JUDECĂTORIA

BĂLȚI

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

Dosarul nr. 2-1346/2026
(2-26010931-09-2-30012026)

Cererea de chemare în judecată a fost admisă, încasată datoria, încasate cheltuielile de judecată.

municipiul Bălți
17 iunie 2026

Judecătorul din Judecătoria Bălți, sediul Central, Maxim Melnic, soluționând, unipersonal, în procedura cererilor cu valoare redusă, cererea de chemare în judecată depusă de S.A. „CET-NORD" împotriva lui Vadim Rotari și Marina Rotari, cu privire la încasarea datoriei şi a cheltuielilor de judecată

a constatat următoarele:

I. În FAPT

Argumentele părților

1. La originea prezentei cauze civile se află cererea de chemare în judecată depusă la data de 23 aprilie 2026 de către S.A. „CET-NORD" împotriva lui Vadim Rotari și Marina Rotari, având ca obiect încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată.

2. În motivarea acțiunii a indicat că, potrivit informațiilor din Registrul bunurilor imobile, apartamentul nr. ***** din mun. Bălți, str. Suciava nr. 20, este proprietatea pârâților Vadim Rotari și Marina Rotari, iar conform datelor obținute din modulul „Date cu acces autorizat" al Portalului Guvernamental de Date (platforma MConnect), aceștia au înregistrată viza de domiciliu la aceeași adresă.

3. Din susținerile reclamantei și din înscrisurile anexate rezultă că imobilul face parte dintr-un bloc locativ conectat la sistemul centralizat de alimentare cu energie termică, iar apartamentul pârâților este deconectat integral de la sistemul de alimentare centralizată cu energie termică. Cu toate acestea, potrivit art. 11 din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu, instalațiile inginerești, precum și părțile comune ale condominiului care deservesc mai multe unități constituie proprietate comună a tuturor coproprietarilor, iar cheltuielile aferente acestora se repartizează între proprietari în condițiile prevăzute de lege.

4. Reclamanta a invocat că, potrivit facturilor emise și calculelor efectuate pentru sezonul de încălzire 01 octombrie 2024–30 aprilie 2025, repartizarea consumului de energie termică aferent spațiilor de uz comun a fost realizată în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr. 281/2024 și Anexa nr. 3 la aceasta, care reglementează normele de repartizare a consumului direct și indirect de energie termică între unitățile din cadrul blocurilor locative conectate la sistemul de alimentare centralizată cu energie termică. Totodată, din facturile de plată rezultă că la stabilirea consumului aferent locurilor de uz comun au fost luați în considerare factorii caracteristici ai blocului locativ, și anume: subsol neîncălzit, lipsa etajului tehnic și casa scării neîncălzită.

5. În aceste condiții, reclamanta a susținut că obligația de plată a pârâților nu derivă din consumul direct de energie termică în apartament, acesta fiind deconectat de la sistem, ci din obligația legală de a suporta cota-parte din cheltuielile aferente energiei termice consumate pentru proprietatea comună a condominiului, obligație care revine tuturor proprietarilor de unități din blocul locativ, indiferent de deconectarea individuală a apartamentului de la sistemul centralizat.

6. Prin urmare, reclamanta a solicitat încasarea de la Vadim Rotari și Marina Rotari în beneficiul S.A. „CET-NORD” a datoriei în sumă de 837,50 MDL și a cheltuielilor de judecată în sumă de 450 MDL, care este formată din taxa de stat în sumă de 250 MDL și taxa de timbru în sumă de 200 MDL.

7. La data de 25 aprilie 2026 prezenta cauză civilă a fost repartizată în mod automat-aleatoriu judecătorului Maxim Melnic, care prin încheierea din 27 aprilie 2026 a fost acceptată spre examinare în ordinea stabilită pentru cererile cu valoare redusă.

8. La data de 28 aprilie 2026 în adresa pârâților a fost expediată comunicarea cu aviz la care a fost anexată copia încheierii din 25 aprilie 2026 şi copia cererii de chemare în judecată cu înscrisurile anexate pentru pârâți. Totodată, a fost explicat faptul că în termen de 30 de zile de la comunicarea cererii de chemare în judecată şi a înscrisurilor anexate, pârâtul urmează să prezinte instanței judecătorești şi reclamantului o referință, precum şi copii de pe înscrisurile necesare.

Poziția pârâților la cererea de chemare în judecată.

9. La 11 mai 2026, pârâții Vadim Rotari și Marina Rotari au depus referință asupra cererii de chemare în judecată.

10. În motivarea poziției lor, pârâții au susținut că actele prezentate de partea reclamantă nu pot fi apreciate ca fiind veridice. Aceștia au indicat că nu beneficiază de serviciile prestate de reclamantă și, în consecință, au contestat cuantumul datoriei pretinse prin acțiune, considerând pretențiile reclamantei ca fiind abuzive și neîntemeiate (f.d. 21).

11. Din considerentele expuse Vadim Rotari și Marina Rotari au solicitat respingerea acțiunii în cauză.

Explicațiile părții reclamante la referința pârâților.

12. Reprezentantul S.A. „CET-NORD" în explicațiile scrise a indicat că referința pârâților nu are nici o relevanță cu obiectul cauzei, au fost aduse doar acuzații nefondate în privința furnizorului. Totodată, cu referire la pretențiile reclamantei pârâții nu au contestat cuantumul datoriei și nu au adus careva argumente plauzibile ce s-ar fi referit la netemeinicia ei. Invocând art. 24 Cod de procedură civilă, reclamanții au solicitat înlăturarea din discuție a referinței depuse de pârâți și examinarea cauzei în temeiul probelor existente.

II. Legislația relevantă

13. Cod de procedură civilă

Articolul 5. Accesul liber la justiţie

(1) Orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime.

Articolul 130. Aprecierea probelor

(1) Instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cerCETarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Articolul 121. Pertinenţa probelor

Instanţa judecătorească reţine spre examinare şi certareare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

Articolul 130. Aprecierea probelor

(1) Instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cerCETarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

14. Codul civil

Articolul 9. Temeiurile apariţiei drepturilor şi obligaţiilor civile

(1) Drepturile şi obligațiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislației civile.

(2) Drepturile şi obligațiile civile apar: a) din contracte şi din alte acte juridice;

Articolul 774. Dispoziţii generale cu privire la obligaţie

(1) În virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face.

Articolul 858. Condiţiile generale de executare a obligaţiilor

(2) Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

Articolul *****6. Termenul de plată

(1) Plata pentru servicii se efectuează după prestarea serviciilor.

(2) Dacă plata pentru servicii se calculează pe anumite perioade, sumele vor fi acordate după încheierea fiecărei perioade în parte.

15. Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402-XV din 24.10.2002

Articolul 3. (1) Serviciile publice de gospodărie comunală asigură furnizarea/prestarea următoarelor servicii:

a) alimentarea cu apă;
b) alimentarea cu energie termică;
c) canalizarea şi epurarea apelor uzate şi pluviale;
d) salubrizarea, înverzirea localităţilor;
e) asigurarea cu transport public local;
f) administrarea fondului locativ public şi privat.

Articolul 4. (1) Serviciile publice de gospodărie comunală se furnizează/prestează prin intermediul sistemelor publice de gospodărie comunală, care fac parte integrantă din infrastructura edilitară a localităţilor.

Articolul 10. Serviciile publice de gospodărie comunală sînt furnizate/prestate de operatori specializaţi (întreprinderi municipale şi individuale, societăţi pe acţiuni, în comandită, societăţi cu răspundere limitată, întreprinderi cu alte forme juridice de organizare), care pot fi:

b) agenţi economici, indiferent de forma juridică de organizare;

16. Legea cu privire la condominiu nr. 187 din 14.07.2022

Articolul 11. Părţile comune

(1) Constituie părţi comune următoarele:

a) terenul, în hotarele stabilite, pe care sunt amplasate clădirea şi anexele, compus atât din suprafaţa construită, cât şi din cea neconstruită, care, potrivit naturii sau destinaţiei clădirii, asigură accesul, exploatarea corespunzătoare a clădirii şi deservirea proprietarilor. Delimitarea hotarelor acestui teren se efectuează în conformitate cu legislaţia şi documentaţia de urbanism, respectând reglementările privind spaţiul minim necesar pentru zonele rezidenţiale (zonă de odihnă, teren de joacă, locuri de parcare etc.);

b) clădirea propriu-zisă cu toate anexele, elementele de echipament comun, inclusiv părţile de infrastructură aferente acesteia care traversează unităţile şi părţile comune;

c) fundaţia, locurile de trecere, scările şi casa scărilor, coridoarele, pereţii perimetrali şi despărţitori dintre proprietăţi şi/sau spaţii comune şi subsolul, destinate folosinţei în comun, coşurile de fum, holurile, reţelele de alimentare cu apă potabilă şi apă caldă menajeră şi reţelele de canalizare, reţelele electrice, de comunicaţii electronice, de alimentare cu energie termică şi gaze de la branşament/racord până la punctul de distribuţie către unităţile aflate în proprietate exclusivă, canalele pluviale, paratrăsnetele, antenele colective, podul şi pivniţele, destinate folosinţei în comun, boxele, spălătoria, uscătoria, ascensorul, interfonul (partea de instalaţie de pe proprietatea comună), rezervoarele de apă, centrala termică proprie a clădirii, tubulatura de evacuare a deşeurilor menajere, structura de rezistenţă, faţadele, acoperişul, terasele;

d) alte spaţii din clădire care nu aparţin proprietarilor în exclusivitate şi care sunt concepute pentru a satisface nevoile sociale şi de viaţă ale proprietarilor, inclusiv spaţiul destinat agrementului, dezvoltării culturale, educaţiei fizice şi sportului, terenul de joacă pentru copii;

e) curţile, grădinile şi căile de acces amplasate în limitele terenului condominiului.

17. Hotărârea Guvernului pentru aprobarea Regulamentului cu privire la prestarea şi achitarea serviciilor comunale şi necomunale nr. 281 din 17.04.2024

112. Plățile pentru serviciile comunale şi necomunale se percep de la proprietarii/locatarii de unităţi, în baza facturilor de plată lunare pentru fiecare tip de serviciu, eliberate de asociaţie/gestionar sau furnizor/prestator/operator de servicii/intermediar la decontări.

115. Plățile pentru serviciile prestate se achită până 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 stipulate în contract şi/sau în conformitate cu actele normative care reglementează fiecare serviciu separat.

III. Motivarea instanței.

18. Examinând materialele cauzei și ținând cont de prevederile legale aplicabile speței, judecătorul consideră că cererea de chemare în judecată formulată de reclamantă urmează a fi admisă, din considerentele ce succed.

19. Judecătorul a stabilit că imobilul cu nr. cadastral 0300206.012.01.*****, situat în mun. Bălți, str. ***** nr. 20, ap. *****, aparține cu drept de proprietate lui Vadim Rotari și Marina Rotari, în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare nr. 12798 din 30

septembrie 2015, fiind deconectat integral de la SCAET începând cu 21 septembrie 2020 (f.d. 7, 10).

20. Potrivit informației privind calculul energiei termice și achitarea lor pentru perioada de 01 octombrie 2024-30 aprilie 2025 pe apartamentul nr. ***** din str. *****, 20 mun. Bălți se înregistrează o datorie la plata energiei termice în sumă de 837,50 MDL, calculul fiind efectuat conform Hotărârii de Guvern nr.281 din 17 aprilie 2024 (f.d.12).

21. Prin urmare, reclamanta a emis facturile fiscale corespunzătoare perioadei de consum, prin care în sarcina pârâților a fost stabilită obligația de plată pentru energia termică furnizată în cuantum total de 837,50 MDL (f.d.10).

22. În scopul soluționării litigiului pe cale amiabilă, reclamanta S.A. „CET-NORD" la data de 09 octombrie 2025 a expediat în adresa pârâților o somație (menționată *supra*) cu privire la necesitatea stingerii datoriei pentru serviciile prestate, somația a fost recepționată la data de 15 octombrie 2025, însă fără careva rezultate scontate (f.d.13,14).

23. Reieșind din faptul că pârâții nu au achitat suma datoriei în termenul acordat de reclamantă, acesta s-a adresat instanței de judecată cu prezenta acțiune la data de 23 aprilie 2026.

Cu privire la încasarea datoriei.

24. Așadar, în speța dată s-a constatat cu certitudine că apartamentul nr. ***** situat pe str. ***** nr. 20, mun. Bălți, aparține cu drept de proprietate pârâților, fapt confirmat prin informațiile din Registrul bunurilor imobile.

25. Judecătorul reține că, în temeiul cadrului legal expus, consumatorii au obligația de a achita contravaloarea serviciilor publice de gospodărie comunală prestate, în baza facturilor emise de operator, în termenul stabilit.

26. Totodată, furnizarea serviciului public de alimentare cu energie termică și modul de determinare a obligațiilor de plată aferente acestuia se efectuează în conformitate cu prevederile cadrului normativ aplicabil, inclusiv Hotărârea Guvernului nr. 281 din 17 aprilie 2024, potrivit căreia plata pentru încălzire se calculează în funcție de suprafața unității și se achită integral, indiferent dacă aceasta a fost utilizată sau nu conform destinației.

27. În speță, reclamanta a prezentat informația detaliată privind repartizarea consumului de energie termică pentru lunile octombrie 2024, noiembrie 2024, decembrie 2024, ianuarie 2025, februarie 2025, martie 2025 și aprilie 2025, aferentă apartamentului nr. ***** situat pe str. ***** nr. 20, calculul fiind efectuat în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nominalizată, prin aplicarea formulelor de calcul prevăzute pentru locuințele deconectate de la sistemul centralizat de alimentare cu energie termică.

28. Prin urmare, se constată că facturarea consumului de energie termică aferent apartamentului pârâților are la bază elementele de calcul aplicabile întregului bloc

locativ, stabilite potrivit metodologiei prevăzute de Hotărârea Guvernului nr. 281 din 17.04.2024, ținându-se seama inclusiv de existența coloanelor tranzitorii care traversează încăperile apartamentului, specifice locuințelor deconectate de la sistemul centralizat de alimentare cu energie termică.

29. Astfel, judecătorul punctează că, chiar dacă apartamentul pârâților nu este conectat la sistemul centralizat de alimentare cu energie termică, acesta este amplasat într-un condominiu și beneficiază de folosința părților comune ale clădirii. Rețelele de alimentare cu energie termică, inclusiv elementele infrastructurii comune ale blocului, constituie părți comune destinate folosinței tuturor proprietarilor, indiferent de existența unei conexiuni individuale la sistemul de încălzire. Deținerea în proprietate a unui apartament implică și participarea la cheltuielile aferente întreținerii și exploatării părților comune ale condominiului, în condițiile prevăzute de lege.

30. Totodată, judecătorul reține că obligația reprezintă un raport juridic de drept civil în temeiul căruia creditorul este îndreptățit să pretindă debitorului executarea prestației datorate, constând în a da, a face sau a nu face ceva, iar debitorul este ținut să execute această prestație, în caz de neexecutare putând interveni constrângerea de stat în condițiile legii.

31. De asemenea, judecătorul reține că existența unui raport obligațional presupune întrunirea cumulativă a trei elemente esențiale: părțile raportului juridic, respectiv creditorul și debitorul, conținutul acestuia, reprezentat de drepturile de creanță și obligațiile corelative ale părților, precum și obiectul obligației, care constă în prestația concretă pe care debitorul este ținut să o execute în favoarea creditorului.

32. Raportând considerentele expuse la circumstanțele cauzei, judecătorul constată că facturile emise de reclamantă pentru perioada octombrie 2024 – aprilie 2025, aferente consumului de energie termică al apartamentului pârâților, au dat naștere unui raport juridic obligațional între părți, în temeiul căruia reclamanta are calitatea de creditor, iar pârâții pe cea de debitor al obligației de plată. Totodată, instanța reține că pârâții a luat cunoștință despre cuantumul obligației odată cu primirea facturilor lunare, acestea nefiind contestate pe calea prevăzută de lege.

33. În lipsa unor probe care să infirme corectitudinea calculelor efectuate de reclamant sau să demonstreze că acestea au fost realizate cu încălcarea dispozițiilor legale aplicabile, instanța apreciază că argumentele invocate de pârâți în referință nu pot constitui temei pentru respingerea acțiunii.

34. În aceste circumstanțe, având în vedere probele administrate în cauză și constatările expuse anterior, judecătorul concluzionează că pretenția reclamantei SA „CET-Nord” privind încasarea din contul pârâților a datoriei pentru energia termică în cuantum de 837,50 MDL este întemeiată și urmează a fi admisă.

Cu privire la încasarea cheltuielilor de judecată

35. Potrivit art. 82 Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi cheltuielile de judecare a cauzei.

36. În conformitate cu prevederile art. 94 alin.(1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

37. Judecătorul reține că, la depunerea cererii de chemare în judecată, reclamanta a achitat taxa de stat în cuantum de 250,00 MDL fapt confirmat prin ordinul de plată nr. 5224 din 24 februarie 2026 (f.d. 3), precum și taxa de timbru în cuantum de 200,00 MDL, potrivit ordinului de plată nr. 5291 din 24 februarie 2026 (f.d.2), anexat la materialele cauzei, solicitând încasarea acestora din contul pârâților.

38. Având în vedere soluția adoptată asupra fondului cauzei, precum și faptul că acțiunea urmează a fi admisă, judecătorul consideră întemeiată pretenția reclamantei privind compensarea cheltuielilor de judecată, urmând a încasa din contul pârâților taxa de stat în cuantum de 250,00 MDL și taxa de timbru în cuantum de 200,00 MDL, în total 450,00 MDL

39. În conformitate cu prevederile articolelor 276^2 -276^3 Cod de procedură civilă, judecătorul,

h o t ă r ă ş t e:

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de S.A. „CET-NORD” împotriva lui Vadim Rotari și Marina Rotari privind încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată.

Se încasează, în mod solidar, de la Vadim Rotari (IDNP *****) și Marina Rotari (IDNP*****) în beneficiul S.A. „CET-NORD” (IDNO 1002602003945) pentru locul de consum mun. Bălți str. *****, datoria pentru energia termică în sumă de 837,50 (opt sute treizeci și șapte,50) MDL, acumulată pentru perioada 01.10.2024-30.04.2025, taxa de

stat achitată la depunerea acțiunii în sumă de 250 (două sute cincizeci) MDL și taxa de timbru în sumă de 200 (două sute) MDL.

Hotărârea este cu drept de apel în Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile, de la data adoptării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Judecătoria Bălți, sediul Central.

Judecător **Maxim Melnic**