Dosarul nr. 2-21768/23

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

11 decembrie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
în componenţă:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Eduard Galuşceac
grefier Mihaela Bujag

examinând în şedinţă publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată ”Integra Unic”, Bănăruc Eduard și Bănăruc Illa împotriva Societății cu Răspundere Limitată ”Status Stroy” cu privire la obligarea asigurării accesului către obiectivele de infrastructură tehnico-edilitară și rețele de comunicații electronice, echipamente de măsurare, încasarea cheltuielilor de judecată,

a constatat:

Argumentele participanților la proces

La 26 octombrie 2023, Societatea cu Răspundere Limitată ”Integra Unic”, Bănăruc Eduard, Bănăruc Illa și Societatea cu Răspundere Limitată ”Angiolife” au cerere de chemare în judecată Societății cu Răspundere Limitată ”Status Stroy” cu privire la obligarea asigurării accesului către obiectivele de infrastructură tehnico-edilitară și rețele de comunicații electronice, echipamente de măsurare, încasarea cheltuielilor de judecată,

În motivarea acțiunii reclamanții SRL ”Integra Unic”, Bănăruc Eduard, Bănăruc Illa și SRL ”Angiolife” au indicat că, reclamanții sunt proprietarii încăperilor izolate, din cadrul bunului imobil (centru comercial), cu numărul cadastral *****, de pe *****.

În acest sens, reclamanții au relevat că Centrul comercial a fost construit urmare a parteneriatului și aporturilor aduse de către (a) Integra Unic S.R.L. în calitate de Participant nr. 1, (b) Bănăruc Eduard și Bănăruc Ilia, în calitate de Participant nr. 2 și (c) Status Stroy S.R.L., în calitate de Participant nr. 3, conform Contractului de societate civilă din 16.06.2020 (în continuare „Contractul de societate civilă”).

Reclamanții au precizat că inițial, conform Contractului de societate civilă, toate lucrările aferente centrului comercial urmau a fi realizate de către Status Stroy S.R.L., însă prin Acordul nr. 7 din 07.10.2022, Integra Unic S.R.L. a preluat unele din obligațiile Status Stroy S.R.L., în ceea ce privește lucrările aferente Centrului comercial.

Conform Acordului încheiat între părțile contractului de societate civilă, s-a decis conectarea centrului comercial la agentul termic, apă caldă, la Termoelectrica S.A.

Ulterior s-a convenit și asupra conectării la rețeaua de apă și de canalizare la S.A. „Apă-Canal" Chișinău.

Prin Declarația în condominiu din 13.10.2022, s-a format condominiul aferent Centrului comercial și s-au delimitat încăperile izolate care revin fiecăreia din părțile contractului de societate civilă, cu stabilirea cotelor procentuale din condominiu.

Potrivit pct. 2.1 din Contractul de furnizare a energiei termice nr. ***** din 14.11.2022 (în continuare „Contract nr. *****/2022") și Anexa nr. 1, Termoelectrica S.A. s-a obligat să furnizeze către Centrul Comercial de pe *****, energie termică în apă caldă.

Potrivit pct. 1.1 și 2.1 din Contractul de furnizare/prestare a serviciului public de alimentare cu apă și de canalizare nr. ***** din 11.10.2023 (în continuare „Contract nr. *****/2023"), Apă-Canal Chișinău S.A. s-a obligat să furnizeze/presteze serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare pentru Centrul comercial de pe *****.

Integra Unic S.R.L. este proprietarul bunurilor imobile (încăperi izolate), cu numerele cadastrale ********** și *****.*****, amplasate pe *****.

Bănăruc Eduard și Bănăruc Ilia sunt proprietarii bunurilor imobile (încăperi izolate) cu numerele cadastrale ********** și *****.***** amplasate pe *****.

Angiolife S.R.L. este proprietarul bunului imobil (încăpere izolată), cu numărul cadastral *****.*****.

Pârâtul Status Stroy S.R.L. este proprietara bunului imobil (încăpere izolată – subsol), cu numărul cadastral *****.*****, amplasat pe *****, unde sunt amplasate obiectivele de infrastructură tehnico-edilitară care fac obiectul examinării în speță.

Integra Unic S.R.L., Bănăruc Eduard, Bănăruc Ilia și Status Stroy S.R.L. au obținut dreptul de proprietate asupra încăperilor nominalizate, în temeiul Actului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente nr. 1 din 25.08.2022 (în continuare „Act de recepție"), urmare a investițiilor realizate în temeiul Contractului de societate civilă din 16.06.2020.

Totodată Angiolife S.R.L. a obținut dreptul de proprietate asupra bunului nominalizat, în temeiul actului translativ de drepturi.

Reclamanții au specificat că Integra Unic S.R.L. deține 7,91 %, Bănăruc Eduard și Bănăruc Ilia dețin 13,4 %, iar Status Stroy S.R.L. deține 69,81 % din terenul cu numărul cadastral *****, de pe *****, pe care este amplasat centrul comercial.

Suplimentar, reclamanții au argumentat că, în speță, condominiul asupra imobilului situat în *****, s-a constituit prin efectul legii. În acest sens, s-a menționat că, odată cu semnarea Actului de recepție și înregistrarea acestuia în Registrul bunurilor imobile, Integra Unic S.R.L., Bănăruc Eduard, Bănăruc Ilia și Status Stroy S.R.L., în calitate de părți ale Contractului de societate civilă, au semnat și înregistrat Declarația în condominiu, prin care au delimitat proprietățile și au stabilit cotele din clădirea în condominiu.

Reclamanții au subliniat că recepția centrului comercial s-a realizat la data de 25.08.2022, iar condominiul a fost creat prin declarația din 13.10.2022, ambele acte fiind înregistrate în Registrul bunurilor imobile la data de 18.10.2022.

S-a susținut că aceste date sunt de o importanță majoră în contextul constituirii condominiului prin efectul Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu. Reclamanții au reliefat că, deși Legea nr. 187/2022 a intrat în vigoare la 29.01.2023, Capitolul VII al acesteia, relevant pentru prezenta cauză, a intrat în vigoare la data de 30.07.2023.

În susținerea poziției lor, reclamanții au invocat prevederile art. 88 din Capitolul VII al Legii nr. 187/2022, conform cărora, la data intrării în vigoare a capitolului respectiv, clădirile date în exploatare anterior și încăperile izolate din cadrul clădirii înregistrate cu număr cadastral distinct se declară condominiu prin efectul legii. Totodată, s-a invocat faptul că părțile comune din condominiu trec, cu titlu gratuit, în proprietatea comună pe cote-părți a proprietarilor de unități.

Pornind de la premisa că data dării în exploatare a clădirii (25.08.2022) precede data intrării în vigoare a Capitolului VII din Legea nr. 187/2022 (30.07.2023), reclamanții au afirmat că atât clădirea, cât și terenul aferent, au fost declarate condominiu prin efectul legii la 30.07.2023. Prin urmare, reclamanții au susținut că o dată cu intrarea în vigoare a Capitolului VII din Legea nr. 187/2022 (30.07.2023), au dobândit cu titlu gratuit dreptul de proprietate comună pe cote-părți asupra părților comune ale centrului comercial, inclusiv asupra obiectivelor de infrastructură tehnico-edilitară de uz comun (nodul de evidență a energiei termice și cel al apei potabile/menajere), aflate în bunul imobil – încăpere izolată (subsol) cu numărul cadastral *****.*****.

În aceeași ordine de idei, s-a arătat că cotele procentuale din dreptul de proprietate asupra condominiului, care includ și părțile comune (precum scările de acces și infrastructura tehnico-edilitară), au fost anterior delimitate prin Declarația în condominiu din 13.10.2022.

Cu referire la clauzele Contractului de furnizare a energiei termice nr. ***** din 14.11.2022, reclamanții au invocat prevederile pct. 2.1 din Contractul nr. *****/2022 și ale Anexei nr. 1, prin care furnizorul S.A. „Termoelectrica” s-a obligat să livreze energie termică sub formă de apă caldă către Centrul Comercial situat pe *****. În acest context, s-a atras atenția asupra pct. 3.2.1 din contract, care conferă furnizorului dreptul de acces necondiționat la echipamentul de măsurare pentru montarea, demontarea, înlocuirea, controlul și citirea indicilor echipamentului de măsurare, pentru repararea sau înlocuirea utilajului Furnizorului, conform contractului.

Totodată, s-a subliniat că, potrivit pct. 4.2.4 din același contract, consumatorul are obligația corelativă de a permite furnizorului accesul la instalațiile de utilizare a energiei termice sau la echipamentul de măsurare, pentru a efectua controlul și a citi indicii acestuia sau pentru deconectarea instalației de utilizare a energiei termice, în caz de neplată sau de avarie. Reclamanții au evidențiat riscurile contractuale majore derivate din nerespectarea acestor obligații, precizând că, în conformitate cu pct. 7.1.3, furnizorul este în drept să limiteze sau să sisteze alimentarea cu energie termică în cazul în care nu se permite accesul personalului pentru controlul sau citirea indicilor echipamentului de

măsurare. Mai mult, s-a arătat că, potrivit pct. 8.3.2, contractul poate fi rezoluționat dacă, după o perioadă de suspendare de 30 de zile calendaristice a contractului de furnizare a energiei termice ca urmare a deconectării instalațiilor de utilizare a energiei termice ale Consumatorului, de la rețeaua termică, Consumatorul nu a înlăturat cauzele pentru care au fost deconectate instalațiile de utilizare a energici termice şi nu a solicitat reconectarea lor.

Cu referire la clauzele Contractului de furnizare/prestare a serviciului public de alimentare cu apă și de canalizare nr. ***** din 11.10.2023, susțin reclamanții că, în temeiul Contractului nr. *****/2023 încheiat între S.R.L. „Integra Unic” și S.A. „Apă-Canal Chișinău”, operatorul s-a obligat să presteze serviciile respective pentru imobilul din *****. S-a menționat că, potrivit pct. 4.1.2 din contract, operatorul are dreptul de acces la contoare, instalate la Consumator, la căminele de control, instalațiile aflate pe proprietatea Consumatorului, pentru citarea indicilor contoarelor, prelevarea probelor pentru stabilirea calității apelor uzate, pentru controlul contoarelor şi al sigiliilor aplicate acestora, precum și pentru deconectarea instalațiilor interne de apă și de canalizare ale Consumatorului în cazurile prevăzute de Legea nr. 303/2***** și Regulament. Accesul se va efectua doar în prezența Consumatorului sau a reprezentantului acestuia.

Reclamanții au invocat obligațiile prevăzute la pct. 5.2.5 și 5.2.6, conform cărora consumatorul trebuie să asigure accesul personalului operatorului, la prezentarea legitimației corespunzătoare: pentru citirea indicilor contorului de apă, pentru efectuarea controlului integrității contorului de apă și a sigiliilor aplicate acestuia, precum şi pentru deconectarea instalațiilor sale interne de la apă şi de canalizare în cazurile prevăzute de Legea nr. 303/2***** şi Regulament; la căminurile de control pentru prelevarea probelor de control la rețelele publice de alimentare cu apă și de canalizare amplasate pe teritoriul Consumatorului pentru efectuarea lucrărilor de intervenţie şi de reconstrucție.

De asemenea, s-a reliefat faptul că, în temeiul pct. 7.1 lit. b) din Contractul nr. *****/2023, ,,Operatorul este în drept să suspende furnizarea/prestarea apei Consumatorului sau recepționarea apelor uzate de la Consumator, preîntâmpinând în prealabil Consumatorul, în următoarele cazuri: b) refuzul repetat al Consumatorului, de a permite reprezentantului Operatorului, împuternicit cu dreptul de control, accesul la instalațiile şi la rețelele de alimentare cu apă şi/sau de canalizare, la dispozitivele şi construcțiile aferente pentru examinările prescrise sau pentru verificarea și citirea datelor contoarelor, efectuarea măsurărilor și prelevarea probelor de ape uzate, controlul sigiliilor aplicate, reglementarea distribuției apei potabile (in cazul nerespectării limitelor stabilite), precum și pentru executarea altor lucrări de exploatare, întreţinere, reconstrucție, construcție etc”.

De asemenea, potrivit pct. 9.3 lit. b) din contract, încălcarea acestor obligații și responsabilități poate duce la rezoluțiunea unilaterală a contractului.

Prin urmare, s-a susținut că acțiunile pârâtei de îngrădire a accesului pun reclamanții în situația iminentă de a suporta sancțiuni contractuale severe, inclusiv sistarea definitivă a serviciilor publice esențiale pentru exploatarea imobilului.

Reclamanții au reiterat faptul că instalațiile tehnice, contoarele și nodurile de racordare/branșare ale centrului comercial sunt amplasate în subsolul clădirii, spațiu ce constituie o încăpere izolată aflată în proprietatea părții pârâte. S-a susținut că, urmare a unor lucrări neautorizate constând în amplasarea unei gratii metalice cu lăcat pe scara de acces, pârâtul a acționat cu rea-credință și abuz de drept, privând reclamanții și reprezentanții furnizorilor de servicii publice de alimentare cu apă, canalizare și energie termică de accesul la obiectivele de infrastructură tehnico-edilitară. Reclamanții au subliniat că aceste acțiuni încalcă obligațiile legale și contractuale prevăzute de Legea nr. 187/2022, Codul Civil, Legea nr. 92/2014, Legea nr. 303/2*****, Decizia C.M.C. nr. 14/11, Hotărârea A.N.R.E. nr. 23/2017, precum și clauzele Contractului de furnizare a energiei termice nr. ***** din 14.11.2022, clauzele Contractului de furnizare/prestare a serviciului public de alimentare cu apă și de canalizare nr. ***** din 11.10.2023.

Ca dovadă a caracterului ilegal al acțiunilor pârâtei, reclamanții au invocat Actul de constatare a faptelor și a stărilor de fapt nr. 064a-25/2023 din 06.10.2023, întocmit de executorul judecătoresc Igor Doroftei. Documentul respectiv, însoțit de planșe fotografice, în opinia reclamanților confirmă că intrarea în subsolul imobilului din ***** este îngrădită printr-o construcție de fier sub formă de gratii, ușa fiind încuiată cu un lacăt, fapt ce exclude orice altă cale de acces. În acest context, s-a făcut trimitere la art. 25 alin. (1) din Codul de executare, care abilitează executorul judecătoresc să constate stări de fapt la solicitarea persoanei interesate.

Totodată, reclamanții au precizat că prezenta acțiune constituie o modalitate de control asupra proprietății pârâtei, permisă de legile organice în scopul protejării interesului legitim al reclamanților asupra proprietății lor private. S-a atras atenția instanței că litigiul trebuie privit prin prisma concursului dintre dreptul de proprietate al reclamanților asupra părților comune și al unităților separate, în raport cu dreptul de proprietate al pârâtei asupra subsolului.

În argumentarea poziției lor, reclamanții au susținut că, la data constituirii condominiului, pârâtul, în calitate de profesionist, era pe deplin conștientă de obligația de a asigura accesul și trecerea pe proprietatea sa pentru inspectarea obiectivelor de infrastructură tehnico-edilitară, care reprezintă proprietate comună. Dreptul de a solicita înlăturarea acestor obstacole rezidă, conform reclamanților, în reglementările speciale ale Legii nr. 187/2022 (art. 17, 18, 19 și 72), în normele Codului Civil privind protecția proprietății și în actele normative din domeniul serviciilor publice.

S-a mai indicat faptul că riscurile generate de acțiunile pârâtei afectează direct toți proprietarii construcției și locatarii spațiilor comerciale. Din perspectiva reclamanților, pârâtul nu poate opune nicio apărare care să contrazică temeinicia acțiunii, având în vedere obligațiile legale incidente.

Reclamanții și-au întemeiat cererea de chemare în judecată sub aspectul dreptului acestora de a solicita înlăturarea obstacolelor și asigurarea accesului la infrastructura tehnico-edilitară menționată pe Legea nr. 187 cu privire la condominiu din 14.07.2022; Codul civil, Regulamentul de organizare și funcționare a serviciului public de alimentare cu apă și de canalizare din mun. Chișinău aprobat prin Decizia Consiliului municipal

Chișinău nr. 14/11 din 11.08.2020; Legea nr. 303 privind sistemul public de alimentare cu apă și canalizare din 13.12.2*****, Legea nr. 92 cu privire la energia termică și promovarea cogenerării din 29.05.2014, Regulamentul privind furnizarea energiei termice aprobat prin Hotărârea Agenției Naționale pentru Reglementare în Energetică nr. 23 din 26.01.2017.

Cere reclamanții SRL ”Integra Unic”, Bănăruc Eduard, Bănăruc Illa și SRL ”Angiolife” obligarea pârâtei SRL ”Status Stroy” să înlăture obstacolele amplasate pe scara de acces către bunul imobil - încăpere izolată (subsol), cu numărul cadastral *****.*****, de pe strada *****, obligarea asigurării accesului liber al reclamanților şi a reprezentanților furnizorilor serviciilor publice de alimentare cu energie termică SA. ”Termoelectrica”, apă și canalizare SA ”Apă-Canal Chişinău”, către obiectivele de infrastructură tehnico-edilitară - nodul de evidenţă a energiei termice și nodul de evidență a apei potabile și menajere, aflate în bunul imobil - încăpere izolată (subsol), cu numărul cadastral *****.*****, de pe strada ***** și obligarea pârâtei SRL ”Status Stroy”, în calitate de proprietar al bunului imobil (încăpere izolată), cu numărul cadastral *****.*****, de pe strada *****, să nu creeze obstacole reclamanților și reprezentanților furnizorilor serviciilor publice de alimentare cu energie termică SA ”Termoelectrica”, apă și canalizare - SA ”Apă-Canal Chişinău”, în accesul la obiectivele de infrastructură tehnico-edilitară nodul de evidență a energiei termice şi nodul de evidență a apei potabile și menajere, aflate în bunul imobil - încăpere izolată (subsol), cu numărul cadastral *****.*****, de pe strada *****.

La 3 noiembrie 2023, avocatul Adrian Grosu, în interesele reclamanților SRL „Integra Unic”, Bănăruc Eduard, Bănăruc Ilia, SRL„Angiolife”, a depus cerere de modificare a pretențiilor, prin care a solicitat obligarea pârâtei SRL ”Status Stroy, să înlăture obstacolele amplasate pe scara de acces către bunul imobil -încăpere izolată (subsol), cu numărul cadastral *****.*****, de pe strada ***** și de a constata încălcarea de către pârâtul a dreptului de proprietate al reclamanților asupra nodului de evidență a energiei termice și nodul de evidență a apei potabile și menajere, aflate în bunul imobil - încăpere izolată (subsol), cu numărul cadastral *****.*****, de pe strada *****, totodată și-au menținut celelalte pretenții din acțiunea inițială.

La 07 martie 2024, reprezentantul reclamanților, avocatul Grosu Adrian, în cadrul ședinței de judecată a depus o cerere de concretizare a pretențiilor prin care a solicitat obligarea pârâtei să asigure accesul reclamanților şi a reprezentanților furnizorilor serviciilor publice de alimentare cu energie termică - SA ”Termoelectrica”, apă şi canalizare SA ”Apa-Canal Chişinău”, către obiectivele de infrastructură tehnico-edilitară nodul de evidență a energici termice și nodul de evidență a apei potabile și menajere, aflate în bunul imobil - încăpere izolată (subsol), cu numărul cadastral *****.*****, de pe strada *****, în vederea efectuării lucrărilor de mentenanță şi reparație.

Obligarea pârâtei să asigure accesul reclamanților către bunurile imobile (încăperi izolate), cu numerele cadastrale **********, **********, *****.***** *****.*****, *****.*****, amplasate pe *****, în vederea efectuării lucrărilor de reparație.

Obligarea pârâtei să demoleze construcția ilegală, amplasată la parterul bunul imobil, cu numărul cadastral *****, amplasat pe *****.

Obligarea pârâtei să înlăture obstacolele amplasate pe scara de acces către bunul imobil - încăpere izolată (subsol), cu numărul cadastral *****.*****, de pe strada *****.

Constatarea încălcării de către pârâta SRL ”Status Stroy”, a dreptului de proprietate al reclamanților asupra nodului de evidență a energiei termice, nodului de evidență a apei potabile și menajere, rețelelor de comunicații electronice, echipamentelor de comunicații electronice şi infrastructura asociată, aflate in bunul imobil încăpere izolată (subsol), cu numărul cadastral *****.*****, de pe strada *****.

Obligarea pârâtei să asigure accesul reclamanților și a reprezentanților furnizorilor de servicii de comunicații electronice (serviciu de televiziune, serviciu de acces la internet, serviciu de telefonie) și a furnizorilor de rețele de comunicații electronice, către rețelele de comunicații electronice, echipamentele de comunicaţii electronice și infrastructura asociată, aflate in bunul imobil încăpere izolată (subsol), cu numărul cadastral *****.*****, de pe strada *****, în vederea efectuării lucrărilor de mentenanță şi reparație.

Obligarea pârâtei SRL ”Status Stroy”, să transmită către SRL ”Integra Unic”, Bănăruc Eduard, Bănărue Illa și SRL ”Angiolife”, duplicatele cheilor, pentru accesul către încăperile în care se află obiectivele de infrastructură tehnico-edilitară nodul de evidență a energiei termice și nodul de evidență a apei potabile și menajere și rețelele de comunicaţii electronice, echipamentele de comunicații electronice și infrastructura asociată, aflate în bunul imobil - încăpere izolată (subsol), cu numărul cadastral *****.*****, de pe strada *****, în vederea efectuării lucrărilor de mentenanță și reparație și încasarea cheltuielilor de judecată. (f.d. 225-229, vol. I)

În motivarea acțiunii concretizate reclamanții au indicat că administratorul părţii pârâte, dnul Clipa Viorel refuză să le asigure accesul către încăperile izolate, care constituie proprietate lor privată, în vederea efectuării lucrărilor de reparație, fapt care violează în mod grav dreptul de proprietate a reclamanților, or, duce la imposibilitatea asigurării exploatării efective a încăperilor care constituie proprietate privată.

Prin urmare, solicită concursul instanţei de judecată în vederea obligării părții părâte să asigure accesul reclamanților către bunurile imobile (încăperi izolate), care constituie proprietate privată, în vederea efectuării lucrărilor de reparaţie.

Suplimentar, reclamanții solicită instanței de judecată să oblige partea pârâtă să asigure accesul reprezentanților furnizorilor de servicii publice (S.A. Termoelectrica și S.A. Apă-Canal Chișinău) către obiectivele de infrastructură tehnico-edilitară. Este vorba despre nodul de evidență a energiei termice și cel al apei potabile, aflate în subsolul cu numărul cadastral *****.***** din *****, *****în vederea efectuării lucrărilor de mentenanță și reparație.

De asemenea, reclamanții comunică instanței că, la parterul complexului comercial, partea pârâtă a instalat în mod ilegal o construcție pe spațiul aflat în proprietate comună a tuturor proprietarilor din condominiu şi fără o autorizare legală

pentru amplasare. În consecință, aceștia solicită instanței de judecată să oblige partea pârâtă la demolarea construcției ilegale, care se află la parterul complexului comercial.

Reclamanții solicită obligarea pârâtei de a permite accesul lor și al reprezentanților furnizorilor de servicii de comunicații electronice (internet, televiziune, telefonie) la echipamentele și infrastructura asociată aflate în bunul imobil - încăpere izolată (subsol), cu numărul cadastral *****.*****, de pe strada *****, în vederea efectuării lucrărilor de mentenanță și reparație. Această cerință este fundamentată pe prevederile art. 2 Legii nr. 241/2*****, care definește dreptul de acces la infrastructura fizică (clădiri, canale) și la elementele de rețea necesare furnizării serviciilor.

Pentru a asigura eficiența și executarea efectivă a unei eventuale hotărâri judecătorești de admitere a cererii de chemare în judecată și respectarea efectivă a dreptului de acces către proprietatea comună a reclamanților, reclamanții solicită obligarea pârâtei Status Stroy S.R.L. să transmită către Integra Unic S.R.L., Bănăruc Eduard, Bănăruc Illa și Angiolife S.R.L. duplicatele cheilor pentru accesul către încăperile în care se află obiectivele de infrastructură tehnico-edilitară nodul de evidenţă a energiei termice şi nodul de evidență a apei potabile și menajere și rețelele de comunicații electronice, echipamentele de comunicații electronice și infrastructura asociată, aflate în bunul imobil - încăpere izolată (subsol), cu numărul cadastral **********, de pe strada Dacia, nr. 34, *****în vederea efectuării lucrărilor de mentenanță și reparație.

Totodată, în contextul introducerii unor pretenții noi, ce vizează alte obiective de infrastructură tehnico-edilitară, reclamanții concretizează cerința de constatare a încălcării dreptului de proprietate, cu includerea rețelelor de comunicații electronice. echipamentelor de comunicații electronice și infrastructura asociată, aflate în bunul imobil încăpere izolată (subsol), cu numărul cadastral *****.*****, de pe strada ***** (pct. 6 din Cererea de concretizare).

La 12 iulie 2024, reprezentantul reclamantului SRL ”Angiolife” a depus cerere de renunțarea la acțiune.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 17 septembrie 2024, cererea de renunțarea la acțiune depusă de reprezentantului reclamantului, SRL ”Angiolife” – administratorul Anatolie Grosu, a fost admisă, iar procesul în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL ”Integra Unic”, Bănăruc Eduard, Bănăruc Illa și SRL ”Angiolife” împotriva SRL ”Status Stroy” cu privire la înlăturarea obstacolelor, obligarea asigurării accesului către obiectele de infrastructura tehnico-edilitară, a fost încetat în partea acțiunii înaintate de SRL ”Angiolife” împotriva SRL ”Status Stroy” cu privire la înlăturarea obstacolelor, obligarea asigurării accesului către obiectele de infrastructura tehnico-edilitară.

La 16 octombrie 20205, reprezentantul reclamanților în legătură cu faptul că pe parcursul examinării cauzei pârâtul a înlăturat încălcările pentru mai multe capete de pretenții, a depus cerere de concretizare a pretențiilor, solicitând obligarea pârâtei SRL ”Status Stroy” să asigure accesul reclamanților SRL ”Integra Unic”, Bănăruc Eduard, Bănăruc Illa şi a reprezentanţilor furnizorilor serviciilor publice de alimentare cu energie

termică SA „Termoelectrica”, apă şi canalizare S.A. „Apa-Canal” Chişinău, către obiectivele de infrastructură tehnico-edilitară nodul de evidență a energiei termice şi nodul de evidență a apei potabile și menajere, aflate în bunul imobil încăpere izolată (subsol), cu numărul cadastral *****.*****, de pe strada *****, în vederea efectuării lucrărilor de mentenanță și reparație.

Constatarea încălcării de către pârâtul a dreptului de proprietate al reclamanților asupra nodului de evidență a energiei termice, nodului de evidenţă a apei potabile și menajere, rețelelor de comunicaţii electronice, echipamentelor de comunicații electronice și infrastructura asociată, aflate în bunul imobil încăpere izolată (subsol), cu numărul cadastral *****.*****, de pe strada *****.

Obligarea pârâtei SRL „Status Stroy” să asigure accesul SRL „Integra Unic”, Bănăruc Eduard, Bănăruc Illa și a reprezentanților furnizorilor de servicii de comunicaţii electronice (serviciu de televiziune, serviciu de acces la internet, serviciu de telefonie) și a furnizorilor de rețele de comunicaţii electronice, către rețelele de comunicații electronice, echipamentele de comunicații electronice şi infrastructura asociată, aflate în bunul imobil încăpere izolată (subsol), cu numărul cadastral *****.*****, de pe strada *****, în vederea efectuării lucrărilor de mentenanță şi reparație.

Obligarea pârâtei SRL „Status Stroy” să transmită către SRL „Integra Unic”, Bănăruc Eduard, Bănăruc Illa dublicatele cheilor, pentru accesul către încăperile în care se află obiectivele de infrastructură tehnico-edilitară nodul de evidență a energiei termice şi nodul de evidență a apei potabile și menajere și rețelele de comunicații electronice, echipamentele de comunicații electronice şi infrastructura asociată, aflate în bunul imobil încăpere izolată (subsol), cu numărul cadastral *****.*****, de pe strada *****, în vederea efectuării lucrărilor de mentenanţă şi reparație, cât și încasarea cheltuielilor de judecată.

La 6 februarie 2025, reprezentantul pârâtului SRL ”Status Stroy” - avocata Pascal Iuliana, a depus referința prin care a solicitat respingerea integrală a cererii de chemare în judecată, indicând că, pârâtul a contestat valabilitatea unui ”acord” anexat de reclamanți, pe motiv de viciu de reprezentare.

În acest sens a invocat că acesta a fost semnat probabil de către Bănăruc Eduard, Bănăruc Illa, Integra Unic și SRL ”Status Stroy”. În dreptul ștampilei aplicate de SRL ”Status Stroy” se regăsește o singură semnătură, de Josan Andrei. Conform extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice, compania SRL ”Status Stroy”este administrată de către 2 administratori: Clipa Viorel și Josan Andrei.

Conform acordului adițional din 02 decembrie 2020 au fost operate modificări a Statului societății, ținând cont de faptul că societatea este administrată de către 2 administratori. Conform pct 6.1 a actului adițional: ”De competența exclusivă a adunării generale a asociaților țin: w) aprobarea încheierii actelor juridice și a altor operațiuni dintre administrator sau o persoană afiliată administratorului, pe de o parte și Societatea pe de altă parte.”

Conform pct. 7.4 din actul adițional: b) administratorii sunt obligați să execute hotărârile adunării generale a asociaților; e) să dea dovadă de diligență și loialitate în

exercitarea atribuțiilor sale. Pentru a evita semnarea unor acte care nu au fost agreate sau acceptate de către ambii administratori, la pct 7.4 din actul adițional s-au indicat drepturile administratorilor ce constau în recepționarea actelor și notificărilor și de a reprezenta societatea. Alte careva drepturi de a semna sau încheia careva acte din numele societății SRL ”Status Stroy” nu au fost semnate.

Astfel, pârâtul a considerat că semnătura aplicată nu aparține administratorilor SRL ”Status Stroy”, mai ales că a fost aplicată doar o singură semnătură și nu 2 cum prevede statutul. Pârâtul a subliniat că niciunul din administratorii companiei nu poate efectua nicio acțiune fără a fi discutată și semnată în prealabil de către ambii administratori, fapt confirmat și de către entitățile bancare care nu acceptă niciun transfer bănesc fără semnătura ambilor administratori. Pârâtul a conchis că administratorii Clipa și Josan nu au semnat de comun acest ”acord” și nu au dat acordul la conectarea agentului termic, apă caldă.

De asemenea, pârâtul a menționat că spațiul prin care se solicită trecerea este un spațiu comercial, care urmează a fi utilizat conform scopului determinat, iar acordarea trecerii reclamanților ar tulbura grav dreptul de proprietate.

Suplimentar partea pârâtă a reiterat că după asigurarea acțiunii de către instanța de judecată, reclamanții au instalat camera de vederi neautorizate pe spațiul ce aparține SRL ”Status Stroy”.

Pârâtul a evidențiat că spațiul comercial cu nr. cadastral *****.***** aparține cu drept de proprietate SRL ”Status Stroy”, astfel obligarea de a asigura acces reclamanților prin interiorul proprietății private este unul ilegal.

Totodată, pârâtul a precizat că nu a fost semnat nici un act de constituire a condominiului, care ar permite reclamanților de a avea acces la infrastructură tehnico-edilitară prin intermediul proprietății private - spaţiul comercial cu nr. cadastral *****.*****, ce aparține SRL ”Status Stroy”, invocând art. 5 din Legea cu privire la condominiu nr. 187 din 14 iunie 2022.

De asemenea, pârâtul a mai indicat că se află într-o procedură de observare în instanța de insolvabilitate. În acest sens, prin încheierea nr. 2i-110/23 a Judecătoriei Chişinău, sediul Botanica, din 27.02.2023, a fost numit Gavriş Nicolae în calitate de administrator provizoriu al societății. Respectiv, pârâtul a precizat că singurul bun de care dispune societatea este construcția-subsol cu număr cadastral *****.*****, iar în situația intentării insolvabilității, bunul imobil ce aparține societății urmează a fi utilizat integral pentru a beneficia de surse financiare pentru a achita datoriile către creditori. (f.d. 39-43, vol. II)

Reprezentantul reclamanților, SRL ”Integra Unic”, Bănăruc Eduard și Bănăruc Illa – avocatul Grosu Adrian (în baza mandatelor Seria MA nr.1931300 din 06.10.2023, Seria MA nr.1931139 din 26.10.2023 și Seria MA nr.1931141 din 26.10.2023), în ședința de judecată a susținut cererea de chemare în judecată din motivele de fapt și de drept invocate în aceasta solicitând admiterea acesteia în sensul declarat.

Reprezentantul pârâtului, SRL ”Status Stroy” – avocata Pascal Iuliana (în baza de mandat Seria MA nr.2042025 din 27.01.2024), în ședința de judecată a nu a recunoscut acțiunea și a solicitata respingerea acesteia pe motivele expuse în referința depusă.

Aprecierea instanței de judecată

Audiind explicațiile participanților prezenți la proces prezenți în ședința de judecată, studiind materialele dosarului şi racordându-le la prevederile legislative din domeniu, instanţa de judecată ajunge la concluzia de a admite parțial cererea de chemare în judecată, din următoarele considerente.

Conform art. 20 din Constituția Republicii Moldova, orice persoană are dreptul la satisfacție efectivă din partea instanțelor judecătorești competente împotriva actelor care violează drepturile, libertățile și interesele sale legitime.

În conformitate cu art. 118 alin. (1) și (3) 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. 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”.

În conformitate cu art. 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.

În conformitate cu art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, 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 conformitate cu 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”

În conformitate cu art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă al RM: „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.

Conform art. 10 alin. (1) din Codul civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară.

În ședința de judecată cu certitudine s-a constatat că, la data de 16 iunie 2020, între SRL „Integra Unic” (Participantul nr. 1), Bănăruc Eduard, Bănăruc Illa (Participantul nr.

2) și SRL „Status Stroy” (Participantul nr. 3) a fost încheiat Contractul de societate civilă înregistrat sub *****, prin care s-au obligat reciproc, fără a constitui o persoană juridică nouă, să contribuie la construcția unui complex imobiliar mixt (comercial/oficii) ”Complexului Integra-Stroy (Obiectului), darea lui în exploatare şi exploatarea în continuare a Obiectului, în mod separat (pct. 1.1.).

Astfel, Conform contractului Participantul 1 (SRL „Integra Unic”) și Participantul 2 (Bănăruc Eduard și Illa) au contribuit cu terenurile cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,095 ha și nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0645 ha. (învecinate), amplasate pe ***** cu destinația de folosință pentru construcții, dreptul lor fiind confirmat prin extrasele din Registrul bunurilor imobile.

De asemenea, conform contractului, Participantul 3 în baza certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 153 20 din 20.03.2020, autorizației de construcție nr. 164-c/20 din 12.06.2020, autorizației de desființare nr. 11a/20 din 10.03.2020, Anexa 2 la prezentul Contract, a elaborat o schiţă de proiect prealabil pentru proiectarea şi construirea ”Complexului Integra-Stroy” (Anexa 3 la Contract), schiţă acceptată de principiu de Participantul 1 şi Participantul 2.

Participantul nr. 3 s-a obligat să asigure executarea lucrărilor de proiectare (pct. 4.5), să suporte cheltuielile ce țin de executarea lucrărilor de construcție și costul materialelor de construcție (pct. 6.6.), să execute lucrările de construcție conform proiectului, legislației în vigoare (pct. 6.7.)

Conform pct. 3.1., din Contract de societate civilă, obiectul care se va proiecta și construi va fi compusă din: subsol, în care se vor amplasa spații comerciale separate; parter, în care se vor amplasa spații comerciale; trei nivele cu încăperi izolate pentru oficii şi/sau locative; un etaj retras.

Conform pct. 3.2., Obiectul va fi împărțit/repartizat între Părți, așa cum acesta este arătat în Anexa 4, conform dimensiunilor indicate în schița de proiect.

Conform pct. 3.3 din contract, Suprafețele care vor fi proprietate a Participantului 1 şi Participantului 2:

- vor fi înregistrate ca imobile separate, sub formă de încăperi izolate, cu numere cadastrale separate pentru Participantul 1 şi Participantul 2
- vor fi autonome: vor avea rețele inginereşti interne separate (energie electrică, încălzire, gazificare, iluminare, apeduct, canalizație, expulzare deşeuri etc.), conectate la rețeaua unică a clădirii, cu puncte de evidență separate, amplasate în spațiile ce le vor aparține;
- va fi proiectată şi construită intrare de comunicare internă dintre suprafețele de la parter şi subsol;
- vor avea acces pentru transport separat şi la intrări din exterior separat, aşa cum aceasta este indicat în schema de la Anexa 3”.

S-a mai menționat că „Clădirea construită pe Terenuri va aven 10 (zece) numere cadastrale, conform condițiilor de repartizare a proprietăților prevăzute în prezentul Contract”.

Conform pct. 7.1. din Contract, După darea în exploatare a obiectului şi înregistrarea dreptului de proprietate a fiecărei Părți asupra încăperilor izolate în conformitate cu acest Contract, se va considera că scopul urmărit de Părți este atins, iar prezentul Contract încetează de drept la această dată, fără necesitatea înaintării unor notificări.

Conform pct. 7.3. din Contract, Ulterior atingerii scopului urmărit de către Părți, așa cum aceasta este prevăzut în prezentul contract, relațiile dintre Părți ce vor ține de utilizarea, exploatarea, întreținerea etc. a Obiectului prezentului contract se face în baza acordurilor și actelor juridice separate între părți, după necesitate.

Ulterior, părțile al contractului menționat au încheiat mai multe acorduri, prin care au modificat cotele părți ale participanților la contractul de societate civilă.

Astfel, instanța de judecată reține că, prin analiza pct.3.3. din contractul de societate civilă, rezultă că din faza de proiectare, imobilul a fost conceput ca un sistem tehnic unitar. „Rețeaua unică" reprezintă, prin definiție, o parte comună în sensul Art. 3 din Legea 187/2022. Prin semnarea contractului, pârâtul a acceptat că unitatea sa (subsolul) va găzdui sau va fi traversată de elemente ale acestei rețele unice, necesare funcționării spațiilor reclamanților.

De asemenea, instanța atestă o inconsistența dintre prevederile contractuale/schița de proiect și realitatea din teren ce ține de amplasarea nodurilor, or contractul stipula că punctele de evidență (contoarele) vor fi „amplasate în spațiile ce le vor aparține", adică în spațiile reclamanților. În realitate, probele administrate (Actul de constatare al executorului și procesul-verbal întocmit de furnizorul SA „Termoelectrica, demonstrează că aceste noduri de evidență au fost amplasate în subsolul deținut de pârât. Faptul că punctele de evidență nu se află în spațiile reclamanților, ci în spațiul pârâtului, creează o obligație de toleranță pentru pârât. Pârâtul nu poate invoca propria nerespectare a locației contoarelor (or aceasta și-a asumat obligația de construire conform proiectului), pentru a bloca acum accesul reclamanților la acestea.

De asemenea**,** instanța remarcă că contractul prevede expres că, „va fi proiectată şi construită intrare de comunicare internă dintre suprafețele de la parter şi subsol", clauză ce demonstrează că părțile au prevăzut de la bun început o conexiune fizică între etaje, neavând intenția izolării subsolului, ci asigurarea unei comunicări interne. Blocarea accesului de către pârâtă prin gratii și lacăte contravine flagrant scopului acestui mecanism de comunicare internă agreat prin contract.

Astfel, se reține că la 11 august 2020 a fost semnată Declarația în condominiu a construcției viitoare din *****, prin care s-a repartizat dreptul de proprietate asupra încăperilor izolate, cotele-părți deținute de fiecare participant.

Conform declarației, construcția este planificată pe 6 niveluri (subsol, parter, 3 etaje și un etaj retras), fiind divizată în 10 unități (încăperi izolate cu destinație nelocativă), atribuite celor trei participanți/beneficiari în baza contractului de societate civilă și acordurilor la contractul de societate civilă.

Conform declarației, SR "Status Stroy" deține subsolul integral (încăpere cu nr. *****.***** în mărime de 1070,18 m.p., revenindu-i 16,63% cotă parte în condominiu),

etajele 1 și 2 aproape integral (patru unități/încăperi izolate **********,51 m.p, 11,02%, **********,49 m.p.,6,92 % **********,51 m.p., 11,02%, **********,49 m.p., 6,92%); etajul 3 integral (1156,07 m.p. – 17,96%); etajul retras integral (două unități *****.*****,36 m.p., 6,92%; *****.*****321,41 m.p, 4,99%).

Conform declarației în condominiu din 11.08.2020, Bănăruc Eduard și Bănăruc Illa dețin împreună dreptul de proprietate asupra încăperii izolate nr. ********** la nivelul parterului, cu suprafața de suprafață de 576,43 m.p. și o cotă-parte de 8,96% din condominiu, iar SRL „INTEGRA UNIC" deține dreptul de proprietate asupra încăperii izolate nr. **********, cu suprafața de 556,38 m.p., la nivelul parterului și o cotă-parte de 8,65% în condominiu.

Acest act marchează momentul în care proprietatea încetează să mai fie privită ca un „tot întreg" și este divizată juridic în unități (proprietate exclusivă) și părți comune (proprietate comună pe cote-părți/condominiu).

Instanța reține că datele privind încăperea nr. *****.***** (subsolul) din declarația respectivă au stat la baza înregistrării în Registrul bunurilor imobile.

La 25 octombrie 2022 a fost încheiat Actul de Recepție nr. 1 a construcțiilor și instalațiilor aferente finanțate din mijloace financiare proprietate privată, prin care se confirmă finalizarea construcției comerciale prestare servicii lit. 6A-01, cu nr. cadastral *****, situată în *****; cu regim de înălțime: 6 (S+P+4E) Subsol + Parter + 4 Etaje; ce cuprinde 13 (treisprezece) încăperi izolate, identificate prin numere cadastrale: *****.*****, **********, **********, *****.***** ********** *****.*****, *****.*****, *****.***** *****.***** *****.***** *****.*****, *****.*****, *****.*****, a cărei investitorii a proiectului au fost : S.R.L. INTEGRA UNIC, BĂNĂRUC EDUARD, BĂNĂRUC ILLA, S.R.L. „STATUS STROY".

Totodată, din act sus menționat reiese, că lucrările de au fost efectuate în temeiul autorizației de construire: nr. 164-c/20 din data de 12.06.2020.

Comisia de Recepție a fost formată din: președintele comisiei: reprezentanții investitorilor (S.R.L. INTEGRA UNIC, BĂNĂRUC EDUARD, BĂNĂRUC ILLA, S.R.L. STATUS STROY); membrii comisiei (specialiști): responsabil tehnic: Donciu Ștefan, dirigintele de șantier: dl. Lavric Ion; proiectantul atestat: Oală Pavel

Prin actul respectiv, Comisia de recepție finală a constatat că: a) Lucrările pe specialități au fost executate și recepționate, b) Lucrările au fost complet terminate; c) Observațiile comisiei de recepție finală nu sunt. (Nu există obiecții); e) Instrucțiunile de exploatare sunt în posesia utilizatorului; f) Construcția s-a comportat corespunzător până în prezent; g) Valoarea obiectului: 21.000.000 lei (aprox. 1 milion de Euro la cursul mediu), efectuată din sursele proprii ale investitorului. (f.d. 63-64, vol. I)

Astfel, instanța relevă că prin actul dat se confirmă că scopul societății civile a fost atins, urmând ca să fie înregistrat bunul în Registrul bunurilor imobile, pentru a opera încetarea contractului de societate civilă. Actul de recepție este temeiul juridic (titlul) în baza căruia s-au efectuat înscrierile în Registrul Bunurilor Imobile la data de 18.10.2022 asupra încăperilor izolate. Data încheierii acestui act confirmă data dării în exploatare a

bunului imobil din *****, fiind îndeplinită una din cerințele legale prevăzută la art. 88 alin. (1) din Legea nr. 187/2022, pentru constituirea condominiului prin efectul legii.

Ulterior, instanța atestă că la 13 octombrie 2022 a fost semnată Declarația în condominiu de către S.R.L. „STATUS STROY" , S.R.L. „INTEGRA UNIC", Bănăruc Eduard, Bănăruc Illa, în temeiul contractelor de societate civilă ***** din 16.06.2020 și ***** din 11.08.2020, consemnând modificările din cota-parte din imobilul cu nr. cadastral *****, situat în *****, ca urmare a ultimelor măsurători cadastrale și a actului de recepție finală nr. 1 din data de 25.08.2022.

Conform actului respectiv, instanța distinge următoarele date privind încăperile izolate nelocative, cu nr. cadastral, suprafața corespunzătoare, nivelul și procentul din condominiu:

- SRL „Status Stroy"- *****.***** (1039,5 m.p, subsol, 15,85 %), *****.***** (451,1 m.p, etaj 1, 6,88%), *****.***** (697,3 m.p, etaj 2, 10,64%), *****.***** (349,4 m.p, etajul 2, 5,33 %); *****.***** (1132,7 m.p; etaj 3; 17, 28%); *****.***** (475,8 m.p, etaj retras; 7,26 %); *****.***** (373,4 m.p, etaj retras, 5,69 %); *****.***** (57,9 m.p; etaj 2; 0,88%)
- SRL „Integra-Unic"- ********** (413,7m.p, parter, 6,31 %); *****.***** (55,8 m.p., etaj 2; 0,85 %); *****.***** – 49 m.p, etaj 3; 0,75 %)
- Bănăruc Eduard, Bănăruc Ilia - ********** (726,9 m.p, parter, 11,09%), *****.***** (7,33,8 m.p, etajul 1; 11,19%)

Astfel, de comun acord, contra semnătură, părțile, inclusiv pârâtul au convenit asupra constituirii condominiului asupra imobilului din *****.

În continuare, instanța constată că la 18 octombrie 2022 a fost înregistrată în Registrul bunurilor imobile - Actul de recepție nr. 1 din 25.08.2022 și Declarația în condominiu din 13 octombrie 2022.

Conform Extrasului din Registrul de stat al bunurilor imobile, actualizat la 05.10.2023, dreptul de proprietate asupra terenului pentru construcții cu nr. cadastral *****, de pe *****, în mărime de 0,161 ha, pe care este amplasat centrul comercial (construcție compercială cu nr. cadastral *****, cu suprafațade 1298 m.p.), este deținut de:

- SRL „Integra Unic" - 7,91 %;
- Bănăruc Eduard și Bănăruc Ilia - 13,4 % și 8,88;
- SRL „Status Stroy" - 69,81 % (f.d. 165-172, vol. I).

Tot din extrasele din Registrul bunurilor imobile menționate, instanța atestă existența mai multor unități/încăperi izolate înregistrate cu nr. distinct cu drept de proprietate după părțile aflate în litigiu, ce fac parte din construcția edificată pe terenul cu nr. *****, după cum urmează:

- SRL „Status Stroy"- *****.***** (1060,18 m.p, 16,63% Declarație în condominiu din 11.08.2020), temeiul înscrierii dreptului de propritate autorizație de construcție nr. 164-c20 din 12.06.2020, contract de societate civilă ***** din 16.06.2020, data înregistrării.12.08.2020, este notat sechestrul la 09.03.2023, care a fost aplicat prin

încheirea instanței de judecată și numit administratorul provizoriu Gavriș Nicolae (dosar nr. 2i-110/23).

- Bănăruc Eduard, Bănăruc Ilia - ********** (726,9 m.p, parter, 11,09%), condominiu, Declarația în condominiu din 13.10.2022); temeiul înscrierii act de recepție nr. 1 din 25.05.2022, data înregistrării 18.10.2022
- SRL „Integra-Unic":
- ********** (413,7m.p, 6,31 % condominiu, Declarația în condominiu din 13.10.2022); temeiul înscrierii act de recepție nr. 1 din 25.05.2022, data înregistrării 18.10.2022;
- *****.***** (55,8 m.p., etaj 2; 0,85 % condominiu, Declarația în condominiu din 13.10.2022); temeiul înscrierii act de recepție nr. 1 din 25.05.2022, data înregistrării 18.10.2022
- SRL „Angiolife" - *****.***** (697,3 m.p., 10,64%, acord nr. 1 din 22.03.2021, Acord adițional nr. 2 din 04.02.2022, act de transmitere-primire nr. 01/006/22 din 07.11.2022, Declarația în condominiu din 11.08.2020; dreptul de proprietate a fost înregistrat la 05.09.2023, în baza Contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din 01.09.2023 [...]

Astfel, instanța de judecată constată că înscrierea în Registrul bunurilor imobile din 18.10.2022 este actul final care confirmă atingerea scopului prevăzut la pct. 7.1 din Contractul de societate civilă. Odată înregistrate drepturile de proprietate separat, raporturile contractuale de „asociere" încetează și sunt înlocuite ulterior (din 30.07.2023) de raporturile legale de „condominiu". Pârâtul, prin faptul că a permis și a semnat actele pentru aceste înregistrări în Registrul bunurilor imobile, a acceptat ca spațiul său să fie grevat de servituțile legale necesare funcționării unităților reclamanților (care au fost înregistrate în aceeași zi, 18.10.2022).

Instanța reține că situația juridică a imobilului din *****, așa cum reiese din Extrasele din Registrul Bunurilor Imobile actualizat la 05.10.2023, confirmă fără echivoc îndeplinirea tuturor condițiilor legale pentru existența regimului de condominiu și a obligațiilor corelative de asigurare a accesului ce îi revin pârâtului.

Conform art. 4 din Legea cu nr. 187 cu privire la condominiu din 14.07.2022, Condominiul se constituie: a) în temeiul actului de constituire a condominiului, conform prezentului capitol; sau b) în alte temeiuri speciale, prevăzute de capitolele VI și VII din prezenta lege ori de Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998".

Conform art. 88 alin. (1), (2) și (8) Capitolul VII din Legea nr. 187 cu privire la condominiu din 14.07.2022, la data intrării în vigoare a prezentului capitol, terenul, clădirea dată în exploatare înainte de intrarea în vigoare a prezentului capitol și încăperile izolate din cadrul clădirii înregistrate cu număr cadastral distinct se declară condominiu prin efectul prezentei legi. Această regulă nu se aplică dacă în cadrul clădirii nu sunt înregistrate încăperi izolate cu număr cadastral distinct.

La data intrării în vigoare a prezentului capitol, părțile comune din condominiul declarat prin alin. (1) trec, cu titlu gratuit, în proprietatea comună pe cote-părți a proprietarilor de unități, cu excepția construcțiilor și a terenurilor aflate în proprietatea

statului sau a unităților administrativ-teritoriale, în privința cărora există contract de arendă, de concesiune sau de superficie.

Dispozițiile prezentului articol se aplică indiferent dacă proprietarii încăperilor izolate sunt sau nu sunt organizați într-o asociație sau cooperativă de orice fel.

Conform art. 103 alin.(1) din Legea cu privire la condominiu nr. 187 din 14.07.2022, prezenta lege intră în vigoare la 6 luni de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, cu excepția: a) dispozițiilor capitolului VII, care intră în vigoare la 12 luni de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova".

Astfel, instanța reține că la 29.07.2022 a fost publicată în Monitorul Oficial Legea nr. 187 cu privire la condominiu din 14 iulie 2022.

La 30 iulie 2023 a intrat în vigoare Capitolului VII (conform art. 103 alin. (1) lit. a)), capitol care reglementează „Mecanismul simplificat de trecere la regimul de proprietate în condominiu". Prin urmare, de la această dată (30 iulie 2023), clădirile care întruneau condițiile tehnice au devenit, de drept, condominii, fără a fi necesară vreo formalitate suplimentară din partea proprietarilor.

La caz, Declarația în condominiu din 13.10.2022 și extrasele din Registrul Bunurilor Imobile confirmă că imobilul situat pe ***** era deja înregistrat cu unități izolate distincte (încăperi izolate) cu numere cadastrale distincte (.*****, *****, ***** etc.) (inclusiv subsolul pârâtei și spațiile reclamanților) înainte de 30 iulie 2023.

În acord cu art. 88 alin. (1) lit. a) din Legea nr.187/2022, această stare de fapt înregistrată în registrul de stat transformă imobilul, în mod automat, din 30 iulie 2023 în condominiu constituit prin efectul legii, în sensul art. 3 din Legea nr. 187/2022, condominiu – 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".

Or, prin Extrasul din Registrul bunurilor imobile se confirmă că terenul cu nr. cadastral ***** nu aparține exclusiv pârâtei, ci este deținut în proprietate comună pe cote-părți de către toate părțile litigiului (SRL „Integra Unic" - 7,91%, Bănăruc E. și I. - 13,4% și 8,88%, SRL „Status Stroy" - 69,81%).

În acest sens, instanța reține că potrivit art. 13 din Legea nr. 187/2022, dreptul de proprietate exclusivă asupra unității și cota-parte din dreptul de proprietate comună formează o unitate indivizibilă și nu pot fi înstrăinate sau grevate separat. Iar, faptul că reclamanții sunt înscriși în Registrul bunurilor imobile ca proprietari ai terenului și ai unităților adiacente le conferă un drept real asupra infrastructurii comune care traversează/ se află în subsolul deținut de pârâtă.

Deci dreptul de proprietate exclusivă al pârâtei asupra unității .***** (subsol) este limitat prin lege de dreptul de proprietate comună pe cote-părți al reclamanților asupra rețelelor inginerești. Notarea sechestrului în Registrul bunurilor imobile nu afectează obligația legală a pârâtei de a asigura accesul, întrucât accesul la nodurile de evidență este o condiție de existență a condominiului, care prevalează asupra restricțiilor patrimoniale temporare ale unui singur proprietar.

Astfel, la 30 iulie 2023, imobilul a devenit condominiu prin forța legii, indiferent de faptul că proprietarii sunt sau nu organizați într-o asociație (conform art. 88 alin. (8) din Legea nr. 187/2022). Iar, odată cu declararea condominiului, s-a produs un transfer automat de proprietate asupra infrastructurii tehnico-edilitare comune, or în acord art. 88 alin. (2), la data intrării în vigoare a Capitolului VII, „părțile comune din condominiul declarat... trec, cu titlu gratuit, în proprietatea comună pe cote-părți a proprietarilor de unități". Conform art. 3, părțile comune includ rețelele și instalațiile de utilități.

Prin aplicarea mecanismului din Capitolul VII al Legii nr. 187/2022, la data de 30.07.2023, s-a produs o „declarare de drept" a condominiului. Din acest moment, rețelele din subsol spațiului pârâtei au devenit părți comune deținute în coproprietate forțată de toți reclamanții.

Mai mult ca atât, pârâtul SRL „Status Stroy" prin răspunsul din 29.08.2023 (la doar o lună după constituirea prin efectul legii a condominiului), admite și recunoaște regimul de proprietate comună forțată asupra nodurilor tehnice avute de către reclamanți: „în subsolul centrului comercial, adică pe proprietatea SRL „Status Stroy", sunt amplasate încăperile tehnice comune cu rețelele tehnice-inginerești, instalații tehnice și echipamentele de măsurare montate, care necesită acces și anume: încăperea tehnică nr. 5 cu suprafața de 22,3 m.p, unde se află utilajul și echipamentul necesar pentru aprovizionare individuală cu energie termică a centrului comercial; punctul tehnic cu echipamente de măsurare a consumului de apă potabilă a consumatorilor centrului comercial; țevile de apeduct, canalizare și a sistemului antiincendiu amplasate pe perimetrul tavanului subsolului. S-a menționat că proiectul de execuție și Actul de recepție finală a construcției Complexului „Integra-Stroy" nu prevede căi de acces separat către aceste încăperi comune, decât din încăperea cu nr. cadastral **********, proprietate a SRL „Status Stroy" deși acestea au statut de încăperi de acces comun necesar pentru asigurarea furnizării neîntrerupte a utilităților publice şi respectiv, funcționarii centrului comercial.

În pofida acestei recunoașteri a regimului de proprietate comună asupra rețelelor tehnice-inginerești, instalații tehnice și echipamentele de măsurare montate în susbsolul pârâtei, cea din urmă, prin același răspuns din 29 august 2023, a menționat că în lipsa căilor de acces separat către aceste încăperi prevăzute în actul de execuție Actului de recepție finală a constructiei COMPLEXULUI "INTEGRA-STROY", SRL „Status Stroy nu poate asigura o trecere liberă și netulburată către rețelele tehnice-inginerești, instalații tehnice și echipamente de măsurare montate, considerând că instanța urmează a decide dacă reclamanții au sau nu dreptul de acces și trecere prin proprietatea pârâtului".

Instanța subliniază că constituirea condominiului în temeiul legii a activat imediat obligațiile prevăzute la art. 18 alin. (4) din Legea nr. 187/2022 „Cu un preaviz de 3 zile, proprietarul este obligat a) să permită accesul în unitate al reprezentanților asociației, ai furnizorilor de rețele și/sau servicii publice de comunicații electronice, ai prestatorilor de servicii intermediate și servicii contractate individual de proprietar atunci când este necesară inspectarea, repararea sau înlocuirea elementelor din bunurile proprietate comună sau a elementelor de infrastructură asociată rețelelor publice de comunicații

electronice la care se poate avea acces numai din respectiva unitate. Pentru prevenirea sau înlăturarea imediată a consecințelor unei avarii sau calamități naturale, preavizul nu este necesar”.

Astfel, instanța de judecată reține că de către reclamanți au fost prezentate probe că pârâtul a ignorat regimul legal al condominiului, încălcând obligația prevăzută la art. 18 alin. (4) din legea nr. 187/2022.

În acest sens, instanța reține ca probă concludentă și pertinentă Actul de constatare a faptelor și a stărilor de fapt nr. 064a-25/2023, întocmit la data de 06.10.2023 de către executorul judecătoresc Igor Doroftei. Or, din conținutul acestui înscris, reiese cu certitudine că, la solicitarea SRL „Integra Unic”, reprezentată de avocatul Adrian Grosu, s-a procedat la cercetarea la fața locului a imobilului situat în **********, având numărul cadastral *****.

Instanța reține că executorul judecătoresc a constatat că imobilul respectiv este o clădire comercială, supraetajată, cu fațadă din sticlă, dotată cu o intrare centrală din stradă cu uși de sticlă; clădire aflându-se între oficiile ,,maib” și ,,Kawaii Cat”, iar accesul către subsolul clădirii este amplasat la parter, sub scările ce fac legătura între etaje. Elementul determinant stabilit de agentul public este acela că, la momentul constatării (ora 15:05, 06.10.2025), accesul fizic către subsol era total restricționat. Mai exact, s-a confirmat existența unei bariere fizice sub forma unei construcții de fier (gratii), ușa acesteia fiind asigurată prin încuiere cu un lacăt, fapt ce făcea imposibilă pătrunderea în spațiul de la subsol, fiind prezentate poze confirmative.

Prin urmare, instanța statuează că Actul de constatare confirmă în mod incontestabil starea de fapt a lipsei de acces a persoanei interesate la bunul imobil menționat. Având în vedere forța probantă a actului emis de un executor judecătoresc în limitele competențelor sale legale, instanța consideră demonstrată încălcarea dreptului de folosință/posesie a reclamanților asupra instalațiilor comune aflate în subsolul pârâtului.

Astfel, instanța reține că pentru asigurarea funcționării centrului comercial au fost încheiate contracte de furnizare a energiei termice cu S.A. „Termoelectrica” și de alimentare cu apă și canalizare cu SA „Apă-Canal Chișinău”, contracte care prevăd dreptul furnizorilor de a avea acces la echipamentele de măsurare și obligația consumatorilor de a asigura acest acces, sub sancțiunea suspendării sau rezilierii serviciilor.

În acest sens, instanța atestă o altă probă care confirmă blocarea accesului de către pârât către instalațiile tehnice comune ale imobilului - Procesul-verbal privind controlul instalațiilor tehnice de încălzire din 31 octombrie 2023 emis de S.A. „Termoelectrica”, inspector L. Bălănescu, potrivit căruia în urma controlului efectuat la consumatorul SRL ,,Integra Unic”, Centrul comercial situat pe *****/1, în temeiul contractului nr. *****, în scopul citirii datelor, prin care s-a constatat:,, În centrul comercial de pe *****/1, este instalat un contor de energie termică tip Multical 403 (seria nr. 72435206). Iar, pentru citirea datelor inspectorului nu i s-a permis accesul pentru citirea datelor de către unul dintre proprietarii subsolului, unde este montat nodul de evidență.

Accesul este interzis de către Clipa Viorel, unul dintre directorii SRL „Status Stroi” prin instalarea unei plase din metal pe spațiul comun de la etajul unu (parter). Documentul este semnat de inspectorul Bălănescu L. și persoana care a fost prezentă-Cornescu Victor, fiind aplicată ștampila societății comerciale „Integra-Unic” S.R.L. (f.d. 188, vol. I.)

Astfel, prin proces-verbal se confirmă că accesul la spațiul unde sunt amplasate nodurile de evidență este supus unui control exclusiv exercitat de pârât, care a instituit restricții fizice de acces (plasă metalică, blocarea căii de intrare). Această împrejurare se coroborează cu celelalte probe administrate (actul de constatare al executorului judecătoresc, poziția reclamanților), conturând situația de fapt potrivit căreia pârâtul a tratat spațiul ca fiind sub controlul său exclusiv, inclusiv în raport cu infrastructura comună.

Însă, instanța subliniază că această probă nu confirmă direct încălcarea vreunui drept reclamanților, pentru că incidentul consemnat privește refuzul accesului unui terț (furnizorul/inspectorul), la nodul de evidență termică amplasat în subsolul imobilului, iar pârâtul, în calitate de proprietar al încăperii, are în principiu dreptul de a controla accesul terților în spațiul său. Respectiv, instanța ia în considerare această probă în confirmarea existenței unor restricții materiale de acces aplicate la zona în care sunt amplasate bunuri aflate în regim de coproprietate forțată (la momentul depunerii cererii de chemare în judecată).

Astfel, instanța remarcă că deși scopul societății civile a fost atins prin finalizarea construcției, recepția lucrărilor și înregistrarea drepturilor asupra încăperilor izolate din blocul comercial situate pe *****/*****, există neînțelegeri privind accesul fizic la încăperile tehnice comune, esențiale pentru funcționarea utilităților, fapt confirmat prin Procesul-verbal privind controlul instalațiilor tehnice de încălzire din 31 octombrie 2023 și Actul de constatare din 6 octombrie 2023 emis de executorul judecătoresc Igor Doroftei.

Se mai reține că, în ședința de judecată din 9 septembrie 2025, reprezentantul pârâtului a confirmat că a înlăturat obstacolele de pe scara de acces.

Astfel, cu privire la asigurarea accesului reclamanților Integra Unic S.R.L., Bănăruc Eduard, Bânăruc Ilia către obiectivele de infrastructură tehnico-edilitară nodul de evidență a energiei termice şi nodul de evidență a apei potabile şi menajere și la rețelele de comunicații electronice, echipamente de comunicații electronice și infrastructura asociată, aflate în bunul imobil – încăpere izolată (subsol), cu nr. cadastral *****.*****, de pe *****, în vederea efectuării lucrărilor de mentenanță și reparație, instanța de judecată reține că, după cum sus s-a menționat, reclamanții și pârâtul sunt coproprietari ai unităților din Centrul Comercial din *****.

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

Conform art. 11 alin.(1) din Legea nr. 187/2022, Constituie părți comune următoarele: c) fundația, locurile de trecere, scările și casa scărilor, coridoarele, pereții perimetrali și despărțitori dintre proprietăți și/sau spații comune și subsolul, destinate folosinței în comun, coșurile de fum, holurile, rețelele de alimentare cu apă potabilă și apă caldă menajeră și rețelele de canalizare, rețelele electrice, de comunicații electronice, de alimentare cu energie termică și gaze de la branșament/racord până la punctul de distribuție către unitățile aflate în proprietate exclusivă, canalele pluviale, paratrăsnetele, antenele colective, podul și pivnițele, destinate folosinței în comun, boxele, spălătoria, uscătoria, ascensorul, interfonul (partea de instalație de pe proprietatea comună), rezervoarele de apă, centrala termică proprie a clădirii, tubulatura de evacuare a deșeurilor menajere, structura de rezistență, fațadele, acoperișul, terasele.

Conform art. 555 alin. (2) din Codul civil, condominiu reprezintă totalitatea de bunuri imobile formată dintr-un teren cu una sau mai multe clădiri în condițiile legii, în care există:

a) locuințe, încăperi izolate cu altă destinație decît cea de locuință sau locuri de parcare din cadrul clădirii dacă întrunesc condițiile prevăzute de legislație, construite sau care urmează a fi construite, înregistrate sub număr cadastral separat în registrul bunurilor imobile (unități). Unitățile fac obiectul dreptului de proprietate exclusivă; și

b) terenul și părțile clădirii din condominiu care nu sînt unități și sînt destinate folosinței tuturor proprietarilor în condominiu sau unora dintre aceștia, precum și alte bunuri care, potrivit legii sau actului de constituire al condominiului, sînt destinate folosinței comune a tuturor proprietarilor în condominiu sau unora dintre aceștia (părți comune). Părțile comune fac obiectul dreptului de proprietate comună forțată și perpetuă.

Totodată, din coroborarea pct. 3.3 din Contractul de societate civilă (care prevede conectarea la o „rețea unică a clădirii”) cu Actul de recepție nr. 1 și Declarația în condominiu din 13.10.2022, instanța constată că infrastructura tehnico-edilitară (nodurile de evidență termică, apă/canalizare, rețelele de comunicații) care deservește întreaga clădire se încadrează în definiția „părților comune” prevăzută de art. 3 din Legea nr. 187/2022 și art. 555 alin. (2) lit. b) Cod civil, fiind bunuri destinate folosinței tuturor proprietarilor.

De asemenea, din explicațiile părților cât și din Răspunsul pârâtului din 29 august 2023, instanța constată că accesul la infrastructura tehnico-edilitară - nodurile de evidență termică, apă/canalizare, rețelele de comunicații este posibilă doar prin încăperea cu nr. cadastral **********, proprietate a SRL „Status Stroy”, nefiind realizate altei căi de acces separat pentru reclamanți.

Conform art. 72 alin. (1) din Legea nr. 187/2022, proprietarului i se interzice să efectueze intervenții sau lucrări neautorizate la fațadă sau oricare alt element al părților comune ale condominiului [...].

Astfel, instanța de judecată reține că în speță se se constată încălcarea acestei obligații de către pârât, or din Actul de constatare al executorului judecătoresc nr. 064a-25/2023 din 06.10.2023, care consemnează că „accesul în subsol este îngrădit printr-o construcție metalică, ușa fiind încuiată cu lacăt”, din Procesul-verbal privind controlul

instalațiilor tehnice de încălzire din 31 octombrie 2023 emis de S.A. „Termoelectrica”, inspector L. Bălănescu: accesul la nodul de evidență de energie termică din subsol, este interzis de Clipa Viorel, unul dintre directorii „Status Stroi” SRL prin instalarea unei plase din metal pe spațiul comun de la etajul unu (parter), instanța reține că pârâtul a instituit o restricție fizică de acces la spațiul prin care se poate ajunge la infrastructura tehnico-edilitară comună. O asemenea acțiune reprezintă o intervenție neautorizată ce afectează folosința părților comune de către ceilalți coproprietari.

Conform art. 18 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.

Proprietarul trebuie să folosească unitatea asigurând buna vecinătate în raport cu ceilalți proprietari, inclusiv în sensul respectării normelor de exploatare a unității. Proprietarul trebuie să tolereze folosința de către ceilalți proprietari a unităților lor cu aceeași atitudine de bună vecinătate.

Cu un preaviz de 3 zile, proprietarul este obligat:

a) să permită accesul în unitate al reprezentanților asociației, ai furnizorilor de rețele și/sau servicii publice de comunicații electronice, ai prestatorilor de servicii intermediate și servicii contractate individual de proprietar atunci când este necesară inspectarea, repararea sau înlocuirea elementelor din bunurile proprietate comună sau a elementelor de infrastructură asociată rețelelor publice de comunicații electronice la care se poate avea acces numai din respectiva unitate. Pentru prevenirea sau înlăturarea imediată a consecințelor unei avarii sau calamități naturale, preavizul nu este necesar;

b) să permită accesul în unitate al reprezentanților prestatorilor de servicii intermediate și servicii contractate individual de proprietar pentru verificarea corectitudinii montării și funcționării echipamentelor de măsurare a volumului de apă potabilă și apă caldă menajeră, gaze naturale, energie termică și pentru citirea indicilor;

c) să permită accesul în unitate al reprezentanților furnizorilor de rețele și/sau servicii publice de comunicații electronice pentru prevenirea sau înlăturarea consecințelor calamităților naturale ori înlăturarea unor deranjamente apărute în rețea, în scopul asigurării continuității furnizării rețelelor sau serviciilor de comunicații electronice.

Astfel, instanța de judecată reține că respectarea acestei obligații de către pârât permite exercitarea de către reclamanți a dreptului prevăzut la art. 17 alin. (1) din Legea nr. 187/2022, și anume, proprietarul are dreptul să folosească părțile comune conform destinației, cu respectarea prezentei legi, a actului de constituire a condominiului și a regulamentului condominiului.

Or, potrivit art. 18 alin. (4) lit. b) din Legea nr. 187/2022, se instituie obligația imperativă a proprietarului de a permite accesul în unitatea sa atunci când este necesară inspectarea elementelor din bunurile proprietate comună, la caz pentru reparație și mentenanță, pe art. 555 alin. (2) lit. b) Cod civil, care stabilește că instalațiile destinate folosinței comune constituie părți comune, asupra cărora reclamanții dețin o cotă-parte inseparabilă, fapt ce le conferă dreptul de a le repara și întreține.

Prin urmare, din prevederile menționate supra, instanța subliniază că pârâtul, în calitate de proprietar al unității de la subsol, are obligația legală imperativă de a tolera trecerea reclamanților prin proprietatea sa pentru a se ajunge la părțile comune (nodurile de evidență).

Astfel, instanța de judecată consideră ca fiind neîntemeiat argumentul pârâtului expus în răspunsul din 29 august 2023 adresat SRL ”Integra Unic” precum că, ”proiectul nu prevede căi de acces separat” sau că „acordarea trecerii ar tulbura dreptul de proprietate” este neîntemeiat. Or, după cum rezultă din prevederile art. 500 alin. (3) Codul civil, dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terţ”, iar în cazul condominiului, această limitare este expres prevăzută de lege pentru a asigura funcționalitatea întregii clădiri.

Prin urmare, reieșind din cele sus menționate instanța de judecată consideră că urmează a fi admisă acțiunea reclamantului în această parte ca fiind întemeiată prin obligarea SRL ”Status Stroy” să asigure accesul SRL ”Integra Unic”, Bănăruc Eduard și Bănăruc Illa către obiectivele de infrastructură tehnico-edilitară: - nodul de evidență a energiei termice și nodul de evidență a apei potabile și menajere, rețelele de comunicații electronice, echipamente de comunicații electronice și infrastructura asociată, aflate în bunul imobil – încăpere izolată (subsol), cu nr. cadastral *****.*****, de pe strada *****, în vederea efectuării lucrărilor de mentenanță și reparație.

De asemenea, instanța de judecată reține că la caz urmează a fi respnsă acțiunea reclamantului în partea obligării asigurării accesului reprezentanţilor furnizorilor serviciilor publice de alimentare cu energie termică S.A. „Termoelectrica”/apă şi canalizare S.A. „Apa-Canal” Chişinău/ a reprezentanților furnizorilor de servicii de comunicaţii electronice (serviciu de televiziune, serviciu de acces la internet, serviciu de telefonie) și a furnizorilor de rețele de comunicaţii electronice către obiectivele de infrastructură tehnico-edilitară - nodul de evidenţă a energiei termice/nodul de evidență a apei potabile și menajere/rețelele de comunicații electronice, echipamentele de comunicații electronice şi infrastructura asociată, aflate în bunul imobil - încăpere izolată (subsol), cu numărul cadastral *****.*****, de pe strada *****.

Astfel, instanța de judecată reține că, contractele nr. *****/2022 și Contractul nr. *****/2023, sunt încheiate exclusiv între furnizori (S.A. „Termoelectrica”/S.A. „Apă-Canal”) și SRL „Integra Unic”, iar pârâtul SRL „Status Stroy”, nu are nicio calitate contractuală în aceste raporturi. Prin urmare, drepturile de acces prevăzute în clauzele contractuale (ex. pct. 3.2.1 din Contractul nr. *****/2022) sunt opozabile doar părților semnatare. Reclamanții nu pot solicita instanței să extindă forța obligatorie a unui contract privat (încheiat de SRL „Integra Unic”) asupra pârâtei, în beneficiul unor terți (furnizorii) care nu au calitatea de reclamant în prezenta cauză.

Totodată, luând în considerare circumstanțele de fapt ale cauzei, instanța atestă că litigiul nu îi privește pe furnizori, deoarece aceștia nu au un interes personal în proces, ei sunt doar entități tehnice care prestează un serviciu. Iar, contractele de furnizare/prestare a serviciilor servesc doar ca probă a necesității accesului pentru reclamanți la nodurile de

evidență, dar nu pot constitui temei pentru a conferi furnizorilor calitatea de beneficiari ai forței executorii a prezentei hotărâri, în absența participării lor în proces.

Mai mult ca atât, Curtea Europeană, în cauza Business şi Investiţii Pentru Toţi c. Moldovei, Hotărâre din 13 octombrie 2009, definitivă la 13 ianuarie 2010, la paragraful 15, a sancționat tocmai această practică, statuând: „...cererea acesteia... a fost soluţionată pripit cînd, fără a atrage societatea reclamantă în calitate de parte la proces, Curtea Supremă de Justiţie a admis pretenţiile întreprinderii M. privind recunoaşterea dreptului celei din urmă asupra aceleiaşi clădiri. Mai mult decît atît, deşi examinarea unei cauze care ar putea afecta drepturile şi interesele unui terţ, fără a atrage partea respectivă constituie un temei expres prevăzut pentru revizuire (a se vedea mai sus paragraful 20), totuşi Curtea Supremă de Justiţie a respins cererea companiei reclamante întemeiată pe acea prevedere legală."

Prin urmare, având în vedere că furnizorii de utilități nu au calitatea de subiecți procesuali în prezenta cauză, instanța nu poate soluționa situația juridică a acestora. Totodată, asigurarea accesului reclamanților SRL „Integra Unic", Bănăruc Eduard, Bănăruc Illa la nodurile de evidență face posibil, în mod indirect, și accesul furnizorilor în condițiile raporturilor contractuale existente între aceștia și reclamanți.

Referitor la pretenția reclamantului privind constatarea încălcării dreptului de proprietate instanța de judecată reține că, reclamanții au solicitat constatarea încălcării de către pârâtul SRL "Status Stroy" a dreptului de proprietate SRL „Integra Unic", Bănăruc Eduard, Bănăruc Illa, SRL „Angiolife" asupra nodului de evidență a energiei termice, nodului de evidenţă a apei potabile și menajere, rețelelor de comunicaţii electronice, echipamentelor de comunicații electronice și infrastructura asociată, aflate în bunul imobil încăpere izolată (subsol), cu numărul cadastral *****.*****, de pe strada *****, aflat în proprietatea exclusivă a pârâtului SRL „Status Stroy".

Conform art. 500 alin. (1) din Codul civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului.

Astfel, deși instanța a reținut că infrastructura tehnico-edilitară, aflată în încăperea izolată (subsol), cu numărul cadastral *****.*****, de pe strada *****, face parte din proprietatea comună a coproprietarilor condominiului, drept dobândit ope legis (conform art. 88 alin. (1) și (2) din Legea nr. 187/2022), fără a fi necesară o înregistrare distinctă în Registrul bunurilor imobile, nu orice atingere adusă exercițiului prerogativelor acestui drept echivalează cu o încălcare a dreptului de proprietate în sine.

Prin urmare, instanța reține că blocarea accesului fizic la bunuri nu constituie o încălcare a substanței dreptului de proprietate, ci o ingerință în exercițiul folosinței acestuia.

Referitor la această distincție, Curtea Europeană a Drepturilor Omului, în hotărârea sa de referință din 22 septembrie 1982, în cauza Sporrong şi Lönnroth c. Suediei, a statuat la paragraful 62, „Curtea observă că autoritățile suedeze nu au procedat la o expropriere a imobilelor în cauză. Reclamanții nu au fost deci privați în mod formal de bunurile lor: aceștia au putut să utilizeze, să vândă, să lase moștenire, să doneze sau să ipotecheze proprietățile. Dreptul de proprietate al reclamanților nu a fost stins; acesta a

fost afectat în exercițiul său, dar a subzistat. Deși facultatea de a dispune de bunurile lor a fost legal redusă, aceasta nu a dispărut. Prin urmare, Curtea nu se află în prezența unei privări de proprietate în sensul celei de-a doua fraze a primului paragraf [al Articolului 1 din Protocolul nr. 1]."

Astfel, instanța constată că, în mod analog cazului citat, pârâtul SRL "Status Stroy" nu a contestat calitatea de proprietari a reclamanților și nici nu a procedat la acte de distrugere care să ducă la „stingerea" dreptului reclamanților asupra instalațiilor tehnice-inginerești. Reclamanții și-au păstrat intactă prerogativa de dispoziție juridică asupra cotelor-părți din infrastructură, dreptul lor subzistând în tot timpul procesului.

Chiar și în eventualitatea unei înstrăinări a subsolului, dreptul de proprietate al reclamanților asupra rețelelor ar rămâne intact, fiind un drept atașat unităților lor. Iar, faptele pârâtului (instalarea gratiilor și a lacătelor) au vizat exclusiv accesul fizic la bunuri. Această conduită reprezintă o „tulburare a posesiei și folosinței", care nu echivalează cu o „privare de proprietate".

Prin urmare, având în vedere că substanța dreptului de proprietate a rămas neafectată, iar ingerința a vizat doar modalitatea tehnică de acces, o tulburare de posesie/folosință, instanța respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată în partea privind constatarea încălcării dreptului de proprietate a reclamanților asupra infrastructurii tehnico-edilitare aflate în subsolul cu nr. cadastral *****.*****.

Cu privire la obligarea pârâtei de a transmite dublicatele cheilor, pentru accesul către încăperile în care se află obiectivele de infrastructură tehnico-edilitară comune, instanța reține că, acest capăt de cerere este accesoriu celui privind asigurarea accesului, însă are o natură juridică distinctă, întrucât presupune conferirea unui control permanent și nelimitat asupra unei încăperi aflate în proprietatea exclusivă a pârâtei.

Astfel, după cum sus s-a menționat conform Extrasului din registrul bunurilor imobile, subsolul este proprietatea exclusivă a pârâtului (unitate izolată). Obligarea pârâtului la predarea cheilor ar constitui o ingerință disproporționată în dreptul de proprietate a pârâtului asupra sublsolului, garantat de art. 500-501 Cod Civil.

Iar, accesul „instantaneu și nesupravegheat" prin deținerea cheilor nu poate fi substituit procedurii legale de notificare prealabilă în absența unui pericol dovedit. Astfel, instanța atestă că aplicarea măsurii de predare a dublicatelor cheilor de acces în spațiul pârâtului, unde se află bunurile comune ale proprietarilor, nu este prevăzută de lege (art. 18 alin. (4) din Legea nr. 187/2022).

Or, în lumina jurisprudenței CEDO privind protecția proprietății, orice ingerință în dreptul de proprietate trebuie să fie proporțională cu scopul urmărit și să fie realizată prin mijloacele cele mai puțin intruzive.

Iar, predarea duplicatelor cheilor instanța o califică ca o măsură excesivă, care ar crea un risc de securitate pentru bunurile pârâtului aflate în subsol și ar încălca dreptul acestuia la protecția spațiului privat, depășind cu mult necesitatea tehnică de verificare/reparare a unor contoare sau țevi.

Prin urmare, instanța apreciază că dreptul reclamanților de a-și întreține proprietatea comună este deplin protejat prin admiterea capătului de cerere privind

obligarea pârâtului la asigurarea accesului reclamanților către obiectivele de infrastructură tehnico-edilitară - nodul de evidenţă a energiei termice/nodul de evidență a apei potabile și menajere/rețelele de comunicații electronice, pentru realizarea lucrărilor de mentenanță și reparație.

Astfel, predarea duplicatelor cheilor ar constitui o sarcină disproporționată și o ingerință nejustificată în substanța dreptului de proprietate exclusivă al pârâtului, din care motiv, instanța respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată în partea solicitării eliberării duplicatelor cheilor.

De asemenea, instanța de judecată reține că reprezentantul pârâtului a invocat nulitatea acordului încheiat cu reclamanții, pe motiv că acestea ar fi fost semnat doar de un administrator, cu depășirea limitelor împuternicirilor, contrar statutului.

Astfel, instanța reține pct. 7.3. din Contractul de societate civilă din 16.06.2020, potrivit căruia, ulterior atingerii scopului urmărit de către Părți ...relațiile dintre Părți ce vor ține de utilizarea, exploatarea, întreținerea Obiectului contractului se face în baza acordurilor și actelor juridice separate între părți, după necesitate.

Prin urmare, după darea în exploatare a imobilului conform Actului de Recepție nr. 1 a construcțiilor și instalațiilor aferente finanțate din mijloace financiare proprietate privată, din 25 octombrie 2022 și ulterior înregistrării în Registrul bunurilor imobile a drepturilor de proprietate asupra unităților/încăperilor nelocative separat după părțile în litigiu și a cotelor părți în condominiu la de 18 octombrie 2022, contractul de societate civilă a încetat, iar raporturile dintre părți/proprietarii imobilului situat în **********/1 ce țin de utilizarea și administrarea blocului au continuat prin încheierea diferitor acorduri.

Respectiv, a fost încheiat Acordul între SRL ”Status Stroy”, SRL ”Integra Unic”, Bânăruc Eduard, Bănăruc Illa având ca scop conectarea la agentul termic, apă caldă la SA ”Termoelectrica”, semnat de toți parțicipanții, iar în drept cu SRL ”Status Stroy” fiind doar o semnătură (acord a cărui nulitate o invocă pârâtul), iar ulterior a fost încheiat contractul de furnizare a energiei termice nr. ***** din 14.11.2022.

Astfel, întrucât s-a constatat constituirea condominiului în temeiul legii, instanța apreciază că relațiile dintre părțile aflate în litigiu/proprietarii bunului imobil situat în **********/1, nu este guvernat exclusiv de acordurile semnate între ei, ci în mod obligatoriu și de Legea condominiului.

Din care considerente, instanța înlătură acest argument al pârâtului ca fiind irelevant în raport cu obiectul litigiului. Obligația pârâtului de a permite accesul la rețele nu izvorăște dintr-un contract (care ar putea fi susceptibil de anulare), ci izvorăște direct din lege (obligație ex lege), ca efect al existenței condominiului. Calitatea de proprietar în condominiu atrage automat aplicarea art. 17 și art. 18 din Legea nr. 187/2022, indiferent de valabilitatea semnăturii de pe un acord semnat între coproprietari privind conectarea la agentul termic/apă caldă. Existența fizică a rețelelor în subsol este o realitate materială recunoscută chiar de pârâtă prin Răspunsul din 29.08.2023, fapt ce generează obligația continuă de a nu îngrădi funcționarea acestora.

Deci chiar dacă Acordul ar fi afectat de un viciu de reprezentare, obligația pârâtului de a permite accesul la infrastructura comună subzistă în temeiul legii, independent de voința sau semnătura administratorilor. Statutul societății pârâte nu poate deroga de la normele imperative de ordine publică ce reglementează proprietatea comună în condominiu.

De asemenea, reieșind din cele sus menționate instanța de judecată consideră că în speță urmează a fi respins argumentul pârâtului invocat în susținerea poziției sale precum că, în lipsa unui act formal de constituire a condominiului semnat de părți (conform art. 5 din Legea nr. 187/2022), reclamanții nu ar avea un drept de acces la infrastructura tehnico-edilitară. Or, inexistența unui act de constituire semnat este irelevantă în prezenta speță, deoarece condominiul s-a constituit în temeiul legii - art. 4 lit. b) coroborat cu art. 88 alin. (1) Capitolul VII (mecanismul simplificat) și art. 103 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 187/2022. Astfel, dreptul reclamanților de a accede la proprietatea lor comună (rețelele din subsol) este un drept legal, direct și opozabil pârâtului din data de 30 iulie 2023 (data intrării în vigoare Cap. VII din Legea nr. 187/2022).

Se atestă că, alte argumente pertinente şi importante pentru obiectul prezentei cauze, nu au fost invocate.

Instanţa de judecată de asemenea reţine că în cadrul Hotărârii CEDO Van de Hurk vs. Ţările de Jos din 19.04.1994, Înalta Curte a statuat că motivarea hotărârii nu atestă obligaţia instanţei de a da fiecărui argument un răspuns detaliat.

Concomitent, în cadrul Hotărârii CEDO Balani vs. Spania din 09 decembrie 1994 par. 27, întinderea acestei obligaţii derivând din natura hotărârii şi este determinată de circumstanţele cauzei, instanţa urmând să analizeze toate argumentele importante ale cauzei.

În conformitate cu art. 82 Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru și cheltuielile de judecare a cauzei”.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, 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.

În conformitate cu art. 96 alin.(1) și (1^1) 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.

Cheltuielile menţionate la alin.(1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

La caz, instanța de judecată reține că reclamanții au fost reprezentați de avocatul Adrian Grosu, care a depus și semnat cererea de chemare în judecată cu înscrisuri, a solicitat asigurarea acțiunii, a depus cereri de modificare a pretențiilor, a apărat reclamanții prin participarea în ședințele de judecată.

Conform pct. 3.1.26 din anexa la Regulamentul privind stabilirea gradelor de complexitate unice naţionale a cauzelor judiciare penale, contravenționale și civile, aprobat prin Hotărârea CSM nr.165/6 din 18 februarie 2014, pentru examinarea litigiilor ce decurg din dreptul de proprietate– gradul de complexitate stabilit este de 9 puncte din 10, iar conform pct. 5 în Regulamentul dat ,,Aprecierea gradelor de complexitate a dosarelor incluse în Nomenclator este prezentată pe o scală de la 1 la 10 puncte (1 reprezentînd complexitatea minimă, iar 10 – complexitatea maximă). Deci cauza dedusă judecății este complexă, fapt ce necesită un efort intelectual mai mare a avocatului, iar volumul de lucru realizat de avocat în cauza data justifică suma de 10 000 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, acestea fiind probate corespunzător. Din ordinele de plată anexate, instanța atestă că cheltuielile de judecare a cauzei și pentru serviciile de asistență juridică prestate de avocatul au fost suportate de reclamantul SRL ,,Integra Unic", din care considerente instanța dispune încasarea de la SRL "Status Stroy" în beneficiul SRL "Integra Unic", Bănăruc Eduard și Bănăruc Illa a sumei de 200 cu titlu de taxa de stat, precum și încasarea de la SRL "Status Stroy" în beneficiul SRL "Integra Unic" a sumei de 10000 lei cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică acordată, cheltuieli care au fost necesare, rezonabile și reale și suma de 6320 lei cu titlu de cheltuieli de judecare a cauzei.

Din motivele expuse, instanţa de judecată ajunge la concluzia de a admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată "Integra Unic", Bănăruc Eduard și Bănăruc Illa împotriva Societății cu Răspundere Limitată "Status Stroy" cu privire la obligarea asigurării accesului către obiectivele de infrastructură tehnico-edilitară și rețele de comunicații electronice, echipamente de măsurare, încasarea cheltuielilor de judecată, ca întemeiată.

În conformitate cu art. art. 238-241 CPC, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată "Integra Unic", Bănăruc Eduard și Bănăruc Illa împotriva Societății cu Răspundere Limitată "Status Stroy" cu privire la obligarea asigurării accesului către obiectivele de infrastructură tehnico-edilitară și rețele de comunicații electronice, echipamente de măsurare, încasarea cheltuielilor de judecată, ca întemeiată.

Se obligă Societatea cu Răspundere Limitată "Status Stroy" (IDNO 1019600029750) să asigure accesul Societății cu Răspundere Limitată "Integra Unic" (IDNO 1013600013249), Bănăruc Eduard (IDNP **********) și Bănăruc Illa (IDNP *****) către obiectivele de infrastructură tehnico-edilitară: - nodul de evidență a energiei termice și nodul de evidență a apei potabile și menajere, aflate în bunul imobil – încăpere izolată (subsol), cu nr. cadastral *****.*****, de pe *****/*****, în vederea efectuării lucrărilor de mentenanță și reparație.

Se obligă Societatea cu Răspundere Limitată "Status Stroy" (IDNO 1019600029750) să asigure accesul Societății cu Răspundere Limitată "Integra Unic" (IDNO 1013600013249), Bănăruc Eduard (IDNP **********) și Bănăruc Illa

(IDNP *****) către rețelele de comunicații electronice, echipamente de comunicații electronice și infrastructura asociată, aflate în bunul imobil – încăpere izolată (subsol), cu nr. cadastral *****.*****, de pe *****/*****, în vederea efectuării lucrărilor de mentenanță și reparație.

Se încasează de la Societatea cu Răspundere Limitată ”Status Stroy” (IDNO 1019600029750) în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată ”Integra Unic” (IDNO 1013600013249), Bănăruc Eduard (IDNP **********) și Bănăruc Illa (IDNP *****) suma de 200 (două sute) cu titlu de taxa de stat.

Se încasează de la Societatea cu Răspundere Limitată ”Status Stroy” (IDNO 1019600029750) în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată ”Integra Unic” (IDNO 1013600013249) suma de 10000 (zece mii) lei cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică acordată și suma de 6320 (șase mii trei sute douăzeci) lei cu titlu de cheltuieli de judecare a cauzei

În rest, acțiunea se respinge ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea se execută benevol, în modul stabilit de lege, în termen de cel mult 15 zile după ce rămâne definitivă.

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

Preşedintele şedinţei, Eduard Galuşceac
Judecătorul