Dosarul nr. 2-12820/2023
2-23091207-12-2-26062023

H O T Ă R Â R E
În Numele Legii

Pronunțat public la 13 martie 2025 în mun. Chișinău
Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător Victor Sandu
Grefier Diana Blîndu
Cu participarea:
Reprezentantului reclamantului Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0113 (Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/500), avocat Perebicovscaia Maria
Reprezentantului pârâtului Covalenco Alexandru, avocat Dumitru Barbăscumpa
Pârâtului Covalenco Alexandru

în sediul instanței, în ședință publică în procedură contencioasă a judecat cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de reprezentantul Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0113 (Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/500), avocat Perebicovscaia Maria către Covalenco Alexandru privind încasarea datoriei,

a constatat:

La 26 iunie 2023, prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor, a fost repartizată cererea de chemare în judecată înaintată de reprezentantul Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. nr. 55/500, avocat Perebicovscaia Maria către Covalenco Alexandru privind încasarea datoriei.

În motivarea acțiunii reprezentantul reclamantei a indicat că pârâtul Covalenco Alexandru este proprietar al bunului imobil, și anume al locului de parcare nr. 85, reprezentând o cotă-parte de 0,75% din bunurile condominiului, situat la adresa: municipiul Chișinău, str. Alexandru cel Bun, nr. 108/1, în baza Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-640 din 14 septembrie 2021.

Menționează reprezentantul că la adunarea generală a membrilor condominiului, consemnată printr-un proces-verbal, s-a stabilit un tarif unic în valoare de 150 lei pentru fiecare loc de parcare, destinat administrării și gestionării parcării subterane, incluzând plata energiei electrice, a apeductului, realizarea curățeniei, reparația parcării subterane și a spațiilor comune.

Relevă reprezentantul reclamantei că pârâtul este proprietar al unui bun imobil situat într-un bloc cu mai multe etaje și beneficiază de serviciile prestate prin rețelele comune ale blocului, similare celor de care beneficiază și ceilalți locatari.

Aceste servicii, gestionate de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/500, includ curățenia și reparația parcării subterane, achitarea energiei electrice, întreținerea sistemului de supraveghere video și deservirea tehnică a roletelor.

Susține reprezentantul reclamantei că pârâtul nu achită contravaloarea serviciilor de administrare, gestionare, curățenie și reparație a parcării subterane, acumulând o datorie care, la data de 01 iunie 2023, însumează suma de 7145,45 lei. Această datorie este formată din costurile aferente deservirii parcării, instalării sistemului de supraveghere video și deservirii-calcul Infosapr.

Invocă reprezentantul reclamantei că conform articolelor 10, 17 și 18 din Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19 februarie 2002, proprietarii și chiriașii locuințelor sunt obligați să achite la timp serviciile locativ-comunale. Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/500 este înregistrată la data de 12 iunie 2015, având ca obiect principal de activitate administrarea imobilelor pe bază de tarife sau contracte, conform extrasului din Registrul de Stat al Persoanelor Juridice, anexat la dosar.

La momentul constituirii asociației, este aprobat Statutul Asociației de Coproprietari în Condominiu, ale cărui prevederi sunt obligatorii pentru toți proprietarii apartamentelor sau bunurilor imobile din blocul locativ, aceștia devenind membri ai condominiului din momentul dobândirii și înregistrării dreptului de proprietate la Agenția Servicii Publice, Cadastru.

Reprezentantul reține că, la momentul procurării apartamentului în blocul locativ, noul proprietar dobândește concomitent, proporțional cu cota sa din condominiu, calculată în funcție de suprafața apartamentului, drepturi asupra spațiilor comune și a terenului aferent blocului locativ. Acest drept este prezumat de dispozițiile art. 355 din Codul civil al Republicii Moldova, ale art. 5 și 6 din Legea nr.187/2022 privind condominiul în fondul locativ, precum și ale Legii nr. 1543/1998 privind cadastrul bunurilor imobile.

Menționează că coproprietatea asupra acestor bunuri are un caracter perpetuu, urmând soarta bunului principal pe durata existenței acestuia, fără a putea fi divizată sau atribuită în deplină proprietate unuia dintre coproprietari, datorită scopului permanent pentru care a fost constituită. Bunurile comune, prin natura lor, nu sunt susceptibile de împărțire, având un caracter accesoriu față de proprietatea individuală asupra apartamentelor. Astfel, drepturile asupra coproprietății forțate din proprietatea comună aparțin proprietarilor de apartamente în virtutea legii. În consecință, proprietarul cotei-părți din proprietatea comună este obligat să achite toate serviciile aferente administrării blocului locativ și a spațiilor comune. Cuantumul plăților pentru deservirea blocului locativ în condominiu este stabilit la adunarea generală a coproprietarilor, membri ai condominiului.

Instanța reține că reprezentantul reclamantei a solicitat încasarea de la pârâtul Covalenco Alexandru, în beneficiul Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/500, a sumei de 7145,45 lei, reprezentând datoriile acumulate pentru serviciile locativ-comunale aferente parcării subterane, precum și taxa de stat achitată pentru depunerea prezentei acțiuni. De asemenea, s-a solicitat încasarea de la pârâtul Covalenco Alexandru, în beneficiul Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/500, a sumei de 1804,32

lei, reprezentând penalități de întârziere pentru neachitarea datoriei în perioada martie 2020 – aprilie 2023, conform calculului Prolex anexat cererii. Totodată, s-a cerut încasarea sumei de 2000 lei de la pârâtul Covalenco Alexandru, în beneficiul Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/500, reprezentând cheltuieli pentru asistență juridică.

Cererea cu valoare redusă a fost înregistrată în Cancelaria Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) la 23 iunie 2023, fiind repartizată pentru examinare în mod automat prin intermediul PIGD, judecătorului Victor Sandu, la 26 iunie 2023.

Prin încheierea din 28 iunie 2023 acțiunea a fost acceptată spre examinare în procedura cererilor cu valoare redusă, părțile fiind înștiințate în mod corespunzător despre intentarea procesului, termenul de prezentarea referinței și termenul de examinare a cauzei.

Ulterior, prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 31 octombrie 2023 a fost încetată procedura scrisă de examinare a cererii cu valoare redusă a cauzei civile la cererea de chemare în judecată înaintată de Reprezentantul Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/500, avocat Perebicovscaia Maria către Covalenco Alexandru privind încasarea datoriei fiind dispusă examinarea cauzei nominalizate în procedură contencioasă.

După depunerea cererii de chemare în judecată, întru respectarea dreptului pârâtului la un proces echitabil, instanța a dispus comunicarea actelor de procedură pârâtului Covalenco Alexandru, la adresa indicată în extrasul din Registrul de stat al persoanelor fizice, mun. Chișinău, str. Alexandru cel Bun nr. 108, ap.37.

Prin referința înaintată pârâtul Covalenco Alexandru a solicitat respingerea integrală a acțiunii înaintate de reprezentantul reclamantului. Acesta a argumentat că pârâtul Alexandru Covalenco, pe lângă calitatea de proprietar al locului de parcare nr. 85, reprezentând o cotă-parte de 0,75% din bunurile condominiului situat la adresa municipiul Chișinău, str. Alexandru cel Bun, nr. 108/1, este administratorul și unicul asociat al SRL „Interactiv”, o companie din domeniul construcțiilor. Această companie este constructorul și beneficiarul a două blocuri locative situate în municipiul Chișinău, pe str. Alexandru cel Bun, nr. 108, cu nr. cadastral 0100.418.130.01, și nr. 108/1, cu nr. cadastral 0100.418.059.01, precum și beneficiarul parcării subterane comune cu 112 locuri, care se extinde la subsolul ambelor blocuri.

Menționează pârâtul că parcarea subterană, cu nr. cadastral 0100.418.059.01.055 și o suprafață de 1989,4 m², dispune de rețele comune de apă, canalizare, sistem antiincendiar, drumuri de acces, toaletă, cameră pentru pază, ventilație, semnalizare, supraveghere antifum și două intrări-ieșiri. Pârâtul a susținut că această parcare subterană, datorită extinderii sale sub două blocuri locative gestionate de asociații diferite, depășește sfera de influență a Asociației de Proprietari în Condominiu nr. A0150-011 (fosta ACC nr. 55/500), care administrează doar blocul locativ de pe str. Alexandru cel Bun, nr. 108/1.

Pârâtul a indicat că, în vederea gestionării blocului locativ de pe str. Alexandru cel Bun, nr. 108/1, a fost creată Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/500, căreia i-a fost transmis în gestiune blocul locativ în baza Hotărârii Judecătoriei Centru,

municipiul Chișinău, nr. 2c-88/16 din 17 octombrie 2016. Dispozitivul acestei hotărâri a obligat SRL „Interactiv” să transmită în proprietate și gestiune Asociației nr. 55/500 blocul locativ cu nr. cadastral 0100.418.059.01, inclusiv bunurile mobile și imobile de folosință comună aferente acestuia, precum și documentația tehnică, financiară și de gestionare. De asemenea, SRL „Interactiv” a fost obligată să încheie cu asociația actul de predare-primire a blocului locativ. Cu toate acestea, pârâtul a subliniat că parcarea subterană, fiind o încăpere izolată cu nr. cadastral distinct 0100.418.059.01.055, nu face parte din bunurile transmise asociației, iar SRL „Interactiv”, deținând o cotă majoritară de peste 67% din proprietatea asupra parcării, este beneficiarul principal al acesteia. Pârâtul a contestat pretențiile Asociației nr. A0150-011 asupra parcării, argumentând că: parcarea se află la subsolul a două blocuri gestionate de asociații diferite; nu toți proprietarii de apartamente dețin cote-părți în parcarea subterană; și parcarea nu poate fi divizată pentru gestionare de mai mulți agenți economici, SRL „Interactiv” fiind agentul prioritar, care gestionează parcarea de peste 12 ani și are contracte încheiate cu furnizorii de servicii.

Pârâtul a mai menționat că SRL „Interactiv” are contracte directe cu furnizori de servicii pentru parcarea subterană, inclusiv cu SA „Apă-Canal Chișinău” pentru livrarea apei și recepționarea apelor uzate, cu SA „Premier Energy” pentru furnizarea energiei electrice și cu SRL „Copman Service” pentru curățenia parcării, conform contractului nr. 128 din 1 martie 2018. Aceste contracte, susținute de facturi fiscale anexate, demonstrează că serviciile comunale pentru parcare sunt prestate de SRL „Interactiv”, nu de Asociația nr. A0150-011. Pârâtul afirmă că asociația cunoaște aceste aspecte, care i-au fost comunicate în scris de mai multe ori de SRL „Interactiv”, dar continuă să pretindă plăți pentru servicii neprestate pârâtului. Pârâtul a susținut că parcarea subterană, având un nr. cadastral distinct și intrări-ieșiri separate, nu face parte din spațiile comune ale blocului locativ gestionate de asociație, iar pretențiile acesteia sunt nefondate.

De asemenea, pârâtul a invocat Hotărârea Judecătoriei Centru, municipiul Chișinău, nr. 2c-88/16 din 17 octombrie 2016, care a intrat în vigoare prin neatacare și a dispus transmiterea blocului locativ cu nr. cadastral 0100.418.059.01, fără a include parcarea subterană cu nr. cadastral 0100.418.059.01.055. Pârâtul a contestat interpretarea procesului-verbal nr. 018-1695/19 din 6 noiembrie 2019, întocmit de executorul judecătoresc Nicolae Nicolaescu, care a inclus în mod eronat parcarea subterană în bunurile transmise asociației, contrar dispozitivului hotărârii. Pârâtul a susținut că parcarea, aflată la bilanțul SRL „Interactiv” conform extrasului din Registrul Bunurilor Imobile, reprezintă proprietate privată distinctă, individualizată printr-un număr cadastral separat, și nu poate fi inclusă în spațiile comune ale blocului locativ.

Pârâtul a mai argumentat că Asociația nr. A0150-011 emite lunar bonuri de plată către proprietarii și chiriașii locurilor de parcare, pretinzând mijloace bănești pentru servicii de întreținere, deși acestea sunt asigurate de SRL „Interactiv”. Pârâtul a calificat aceste acțiuni ca fiind abuzive, având scopul de îmbogățire nejustificată pe seama bunului deținut în proporție de 67% de SRL „Interactiv” și de tulburare a posesiei fără drept legal. Totodată, pârâtul a indicat că factorii de decizie ai asociației provoacă conflicte, îndeamnă locatarii să se opună SRL „Interactiv” și convoacă întrevederi cu participarea unui număr redus de 7-8 familii, adoptând hotărâri lipsite de legitimitate.

Pârâtul reține că, în această privință, executorul judecătoresc Oleg Ungureanu a depus la Judecătoria Chișinău, sediul Centru, un demers în temeiul art. 251 din Codul de procedură civilă al Republicii Moldova, solicitând explicarea sensului, extinderii și modului de aplicare a dispozitivului Hotărârii Judecătoriei Centru, municipiul Chișinău, nr. 2c-88/16 din 17 octombrie 2016. Prin Încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 14 decembrie 2018, rămasă irevocabilă prin neatacare, instanța a respins ca neîntemeiat demersul executorului judecătoresc Oleg Ungureanu. Totodată, în partea rezolutivă a încheierii, instanța a explicat expres că: „Astfel, prin hotărârea instanței, acțiunea a fost admisă parțial, dispunându-se transmiterea în proprietatea și gestiunea Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/500 a blocului locativ, a bunurilor mobile și imobile aferente acestuia de folosință comună, precum și a documentației tehnice, financiare și de gestionare a blocului locativ. În rest, în privința pretențiilor privind obligarea transmiterii spațiilor administrative, a parcării subterane și a terenului aferent blocului locativ în hotarele stabilite conform planului cadastral, instanța a precizat că, prin hotărârea adoptată, acțiunea a fost admisă parțial.” Instanța a conchis că dispozitivul hotărârii nu necesită explicare suplimentară, întrucât instanța de fond a indicat clar și explicit bunurile ce urmează a fi transmise. Mai mult, legislația în vigoare privind locuințele și posesia comună în condominiu definește sintagma de posesie comună și bunurile care intră sub acest regim juridic. Potrivit materialelor dosarului, parcarea subterană include locuri de parcare ce constituie proprietate privată și spații de utilizare publică, iar spațiile administrative reprezintă încăperi comerciale nelocuibile.

Deși instanța a respins demersul executorului judecătoresc Oleg Ungureanu, în parte rezolutivă a încheierii din 14 decembrie 2018, aceasta a prezentat argumente esențiale care demonstrează în mod cert și univoc că parcarea subterană și spațiile administrative nu urmează a fi transmise Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/500, pretențiile reclamantului în această privință fiind respinse, conform sintagmei din dispozitivul hotărârii: „În rest, acțiunea reclamantului se respinge ca neîntemeiată.” Pârâtul susține că, pornind de la premisa că se execută actul judecătoresc propriu-zis, nu documentul executoriu, instanța a stabilit clar bunurile care urmează a fi transmise către Asociația nr. 55/500, cu excepția spațiilor administrative și a parcării subterane. În acest sens, pârâtul a invocat art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă al Republicii Moldova, care prevede că: „Faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată sunt obligatorii pentru instanța care judecă cauza și nu se cer a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleași persoane.”. În temeiul acestei prevederi, argumentele prezentate în partea rezolutivă a încheierii din 14 decembrie 2018 sunt obligatorii pentru instanța care judecă prezenta cauză, precum și pentru participanții la proces, nefiind necesară dovedirea lor din nou și neputând fi contestate.

Reieșind din circumstanțele de fapt și de drept expuse, pârâtul a argumentat că reclamantul, Asociația de Proprietari în Condominiu nr. A0150-011, a încălcat în mod direct dreptul de proprietate al SRL „Interactiv” prin atentarea inadmisibilă asupra bunului imobil cu nr. cadastral 0100.418.059.01.055, având suprafața de 1989,4 m². De

asemenea, asociația a omis să aducă la cunoștința instanței aspecte esențiale, care ar fi trebuit luate în considerare pentru soluționarea justă și corectă a cauzei. Pârâtul a susținut că plățile pretinse de la Alexandru Covalenco pentru întreținerea și gestionarea locului de parcare nr. 85 sunt efectuate în beneficiul SRL „Interactiv", care este singura entitate îndreptățită să solicite sumele aferente gestiunii parcării auto subterane, întrucât gestionează această parcare în baza contractelor directe încheiate cu furnizorii de servicii.

În ședința de judecată, reprezentantul reclamantei Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0113 (Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/500), avocat Perebicovscaia Maria a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea acesteia în sensul formulat, reiterând argumentele de fapt și de drept expuse în acțiune.

În ședința de judecată, reprezentantul pârâtului Covalenco Alexandru, avocatul Dumitru Barbăscumpă, și pârâtul Covalenco Alexandru, au solicitat respingerea integrală a acțiunii înaintate de reprezentantul reclamantului. Aceștia au susținut că obligațiile financiare invocate de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/500, în sumă de 7145,45 lei pentru serviciile locativ-comunale aferente parcării subterane, precum și penalitățile de întârziere de 1804,32 lei și cheltuielile pentru asistență juridică de 2000 lei, nu sunt justificate. Reprezentantul pârâtului a susținut integral argumentele indicate în referință, dar și în pledoariile scrise anexate la materialele cauzei.

Audiind explicațiile participanților la proces, studiind materialele cauzei și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spața, instanța de judecată consideră că acțiunea civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de către reprezentantul Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0113 (Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/500), avocat Perebicovscaia Maria către Covalenco Alexandru privind încasarea datoriei urmează a fi admisă integral din următoarele considerente.

Potrivit 130 Cod procedură civilă instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea pricinii.

Conform art.118, art.121, art.123 Cod procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii sânt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

Instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

Probațiunea constă în activitățile procesuale și procedurale prin care părțile și alte persoane implicate în proces stabilesc, prin mijloacele prevăzute de lege, elemente de fapt necesare pentru constatarea faptelor și împrejurărilor ce formează obiectul probațiunii.

De altfel, prin sarcina probațiunii se înțelege obligația procesuală ce revine participanților de a dovedi împrejurările care formează obiectul probațiunii.

Cel care formulează o pretenție trebuie să o și dovedească, să aducă proba viciului, prejudiciului și a legăturii cauzale dintre ele.

Întrucât procesul civil este pornit de reclamant prin introducerea cererii de chemare în judecată, el are primul obligația să-și dovedească pretențiile.

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

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

Din probele pertinente conform textelor de lege enunțate, administrate în speță, raportate la raportul juridic litigios dedus judecății, rezultă următoarea situație de fapt.

Potrivit informației din registrul de stat al bunurilor imobile se reține că pârâtul Covalenco Alexandru este proprietar al bunului imobil, și anume al locului de parcare nr. 85, reprezentând o cotă-parte de 0,75% din bunurile condominiului, situat la adresa: municipiul Chișinău, str. Alexandru cel Bun, nr. 108/1, în baza Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-640 din 14 septembrie 2021.

Astfel, la adunarea generală a membrilor condominiului, consemnată printr-un proces-verbal, s-a stabilit un tarif unic în valoare de 150 lei pentru fiecare loc de parcare, destinat administrării și gestionării parcării subterane, incluzând plata energiei electrice, a apeductului, realizarea curățeniei, reparația parcării subterane și a spațiilor comune.

De asemenea urmează a fi menționat că pârâtul Covalenco Alexandru este proprietar al unui bun imobil situat într-un bloc cu mai multe etaje și beneficiază de serviciile prestate prin rețelele comune ale blocului, similare celor de care beneficiază și ceilalți locatari.

Aceste servicii, gestionate de reclamanta Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/500, includ curățenia și reparația parcării subterane, achitarea energiei electrice, întreținerea sistemului de supraveghere video și deservirea tehnică a roletelor.

Totodată, pârâtul Covalenco Alexandru nu achită contravaloarea serviciilor de administrare, gestionare, curățenie și reparație a parcării subterane, acumulând o datorie care, la data de 1 iunie 2023, însumează suma de 7145,45 lei. Această datorie este formată din costurile aferente deservirii parcării, instalării sistemului de supraveghere video și deservirii-calcul Infosapr.

Deci, prin cererea de chemare în judecată, reclamanta Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/500 solicită încasarea din contul Covalenco Alexandru a datoriei acumulate pentru serviciile locativ-comunale înregistrate, dar și a dobânzii aferente pentru perioada martie 2020 – aprilie 2023 conform calculului ”Prolex” anexat la prezenta cauză.

Întru soluționarea litigiului pe cale amiabilă, la 14 aprilie 2023, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/500 a expediat în adresa pârâtului Covalenco

Alexandru somația nr. 83/04-23 prin care a solicitat în termen de 7 zile din momentul expedierii somației să achite datoriile acumulate în cuantum de 6842,85 lei (datorie cumulată la data de 13 aprilie 2023).

Constatând lipsa diligenței pârâtului la achitarea serviciilor locativ comunale, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/500 a promovat în justiție o acțiune cu privire la obligarea pârâtului la executarea unei obligații legale, în esență, solicitând încasarea din contul pârâtului în beneficiul reclamantei datoria acumulată pentru serviciile locativ-comunale a parcării subterane în sumă de 7145,45 lei, pentru locurile de parcare din mun. Chișinău, str. Alexandru cel Bun, 108/1.

Obiectul generic și material al acțiunii îl constituie suma de 7145,45 lei cu titlu de datorie acumulată pentru serviciile locativ-comunale a parcărilor subterane, beneficiate de pârâtul Covalenco Alexandru, situate pe adresa mun. Chișinău, str. Alexandru Cel Bun, 108/1.

Astfel conform art. 10, 17, 18 al Hotărârii Guvernului Nr. 191 din 19.02.2002, proprietarii, chiriașii locuințelor sunt obligați să achite la timp serviciile locativ-comunale.

Astfel, instanța relevă că, art. 3 a Legii condominiului în fondul locativ nr. 187/2022, identifică următoarele noțiuni de bază: 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; condominiu cu destinație locativă – condominiu care cuprinde una sau mai multe unități cu destinație locativă; *proprietar din condominiu (*denumit în continuare și *proprietar)* – persoană fizică sau juridică, statul sau unitatea administrativ-teritorială, titular al unui drept de proprietate în *condominiu.*

Conform prevederilor art. 10 al Legii condominiului în fondul locativ, proprietatea comună în condominiu include: a) un teren cu una sau mai multe clădiri cu două sau mai multe unități și părți comune; b) un teren cu un ansamblu rezidențial format din mai multe case individuale și/sau clădiri cu altă destinație, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care există unități și părți comune; c) orice alte clădiri care au în componență unități deținute cu drept de proprietate exclusivă, precum și un teren, amenajări și/sau servicii, care fac obiect de drept al proprietății comune pe cote-părți.

Conform dispozițiilor art. 25 alin. (1) al Legii serviciilor publice de gospodărie comunală, nr. 1402-XV din 24 octombrie 2002, persoanele fizice și juridice care beneficiază de servicii publice de gospodărie comunală sânt obligate să achite contravaloarea serviciilor prestate, conform facturilor primite, în termenul prevăzut de contractul încheiat între operator și consumator.

Potrivit art. 51 alin. (4) al Legii cu privire la locuințe nr. 75 din 30 aprilie 2015, plata pentru serviciile prestate necontorizate în locuință se efectuează conform indicatorilor contoarelor instalate la bloc și se repartizează de către administrator pentru fiecare locuință necontorizată în funcție de suprafața ei totală. Plata pentru serviciile comunale și necomunale utilizate în locurile de uz comun și pentru funcționarea ascensoarelor se efectuează în baza unui regulament aprobat de către Guvern.

În temeiul pct. 17 al hotărârii despre aprobarea Regulamentului cu privire la modul de prestare și achitarea serviciilor locative, comunale și necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor și condițiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire și alimentare cu apă nr. 191 din 19 februarie 2002, plățile pentru serviciile locative, comunale și necomunale se percep de la proprietarii, chiriașii și locatarii caselor individuale, apartamentelor/ încăperilor locuibile în cămine și încăperilor nelocuibile din bloc conform contractelor, în baza conturilor (bonurilor) lunare respective pentru fiecare tip de serviciu, eliberat de furnizori, gestionari sau prestatorii de servicii.

Conform art. 18 al hotărârii despre aprobarea Regulamentului cu privire la modul de prestare și achitarea serviciilor locative, comunale și necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor și condițiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire și alimentare cu apă nr. 191 din 19 februarie 2002, achitarea plăților se efectuează de către proprietarii, chiriașii și locatarii caselor individuale, apartamentelor/încăperilor locuibile în cămine și încăperilor nelocuibile din bloc, de regulă, prin instituțiile bancare și oficiile poștale, dacă în contractele încheiate nu este prevăzut altceva. În cazul în care plata se achită direct furnizorilor, prestatorilor de servicii și gestionarilor, casele lor trebuie să fie înzestrate cu aparate de casă cu memorie fiscală. Proprietarii, chiriașii și locatarii caselor individuale, apartamentelor/încăperilor locuibile în cămine și încăperilor nelocuibile din bloc achită plățile pentru serviciile prestate în luna precedentă pînă la data indicată în factura de plată. La solicitarea consumatorilor, plata pentru serviciile prestate poate fi achitată în prealabil pe o durată convenită de părți, conform condițiilor propuse de ele și stipulate în contract. În cazul absenței locatarilor, plata pentru serviciile comunale și alte servicii se percepe conform prevederilor stipulate în anexa nr.4 la prezentul Regulament. Categoriile de populație care beneficiază de compensații nominative achită plata pentru serviciile locative, comunale și necomunale conform actelor legislative și normative în vigoare.

În acest sens, legislația în vigoare obligă partea care a beneficiat de serviciile comunale și/sau necomunale să achite pentru acestea.

Instanța de judecată reiterează că, cererea în speță este înaintată ca urmare a manifestării unui comportament pasiv din partea pârâtului, or, potrivit datelor reflectate în ordinele de încasare a numerarului și informației despre achitarea serviciilor locativ-comunale pentru locurile de parcare situate pe adresa mun. Chișinău, str. Alexandru cel Bun, 108/1, rezultă că pârâtul nu a achitat prețul pentru serviciile locativ-comunale, acumulând o datorie în sumă totală de 7145,45 lei dar și a unei dobânzi aferente la această sumă.

Astfel, conform art. 25 alin. (1), (6) din Legea serviciilor publice de gospodărire comunală, persoanele fizice și juridice care beneficiază de servicii publice de gospodărie comunală sînt obligate să achite contravaloarea serviciilor prestate, conform facturilor primite, în termenul prevăzut de contractul încheiat între operator și consumator. Sumele încasate de către intermediari la decontări în baza bonurilor de plată perfectate de ei se transferă operatorilor și se atribuie de către aceștia în contul facturilor expuse spre plată în baza contractelor de furnizare/prestare a serviciilor publice de gospodărie comunală, încheiate cu gestionarii fondului locativ. Volumul serviciului facturat în baza contractelor

și nedistribuit spre plată consumatorilor rămîne în seama gestionarului fondului locativ, care este obligat să-l achite operatorului în mărimea și în termenul prevăzute în factură.

Din prevederile art. 9, alin. (1) Cod Civil rezultă că, drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sînt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile generale și de la sensul legislației civile.

Tot din conținutul art. 9, alin. (2), lit. a) Cod Civil rezultă că, drepturile și obligațiile civile apar din contracte și din alte acte juridice.

Din textul art. 776 din același Cod se arată că, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Potrivit art. 858 alin. (1), (2) Codul Civil, temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Din sensul normelor legale citate mai sus, derivă că, fiecare proprietar de locuință / chiriaș / locatar, are obligația legală de a achita prețul serviciilor locativ comunale consumate, această obligație urmând a fi executată cu bună-credință, în termenele indicate în facturile de plată lunare (ordinele de încasare a numerarului).

Mai mult ca atât, conform art.28, lit.f) a Legii Condominiului, Asociația se înființează în conformitate cu prezenta lege și este în drept să desfășoare genuri de activitate ce țin de realizarea scopurilor care rezultă din prezenta lege, inclusiv *f) asigurarea folosinței unității și părților comune de către persoanele îndreptățite în modul și în condițiile care rezultă din prezenta lege.*

La fel, Statutul Asociației de Coproprietari în condominium prevede *că Asociația este creată în scopul reprezentării și apărării intereselor și drepturilor legitime commune aie proprietarilor de locuințe și încăperi cu altă destinație decît aceea de locuință în organele publice centrai și locale, în instanțele de judecată și relațiile cu terțele părți. Membrii condominiului - proprietarii apartamentelor sunt obligați să achite toate plățile aferente întreținerii bunului imobil - blocului locativ.*

Instanța de judecată reține că, pârâtul Alexandru Covalenco și reprezentantul său, avocatul Dumitru Barbăscumpă, au solicitat respingerea integrală a acțiunii formulate de Asociația de Proprietari în Condominiu nr. A0150-011 (fosta Asociație de Coproprietari în Condominiu nr. 55/500), invocând mai multe argumente în apărarea sa.

Pârâtul susține că parcarea subterană, cu nr. cadastral 0100.418.059.01.055, nu face parte din bunurile gestionate de Asociația nr. A0150-011, fiind o încăpere izolată, distinctă de blocul locativ, aflată în gestiunea SRL „Interactiv”, al cărui administrator și unic asociat este pârâtul.

Acesta afirmă că SRL „Interactiv” deține o cotă majoritară de peste 67% din proprietatea parcării și are contracte directe cu furnizori de servicii, precum SA „Apă-Canal Chișinău” pentru livrarea apei și recepționarea apelor uzate, SA „Premier Energy” pentru furnizarea energiei electrice și SRL „Copman Service” pentru curățenia parcării, conform contractului nr. 128 din 1 martie 2018, ceea ce demonstrează că serviciile comunale sunt prestate de SRL „Interactiv”, nu de asociație.

Pârâtul invocă Hotărârea Judecătoriei Centru, municipiul Chișinău, nr. 2c-88/16 din 17 octombrie 2016, care a dispus transmiterea blocului locativ cu nr. cadastral 0100.418.059.01 către Asociația nr. 55/500, fără a include parcarea subterană, și Încheierea din 14 decembrie 2018, care clarifică că parcarea și spațiile administrative nu sunt bunuri de folosință comună transmise asociației.

De asemenea, pârâtul contestă procesul-verbal nr. 018-1695/19 din 6 noiembrie 2019, întocmit de executorul judecătoresc Nicolae Nicolaescu, care include eronat parcarea în bunurile transmise, și susține că asociația emite bonuri de plată nelegitime, având scopul de îmbogățire nejustificată și tulburare a posesiei fără temei legal.

În plus, pârâtul acuză asociația că provoacă conflicte și convoacă adunări cu participare redusă, adoptând hotărâri lipsite de legitimitate.

Instanța de judecată stabilește la caz că parcarea subterană reprezintă o parte integrantă a blocului locativ și este gestionată de asociație conform Hotărârii Judecătoriei Centru din 17 octombrie 2016, procesului-verbal de transmitere silită din 6 noiembrie 2019 și răspunsului Departamentului Cadastru al Agenției Servicii Publice către executorul judecătoresc Oleg Ungureanu, *care confirmă că parcarea subterană este un bun comun gestionat de membrii asociației în cote-părți, în conformitate cu Legea nr.187/2022 privind condominiul în fondul locativ*.

Este relevant cauzei și faptul că SRL „Interactiv”, unde pârâtul este administrator, deține mai multe locuri de parcare nu îi conferă dreptul de a gestiona întreaga parcare, care aparține în drept de proprietate membrilor asociației, conform contractelor de vânzare-cumpărare sau de investiție.

Dreptul de proprietate al pârâtului asupra locului de parcare nr. 85, reprezentând o cotă-parte de 0,75%, nu exonerează pe Covalenco Alexandru de obligația de a achita serviciile prestate de asociație, constituită conform Legii condominiului din proprietarii apartamentelor și locurilor de parcare.

Totodată, urmează a fi menționat că deciziile privind gestionarea bunurilor coproprietarilor sunt luate în adunarea generală a membrilor asociației, organizată în conformitate cu Legea condominiului și Statutul asociației.

Deși prima ședință din 5 februarie 2020 nu a fost deliberativă, la a doua ședință s-a decis inițierea procedurii de executare silită a hotărârilor judecătorești, s-a stabilit tariful și onorariul avocatului, precum și procedura de încasare a sumelor necesare pentru executorul judecătoresc și cheltuielile de executare.

Prin procesul-verbal nr. 6, s-au discutat prelungirea mandatului președintelui și al consiliului, precum și modalitatea de administrare a parcării subterane, iar prin procesul-verbal nr. 7, s-au inclus propuneri suplimentare privind executarea silită a transmiterii dreptului de proprietate și a comunicațiilor în beneficiul asociației, împuternicind consiliul să contracteze prestatori de servicii pentru administrarea parcării.

Toți membrii asociației au fost invitați la adunarea generală, participarea fiind confirmată prin numărul voturilor exprimate, iar deciziile au fost adoptate cu majoritate, conform art. 37 alin. (1)-(2) din Legea condominiului, care prevede că (1) Hotărârile adunării generale se adoptă cu mai mult de 1/2 din voturile proprietarilor prezenți sau reprezentați la adunare. În cazul adunării generale prin corespondență sau în formă mixtă,

hotărârile adunării generale se adoptă cu mai mult de 1/2 din voturile tuturor proprietarilor din condominiu. (2) Se adoptă cu cel puțin 2/3 din voturile proprietarilor din condominiu hotărârea adunării generale privind: a) dizolvarea asociației, numirea lichidatorului și aprobarea bilanțului de lichidare, în cazurile permise de lege; b) aprobarea condițiilor primirii de către asociație a unei finanțări rambursabile (împrumut, credit, leasing etc.) dacă astfel suma tuturor finanțărilor rambursabile datorate de asociație va depăși suma totală a veniturilor incluse în bugetul anului precedent al asociației; c) aprobarea bugetului anual al asociației (veniturile planificate, cheltuielile planificate și direcționarea acestor cheltuieli); d) aprobarea cuantumului cotei de contribuție, a contribuției la fondurile asociației și a altor deduceri și plăți prevăzute de prezenta lege și destinate finanțării proprietății comune (părților comune); e) acordarea dreptului de folosință, inclusiv a servituților, asupra părților comune.

La fel urmează a fi menționat că toate deciziile asociației sunt emise în interesul membrilor, scopul acesteia fiind întreținerea și gestionarea bunurilor condominiului, fără activitate financiară sau obținerea de venituri.

În ceea ce privește afirmațiile pârâtului că SRL „Interactiv” este beneficiarul și deținătorul blocurilor locative și al parcării subterane, instanța le va aprecia critic, deoarece Hotărârea Judecătoriei Centru din 17 octombrie 2016, titlul executoriu aferent, procesul-verbal de transmitere silită din 6 noiembrie 2019 și procesul-verbal de transmitere a contoarelor confirmă că blocul locativ, inclusiv toate spațiile comune și suprafața de sub bloc, a fost transmis în gestiunea și proprietatea asociației.

Contestarea procesului-verbal de transmitere silită de către SRL „Interactiv” a fost respinsă prin Decizia irevocabilă a Curții de Apel Chișinău din 8 iunie 2020, iar blocul locativ a fost recepționat de facto de asociație, conform Contractului nr. 3/03/18 din 03 martie 2018, prin care SRL „Administrare-bloc” a asumat obligația de prestare a serviciilor de administrare și deservire a complexului locativ.

Din momentul intrării în vigoare a hotărârii și a încheierii contractului, toate obligațiile de administrare, gestiune și plată a prestatorilor de servicii au fost preluate de asociație.

Conform art. 49 din Legea condominiului, prestarea serviciilor publice de gospodărie comunală se efectuează pe baza contractelor încheiate între operatorii de servicii și gestionarul fondului locativ, în acest caz asociația, sau, după caz, între operatori și fiecare proprietar sau chiriaș al blocului locativ. Parcarea subterană aparține membrilor asociației, proprietarilor locurilor de parcare, în cote-părți, conform extrasului cadastral, care indică drepturi de proprietate pentru diverși proprietari, inclusiv Winkler Natalia cu 0,86%, Biroul Asociat de Avocați Grițco cu 0,70%, Ratușniuc Alexandru cu 0,71% și 0,86%, Rusu Victoria cu 0,55% și 0,86%, Nedelea Veaceslav cu 0,62%, SRL „Poduri Prim” cu 0,72% și 0,71%, și Covalenco Alexandru cu 0,75%, acest drept de proprietate în cote-părți fiind perpetuu, conform Legii condominiului.

Conform art. 971 alin. (1) și (2) din Codul civil, plata pentru servicii se efectuează după prestarea acestora, iar dacă plata se calculează pe perioade, sumele se achită după fiecare perioadă.

Art. 2 din Legea contabilității nr. 113-XVI din 27 aprilie 2007 prevede că această lege se aplică tuturor persoanelor juridice și fizice care desfășoară activitate de întreprinzător, inclusiv asociațiilor de coproprietari, iar art. 19 alin. (1) stabilește că faptele economice se contabilizează pe baza documentelor primare sau centralizatoare, întocmite în timpul sau imediat după efectuarea operațiunii.

Instanța de judecată constată că pârâtul nu a anexat facturi lunare care să confirme prestarea serviciilor de către SRL „Interactiv", în timp ce asociația a prezentat documente justificative pentru toate serviciile prestate.

Analizând materialul probatoriu administrat la dosar în coraport cu normele legale citate mai sus, instanța conchide asupra temeiniciei cerinței Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/500 cu privire la încasarea din contul Covalenco Alexandru a sumei de 7145,45 lei cu titlu de datorie acumulată pentru serviciile locativ-comunale, acumulată pentru perioada de până la data de 01 iunie 2023, or, prin materialele dosarului se confirmă cu certitudine că, pârâtul nu și-a onorat obligațiile de plată a serviciilor locativ-comunale livrate (datorie formată din: deservirea parcării; instalare sistemului video, deservire-calcul Infosapr).

Astfel, instanța va încasa din contul lui Covalenco Alexandru în beneficiul Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/500 suma de 7145,45 lei (șapte mii unu sute patruzeci și cinci lei și 45 bani) cu titlu de datorie acumulată pentru perioada de până la data de 01 iunie 2023, dar și a sumei de 1804,32 lei (o mie opt sute patru lei și 32 bani) cu titlu de dobândă de întârziere calculată conform calculului "Prolex" până la data de 20 iunie 2023.

Mai mult, este de menționat că în cursul judecării cauzei, probațiunea în contradictoriu de către Covalenco Alexandru nu a fost executată, deși pârâtul a fost îndreptățit să aducă dovezile de confirmare a achitării datoriei formate.

Corespunzător, constatând că pârâtul nu a prezentat probe care ar atesta netemeinicia acțiunii depuse de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/500, instanța consideră că faptele expuse de reclamantă în cererea de chemare în judecată sunt veridice și, coroborează cu probele administrate la dosar, impunându-se soluția de admitere a acțiunii.

Referitor la cerința privind încasarea cheltuielilor de judecată, instanța ține să menționeze prevederile art.82 Cod de procedură civilă care stipulează că cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat și din cheltuielile de judecare a cauzei.

În conformitate cu art. 83 din Codul de procedură civilă, taxa de stat reprezintă o sumă care se percepe, în temeiul legii, de către instanța judecătorească în beneficiul statului de la persoanele în ale căror interese se exercită actele procedurale de judecare a pricinii civile sau cărora li se eliberează copii de pe documente din dosar. În acțiunile patrimoniale, taxa de stat se determină în funcție de caracterul și valoarea acțiunii, iar în acțiunile nepatrimoniale și în alte cazuri prevăzute de lege, în proporții fixe, conform Legii taxei de stat.

Conform art. 94 alin. (1)-(2) din același act legislativ, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut cîștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia

i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pîrîtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului. În cazul mai multor reclamanți sau pîrîți, aceștia sînt obligați să compenseze cheltuielile de judecată în mod egal, proporțional sau solidar, în funcție de interesul fiecăruia ori de caracterul litigiului dintre ei. Dacă unul dintre coparticipanți a utilizat mijloace speciale de apărare judiciară, ceilalți nu sînt responsabili de cheltuielile lui.

Potrivit art. 96 alin (1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut cîștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile.

Luând în considerație prevederile legale și circumstanțele cauzei, instanța va admiterea cererea asociație reclamante și va încasa în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0113 (Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/500) de la Covalenco Alexandru, a.n.*****, IDNP:*****, suma de 2000 lei (două mii lei) cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică

Totodată, instanța de judecată reține că, conform art.6 alin.(1) din CEDO, orice persoană are dreptul la judecarea în mod echitabil, în mod public și într-un termen rezonabil a cauzei sale, de către o instanță independentă și imparțială, instituită de lege, care va hotărî, fie asupra încălcării drepturilor sale cu caracter civil, fie asupra temeiniciei oricărei acuzații în materie penală îndreptate împotriva sa.

Drept rezultat al aprecierii probelor, instanța judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele.

Instanța nu se expune asupra fiecărui argument invocat de participanții la proces, ținând cont de Avizul nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni, în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei, din care rezultă că, motivarea hotărârii nu trebuie înțeleasă ca necesitând un răspuns la fiecare argument invocat.

Or, potrivit jurisprudenței Curții Europene, pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea trebuie să evidențieze că, judecătorul a examinat chestiunile esențiale prezentate și nu trebuie interpretată ca impunând un răspuns detaliat la fiecare argument (Van de Hurk vs Țările de Jos, 19 aprilie 1994, pct.61, seria A, nr.288).

Totodată, instanța de judecată reține că, conform art.6 alin.(1) din CEDO, orice persoană are dreptul la judecarea în mod echitabil, în mod public și într-un termen rezonabil a cauzei sale, de către o instanță independentă și imparțială, instituită de lege, care va hotărî, fie asupra încălcării drepturilor sale cu caracter civil, fie asupra temeiniciei oricărei acuzații în materie penală îndreptate împotriva sa.

Drept rezultat al aprecierii probelor, instanța judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele.

Sintetizând cele expuse mai sus și examinând probatoriul administrat la dosar prin raportarea acestuia la prevederile art. 118, 121 – 122 Codul de procedură civilă, instanța de judecată reiterează că acțiunea înaintată de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/500 este întemeiată și urmează a fi admisă.

În conformitate cu art. art. 94, 236, 238-241 din Codul de procedură civilă, instanța de judecată, -

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se admite integral de chemare în judecată înaintată de Asociaţia de Proprietari din Condominiu A0150-0113 (Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/500) către Covalenco Alexandru privind încasarea datoriei.

Se încasează în beneficiul Asociaţiei de Proprietari din Condominiu A0150-0113 (Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/500), IDNO: 1015600019669, cu sediul în mun.Chișinău, str. Alexandru cel Bun nr.108/1, de la Covalenco Alexandru, a.n.*****, IDNP:*****, suma de 7145,45 lei (șapte mii unu sute patruzeci și cinci lei și 45 bani) cu titlu de datorie, suma de 1804,32 lei (o mie opt sute patru lei și 32 bani) cu titlu de dobândă de întârziere, suma de 2000 lei (două mii lei) cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică.

Se explică dreptul părților și participanților la proces de a solicita hotărârea redactată în cadrul termenului de decădere de 30 de zile.

Hotărârea poate fi contestată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 de zile de la pronunțarea dispozitivului prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru).

Președintele ședinței,
Judecător **Victor Sandu**