

CERERE DE CHEMARE ÎN JUDECATĂ

Sediul materiei: art. 148–151, 192, 194–195 C. proc. civ.

Către:

JUDECĂTORIA BUFTEA

Domnule Președinte,

Reclamantă:

S.C. ETHOS RELAȚII PUBLICE S.R.L., CUI: RO17081298

Sediu social / adresă corespondență: **Șos. Banatului nr. 14, Bl. 47, Et. 3, Ap. 116, Oraș Chitila, Jud. Ilfov**

Reprezentată legal prin: **DEHELEAN DRAGOȘ-ALIN**, CNP 1790520131315, acționar unic și administrator. Domiciliu procesual ales (electronic) pentru comunicarea actelor: dragos.dehelean@selenis.ro. Telefon: **0723 575 323**.

Pârâtă:

Asociația de Proprietari „RESIDENZ - CARTIERUL GERMAN”, CIF 25804485

Sediu: **Șos. Banatului nr. 14, Oraș Chitila, Jud. Ilfov**

E-mail: administrator@cartierulgerman.com, cex@cartierulgerman.com

I. CAPETE DE CERERE

1) Obligarea pârâtei să aplice **repartizarea pe număr de persoane** pentru cheltuielile prevăzute la art. 82 din Legea 196/2018 (*energie electrică părți comune, apă necontorizată/diferențe*) și să recalculeze lista de întreținere pe **iulie 2025** pentru Ap. 116 în consecință.

2) Obligarea pârâtei să publice pentru informarea proprietarilor modul de calcul al cotelor-parti indivize, conform art. 86 din Legea 196/2018 (Carte funciară / documentație cadastrală, inventarul complet al proprietăților individuale). Totodată, să publice **hotărârile AGA** privind metodologiile de repartizare și **tabelul nominal complet** (proprietari, suprafețe utile/anexe - boxe, locuri de parcare, grădini și terenuri în proprietate individuală).

În practică, cerem ca pârâta să furnizeze reclamantei un **tabel justificativ** care:

(i) să prezinte **toate proprietățile individuale** din condominiu, folosind cel puțin următoarele coloane/capete de tabel: **1. "Nr. CF"** (Carte funciară), **2. "Nr. Cadastral"**, **3. "Suprafața (utilă)"**, **4. "CPI"** (Cota-parte indiviză din totalul condominiului), **5. "Nr. și data extrasului CF folosit"** (pentru trasabilitate).

(ii) să includă în coloana **3. "Suprafața (utilă)"** doar valori obținute din extrasul de Carte funciară menționat în coloana 5.

(iii) valorile din coloana **4. "CPI"** să fie calculate "*ca raportul dintre suprafața utilă a proprietății individuale și suma suprafețelor utile ale tuturor proprietăților individuale din condominiu*" $\times 100\%$ (Legea 196/2018, art. 2, lit. l).

(iv) să includă o **linie de total** în care, suma valorilor din coloana **4. "CPI"** să fie egală cu **100%**.

Notă:

- Prin **condominiu**, intelegem **ansamblul rezidențial** administrat de pârâtă, respectiv "*un ansamblu rezidențial format din locuințe și/sau construcții cu altă destinație, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale*" (Legea 196/2018, art. 3, alin. (3), lit. c).

3) Obligarea pârâtei să **regularizeze toate listele** aferente **ultimilor 3 ani anteriori introducerii acțiunii**, lunar, cu centralizator pe poziții, aplicând criteriile legale (art. 82 și CPI corectă), iar **diferențele rezultate să fie restituite reclamantei**, actualizate cu **dobânda legală** potrivit O.G. nr. 13/2011 (de la data scadenței fiecărei poziții și până la plată; subsidiar, de la data introducerii acțiunii).

4) Obligarea pârâtei să achite cheltuielile de judecată.

Natura cererii: obligație de a face / pretenții accesorii (neevaluabilă în bani la acest moment).

Competență: materială și teritorială - **Judecătoria Buftea** (sediul pârâtei în Chitila).

Taxa judiciară de timbru: **20 lei** (art. 27 O.U.G. nr. 80/2013 - cerere neevaluabilă).

În drept, faptele, temeiurile și dezvoltările pe capete sunt expuse în paginile următoare ale cererii.

II. SITUAȚIA DE FAPT

II.1. Calitatea de proprietar al reclamantei

Reclamanta este proprietara unității locative, cu scop rezidențial, Ap. 116, Bl. 47, cu anexele boxă nr. 12 și loc de parcare subteran nr. 1113, situate în condominiul administrat de pârâtă. Dreptul de proprietate rezultă din extrasele de carte funciară pentru fiecare. (Anexele 2A-2C)

II.2. Nerepartizarea niciunei cheltuieli de întreținere pe criteriul "număr persoane"

La data de **2 septembrie 2025**, pârâta a afișat **nota de plată pentru întreținerea lunii iulie 2025**. Din notă și din fișierele explicative încărcate pe platforma e-bloc.ro rezultă că toate cheltuielile care, potrivit legii, se repartizează **proporțional cu numărul de persoane** au fost repartizate exclusiv după cotă-parte indiviză (Anexele 3A–3C). Este vorba, între altele, de energia electrică utilizată pentru **instalațiile comune** (inclusiv lifturi) și de **apă rece/caldă + canalizare** care nu pot fi individualizate pe fiecare unitate de proprietate. Legea prevede expres că aceste categorii se repartizează după numărul de persoane, nu pe cote-părți.

Practic, la ora actuală, niciunul din costurile asociației de proprietari nu este repartizat pe număr de persoane (Anexa 3A).

II.3. Lipsa documentelor justificative pentru calculul cotei-parti indivize

La **12 septembrie 2025**, reclamanta a depus la pârâtă contestația listei de întreținere pentru iulie 2025 și a solicitat documentele justificative privind: (i) **modul de calcul al cotei-părți indivize** și (ii) **evidența numărului de persoane** folosită la repartizare. Pârâta a confirmat primirea la 25.09.2025 (președinte Mugur Matei) și 26.09.2025 (administrator Cristian Marin), indicând că va comunica un răspuns "până la 30.09.2025". **Până la data depunerii prezentei cereri, răspunsul nu a fost comunicat.** (Anexele 4A – 4E)

În paralel, am încercat să găsim justificarea calculului cotelor-părți indivize pe platforma **e-bloc.ro**, acolo unde sunt afișate în mod oficial listele de plată pentru întreținere, documentele justificative pentru cheltuieli și alte acte sau comunicări, pentru proprietari, ale pârâtei. Am gasit doar un "**Centralizator scări - Iulie 2025**" (Anexa 3D), unde fiecare bloc din ansamblu apare cu o așa-zisă "cotă-parte", care pare formulată arbitrar și fără vreun fel de corespondență cu documentația cadastrală. În rest, nu există niciun

document care să listeze **proprietățile individuale** și **suprafețele lor** (asa cum am prezentat mecanismul legal, în capătul de cerere I.2), **hotărâri AGA** sau de altă natură, care să facă referire la cotele-părți indivize.

II.4. Modificarea arbitrară a cotei-părți indivize (0,16 → 0,206)

Acordul de asociere al Asociației „Residenz - Cartierul German” din **07.05.2009** îl menționează pe fostul proprietar al ap 116 (SC Bear Projects SRL), cu o cotă-parte indiviză de **0,16** (Anexa 5A). După vânzarea din 22.10.2009 către reclamanta, - cel puțin din octombrie 2019 și până în prezent - cota-parte a crescut la **0,206** (Anexa 5B).

Asta deși suprafața utilă deținută de reclamantă în proprietate individuală a rămas aceeași de la cumpararea din 2009, în timp ce condominiul de tip ansamblu rezidențial s-a extins cu un număr de aproximativ **12 blocuri**, care au adus noi proprietăți individuale în calculul sumei tuturor suprafețelor utile.

Mai adăugăm ca am observat **modificări ale cotelor-părți indivize**, între 2009 și 2019, și la **restul vecinilor din Bl 47** (Anexele 5A-5B).

III. TEMEIURI DE DREPT

III.1. Repartizarea cheltuielilor de întreținere pe număr de persoane și recalcularea listei pe iulie 2025

- *Legea 196/2018, art. 82 alin. (1)–(2):* cheltuielile repartizate proporțional cu numărul de persoane privesc, între altele, "**energia electrică utilizată pentru funcționarea instalațiilor comune, inclusiv a ascensoarelor**", "**apă rece [...]** și **canalizare**" etc.
- *Aplicare la fapte (II.2):* în iulie 2025 **Asociația a repartizat pe cotă-parte indiviză (CPI = 0,206)** atât energia electrică aferentă funcționării **părților comune (PC)**, cât și **diferențele de consum apă / apă părți comune**, după cum rezultă din înscrisurile anexate:

(a) Energie electrică – părți comune (PC).

- „*Fișa de calcul cheltuieli comune*” (Anexa 3C) are rubrica „**ENERGIE ELECTRICĂ (Distribuire: Cota parte)**”, în care figurează facturile de la Hidroelectrică pentru alimentarea părților comune ale blocurilor (ex.: „**energie electrică bl. 47 CT – iul. 2025**”, „**energie electrică bl. 12 – FDCP subsol – iul.**

2025”, „energie electrică **trafo 1** – iul. 2025”), ceea ce confirmă opțiunea de **distribuire pe CPI**, nu pe persoane.

- "Notă de plată" individuală pentru Ap. 116 (Anexa 3A) arată, corespunzător, o serie de poziții „**energie electrică bl. [nr] PC – iul. 2025**” cu mențiunea explicită „**cota 0,206**” (de ex.: r. 22 „energie electrică trafo 1 – iul. 2025, cota 0,206, 89,2134 → 18,38 lei”; r. 31 „energie electrică bl. 12 – FDCP subsol – iul. 2025, cota 0,206, 8,0309 → 1,65 lei”). Toate aceste consumuri reprezintă energia electrică necesară **instalațiilor comune** (în concret, alimentarea ascensoarelor, iluminat scări/subsol/alei, hidrofor/pompe, interfon, bariere/porți, CCTV, ventilatoare parcaj, instalații de detecție incendiu, pompe de evacuare), însă au fost **repartizate pe CPI** în loc de **număr de persoane**.

(b) Apă rece – diferențe/consum părți comune.

- În aceeași "Fișă de calcul cheltuieli comune" (Anexa 3C), rubrica „**APĂ RECE**” precizează regula: "**Contorizați: Indecși contoare, pierderi: Proporțional cu consumul; Necontorizați: Numărul de persoane**", ceea ce impune ca apa necontorizată să fie repartizată pe **persoane**. Cu toate acestea, există rubrică separată "**DIFERENTE CONSUM APA (Distribuire: Cota parte)**", total **5.442,40 lei**, indicând că **diferențele** au fost distribuite pe **CPI**, nu pe persoane.

- „Nota de plată” aferentă Ap. 116 (Anexa 3A) include exact această categorie la CPI: r. 64 „**diferențe consum apă și apă părți comune – cota 0,206, 54,4888 → 11,22 lei**”, ceea ce probează opțiunea Asociației de a nu aplica repartizarea pe număr de persoane pentru apa necontorizată/diferențele de la branșament.

- **Concluzie:** pentru **iulie 2025**, cheltuielile încadrabile la Art. 82 alin. (1)–(2) (energia electrică destinată **funcționării instalațiilor comune**, inclusiv ascensoare, și **apa rece / canalizarea** în componenta **necontorizată / diferențe**) au fost **repartizate pe CPI 0,206**, nu pe **număr de persoane**, rezultând o **încălcare** a regulii legale și necesitând **recalcularea** listei de întreținere pentru această lună cu aplicarea criteriului corect.

III.2. Dreptul de acces al proprietarilor la modul de calcul al cotei-părți indivize și obligația asociației de proprietari de a pune la dispoziție documentele

- *Legea nr. 196/2018, la Art. 28, alin. (1)–(4), prevede că "proprietarii din condominiu **au dreptul să fie informați în legătură cu toate aspectele ce privesc activitatea asociației, să solicite în scris și să primească copii după orice document al acesteia.**"; "proprietarii (...) **au dreptul să primească explicații cu privire la calculul cotei de contribuție și, după caz, să o conteste, în termen de***

10 zile de la afișarea listei"; "președintele asociației este obligat să răspundă, în scris, la contestație în 10 zile de la înregistrarea acesteia".

- De asemenea, la Art. 107, lit. c din aceeași lege, se prevede ca **"președinții asociațiilor de proprietari sunt obligați să actualizeze, în baza actelor de proprietate, toate informațiile privind proprietățile, suprafețele și cotele-părți indivize, în vederea calculului cotelor de contribuție."**
- **Aplicare la fapte (II.3.):**
 - Reclamanta a formulat contestație privind listele și a solicitat în scris documentele justificative ale calculului CPI (tabel centralizator pe întregul condominiu cu nr. de carte funciară, nr. cadastral, suprafața din CF, cotă-parte indiviza și actul folosit), conform art. 28; pârâta nu a furnizat explicațiile/documentele cerute și nu a răspuns în termenul de **10 zile** prevăzut de lege, deși a confirmat primirea și a promis un răspuns (Anexele 4A–4E). Aceasta încalcă art. 28 alin. (1)–(4) și art. 57 lit. e).
 - În privința **bazei de calcul a CPI**, asociația a utilizat pentru reclamant **CPI = 0,206** fără a proba, la solicitare, **suportul cadastral/CF și centralizatorul complet** al proprietăților individuale (incluzând apartamente, boxe, locuri de parcare, grădini etc.), deși **art. 86 alin. (1)** impune **raportarea la CF/act**, iar **art. 86 alin. (2)** impune **demersuri de corecție** dacă **totalul $\neq 100\%$** .
- **Concluzii:**
 - 1) Instanța va constata **încălcarea dreptului de informare** și a **obligației de comunicare** a documentelor (art. 28 alin. (1)–(4), art. 57 lit. e)) și va **obliga pârâta** să pună la dispoziția reclamantei (spre consultare/copiere) **dosarul de calcul al CPI**, corespunzător întregului ansamblu rezidențial (număr CF / cadastral, suprafețe utile din CF, CPI), cu linie de control **$\Sigma(\text{CPI}) = 100\%$** , metodologiile folosite la calcul, precum și înscrisurile-suport (extrase CF, documentație cadastrală, evidența parcarilor / boxelor / grădinilor proprietati individuale si exclusive, hotărâri AGA etc.).
 - 2) Totodată, în aplicarea **art. 86 alin. (1)–(2)** și **art. 107 lit. c)**, pârâta va fi obligată să **verifice/actualizeze** evidențele **pe baza CF**, să **efectueze corecțiile necesare** (inclusiv **documentație cadastrală** dacă **suma CPI $\neq 100\%$**) și să **publice pentru informarea proprietarilor** metodologia și rezultatul recalculului (centralizatorul complet, cu **linia de control: total CPI = 100%**).

- 3) În subsidiar, în temeiul art. 81 (Legea 196/2018), se solicită a se permite reclamantei verificarea prin **expertiză contabilă a modului de calcul al cotelor și a listelor**, dacă asociația nu asigură accesul deplin la documente.

III.3. Determinarea cotei-părți indivize și a suprafețelor luate în calcul

- *Legea nr. 196/2018, la Art. 2, lit. h, definește **condominiul**, în contextul Asociațiilor de proprietari, drept un "imobil format din teren cu una sau mai multe construcții, în care există cel puțin 3 proprietăți individuale reprezentate de locuințe sau locuințe și spații cu altă destinație". Totodată, la Art. 3, alin (3), lit c, arată că un condominiu poate fi constituit dintr-un "**ansamblu rezidențial** format din locuințe și/sau construcții cu altă destinație, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale", caz care se aplică și pentru "Residenz - Cartierul German".*
- *Potrivit Art. 2, lit. l, din aceeași lege, "**cotă-parte indiviză**" este "cotă-parte de proprietate comună forțată, exprimată procentual, care îi revine fiecărui proprietar individual și este calculată ca raportul dintre suprafața utilă a proprietății individuale și suma suprafețelor utile ale tuturor proprietăților individuale din condominiu. Suma cotelor-părți indivize trebuie să fie egală cu 100%; în caz contrar, acestea trebuie recalculate prin grija președintelui asociației de proprietari, conform suprafețelor utile".*
- *Tot legea impune ca **Acordul de asociere** să conțină, între altele: "enumerarea și descrierea părților aflate în **proprietate comună**" și "cotă-parte indiviză ce revine fiecărui proprietar din proprietatea comună". (Art. 17 alin. (3) lit. d și e)*
- *Acordul de asociere din 2009 (Anexa 6A) consemnează explicit, la Art. 2.2.1 (p. 2), existența **locurilor de parcare** "subterane - 320; supraterane - 338". Iar la Art. 2.5.3 (p. 5) precizează că **grădinile individuale**, respectiv "terenurile aflate în proprietatea exclusivă a deținătorilor de apartamente sau spații cu altă destinație de la parterul blocurilor", sunt "considerate ca făcând parte din proprietatea individuală". Caracterul de **proprietate individuală** al **grădinilor care aparțin de apartamentele de la parterul blocurilor** este reconfirmată în mai multe locuri din Acordul de asociere. Spre exemplu, la Art. 2.6 și 2.6.1, ele sunt excluse din categoria proprietății comune, prin caracterul lor de "**proprietate exclusivă**".*
- *La randul său, **Statutul asociației** (Anexa 6B) reiterează caracterul de **proprietate individuală** atât al apartamentelor din ansamblul rezidențial, cât și al boxelor, locurilor de parcare supra/sub terane și al grădinilor de la parterul blocurilor, dar*

și luarea acestora în calcul la determinarea cotei-părți indivize a fiecărei proprietăți individuale (Art. 30.5-30.7)

- *Aplicare la fapte (II.3.-II.4):*

- Singurul document care se poate referi la **distribuirea cheltuielilor de întreținere pe baza cotei-părți indivize**, din cele publicate de pârâtă pe platforma e-bloc.ro, respectiv "**Fisa calcul cheltuieli comune-Iulie 2025**" (Anexa 3C) listează doar **blocurile** din ansamblul rezidențial, ceea ce înseamnă că eventual doar apartamentele și boxele ar fi intrat în prezumtivul calcul al cotelor-părți indivize. În schimb, **parcărilor supra/sub terane și grădinile în proprietate exclusivă de la parterul blocurilor nu au fost luate în calcul.**

- Reclamantei i-a fost modificata nejustificat cotă-parte indiviza de la **0,16**, cât era prevazut în **Acordul de asociere din 2009** (Anexa 5A) pentru proprietatile sale, la **0,206**, cât apare în notele de plata, începând din octombrie 2019 (exemplu: Anexa 5B), fara să existe vreo notificare, demers de modificare a documentației cadastrale sau hotărare a AGA.

JURISPRUDENȚĂ, ICCJ - Decizia nr. 55/18.09.2023 (HP): "*este necesar să existe declarații scrise și semnate ale fiecărui proprietar*" pentru deciziile adoptate în afara AGA (art. 50 lit. b L.196/2018).

- *Concluzii:*

- Instanța va constata că **determinarea cotei-părți indivize (CPI)** trebuie făcută **exclusiv** potrivit Legii nr. 196/2018: CPI = raportul dintre **suprafața utilă a fiecărei proprietăți individuale și suma suprafețelor utile ale tuturor proprietăților individuale din condominiu**, cu **$\Sigma CPI = 100\%$** ; orice modificare a unei CPI impune **modificarea proporțională a tuturor CPI** și, dacă totalul nu este 100%, **președintele asociației are obligația de a iniția corectarea documentației cadastrale**. (Art. 2 lit. l; art. 5; art. 86 alin. (1)–(2) din Legea nr. 196/2018.)

- Instanța va reține că, potrivit **Acordului de asociere și Statutului**, în **numitorul** formulei CPI intră **toate proprietățile individuale** existente în condominiu - **apartamente/spații, boxe, locuri de parcare** (sub/supraterane) și **terenurile în proprietate exclusivă aferente apartamentelor de la parter** (Acord, art. 2.5.1–2.5.3, 2.6–2.6.3; Statut, art. 30.5–30.7; Legea nr. 196/2018, art. 35, art. 43–44.).

- Aplicat cauzei, pârâta a utilizat pentru reclamantă **CPI = 0,206 fără a dovedi baza cadastrală și fără un centralizator al tuturor proprietăților individuale pe întregul condominiu - ansamblu rezidențial**; singurul înscris prezentat

listează "cote" pe blocuri (nu pe unități), ceea ce indică omisiunea parcărilor și a terenurilor exclusive (grădini la parterul blocurilor), iar **Acordul 2009** consemna anterior pentru aceeași unitate **CPI = 0,16**. Această practică contravine cadrului legal și actelor asociației și impune recalcularea CPI la nivelul întregului condominiu, pe date din CF. (Fapte și anexe indicate în cerere: "Centralizator scări - iulie 2025", diferența 0,16 → 0,206.)

- În consecință, instanța va obliga pârâta: **(i)** să întocmească și să comunice **centralizatorul suprafețelor și cotelor-parti indivize pe întregul condominiu** (nr. CF/cadastral, SU din CF, CPI recalculează, trimitere la extrasul utilizat), cu linie de control $\Sigma=100\%$; **(ii)** să recalculeze CPI incluzând explicit în sumă apartamente/spații, boxe, locuri de parcare și terenurile exclusive ale parterelor, conform Acordului/Statutului; **(iii)** dacă $\Sigma \neq 100\%$ sau datele din CF sunt neconcordante, președintele să inițieze documentația cadastrală de corecție și să actualizeze evidențele și actele asociației (Acord/Statut) în mod corespunzător; **(iv)** să publice metodologia și rezultatul recalculării pentru informarea proprietarilor și să aplice noile CPI la listele de întreținere vizate în cauză. (Legea nr. 196/2018, art. 17 alin. (3) lit. d)–e), art. 86 alin. (1)–(2), art. 107 lit. c); Acord/Statut – dispozițiile citate.)

- În subsidiar, pentru cazul în care pârâta nu pune la dispoziție documentația completă sau apar neconcordanțe, se va încuviința **expertiză tehnică judiciară** (cadastru/contabilitate) pentru **inventarierea suprafețelor utile din cartile funciare** pe tot condominiul și **recalcularea CPI** potrivit normelor legale și actelor asociației, cu aplicarea rezultatelor în prezenta cauză.

Exemplificare calcul CPI:

CPI se calculează pe baza **suprafețelor utile din extrasul CF** pentru toate **unitățile individuale** (apartamente, boxe, parcuri, grădini exclusive), astfel încât **$\Sigma(\text{CPI})=100\%$** , la nivel de **condominiu / ansamblu rezidențial**.

Nr. crt.	Nr. CF	Nr. cadastral	Unitate (bloc / scară / ap)	Tip unitate (ap / boxă / parcare / grădină)	Suprafață utilă din CF (mp)	Observații (ex: teren/grădină exclusivă)	CPI (%) ($\Sigma=100$)	Verificat
1				ap.				
2				boxă				
3				parcare				
4				grădină				

Total							100,00	
-------	--	--	--	--	--	--	--------	--

Legendă: $CPI (\%) = (SU \text{ unitate} / \Sigma SU \text{ toate unitățile}) \times 100$. Instanța poate dispune depunerea acestui centralizator, împreună cu documentele-suport (extrase CF, planuri, evidența parcarilor/boxelor/grădinilor exclusive).

III. 4. Regularizare sume și dobânda legală

- *Codul civil – Legea nr. 287/2009, art. 1.341 prevede: „Cel care plătește fără a datora are dreptul la restituire.”*
- *Codul civil, art. 1.345: „Cel care, în mod neimputabil, s-a îmbogățit fără justă cauză în detrimentul altuia este obligat la restituire, în măsura pierderii patrimoniale a celeilalte persoane, dar fără a fi ținut dincolo de limita propriei îmbogățiri.”*
- *O.G. nr. 13/2011, art. 1 alin. (2)–(3): „Dobânda datorată de debitorul obligației bănești pentru neîndeplinirea obligației la scadență este denumită **dobândă penalizatoare**”, iar dobânda pentru perioada anterioară scadenței este remuneratorie.*
- *Codul civil, art. 2.517: „Termenul prescripției este de 3 ani, dacă legea nu prevede un alt termen.”*
- *Aplicare la speță:*
 - **Efectul recalculării listelor.** Pentru lunile vizate, **diferențele pozitive încasate de pârâtă** față de sumele ce ar fi rezultat din: (i) repartizarea pe număr de persoane la cheltuielile de la art. 82 Legea nr. 196/2018 și (ii) **CPI corect** determinată conform art. 2 lit. 1 și art. 86 din aceeași lege, **constituie plăți nedatorate** și sunt **supuse restituirii** (principal). În subsidiar, se poate reține **îmbogățirea fără justă cauză**. (Faptele și încălcările reținute la III.1–III.3, inclusiv dovezile din Anexele 3A–3C, 4A–4E și diferența CPI 0,16 → 0,206, deja expuse în dosar).
 - **Intervalul de regularizare.** Se solicită **regularizarea tuturor lunilor din ultimii 3 ani anteriori introducerii acțiunii**, cu **sold final în favoarea reclamantei** (dacă este cazul), în limitele termenului general de prescripție.
 - **Dobânda legală.** Pentru sumele ce se vor constata **nedatorate**, se solicită:

(a) dobânda legală penalizatoare de la data punerii în întârziere a pârâtei (notificarea/contestația transmisă și dovedită la dosar - Anexele 4A–4E) **până la plata efectivă; în subsidiar, de la data introducerii cererii.** (O.G. nr. 13/2011, art. 1).

(b) Dacă instanța apreciază că natura raportului impune, dobânda poate curge de la data fiecărei plăți nedatorate, ca echivalent al lipsei folosinței capitalului, potrivit regulilor OG nr. 13/2011.

- **Concluzii :**

- **Obligarea pârâtei** să procedeze la **regularizarea tuturor listelor** din ultimii 3 ani (calcul corect pe **număr de persoane** pentru cheltuielile de la art. 82 Legea nr. 196/2018 și pe **CPI corectă** la cele pe cotă), cu întocmirea unui **centralizator de regularizare** pe luni/poziții.

- **Obligarea pârâtei la restituirea diferenței totale** rezultate în favoarea reclamantei, **cu dobânda legală** conform O.G. nr. 13/2011: **penalizatoare** de la data **punerii în întârziere** (dovedită la dosar) și până la plata efectivă; **subsidiar**, de la data introducerii acțiunii; iar, dacă se apreciază aplicabil, **de la data fiecărei plăți nedatorate.**

În temeiul *art. 906 CPC*, solicităm aplicarea unei **penalități de 200 lei/zi** de întârziere până la executarea integrală a obligațiilor stabilite prin hotărâre. Conform alin (1) : "*dacă debitorul nu execută obligația de a face sau de a nu face [...] acesta poate fi constrâns la îndeplinirea ei, prin aplicarea unor penalități, de către instanța de executare*". De asemenea, conform alin (2) : "*când obligația nu este evaluabilă în bani, instanța sesizată de creditor îl poate obliga pe debitor, prin încheiere definitivă dată cu citarea părților, să plătească în favoarea creditorului o penalitate de la 100 lei la 1.000 lei, stabilită pe zi de întârziere, până la executarea obligației prevăzute în titlul executoriu.*"

- **Cheltuieli de judecată**, conform disp. Codului de procedură civilă (se solicită distinct în secțiunea dedicată).

III.5. Proba cu înscrisuri. Obligația de prezentare (C. proc. civ)

- **C. proc. civ., art. 254 alin. (1) și (4):** "*Probele se propun, sub sancțiunea decăderii, de către reclamant prin cererea de chemare în judecată*", iar dacă s-a încuviințat proba cu înscrisuri, partea "*va depune copii certificate de pe înscrisurile invocate cu cel puțin 5 zile înainte de termenul fixat pentru judecată*".

- **C. proc. civ., art. 292 alin. (1)–(2), (5):** "fiecare parte are dreptul să depună înscrisurile... în copie certificată pentru conformitate... [iar] dacă înscrisul este depus în copie... să îl prezinte instanței [originalul], sub sancțiunea de a nu se ține seama de înscris"
- **C. proc. civ., art. 293 alin. (1)–(2):** "Când partea învederează că partea adversă deține un înscris probatoriu... instanța poate ordona înfățișarea lui... Cererea... va fi admisă dacă înscrisul este comun părților... dacă însăși partea adversă s-a referit... sau dacă, după lege, ea este obligată să înfățișeze înscrisul. "
- **Corelare cu art. 28 din Legea 196/2018:** dreptul de acces al proprietarilor la orice documente ale asociației.
- **Aplicarea la speță:**
 - **Solicităm încuviințarea probei cu înscrisuri**, întrucât soluționarea cauzei depinde de actele care atestă modul de determinare și de repartizare a cheltuielilor între proprietari (inclusiv calculul cotei-părți indivize și repartizările pe criteriul numărului de persoane). Temeiul este art. 254, art. 292 și art. 258 C. proc. civ. (încuviințarea probelor).
 - În baza art. 293 C. proc. civ., solicităm ca instanța să oblige pârâta **Asociația de Proprietari „Residenz - Cartierul German”** să prezinte, în copie certificată pentru conformitate, până la termenul anterior dezbaterilor, următoarele înscrisuri deținute de aceasta ori la care are acces legal, întrucât sunt comune părților și/sau au fost invocate chiar de pârâtă în listele de plată și în platforma e-bloc:
 - a) **Centralizatorul oficial al cotelor-părți indivize** (CPI) pentru **toate proprietățile individuale din condominiu**, cu formula de calcul utilizată și bazele de calcul (suprafețe utile și anexe/locuri de parcare/terenuri în folosință exclusivă), inclusiv istoricul modificărilor între 2009 - prezent;
 - b) **Tabelul/situația suprafețelor utile și a anexelor** pe fiecare **unitate locativă, boxă, loc de parcare subteran/suprateran, teren/„grădină”** în proprietate exclusivă;
 - c) **Documentațiile cadastrale și planșele de arhitectură/recepție, cartea tehnică a construcțiilor/ansamblului**, în părțile privitoare la suprafețe și la regimul părților comune, inclusiv **situațiile parcărilor și ale terenurilor în proprietate exclusivă**;

d) *Extrasele de carte funciară colectivă* pentru *imobilele-construcții administrate de pârâtă*;

i) Rapoartele cenzorului/Comitetului executiv privind verificarea listelor de întreținere și a CPI;

- În temeiul art. 297–298 C. proc. civ., dacă pârâta invocă faptul că unele înscrisuri se află la terți (de ex., OCPI Ilfov, furnizori utilități, administratorul platformei e-bloc, dezvoltator/constructor), solicităm citarea reprezentanților acestora cu obligația de a prezenta înscrisurile ori, în cazul autorităților / instituțiilor publice, emiterea de adrese pentru trimiterea actelor în termenul fixat de instanță.

- *Sanțiuni procesuale în caz de neconformare*: solicităm aplicarea, după caz, a amenzii judiciare pentru încălcarea obligațiilor privind desfășurarea procesului (art. 187 C. proc. civ.), inclusiv obligarea la plata cheltuielilor ocazionate de amânare, potrivit Codului de procedură civilă.

III. 6. Competență și procedură

- *Potrivit Codului de procedură civilă, Judecătoria* este competentă în primă instanță pentru litigiile relevante pentru prezenta cauză: „*cererile având ca obiect administrarea clădirilor cu mai multe etaje, apartamente sau spații aflate în proprietatea exclusivă a unor persoane diferite, precum și cele privind raporturile juridice stabilite de asociațiile de proprietari cu alte persoane fizice sau persoane juridice*” [art. 94 pct. 1 lit. c)], și „*cererile privind obligațiile de a face sau de a nu face neevaluabile în bani, (...) cu excepția celor date de lege în competența altor instanțe*” [art. 94 pct. 1 lit. h)].
- *Aplicare la speță*. Reclamanta solicită obligarea asociației la recalcularea listelor de întreținere și la respectarea regulilor legale de repartizare - pretenții de **a face** neevaluabile în bani și, totodată, raporturi juridice ce decurg din administrarea condominiului de către Asociația de Proprietari. În consecință, competența materială aparține **Judecătoriei**.
- *Competența teritorială de drept comun* este a instanței de la **domiciliul/sediul pârâtului**: „*Cererile în justiție se introduc la instanța domiciliului pârâtului. Cererile îndreptate împotriva unei persoane juridice (...) se introduc la instanța în a cărei circumscripție își are sediul*” (art. 107 CPC).
- *Aplicare la speță*. Pârâta „Asociația de Proprietari RESIDENZ - Cartierul German” are sediul în **Chitila, jud. Ilfov**, care se află în circumscripția

Judecătoria Bufta; prin urmare, această instanță este competentă teritorial să soluționeze cauza.

- *Acțiunea principală* are caracter **neevaluabil în bani** (obligații de a face). Pentru asemenea cereri, **taxa** este forfetară: „*Orice alte acțiuni sau cereri neevaluabile în bani, cu excepția celor scutite (...) se taxează cu 20 lei.*” (art. 27 din O.U.G. nr. 80/2013).
- *Notă:* dacă instanța va aprecia că există și capete **evaluabile în bani** (de ex., restituirea diferențelor rezultate după recalcul), acestea se vor timbra **suplimentar** potrivit regulilor pentru pretenții evaluabile (art. 3 și urm. O.U.G. nr. 80/2013), fără a afecta timbrajul capătului neevaluabil.

III. 7. Cheltuieli de judecată

- Conform CPC:
 - *"Cheltuielile de judecată constau în taxele judiciare de timbru (...) onorariile avocaților, ale experților (...) sumele cuvenite martorilor (...) precum și orice alte cheltuieli necesare pentru buna desfășurare a procesului."* (art. 451 alin. 1-4).
 - *"Partea care pretinde cheltuieli de judecată trebuie să facă (...) dovada existenței și întinderii lor, cel mai târziu la data închiderii dezbaterilor."* (art. 452).
 - *„Partea care pierde procesul va fi obligată, la cererea părții care a câștigat, să îi plătească acesteia cheltuieli de judecată."* (art. 453; cu posibilitatea compensării proporționale când admiterea este parțială).
- **Aplicare la speță.** Reclamanta solicită obligarea pârâtei la plata cheltuielilor de judecată (taxe, onorariu avocațial rezonabil, cheltuieli de copiere, eventuale expertize), cu **reducerea** oricărui onorariu vădit disproporționat (art. 451 alin. 2 CPC) și **dovedirea** lor până la închiderea dezbaterilor (art. 452 CPC).

IV. PROBE

Solicităm încuviințarea **probe(i) cu înscrisuri** și, după caz, a **obligației de prezentare** (art. 293 C. proc. civ.) a înscrisurilor aflate la pârâtă/terți, astfel cum sunt detaliate în cuprinsul cererii. Depunem și solicităm comunicarea către pârâtă a următoarelor **anexe**:

Anexa 1: Dovada plata taxa de timbru

Anexa 2A: Extras CF - Apartament 116, Bl 47 (PDF)

Anexa 2B: Extras CF - Boxa nr. 12, Bl 47 (PDF)

Anexa 2C: Extras CF - Parcare subterană nr. 1113 (PDF)

Anexa 3A: Notă de plată Ap. 116 - Iulie 2025 (PDF).

Anexa 3B: Lista de plată Bl. 47 - Iulie 2025 (PDF).

Anexa 3C: Fișa de calcul cheltuieli comune - Iulie 2025 (PDF)

Anexa 3D: Centralizator scari - Iulie 2025 (PDF)

Anexa 4A: Email transmis pe adresa Comitetului Executiv (cex@cartierulgerman.com), a Administratorului (administrator@cartierulgerman.com) și a Cenzorului Asociației (familia_apostol@yahoo.com) (PDF)

Anexa 4B: Contestație lista de întreținere din 12.09.2025 (PDF) - transmisă Asociației de Proprietari, împreună cu emailul din Anexa 4A.

Anexa 4C: Email de atentionare, din partea reclamantei, ca au expirat cele 10 zile prevazute de lege pentru primirea unui raspuns. Transmis în data de 25.09.2025 (PDF)

Anexa 4D: Mesaj de confirmare a primirii contestației, din partea presedintelui asociației de proprietari, care promite un raspuns "marți 30 Septembrie cel tarziu". Primit pe 25.09.2025 (PDF)

Anexa 4E: Mesaj de confirmare a primirii contestației, din partea administratorului asociației de proprietari. Primit pe 26.09.2025 (PDF)

Anexa 5A: Extras din Acordul de asociere din 2009 - cotele-parți indivize care le revineau pe 07.05.2009 proprietarilor, de la acel moment, din Bl. 47 (PDF- semnalizat cu roșu cotă-parte indiviză)

Anexa 5B: Cotele-parți indivize care le revin în iulie 2025 proprietarilor din Bl. 47, cf Listei de plată pentru Bl. 47 - Iulie 2025 (PDF - semnalizat cu roșu cotă-parte indiviză).

Anexa 6A: Acordul de Asociere din 2009 - varianta completă

Anexa 6B: Statutul Asociației de Proprietari, readoptat în 2019 - varianta completă

Mențiuni procedurale:

- Solicităm **judecarea cauzei în lipsă**, în temeiul art. 411 alin. (1) pct. 2 C. proc. civ. (după caz).
- **Depun prezenta cerere în 2 exemplare** (pentru instanță și comunicare către pârâtă).
- **Anexăm:** dovada achitării **taxei judiciare de timbru – 20 lei; dovada calității de reprezentant** (certificat constatator ONRC actualizat) și copiile certificate pentru conformitate ale înscrisurilor depuse.
- **Regularizare art. 200 C. proc. civ.:** ne rezervăm dreptul de a **completa** probele cu înscrisuri aflate exclusiv la pârâtă/terți.

Data: 29.10.2025

Reclamantă: S.C. ETHOS RELAȚII PUBLICE S.R.L., prin DEHELEAN DRAGOȘ-ALIN, administrator

Semnătura: _____

Domnului Președinte al Judecătoriei Buftea.

SNEP

Chitila IF - Impozite și Taxe Locale - CUI 4420848

Telefon suport: 0214363009

Plată online impozite / taxe

Instituție:Chitila IF - Impozite și Taxe Locale - CUI 4420848

Număr dovadă de plată (RRN):530384599923

Data plății: 30.10.2025 00:09:43

Valoare:20,00 Lei

Comision:0,00 Lei

Total valoare:20,00 Lei

Contribuabil:Dehelean Dragos-Alin

CNP/CUI:1790520131315

Descriere:Plătită în numele: ETHOS RELAȚII PUBLICE SRL. Cauză: ETHOS SRL vs Asociația
Residenz – Cartierul German, instanță: Judecătoria Buftea

Detalii plată:

21.A.07.03.00 Taxe judiciare de timbru și alte taxe de timbru/Taxa judiciara de timbru

IBAN: RO52TREZ42221070203XXXXX

20,00 Lei

Comisionul suportat integral de instituție.