prin planșe fotografice datate 18 ianuarie 2024, orele 7.51 și 9.25, 12 martie 2024, ora 9.45, 13 martie 2024, orele 6.47, 6.48 și 8.52, și 14 martie 2024, ora 8.52, din care rezultă prezența permanentă a unui lighean de 10 litri pe podeaua bucătăriei și a unui recipient pe mobilierul din bucătărie, destinate colectării apei infiltrate. (f.d. 34-36)
36. Instanța de judecată a stabilit că, prin actul de constatare a faptelor și a stărilor de fapt nr. 190a-26/2025 din 16 iunie 2025, întocmit la 16 iunie 2025 de executorul judecătoresc Andrei Gosic, în temeiul art. 22 alin. (1) lit. j), art. 22 și art. 25 din Codul de executare, s-a constatat că în apartamentul nr. 15, din interior, pe tavan și pereții laterali sunt scurgeri vizibile de apă și pete îmbibate de umezeală și mucegai, în jurul geamurilor s-au dezlipit tapetele, tencuiala căzând și formând fisuri, iar din exterior, la acoperișul edificat, în punctele de etanșare dintre acoperiș și cele două ferestre care sunt parte componentă a construcției edificate, sunt prezente fisuri în interiorul cărora persistă umezeală, lipsind banda dual de etanșare a acoperișului cu ferestrele construcției acoperișului, care ar asigura o izolare impermeabilă. (f.d. 119)
37. Instanța de judecată a stabilit că procedura de constatare a început la 06 iunie 2025, ora 17:00, și s-a finalizat la aceeași dată, ora 18:10, faptele și stările de fapt fiind fixate în regim foto, iar la act fiind anexate 20 de fotografii și 8 înscrisuri. (f.d. 120-136)
38. Instanța de judecată a stabilit că, la 05 iunie 2025, apartamentul reclamantei a fost inspectat de Compania de Evaluare și Expertiză ”MUSCAT” S.R.L., iar prin raportul de evaluare din 12 iunie 2025 s-a reținut că urmele de scurgeri sunt prezente în bucătărie și în coridor, afectând tavanul din gips-carton, glafurile ferestrelor de mansardă și pereții, cu formare de mucegai, cauza inundării fiind ”nerespectarea

normelor de exploatare a acoperișului blocului și neefectuarea reparațiilor necesare pentru întreținerea acestuia”. (f.d. 104)

39. Instanța de judecată a stabilit că, prin devizele de cheltuieli care fac parte integrantă din raportul de evaluare din 12 iunie 2025, valoarea lucrărilor de reparație necesare pentru restabilirea situației anterioare a fost determinată în cuantum de 38.216,86 lei, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată în mărime de 20 la sută, în sumă de 7.643,37 lei, valoarea totală constituind 45.860,23 lei. (f.d. 109)
40. Instanța de judecată a stabilit că, la 31 iulie 2025, reclamanta a expediat ambilor pârâți somație prin care a solicitat repararea benevolă a prejudiciului cauzat, trimiterile recomandate fiind depuse la oficiul poștal la 01 august 2025 și recepționate potrivit avizului de recepție din 04 august 2025, iar pârâții nu au dat curs somației și nu au comunicat vreun răspuns. (f.d. 95-97 *verso*)
41. Instanța de judecată a stabilit că pârâții au fost citați legal pentru toate ședințele de judecată desfășurate în cauză, inclusiv prin comunicarea copiei cererii de chemare în judecată și a cererii de modificare a acesteia, iar în privința Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0230, care nu a reclamat corespondența judiciară expediată la sediul său, citarea legală se consideră îndeplinită în temeiul art. 102 alin. (7) din Codul de procedură civilă.
42. Instanța de judecată a stabilit că, la 12 februarie 2025, copia cererii de chemare în judecată a fost comunicată suplimentar și prin poșta electronică, la adresa condominiu.md@yahoo.com, recepționarea acesteia fiind confirmată expres de *****. (f.d. 79)
43. Reținând că pârâții, legal citați, nu s-au prezentat în ședința de judecată din 11 mai 2026, nu au comunicat instanței motivele neprezentării și nu au solicitat amânarea ședinței, instanța de judecată a examinat cauza în lipsa acestora, în temeiul art. 206 alin. (3) din Codul de procedură civilă.
44. Reieșind din pretențiile deduse judecății și din temeiul de drept invocat de către reclamantă, raportat la circumstanțele de fapt stabilite pe parcursul examinării cauzei, instanța de judecată concluzionează că raportul juridic material-litigios dintre părți este în materie de răspundere civilă delictuală.
45. Prin prisma normelor citate supra, instanța de judecată statuează că angajarea răspunderii civile delictuale presupune întrunirea cumulativă a patru condiții, respectiv fapta ilicită, prejudiciul, legătura de cauzalitate dintre fapta ilicită și prejudiciu, precum și vinovăția autorului faptei, lipsa oricăreia dintre acestea făcând imposibilă angajarea răspunderii, iar sarcina de a dovedi întrunirea cumulativă a acestora incumbă, potrivit art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, părții care pretinde repararea prejudiciului.
46. Cu privire la identificarea persoanei căreia îi revine obligația de întreținere și reparație a acoperișului, instanța de judecată reține că acoperișul blocului locativ nu constituie

parte a unității amplasate în condominiu, ci element al proprietății comune, destinat folosinței tuturor proprietarilor și indispensabil existenței și exploatării normale a construcției.

47. Fiind element al proprietății comune, acoperișul se află, potrivit art. 44 și art. 45 din Legea privind condominiul nr. 187/2022, în administrarea, întreținerea și responsabilitatea asociației de proprietari din condominiu, iar nu în cea a proprietarului individual al unității amplasate imediat sub acesta.
48. Această concluzie este confirmată și de răspunsul nr. 2069/22 din 20 octombrie 2022 al Direcției generale locativ-comunale și amenajare a Consiliului municipal Chișinău, prin care s-a reținut expres că gestionarul blocului locativ este asociația, aceasta fiind învestită cu obligațiuni de administrare, întreținere și exploatare eficientă a fondului locativ.
49. Instanța de judecată accentuează că obligația asociației de proprietari nu are un caracter declarativ, ci implică îndatorirea concretă de a urmări comportarea în exploatare a construcției, de a constata deficiențele apărute și de a executa, în termen rezonabil, lucrările de întreținere și de reparație necesare.
50. Cu privire la fapta ilicită, instanța de judecată reține că aceasta constă în omisiunea Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0230 de a asigura, pe parcursul unei perioade de peste șapte ani, întreținerea și repararea acoperișului blocului locativ situat în mun. Chișinău, str. *****, deasupra apartamentului nr. 15, în condițiile în care necesitatea unei asemenea intervenții îi era cunoscută.
51. Instanța de judecată statuează că omisiunea constituie, potrivit art. 1998 alin. (1) din Codul civil, o modalitate de săvârșire a faptei ilicite în egală măsură cu acțiunea, norma citată reglementând expres obligația de reparare a prejudiciului cauzat ”prin acţiune sau omisiune”.
52. Caracterul ilicit al omisiunii rezultă din împrejurarea că asociația era ținută de o obligație legală pozitivă de întreținere și reparație a proprietății comune, iar neexecutarea acestei obligații a permis persistența și agravarea infiltrațiilor de apă în apartamentul reclamantei.
53. Instanța de judecată reține că existența infiltrațiilor și proveniența acestora de la acoperișul blocului nu constituie o simplă afirmație a reclamantei, ci a fost constatată prin actul propriu al asociației, respectiv prin procesul-verbal de constatare a inundației din 09 decembrie 2022, în care s-a consemnat expres că apa se scurge de pe acoperișul blocului în bucătăria apartamentului nr. 15, că ”inundația a fost provocată de la acoperiș” și că se impune repararea acoperișului blocului deasupra bucătăriei apartamentului nr. 15.
54. Instanța de judecată reține că, deși procesul-verbal din 09 decembrie 2022 nu poartă semnăturile membrilor comisiei și nu este autentificat prin ștampilă, iar fotografiile anunțate în cuprinsul acestuia nu au fost anexate, aceste deficiențe de formă nu îl

lipsesc de valoare probantă în cauza de față, întrucât actul provine din partea pârâtei însăși, a fost prezentat reclamantei de aceasta și nu a fost contestat de pârâtă pe parcursul întregii examinări a cauzei, mai mult, în prealabil emiterii procesului-verbal din 09 decembrie 2022, a fost întocmită scrisoarea ACC 55/406 din 04 noiembrie 2021, Actul de constatare din 09 decembrie 2022. (f.d. 60, 61, 62, 63)

55. Instanța de judecată accentuează că, potrivit art. 123 alin. (6) din Codul de procedură civilă, faptele invocate de una din părți nu trebuie dovedite în măsura în care cealaltă parte nu le-a negat, iar în speță Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0230 nu a negat nici existența infiltrațiilor, nici proveniența acestora de la acoperiș, nici starea tehnică deficitară a acoperișului, nici propriile constatări consemnate în procesul-verbal din 09 decembrie 2022.
56. Instanța de judecată reține, în același sens, că prin răspunsul din 04 noiembrie 2021 asociația a recunoscut expres că ”cunoaște situația cu acoperișul blocului”, angajându-se totodată să constituie o comisie care va stabili starea acoperișului și îl va repara, angajament care, potrivit probelor administrate, nu a fost onorat nici până la data pronunțării prezentei hotărâri. (f.d. 60)
57. Instanța de judecată statuează, prin urmare, că fapta ilicită imputabilă Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0230 este dovedită, aceasta constând în neexecutarea, timp îndelungat și în cunoștință de cauză, a obligației legale de întreținere și reparație a acoperișului, element al proprietății comune din condominiu.
58. Cu privire la prejudiciu, instanța de judecată reține că existența și întinderea acestuia au fost dovedite prin actul de constatare a faptelor și a stărilor de fapt nr. 190a-26/2025 din 06 iunie 2025 și prin raportul de evaluare din 12 iunie 2025, coroborate cu planșele fotografice administrate în cauză. (f.d. 98-136)
59. Instanța de judecată reține că, potrivit art. 25 alin. (1) din Codul de executare, ”La solicitarea persoanei interesate, executorul judecătoresc poate constata orice fapt şi stare de fapt, inclusiv în vederea executării încheierii de asigurare a probelor. Constatarea se face printr-un act care are forţă probantă. Faptele constatate prin actul întocmit de executorul judecătoresc pot fi utilizate ca probe în procesul de judecată. Ele nu necesită a fi probate suplimentar, fiind valabile pînă la proba contrară”.
60. Constatările executorului judecătoresc sunt semnificative nu numai prin descrierea deteriorărilor din interiorul apartamentului, ci și prin constatarea efectuată din exteriorul construcției, potrivit căreia în punctele de etanșare dintre acoperiș și cele două ferestre ale construcției acoperișului lipsește banda dublă de etanșare care ar asigura izolarea impermeabilă, iar în fisurile existente persistă umezeala.
61. Instanța de judecată statuează că această constatare identifică în mod concret deficiența constructivă a acoperișului prin care apa pătrunde în apartamentul reclamantei și confirmă, în mod obiectiv, atât starea tehnică necorespunzătoare a elementului de

proprietate comună, cât și neexecutarea lucrărilor de întreținere care ar fi înlăturat această deficiență.

62. Cu privire la cuantumul prejudiciului material, instanța de judecată reține că, prin raportul de evaluare din 12 iunie 2025, întocmit în urma inspectării bunului imobil din 05 iunie 2025, valoarea lucrărilor de reparație necesare pentru restabilirea situației anterioare a fost determinată, în baza devizelor de cheltuieli, în cuantum de 38.216,86 lei, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată în sumă de 7.643,37 lei, valoarea totală constituind 45.860,23 lei.
63. Instanța de judecată statuează, în consecință, că prejudiciul material suferit de reclamantă este dovedit în cuantum de 45.860,00 lei, sumă care corespunde valorii lucrărilor necesare pentru repararea deteriorărilor cauzate apartamentului nr. 15 și care urmează a fi încasată în beneficiul reclamantei, în temeiul art. 2025 alin. (1) și alin. (2) din Codul civil, cu titlu de echivalent bănesc al reparării prejudiciului.
64. Instanța de judecată reține că împrejurarea că, la data examinării cauzei, reclamanta nu a executat încă lucrările de reparație nu este de natură să înlăture dreptul acesteia la despăgubire, întrucât prejudiciul se produce prin însuși faptul deteriorării bunului, iar art. 2025 alin. (1) din Codul civil consacră dreptul persoanei vătămate de a obține echivalentul bănesc atunci când nu este interesată de repararea în natură.
65. Cu privire la legătura de cauzalitate, instanța de judecată reține că aceasta rezultă din coroborarea probelor administrate, care converg spre concluzia unică potrivit căreia deteriorările din apartamentul nr. 15 au fost provocate de infiltrarea apei prin acoperișul blocului locativ, iar infiltrarea a fost posibilă și s-a perpetuat exclusiv din cauza neexecutării lucrărilor de întreținere și reparație a acoperișului.
66. În primul rând, proveniența apei de la acoperiș a fost constatată de comisia constituită din partea asociației însăși, prin procesul-verbal din 09 decembrie 2022, care a stabilit atât locul infiltrării, respectiv bucătăria apartamentului nr. 15, cât și sursa acesteia, respectiv acoperișul blocului.
67. În al doilea rând, mecanismul concret al infiltrării a fost identificat de executorul judecătoresc prin actul din 06 iunie 2025, care a constatat lipsa benzii de etanșare în punctele de unire dintre acoperiș și ferestrele construcției acoperișului și persistența umezelii în fisurile existente în aceste puncte.
68. În al treilea rând, localizarea deteriorărilor exclusiv la nivelul tavanului, al pereților laterali și al glafurilor ferestrelor de mansardă, iar nu în zonele adiacente instalațiilor sanitare interioare, exclude ipoteza unei alte surse de umiditate, cum ar fi o avarie a rețelelor interioare de alimentare cu apă sau canalizare.
69. În al patrulea rând, corelația temporală dintre precipitații și apariția scurgerilor, atestată atât prin mențiunea din procesul-verbal din 09 decembrie 2022 potrivit căreia apa se scurge ”în perioada ploilor”, cât și prin planșele fotografice datate în lunile ianuarie și martie 2024, confirmă originea pluvială a apei infiltrate.

70. Instanța de judecată accentuează că nici pe parcursul examinării cauzei, nici prin somația comunicată anterior sesizării instanței, pârâții nu au invocat și nu au probat vreo altă cauză posibilă a deteriorărilor, deși, în calitate de gestionar al construcției, asociația dispunea de toate mijloacele pentru a verifica starea acoperișului și pentru a documenta o eventuală cauză alternativă.
71. Instanța de judecată statuează, prin urmare, că prejudiciul constatat constituie consecința directă a omisiunii Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0230 de a-și executa obligația de întreținere și reparație a acoperișului.
72. Cu privire la vinovăție, instanța de judecată reține că aceasta este dovedită prin caracterul îndelungat și conștient al pasivității asociației, care, cunoscând situația acoperișului cel puțin din anul 2017 și recunoscând-o expres în anul 2021, nu a întreprins nicio măsură efectivă de remediere nici după constatarea inundației prin actul propriu din 09 decembrie 2022, nici după sesizarea autorității publice, nici după recepționarea somației din 31 iulie 2025.
73. Instanța de judecată accentuează că numărul și frecvența adresărilor reclamantei, cuprinse între anul 2017 și anul 2024, exclud orice posibilitate ca asociația să pretindă necunoașterea situației, iar angajamentul asumat prin răspunsul din 04 noiembrie 2021 de a constitui o comisie care va stabili starea acoperișului și îl va repara confirmă că asociația a perceput în mod clar atât existența problemei, cât și obligația proprie de a interveni.
74. Instanța de judecată reține că neexecutarea acestui angajament, în condițiile în care agravarea deteriorărilor era previzibilă la fiecare perioadă de precipitații, denotă o neglijență manifestă în executarea obligațiilor legale de administrare a proprietății comune.
75. Instanța de judecată statuează, în consecință, că în privința Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0230 sunt întrunite cumulativ toate condițiile răspunderii civile delictuale, motiv pentru care pretenția de încasare a prejudiciului material în cuantum de 45.860,00 lei urmează a fi admisă, cu încasarea acestei sume din contul asociației în beneficiul reclamantei.
76. Cu privire la pretenția de încasare a sumelor pretinse în mod solidar de la ambii pârâți și, respectiv, cu privire la pretențiile înaintate față de ”LOC-EXPRESS” S.R.L., instanța de judecată reține următoarele.
77. Potrivit art. 797 alin. (1) din Codul civil, solidaritatea pasivă nu se prezumă, aceasta putând rezulta exclusiv dintr-un act juridic prin care debitorii s-au obligat solidar sau dintr-o dispoziție expresă a legii.
78. Instanța de judecată constată că reclamanta nu a indicat, nici în cuprinsul acțiunii, nici în cadrul dezbaterilor judiciare, vreo normă legală care ar institui solidaritatea pasivă a asociației de proprietari și a administratorului contractual al condominiului față de proprietarul unei unități din condominiu.

79. Instanța de judecată reține că, la solicitarea expresă a instanței de a indica temeiul juridic al solidarității, reprezentantul reclamantei nu a putut identifica o asemenea normă, limitându-se la invocarea contractului de administrare încheiat între cei doi pârâți.
80. Instanța de judecată statuează că invocarea generică a art. 796, art. 797, art. 801 și art. 802 din Codul civil nu poate suplini identificarea izvorului concret al solidarității, întrucât normele respective reglementează regimul juridic al obligațiilor solidare deja născute, iar nu instituie ele însele solidaritatea.
81. Cu privire la contractul de administrare din 19 octombrie 2021, invocat drept temei al solidarității, instanța de judecată reține că acesta a fost încheiat între Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/406 și ”LOC-EXPRESS” S.R.L. (f.d. 155)
82. Instanța de judecată accentuează că, potrivit pct. 2.1 din contractul de administrare din 19 octombrie 2021, obiectul acestuia constă în acordarea de către administrator a serviciilor de administrare, întreținere și exploatare a condominiului, inclusiv a administrării financiare, în favoarea asociației. Întru realizarea pct. 2.1., Administratorul va presta următoarele servicii: servicii administrare, servicii contabile; servicii juridice; servicii curățenie; servicii tehnice, iar potrivit pct. 10.1 administratorul urma să fie împuternicit pentru reprezentarea asociației în fața autorităților publice și în relațiile cu terții. (f.d. 155-156)
83. Rezultă, astfel, că prin contractul de administrare ”LOC-EXPRESS” S.R.L. și-a asumat obligații de prestare a serviciilor exclusiv față de asociație, în calitate de beneficiar și cocontractant, iar nu față de proprietarii individuali ai unităților din condominiu, care nu au dobândit prin acest contract calitatea de creditori ai administratorului.
84. Instanța de judecată statuează că un contract produce efecte între părțile contractante și nu poate crea, prin sine, obligații directe în sarcina unei părți față de un terț, cu atât mai puțin obligații solidare cu cele ale cocontractantului său.
85. Instanța de judecată reține că delegarea contractuală a atribuțiilor de administrare nu are ca efect transferul obligației legale care revine asociației de proprietari, obligația de a asigura administrarea, întreținerea și repararea proprietății comune rămânând, potrivit art. 44 din Legea privind condominiul nr. 187/2022, în sarcina asociației, iar administratorul exercitând, potrivit art. 45 din aceeași lege, atribuțiile delegate în raporturile sale cu asociația.
86. Această delimitare este confirmată și de răspunsul nr. 2069/22 din 20 octombrie 2022 al Direcției generale locativ-comunale și amenajare a Consiliului municipal Chișinău, prin care s-a reținut că gestionarul blocului locativ este asociația, iar ”Loc-Express” S.R.L. administrează blocul în baza contractului încheiat cu asociația.
87. Instanța de judecată reține, de asemenea, că din materialele cauzei nu rezultă că ”LOC-EXPRESS” S.R.L. ar fi fost învestită, prin contractul de administrare, cu obligația de a finanța și de a executa lucrări de reparație a acoperișului, remunerația lunară convenită

în cuantum de 4.200,00 lei fiind stabilită pentru serviciile de administrare, contabile, juridice, de curățenie și tehnice.

88. Instanța de judecată statuează, prin urmare, că în privința ”LOC-EXPRESS” S.R.L. nu este întrunită condiția faptei ilicite, întrucât acestei societăți nu îi revenea, nici în temeiul legii, nici în temeiul unui act juridic încheiat cu reclamanta, obligația de întreținere și reparație a acoperișului blocului locativ.
89. Instanța de judecată statuează, de asemenea, că nu poate fi reținută nici solidaritatea pretinsă de reclamantă, în lipsa unui act juridic sau a unei dispoziții legale care ar institui-o, în sensul art. 797 alin. (1) din Codul civil.
90. În consecință, pretențiile înaintate față de ”LOC-EXPRESS” S.R.L., precum și pretenția de încasare a sumelor în mod solidar de la ambii pârâți, urmează a fi respinse, ca neîntemeiate.
91. Cu privire la capătul de cerere privind încasarea prejudiciului moral în cuantum de 120.000,00 lei, instanța de judecată reține următoarele.
92. Potrivit art. 1998 alin. (1) din Codul civil, ”Cel care acţionează faţă de altul în mod ilicit, cu vinovăţie este obligat să repare prejudiciul patrimonial, i**ar în cazurile prevăzute de lege, şi prejudiciul moral cauzat prin acţiune sau omisiune**”.
93. Instanța de judecată statuează că, în materia răspunderii civile delictuale pentru prejudicii cauzate bunurilor, legea nu instituie un drept general la repararea prejudiciului moral, repararea acestuia fiind condiționată de existența unei dispoziții legale speciale ori de lezarea unui drept personal nepatrimonial.
94. Instanța de judecată constată că reclamanta nu a indicat norma legală care ar prevedea, în cazul deteriorării bunului aflat în proprietatea sa prin infiltrații de apă, dreptul la repararea prejudiciului moral, invocarea generică a art. 19 și art. 20 din Codul civil nefiind suficientă pentru identificarea unui asemenea temei.
95. Instanța de judecată reține, în subsidiar, că nici sub aspect probatoriu pretenția nu poate fi primită, întrucât reclamanta nu a prezentat probe care să ateste existența unor suferințe psihice sau fizice de o intensitate care ar depăși neplăcerile inerente stării de fapt reclamate și care ar fi susceptibile de o compensare bănească distinctă.
96. Cu privire la rezultatul radiografiei digitale din 30 septembrie 2023, prin care au fost consemnate semne radiologice indirecte de bronșită cronică și pneumofibroză, instanța de judecată reține că acest document constată exclusiv o stare de sănătate la un moment dat, fără a stabili cauza afecțiunilor depistate. (f.d. 24)
97. Instanța de judecată accentuează că actul medical invocat nu conține nicio concluzie privind legătura dintre afecțiunile constatate și condițiile de umiditate din apartament, nu este completat de vreun raport de expertiză medico-legală, de vreun act al unei comisii medicale ori de vreo altă probă care ar permite stabilirea unei asemenea legături, iar reclamanta nu a solicitat efectuarea unei expertize în acest scop.

98. Instanța de judecată reține că, potrivit art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, sarcina probei cu privire la existența, natura și întinderea prejudiciului moral, precum și cu privire la legătura de cauzalitate dintre fapta imputată și acest prejudiciu, revenea în exclusivitate reclamantei, care nu s-a conformat acestei obligații procesuale.
99. Instanța de judecată statuează, în consecință, că pretenția de încasare a prejudiciului moral în cuantum de 120.000,00 lei nu este întemeiată nici în drept, nici în fapt, motiv pentru care urmează a fi respinsă.
100. Cu privire la cheltuielile de judecată, instanța de judecată reține că, în conformitate cu art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă " Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului."
101. Instanța de judecată reține că, potrivit art. 90 din Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat și din cheltuielile de judecare a cauzei, iar din categoria celor din urmă fac parte și alte cheltuieli considerate de instanța judecătorească ca fiind necesare.
102. Cu privire la cheltuielile pentru întocmirea actului de constatare a faptelor și a stărilor de fapt din 06 iunie 2025, în cuantum de 4.000,00 lei, instanța de judecată reține că acestea au fost real suportate de reclamantă și au avut un caracter necesar, întrucât actul executorului judecătoresc a constituit mijlocul prin care a fost documentată nemijlocit starea apartamentului și deficiența acoperișului, probă esențială pentru stabilirea faptei ilicite și a legăturii de cauzalitate.
103. Cu privire la cheltuielile pentru întocmirea raportului de evaluare din 12 iunie 2025, în cuantum de 5.200,00 lei, instanța de judecată reține că acestea au fost, de asemenea, real suportate și necesare, raportul constituind unicul mijloc prin care a fost determinată întinderea valorică a prejudiciului material admis prin prezenta hotărâre.
104. Instanța de judecată statuează, prin urmare, că sumele de 4.000,00 lei și, respectiv, de 5.200,00 lei urmează a fi încasate din contul Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0230 în beneficiul reclamantei.
105. Cu privire la taxa de stat, instanța de judecată reține că reclamanta a achitat taxa de stat, prin intermediul serviciului guvernamental de plăți electronice MPay, în cuantum total de 2.785,00 lei, fapt confirmat prin bonurile de plată anexate la materialele cauzei, sumă care urmează a fi încasată din contul Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0230 în beneficiul reclamantei, proporțional părții admise din pretenții.
106. Cu privire la cheltuielile de asistență juridică, instanța de judecată reține că, în conformitate cu art. 96 alin. (1) din Codul de procedură civilă, "Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză

cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile”.

107. Instanța de judecată reține că, potrivit raportului privind activitatea avocatului, constituind Anexa nr. 1 la contractul de asistență juridică, onorariul de avocat pretins constituie 34.600,00 lei, corespunzând unui volum declarat de 50 de ore de lucru, repartizate în trei etape, respectiv consultarea și studierea materialelor prezentate de client și coordonarea circumstanțelor de efectuare a actului de constatare și a raportului de evaluare, pregătirea și coordonarea proiectului cererii de chemare în judecată și, respectiv, înregistrarea cererii și participarea în ședințele de judecată. (f.d. 153)
108. Instanța de judecată reține că prestarea efectivă a asistenței juridice este confirmată de materialele cauzei, avocatul Veaceslav Spalatu întocmind cererea de chemare în judecată și cererea de modificare a acesteia și participând la ședințele de judecată desfășurate în cauză.
109. Instanța de judecată statuează însă că suma pretinsă cu titlu de onorariu nu întrunește, în integralitatea sa, criteriul rezonabilității.
110. În primul rând, cauza dedusă judecății nu prezintă o complexitate deosebită, obiectul acesteia constituindu-l o pretenție în reparație a prejudiciului cauzat unui bun imobil, întemeiată exclusiv pe probe cu înscrisuri, fără administrarea probei cu martori, fără dispunerea unei expertize judiciare și fără invocarea de către partea adversă a vreunei apărări care ar fi impus o activitate suplimentară de contraargumentare.
111. În al doilea rând, volumul declarat de 50 de ore de lucru este disproporționat în raport cu numărul și cu conținutul actelor de procedură întocmite, cu numărul ședințelor de judecată la care reprezentantul a participat și cu durata efectivă a acestora, iar prin natura sa activitatea desfășurată nu justifică un asemenea volum.
112. În al treilea rând, potrivit art. 94 alin. (1) teza a doua din Codul de procedură civilă, în cazul admiterii parțiale a acțiunii cheltuielile de judecată se compensează reclamantului proporțional părții admise din pretenții, iar în speță din valoarea totală a pretențiilor patrimoniale deduse judecății a fost admisă doar suma de 45.860,00 lei, pretenția în reparație a prejudiciului moral în cuantum de 120.000,00 lei fiind respinsă în integralitate, iar acțiunea fiind respinsă și în privința unuia dintre cei doi pârâți.
113. Reținând criteriile enunțate, respectiv caracterul real al cheltuielilor, complexitatea redusă a cauzei, volumul efectiv al activității desfășurate de reprezentant, durata examinării cauzei și proporția în care pretențiile reclamantei au fost admise, instanța de judecată apreciază ca rezonabilă și, prin urmare, susceptibilă de compensare, suma de 10.000,00 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică.
114. Instanța de judecată statuează, în consecință, că pretenția de încasare a cheltuielilor de asistență juridică urmează a fi admisă parțial, cu încasarea din contul Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0230 în beneficiul reclamantei a sumei de

10.000,00 lei, iar în partea ce depășește această sumă pretenția urmează a fi respinsă, ca neîntemeiată.

115. Sintetizând considerentele expuse, instanța de judecată statuează că acțiunea înaintată de ***** urmează a fi admisă parțial, cu încasarea din contul Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0230 a prejudiciului material în cuantum de 45.860,00 lei și a cheltuielilor de judecată în cuantumul reținut prin prezenta hotărâre, iar în rest, inclusiv în privința pretențiilor înaintate față de ”LOC-EXPRESS” S.R.L., a solidarității pretinse și a prejudiciului moral, acțiunea urmează a fi respinsă, ca neîntemeiată.
116. În conformitate cu art. 236, art. art. 238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată

h o t ă r ă ş t e:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată înaintată de ***** împotriva Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0230 și ”LOC-EXPRESS” S.R.L., cu privire la încasarea prejudiciului material, prejudiciului moral și a cheltuielilor de judecată, ca întemeiată.

Se încasează din contul Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0230 în beneficiul ***** suma de 45860,00 lei (patruzeci și cinci mii opt sute șaizeci lei, 00 bani) cu titlu de prejudiciu material și cheltuielile de judecată compuse din cheltuielile pentru întocmirea actului de constatare a faptelor și stărilor de fapt din 06 iunie 2025 în sumă de 4000,00 lei (patru mii lei, 00 bani), cheltuielile pentru întocmirea raportului de evaluare din 12 iunie 2025 în sumă de 5200,00 lei (cinci mii două sute lei,00 bani), taxa de stat în sumă de 2785,00 lei (două mii șapte sute optzeci și cinci lei, 00 bani) și cheltuielile de asistență juridică în sumă de 10000,00 lei (zece mii lei,00 bani).

În rest, cererea de chemare în judecată se respinge ca neîntemeiată.

Prezenta hotărâre se publică pe pagina web a instanței judecătorești și se comunică participanților la proces, inclusiv prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor.

Prezenta hotărâre se execută benevol, în modul stabilit de lege, în termen de 15 zile după ce rămâne definitivă, iar după expirarea acestui termen, creditorul poate solicita executarea silită în condițiile Codului de executare.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile, din momentul pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Central.

Preşedintele şedinţei,
judecătorul **Russu Natalia**