

JUDECATORIA BUFTEA

SECTIA CIVILA

DOSAR NR. 40399/94/2025

ONORATA INSTANTA,

Subscrisa **ASOCIATIA DE PROPRIETARI RESIDENZ -CARTIERUL GERMAN** cu sediul in Chitila, sos Banatului nr. 14, bl 10, et 5, ap.104, jud. Ilfov, CIF 25804485, reprezentanta legal prin Presedinte Matei Mugur si conventional prin av Epure Valentin, tel 0724 276 487, email: valentinmepure@gmail.com

In contradictoriu cu

SC ETHOS RELATII PUBLICE SRL, cu sediul in sos. Banatului nr. 14, bl.47, et.3, ap.116, Chitila, jud. Ilfov, CUI 17081298

In temeiul art 205 din CPC, formulam prezenta

INTAMPINARE

Prin care va rugam sa respingeti actiunea ca neintemeiata, avand in vedere urmatoarele

MOTIVE:

1. In primul rand, din punctul nostru de vedere se impune ca reclamanta sa faca precizari cu privire la petitul actiunii, respective sa indice in mod clar care sunt capetele de cerere cu care a investit instanta, deoarece acestea nu reies in mod clar din textul actiunii.
Dupa cum se poate observa la pag 1-2 ale cererii se indica mai multe capete de cerere, numerotate de la 1 la 3 insa ulterior pe parcurs apar noi si noi capete de cerere, pentru ca la capitolul Concluzii, sa apara alte solicitari decat cele initiale si decat cele inserate pe parcursul argumentatiei.
Consideram ca atat pentru claritate cat si pentru rigurozitate, se impune ca reclamanta sa precizeze clar ceea ce doreste de la instanta de judecata, acest aspect fiind de asemenea util si pentru noi in formularea apararilor.
2. Din modul alambicat cum a inteles reclamanta sa motiveze cererea de chemare in judecata, am distins totusi doua probleme care ar face obiectul nemulțumirilor:
 - a) Faptul ca pe listele de plata diferentele de apa calda, apa rece si energie electrica figureaza ca fiind calculate dupa cota-parte indiviza si nu dupa numarul de persoane;

b) Valoarea cotei-parti (0,206) stabilita de asociatie in cazul reclamantei nu ar fi cea corecta.

3. In ceea ce priveste lit a) consideram ca nemultumirile exprimate de reclamanta sunt neintemeiate:

-in primul rand, interpretarea art. 82 din Legea nr. 196/2018 in sensul ca diferentele de apa calda, apa rece si energie electrica se calculeaza pe persoane este una proprie reclamantei si nu coincide cu interpretarea facuta de asociatie aceluiasi text legal. De la bun inceput trebuie precizat ca in cartierul nostrum atat consumul de apa calda/rece cat si cel de energie electrica pe spatiile comune este contorizat/masurat, ipoteza care nu este avuta in vedere in cadrul disp art 82 din Legea nr. 196/2018. Mai mult in anul 2019, Adunarea Generala a proprietarilor a decis ca diferentele de apa pe spatiile comune sa se distribuie pe cota-parte indiviza. Situatia este asemanatoare si in cazul consumului de energie electrica pe spatiile comune care este contorizat si distribuit in cadrul listelor de intretinere pe cote-parti indivize. Apreciam ca textul legal invocat de reclamant nu priveste situatia condominiului nostru, unde atat consumul de apa calda/rece cat si cel de energie electrica pe spatiile comune este contorizat/masurat ci priveste situatia unui consum necontorizat si care se regaseste numai in facturile furnizorilor.

-in al doilea rand, art 82, alin. 3 din Legea nr. 196/2018 prevede ca modalitatea de repartizare a cheltuielilor pe persoane va face obiectul unui regulament al comitetului executiv, regulament care nu a fost aprobat de adunarea generala a proprietarilor;

-facem precizarea ca acest regulament al repartizarii unor astfel de cheltuieli nu a fost aprobat de adunarea generala a proprietarilor deoarece multi proprietari locuiesc in Cartierul Residenz dar au inca domiciliul pe cartea de identitate in Bucuresti, prin urmare o repartizare a cheltuielilor pe persoane nu ar reflecta realitatea. Precizam ca inclusiv reclamantul a refuzat sa declare cate persoane locuiesc in apartamentul acestuia, desi in prezenta actiune invoca tocmai repartizarea cheltuielilor pe acest criteriu.

-in al treilea rand, raportul de audit al Primariei orasului Chitila intocmit in luna iunie a anului 2025 a aratat la ca pag 12 ca , in ceea ce priveste cheltuielile Asociatiei repartizate proportional cu numarul de persoane, acestea au fost repartizate conform reglementarilor in vigoare.

-si nu in ultimul rand, modalitatea de calcul a fost discutata in cadrul adunarilor generale ale proprietarilor(ex. Hotararea Adunarii Generale din 20.04.2019)si nu au existat nemultumiri, aceasta fiind aprobata, organele de conducere anterioare ale asociatiei fiind descarcate de gestiune.

4. In ceea ce priveste lit b) , asa cum i-am comunicat si reclamantei cu adresa nr 2905/13.11.2025 , **baza de calcul a cotei-parți indivize pentru Ap. 116, Bloc 47, învaloare de 0,206%, a fost determinată conform următoarei formule:**

$$CPI = \frac{SU \text{ apartament} + SU \text{ boxă}}{\sum SU \text{ totală apartamente} + \text{boxe din ansamblu}}$$

Astfel, valoarea rezultă din raportul dintre **suprafața utilă totală a apartamentului și boxei dvs. (99,62 mp)** și **suprafața utilă cumulată a tuturor apartamentelor și boxelor din ansamblul rezidențial.**

Menționăm că această valoare a fost actualizată odată cu includerea apartamentelor din **Faza 4 de dezvoltare**, ceea ce a condus la scăderea procentuală de la **0,27%** (valoare inițială utilizată în prima listă de întreținere din **septembrie 2009**) la **valoarea actuală de 0,206%.**

Asociația de proprietari a comunicat reprezentantului reclamantei modul de calcul al cotei-parti indivize precum și faptul că poate veni la sediul asociației pentru a studia documentele și pentru a verifica corectitudinea calculelor (adresa nr. 2905/13.11.2025) însă până în acest moment administratorul reclamantei nu s-a aratat interesat de aceste aspecte.

De altfel, raportul de audit al Primăriei orașului Chișinău întocmit în luna iunie a anului 2025 a aratat la pag. 13 că, în ceea ce privește cheltuielile Asociației repartizate pe cota-parte indiviza, acestea au fost repartizate conform reglementărilor în vigoare.

5. În ceea ce privește invocarea unei alte valori a cotei-parti în acordul de asociere din 2009 (0,16 %) precizăm că la acel moment calculele au fost efectuate de către dezvoltator și, fie nu s-au avut în vedere suprafața boxelor, fie calculele au fost eronate atât timp cât pe prima listă de întreținere a anului 2009 apartamentul reclamantei figura cu o cota-parte indiviza de 0,27%. Ulterior, urmare a extinderii cartierului, cotele-parti indivize au fost recalculat în anul 2017 și în 2018, cota-parte indiviza a reclamantei scăzând de la 0,27% la 0,206 % în prezent.
6. Nu suntem de acord cu publicarea tuturor cotelor-parti indivize ale celorlalți proprietari, fără acordul acestora și considerăm că reclamanta nu are nici un drept și nici un interes să verifice modalitatea de calcul a cotelor parti în cazul altor proprietari din cartier atât timp cât nu are un mandat expres din partea celorlalți proprietari în acest sens.

Mai mult, modalitatea de calcul a cotelor parti indivize a fost discutată în cadrul adunărilor generale și nu există o hotărâre a proprietarilor în sensul recalculării acestora, fiind validat astfel calculul efectuat de organele de conducere ale asociației (comitet executiv, administrator, cenzor), așa cum a fost efectuat în etapele mai sus indicate.

7. Apreciem ca nu s-a efectuat nici o eroare de calcul in cazul reclamantei si, prin urmare, nu este necesara nici o recalculare a listelor de intretinere pe ultimii 3 ani si nici plata unor eventuale diferente plus dobanda legala, asa cum se solicita.
8. Deloc de neglijat este faptul ca administratorul societatii reclamante a pornit un adevarat conflict cu Asociatia de Proprietari Residenz-Cartierul German, initiind mai multe actiuni si plangeri nefondate consecutive si amenintand persoanele din organele de conducere ale asociatiei inclusiv cu corectii fizice. De asemenea, pe grupurile de Facebook , cel de pe platforma e-bloc.ro sau alte spatii de comunicare publice este prezent cu reclamatii permanente, critici si chiar insulte la adresa conducerii. In aceasta nota se inscrie si prezenta cerere , care este in realitate un abuz de drept, dorinta reclamantului nefiind alta decat o sicanare a conducerii Asociatiei, aspect care razbate din analiza textului si a asa-ziselor argumente.

Pentru toate aceste motive, va rugam sa respingeti cererea ca neintemeiata cu obligarea reclamantei la achitarea cheltuielilor de judecata.

In drept : art 205 din CPC;

Probe: inscrisuri, precum si alte probe ce vor reiesi din dezbateri.

Cu deosebita consideratie,

ASOCIATIA DE PROPRIETARI RESIDENZ CARTIERUL GERMAN

Prin av Epure Valentin

