Prima instanţă: Judecătoria Chișinău (sediul Centru), judecător Maria Muruianu
Dosarul nr. 2ac-799/24 (2-24033900-02-2ac-05122024)

D E C I Z I E

7 octombrie 2025 mun. Chişinău

Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ
al Curţii de Apel Centru

Instanța compusă din:
Președintele completului Ruxanda Pulbere
Judecătorii Roman Pascari și Constantin Roșca

examinând în procedura cererilor cu valoare redusă, cererea de apel declarată de către reprezentantul SRL „Imobil Construct IC”, administratorul Timercan Nicolae, împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 16 octombrie 2024, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de APC A0140-0022 către SRL „Imobil Construct IC” cu privire la încasarea datoriei, a dobânzii de întârziere și a cheltuielilor de judecată,

c o n s t a t ă:

Pretențiile reclamantului:

La 27 martie 2024 APC A0140-0022 a depus cerere de chemare în judecată către SRL „Imobil Construct” cu privire la încasarea datoriei, dobânzii de întârziere și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, a indicat că la 18 iunie 2020 a fost înregistrată Asociația de Proprietari în Condominiu ACC 56/200 în Registrul de Stat al Persoanelor Juridice. La 20 februarie 2023 a fost emisă decizia privind modificarea denumirii în baza Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu din ACC 56/200 în APC A0140-0022.

Tarifele pentru deservirea blocului și alte cheltuieli ale Asociației au fost stabilite prin decizia AG al APC A0140-0022 (ACC 56/200) din 23.07.2020, după cum urmează: cheltuielile curente, plățile conform facturilor de la furnizori (apa și energia electrică pentru deservirea spațiilor comune, evacuarea deșeurilor și alte cheltuieli pentru spațiile comune), cu repartizarea acestora în mod egal pentru fiecare unitate de la casa nr. l până la casa nr.71, din str. Bucovina, 5, mun. Chișinău; fondul de rezervă în mărime de 200 lei/lunar pentru casele cu destinație locativă (nr.2-71), iar, pentru casa nr. l cu destinație comercială 600 lei/lunar, din str. Bucovina 5, mun. Chișinău; cotizația de membru în mărime de 5000 lei sub

forma unei plăți unice pentru casele cu destinație locativă (nr.2-71), iar, pentru casa nr. l cu destinație comercială în mărime de 15000 lei sub forma unei plăți unice, din str. Bucovina 5, mun. Chișinău

La 10 septembrie 2019 pârâtul a înregistrat dreptul de proprietate asupra bunului imobil casa nr. l din str. Bucovina 5/1, mun. Chișinău, devenind membru al APC A0140-0022 din momentul înregistrării dreptului de proprietate asupra bunului imobil casa nr.1 din str. Bucovina 5/1, mun. Chișinău, cu nr. cadastral *****.

Consideră că în calitate de membru al APC A0140-0022, pârâtul are obligația de a achita facturile pentru serviciile comunale, la caz factura BAU.MD, conform art.47 din Legea cu privire la condominiu.

Menționează că specificul serviciilor prestate sunt prevăzute la art.3 din Legea cu privire la condominiu, servicii prestații de orice natură contra plată, inclusiv furnizare de apă, gaze naturale, furnizare de alte bunuri, executare de lucrări ori prestare de servicii: servicii intermediate - servicii, inclusiv de utilități publice, cum ar fi alimentarea cu energie termică, salubrizarea, asigurarea cu apă, canalizarea şi epurarea apelor uzate şi pluviale, de care se folosesc ori se pot folosi proprietarii unităților și posesorii acestora, dar care, în funcție de situația concretă a condominiului, din motive tehnice sau legale, trebuie intermediate de către asociație în temeiul contractului cu furnizorul şi nu pot fi contractate individual de către proprietarii ori posesorii unităților ori facturate individual acestora. Factura BAU.MD include servicii, pentru prestarea cărora au fost încheiate contracte între Asociație și operatorii serviciilor respective, cheltuieli care urmează a fi suportate de către proprietarii din condominiu, la caz de către pârât în conformitate cu art.49 din Legea cu privire la condominiu.

Mai menționează că prin acțiunile pârâtului a fost constrânsă la înaintarea prezentei acțiuni prin prisma art.58 din Legea cu privire la condominiu, iar, conform datelor din factura BAU.MD, pârâtul are o datorie în mărime de 71 199,85 lei.

Indică că, a solicitat în nenumărate rânduri pârâtului executarea obligației de achitare a serviciilor comunale şi necomunale pentru bunul imobil deținut în proprietate, însă, până la momentul înaintării acțiunii în instanța de judecată, pârâtul nu a întreprins careva acțiuni întru stingerea datoriilor acumulate.

Suplimentar consideră că are dreptul la dobânda de întârziere în conformitate cu art.58 din Legea cu privire la condominiu, iar, suma datorată de către pârât pentru dobânda de întârziere este de 21130,41 lei.

Din considerentele enunțate, solicită încasarea din contul pârâtului ,,Imobil Construct” SRL a datoriei în mărime de 71 199,95 lei, a dobânzii de întârziere în mărime de 21 130,41 lei și cheltuielile de judecată.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 16 octombrie 2024, s-a admis cererea de chemare în judecată înaintată de APC A0140-0022 și s-a încasat din contul SRL „Imobil Construct" în beneficiul APC A0140-0022, suma de 71199,95 lei cu titlu de datorie, suma de 21 130,41 lei cu titlu de dobândă de întârziere și suma de 200 lei cu titlu de taxă de timbru. S-a încasat din contul SRL „Imobil Construct" în beneficiul statului, taxa de stat în sumă de 3 319,88 lei.

Solicitarea apelantului:

Nefiind de acord cu hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 16 octombrie 2024, reprezentantul SRL „Imobil Construct IC", administratorul Timercan Nicolae a declarat apel împotriva acesteia, solicitând casarea integrală a hotărârii instanței de fond și emiterea unei noi decizii, prin care să fie respinsă integral acțiunea înaintată.

Argumentele părților:

În motivarea cererii de apel, reprezentantul apelantului a invocat că SRL Imobil Construct IC nu este membru al asociației și nu face parte din condominiu, hotărârile adunării generale a APC A0140-0022 nu sunt opozabile SRL „Imobil Construct", nu există nici un contract semnat între ultimii și doar hotărâri unilaterale ale asociației.

Susține că sumele solicitate spre încasare sunt artificiale și neprobate, iar facturile emise de APC nu sunt facturi fiscale conform prevederilor art. 117 alin. (1) din Codul fiscal, care impune ca factura să fie document contabil oficial înregistrat în evidența fiscală.

Intimatul nu a făcut dovada că a prestat apelantului serviciile solicitate, or, la materialele cauzei nu există un act de verificare a debitelor, reciproc semnat de către părți, fapt care indică asupra caracterului unilateral al actelor. Factura emisă nu conține detalii clare despre serviciile prestate, sursa sumelor facturate şi nici modalitatea de calcul exactă a fiecărui serviciu. Sumele incluse în facturile emise de reclamant sunt arbitrare şi nejustificate, fără a fi sprijinite de contracte, devize de cheltuieli, acorduri sau acte de prestare a serviciilor.

La fel, susține că intimatul nu a respectat procedura prealabilă de notificare a apelantului, iar, dobânda de întârziere aplicată pentru a fi încasată este eronată.

Colegiul reține că acțiunea înaintată de APC A0140-0022 împotriva SRL „Imobil Construct IC" cu privire la încasarea datoriei, a dobânzii de întârziere și a cheltuielilor de judecată, a fost examinată în procedura cererilor cu valoare redusă, reglementată de capitolul XXI[1] Cod de procedură civilă.

În conformitate cu art. 276[4] alin.(5) Cod de procedură civilă *”instanţa de apel examinează cererea de apel în procedură scrisă sau cu citarea participanţilor la proces, prevederile art.276[3] fiind aplicabile corespunzător”.*

Potrivit art. 276[3] alin.(1) și (2) Cod de procedură civilă *”procedura cu privire la cererile cu valoare redusă este scrisă. Judecătorul poate dispune citarea participanților la proces dacă apreciază acest fapt ca fiind necesar sau dacă admite solicitarea uneia dintre părţi de a examina cererea în şedinţă publică”.*

Astfel, respectând principiul contradictorialității, instanța de apel a expediat în adresa intimatului cererea de apel, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței, astfel la data de 26 martie 2025, avocatul Prijilevschi Rodica în interesele APC A0140-0022 a depus referință la cererea de apel, solicitând respingerea acesteia, ca fiind neîntemeiată și menținerea hotărârii instanței de fond, or, aceasta este legală și bine argumentată, solicitând, încasarea din contul SRL „Imobil Construct IC” a cheltuielilor de judecată suplimentar suportate în cadrul examinării procedurii de apel în mărime de 603,20 lei.

Aprecierea instanței de apel:

Analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces și a materialelor din dosar, Colegiul consideră apelul declarat drept neîntemeiat și care urmează a fi respins, din următoarele motive.

Potrivit art. 276[2] Cod de procedură civilă, *dacă valoarea cererii în cauzele de încasare a unei sume de bani nu depăşeşte 10 salarii medii pe economie prognozate la data sesizării instanţei, fără a se lua în considerare dobînzile, penalităţile, cheltuielile de judecată şi alte venituri accesorii, această cerere se examinează ca cerere cu valoare redusă. Procedura reglementată de prezentul capitol nu se aplică în materie fiscală, vamală sau în cazul răspunderii pentru prejudiciul cauzat de o autoritate publică ori de o persoană cu funcţie de răspundere şi al răspunderii statului pentru prejudiciul cauzat prin acţiunile ilegale ale organelor de urmărire penală, ale procuraturii sau ale instanţelor de judecată, precum şi în cazul litigiilor cu privire la drepturile nepatrimoniale. Dispoziţiile prezentului cod privind procedura contencioasă se aplică la examinarea cererilor cu valoare redusă în măsura în care dispoziţiile prezentului capitol nu prevăd altfel.*

În temeiul dispoziției de la art. 276[3] alin. (1) Cod de procedură civilă, *procedura cu privire la cererile cu valoare redusă este scrisă.*

Iar, conform art. 276[4] alin. (5) Cod de procedură civilă, *instanţa de apel examinează cererea de apel în procedură scrisă sau cu citarea participanţilor la proces, prevederile art.276[3] fiind aplicabile corespunzător.*

În conformitate cu art. 373 Cod de procedură civilă *”instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanţa de apel se pronunţă în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanţă. Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel. Apelantului nu i se poate crea în propria cale de atac o situaţie mai dificilă decît aceea din hotărîrea atacată cu apel, cu excepţia cazurilor cînd consimte şi cînd hotărîrea este atacată şi de alţi participanţi la proces”.*

Potrivit art. 385 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă ”*instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul și să mențină hotărârea primei instanțe”.*

În conformitate cu prevederile art.118 alin. (1) Cod de procedură civilă *”fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale”,* iar conform art. 130 Cod de procedură civilă *”instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblu şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei”.*

Astfel, prevederile legale enunţate în mod expres obligă instanţa de apel să verifice circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

În această ordine de idei, instanţa de apel reţine că obiectul prezentei acțiuni îl constituie încasarea datoriei acumulate în urma neachitării serviciilor prestate precum și a dobânzii de întîrziere.

Conform art. 774 alin.(1) din Codul civil, *”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”, iar potrivit art. 776 Cod civil ,,obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii”.*

În conformitate cu art. 858 alin. (1) Cod civil *”temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Iar, conform alin. (2) al aceluiaşi articol, obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.”.*

În temeiul dispoziției de la art. 1 alin. (3) din Legea cu privire la condominiu nr. 187 din 14.07.2022, *prezenta lege se aplică tuturor condominiilor, indiferent de destinaţia locativă ori nelocativă a construcţiei sau a unităţilor în condominiu, cu excepţiile stabilite de prezenta lege.*

Potrivit art. 3 din Legea cu privire la condominiu nr. 187 din 14.07.2022, *proprietar din condominiu (denumit în continuare şi proprietar) este persoană fizică sau juridică, statul sau unitatea administrativ-teritorială, titular al unui drept de proprietate în condominium*, iar, potrivit aliniatului (1) al art. 21, *toţi proprietarii dintr-un condominiu sunt membri, prin efectul prezentei legi, ai aceleiaşi asociaţii de proprietari din condominiu (în continuare – asociaţie).*

Art. 25 alin. (1) al Legii cu privire la condominiu nr. 187 din 14.07.2022 stipulează că *fiecare proprietar este membru al asociaţiei din data dobândirii dreptului de proprietate asupra unităţii. Calitatea de membru al asociaţiei încetează prin încetarea calităţii de proprietar sau prin dizolvarea asociaţiei*, iar art. 48 alin. (1) și alin. (9) stipulează că, *proprietarul este obligat să plătească asociaţiei cota sa de contribuţie, care constituie suma corespunzătoare din cheltuielile asociaţiei repartizate unităţii, cu condiţia că sunt asumate de asociaţie conform alin.(3). Nefolosirea sau refuzul de a folosi părţile comune nu constituie temei pentru a elibera proprietarul, integral sau parţial, de cheltuielile la care este ţinut conform prezentei legi.*

Astfel, probatoriul administrat în speță atestă faptul că proprietar al bunului imobil nr.***** situat în mun. Chișinău, str. Bucovina 5/1, cu cota parte de 1.0. este SRL „Imobil Construct IC”, fapt atestat prin datele din extrasul din Registrul bunurilor imobile, iar, potrivit art. 25 alin. (1) din Legea cu privire la condominiu nr. 187 din 14.07.2022, urmează că ultimul este membru al APC A0140-0022 și prin urmare, în conformitate cu art. 48 alin. (1) al Legii sus enunțate are obligația de a achita facturile pentru serviciile comunale, la caz factura de la f.d.13.

Or, pentru faptul prestării serviciilor, în mod lunar, proprietarul bunului imobil este facturat, conform bonurilor de plată eliberate de APC A0140-0022, (f.d.13)

În pofida faptului că partea apelantă SRL „Imobil Construct IC” beneficiază de întreg spectru de servicii, facturile pentru plata acestora nu sunt achitate, motiv din care pentru deservirea bunului imobil ce-i aparține, au fost acumulate restanțe la plata serviciilor prestate.

La fel, probatoriul administrat atestă și faptul că tarifele pentru deservirea blocului şi alte cheltuieli ale Asociației au fost stabilite prin decizia Adunării

Generale al APC A0140-0022 (ACC 56/200) din 23.07.2020, după cum urmează: cheltuielile curente, plățile conform facturilor de la furnizori (apa şi energia electrică pentru deservirea spațiilor comune, evacuarea deşeurilor şi alte cheltuieli pentru spațiile comune), cu repartizarea acestora în mod egal pentru fiecare unitate de la casa nr. 1 până la casa nr.71, din str. Bucovina 5, mun. Chișinău; fondul de rezervă în mărime de 200 lei/lunar pentru casele cu destinație locativă (nr.2-71), iar pentru casa nr.1 cu destinație comercială 600 lei/lunar, din str. Bucovina 5, mun. Chișinău; cotizația de membru în mărime de 5000 lei sub forma unei plăți unice pentru casele cu destinație locativă (nr.2-7), iar pentru casa nr.1 cu destinație comercială în mărime de 15 000 lei sub forma unei plăți unice, din str. Bucovina 5, mun. Chișinău, (f.d.10).

Prin urmare, raportând normele legale menționate supra la suportul probatoriu care guvernează speța, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru constată că soluția instanței de fond privind încasarea de la SRL „Imobil Construct IC" a datoriei în mărime de 71199,95 lei, este justă, fiind bazată pe interpretarea și aplicarea corectă a dispozițiilor legale, precum și pe cercetarea obiectivă a materialelor dosarului, situație ce impune menținerea actului judecătoresc contestat.

La acest capitol, Colegiul precizează că instanța de fond corect a stabilit circumstanțele de fapt, referitor la obligația beneficiarului de achitare a serviciului prestat, or, aceasta s-a născut ca urmare a obținerii/înregistrării calității de proprietar al bunului imobil casa nr.1 din str. Bucovinei 5/1, mun. Chișinău, cu nr. cadastral l*****, or, art.25 alin. (1) al Legii nr.187 din 14.07.2022 cu privire la condominiu, prevede clar că „*fiecare proprietar este membru al asociației din data dobândirii dreptului de proprietate asupra unității. Calitatea de membru al asociației încetează prin încetarea calității de proprietar sau prin dizolvarea asociației*".

Prin urmare, având în vedere faptul că SRL „Imobil Construct IC" a devenit membru al APC A0140-0022 în momentul înregistrării dreptului de proprietate asupra bunului imobil casa nr.1 din str. Bucovinei 5/1, mun. Chișinău, cu nr. cadastral l*****, iar, ținând cont de prevederile art.48 alin.(1) din Legea cu privire la condominiu, în calitatea de membru al asociației APC A0140-0022, are obligația de a achita facturile pentru serviciile comunale, la caz factura BAU.MD.

Ce ține de pretenția cu privire la încasarea dobânzii de întîrziere, Colegiul consideră că aceasta, la fel, este întemeiată.

Or, în conformitate cu art. 58 alin. (4) al Legii cu privire la condominiu nr. 187 din 14.07.2022, *asociaţia nu poate stabili, prin hotărârile organelor sale, penalităţi ori dobânzi de întârziere în caz de întârziere în plată a unui proprietar ori posesor către asociaţie. În caz de întârziere, asociaţia percepe dobânda legală de întârziere conform art.942 din Codul civil nr.1107/2002. Dreptul asociaţiei la*

repararea prejudiciului în partea neacoperită de dobânda legală de întârziere rămâne neafectat.

Iar, în temei dispozițiilor art. 942 alin. (1) și alin. (2) din Codul civil, *,,în cazul în care o sumă de bani nu este plătită la scadenţă, creditorul are dreptul la dobîndă de întîrziere pentru suma respectivă din data imediat următoare scadenţei plăţii pînă la data în care s-a efectuat plata, la rata prevăzută la alin.(2) ori la o altă rată prevăzută de dispoziţiile legale speciale. Rata dobînzii de întîrziere este egală cu rata prevăzută la art.874 plus 5 puncte procentuale pe an, în cazul în care debitorul este un consummator…".*

În conformitate cu art. 874 alin. (1) și alin. (2) Cod civil, *,,în cazul în care, conform legii sau contractului, obligaţia este purtătoare de dobîndă, se plăteşte o dobîndă egală cu rata de bază a Băncii Naţionale a Moldovei aplicabilă conform alin.(2) dacă legea sau contractul nu prevede o altă rată. Rata de bază a Băncii Naţionale a Moldovei aplicabilă: a) pentru primul semestru al anului în cauză, este rata în vigoare la data de 1 ianuarie din anul respectiv; b) pentru al doilea semestru al anului în cauză, este rata în vigoare la data de 1 iulie din anul respectiv.*

Prin urmare, instanța de apel consideră că prima instanță întemeiat a dispus încasarea din contul SRL „Imobil Construct IC" în beneficiul APC A0140-0022, dobânda de întîrziere în sumă de 21130,41 lei, deoarece, după cum reiese din circumstanțele cauzei, apelantul s-a aflat în întârziere cu achitarea plăților pentru serviciile prestate.

În continuare, subsecvent admiterii pretenției privind încasarea datoriei și dobânzii de întîrziere, și ținând cont de faptul că intimata APC A0140-0022, în conformitate cu art. 24 al Legii cu privire la condominiu nr. 187 din 14.07.2022, a fost scutit de plata taxei de stat, Colegiul consideră că prima instanță, legal și întemeiat a dispus încasarea de la SRL „Imobil Construct IC" în folosul statului, a taxei de stat în mărime de 3 319,88 lei, or, în conformitate cu art. 98 alin. (1) Cod de procedură civilă, *cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanţa judecătorească, precum şi taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pîrît proporţional părţii admise din acţiune dacă pîrîtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată. În acest caz, taxa de timbru se încasează în contul instanţei judecătoreşti de la pârât, dacă pârâtul nu este scutit de plata acesteia.*

În această ordine de idei, Colegiul conchide că la caz, soluția instanței de fond este întemeiată, iar, aserțiunile apelantului expuse prin cererea de apel nu sunt de natură să răstoarne soluția criticată.

Prin urmare, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru ajunge la concluzia de a respinge apelul şi de a menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 16 octombrie 2024.

În conformitate cu prevederile art. 385 lit. a), art. art. 389-390 Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru,-

d e c i d e :

Se respinge cererea de apel declarată de către reprezentantul SRL „Imobil Construct IC”, administratorul Timercan Nicolae.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 16 octombrie 2024, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de APC A0140-0022 către SRL „Imobil Construct IC” cu privire la încasarea datoriei, a dobânzii de întârziere și a cheltuielilor de judecată.

Decizia este definitivă și executorie din momentul adoptării, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiţie în termen de 2 luni de la comunicarea deciziei integrale, prin intermediul Curţii Supreme de Justiţie.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Ruxanda Pulbere

Judecătorii: Roman Pascari

Constantin Roșca