Dosarul nr. 2-11103/25

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

01 septembrie 2025 mun. Chişinău

Judecătorul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru), Eduard Galuşceac, examinând în procedura cererilor cu valoare redusă, în baza materialelor anexate la dosar, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0013 împotriva lui Dulgan Piotr cu privire la încasarea datoriei şi cheltuielilor de judecată,

a c o n s t a t a t:

La 22 mai 2025, Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0013 a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Dulgan Piotr cu privire la încasarea datoriei şi cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamanta APC A0121-0013 a indicată că, pârâtul Dulgan Piotr este proprietarul bunului imobil amplasat pe adresa *****, înregistrat cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 82,6 m.p., în baza Contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din 05.05.2022.

Până la momentul depunerii acțiunii în instanța de judecată pârâtul a acceptat prestarea serviciilor de către APC A0121-0013, nu a contestat bonurile de plată pentru serviciile prestate, fapt ce indică la acordul tacit la calitatea serviciilor prestate.

Astfel, reieșind din cele menționate mai sus au apărut relații dintre locatar (care de fapt și este consumator) și APC A0121-0013 în calitate de gestionar al fondului locativ.

Indică reclamanta că, pârâtul nu a achitat plata pentru serviciile locativ - comunale prestate, iar datoria formată pe perioada 01 aprilie 2024 – 01 mai 2025, constituie suma de 6972,63 lei, datorie formată din deservirea blocului, transportarea deșeuri (gunoiului), lift deservirea tehnică, deservirea tehnică scară, apa potabilă, cheltuieli de bloc, etc.

În baza prevederilor art. 8 alin. (2), 514, 942, lit. b) Cod civil, Legii condominiului nr. 187 din 14 iulie 2022, Legii cu privire la locuințe nr. 75 din 30 aprilie 2015, Legii serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402 din 24 octombrie 2022, Hotărârii Guvernului nr. 434 din 09 aprilie 1998, Hotărârii Guvernului nr. 281 din 17 aprilie 2024, solicită APC A0121-0013 încasarea din contul lui Dulgan Piotr a sumei de 6972,63 lei cu titlu de datorie pentru serviciile prestate, sumei de 200 lei cu titlu de taxă de timbru, sumei de 330 lei cu titlu de taxă de stat și a sumei de 3000 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică.

Prin încheierea judecătorului Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 29 mai 2025, s-a acceptat spre examinare ca cerere cu valoare redusă, cererea de chemare în judecată depusă de către APC A0121-0013 împotriva lui Dulgan Piotr cu privire la încasarea datoriei şi a cheltuielilor de judecată.

Prin scrisoare recomandată cu aviz de recepție a fost expediată cererea de chemare în judecată și actele anexate în adresa pârâtului Dulgan Piotr, și anume, mun. Chișinău, str. Bariera Sculeni, nr. 10 , care a fost recepționată de către pârât la data de 10 iunie 2025.

Având în vedere că pârâtul nu au depus referinţă şi nu a înaintat o cerere reconvențională, în conformitate cu prevederile art. 276^4 alin. (2) Cod de procedură civilă, instanţa de judecată soluţionează cererea de chemare în judecată în baza materialelor anexate la dosar.

Studiind materialele dosarului, judecătorul consideră necesar de a admite parțial acțiunea, reieșind din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 276^2 alin. (1) 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 instanței, fără a se lua în considerare dobânzile, penalitățile, cheltuielile de judecată şi alte venituri accesorii, această cerere se examinează ca cerere cu valoare redusă.

În conformitate art. 276^3 Cod de procedură civilă, procedura cu privire la cererile cu valoare redusă este scrisă. Judecătorul poate dispune citarea participanţilor la proces dacă apreciază acest fapt ca fiind necesar sau dacă admite solicitarea uneia dintre părți de a examina cererea în şedinţă publică. Judecătorul poate să respingă o astfel de solicitare în cazul în care consideră că, ținând cont de împrejurările cauzei, nu sânt necesare dezbateri publice. Respingerea se dispune printr-o încheiere motivată care poate fi atacată odată cu fondul. În termen de 30 de zile de la comunicarea cererii de chemare în judecată şi a înscrisurilor anexate, inclusiv în cazul comunicării prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor, pârâtul prezintă instanței judecătorești şi reclamantului o referinţă, precum şi copii de pe înscrisurile necesare. Pârâtul poate depune o cerere reconvenţională în condiţiile art.172 şi 173 doar dacă valoarea acţiunii reconvenţionale nu depăşeşte valoarea admisibilă şi condiţiile legale de exercitare a cererii iniţiale cu valoare redusă.

În conformitate cu 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.

În conformitate cu art. 121 Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

În conformitate cu art. 130 alin. (1) și (3) Cod de procedură civilă, 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. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficiența pentru soluționarea cauzei.

În conformitate cu art. 239 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

Astfel, din materialele cauzei cu certitudine rezultă că, Dulgan Piotr este proprietarul bunului imobil ***** cu nr. cadastral *****, situat în *****, în baza Contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din 05 mai 2022.

Conform art. 9 alin. (1) Cod civil, drepturile şi obligaţiile 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 legislaţiei civile.

Conform art. 774 alin. (1) Cod 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.

Conform 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.

Conform art. 858 alin. (1) și (2) Cod civil, temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

Potrivit descifrării detaliate a datoriilor acumulate de către proprietarul ***** din *****, membru al APC A0121-0013, pârâtul Dulgan Piotr, pentru perioada aprilie 2024 – aprilie 2025, la serviciul de deservire bloc, deservire tehnică lift, energie electrică scară, serviciu de gestiune, cheltuieli administrative, fond de dezvoltare și reparație, cheltuieli de bloc, i-a fost calculată o datorie în sumă totală de 6972,63 lei.

Existența datoriei fiind confirmată și prin ordinul de încasare a numerarului nr. *****din luna aprilie 2025 în sumă de 6972,63 lei, eliberat pentru locul de consum ***** *****, plătitor Dulgan Piotr.

În conformitate cu prevederile art. 51 alin. (4) al Legii cu privire la locuințe nr. 75 din 30 aprilie 2015, plata pentru serviciile prestate necontorizate în locuinţă se efectuează conform indicatorilor contoarelor instalate la bloc şi se repartizează de către administrator pentru fiecare locuinţă necontorizată în funcţie de suprafaţa ei totală. Plata pentru serviciile comunale şi necomunale utilizate în locurile de uz comun şi pentru funcţionarea ascensoarelor se efectuează în baza unui regulament aprobat de către Guvern.

Conform pct. 17 din Regulamentul cu privire la modul de prestare şi achitare a serviciilor locative, comunale şi ne comunale pentru fondul locativ, contorizare a apartamentelor şi condiţiile deconectării acestora de la reconectări la sistemele de încălzire şi alimentare cu apă, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19.02.2002

(în vigoare până la 30 iunie 2024), plăţile pentru serviciile locative, comunale şi necomunale se percep de la proprietarii, chiriaşii şi locatarii caselor individuale, apartamentelor/ încăperilor locuibile în cămine şi 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 pct. 18 al aceluiași Regulament aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19.02.2002 (în vigoare până la 30 iunie 2024), achitarea plăţilor se efectuează de către proprietarii, chiriaşii şi locatarii caselor individuale, apartamentelor /încăperilor locuibile în cămine şi încăperilor nelocuibile din bloc, de regulă, prin instituţiile bancare şi oficiile poştale, dacă în contractele încheiate nu este prevăzut altceva. În cazul în care plata se achită direct furnizorilor, prestatorilor de servicii şi gestionarilor, casele lor trebuie să fie înzestrate cu aparate de casă cu memorie fiscală.

Proprietarii, chiriaşii şi locatarii caselor individuale, apartamentelor /încăperilor locuibile în cămine şi încăperilor nelocuibile din bloc achită plăţile 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 părţi, conform condiţiilor propuse de ele şi stipulate în contract.

Conform pct. 112 al Regulamentului cu privire la prestarea şi achitarea serviciilor comunale şi necomunale aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 281 din 17 aprilie 2024 (în vigoare din 30 iunie 2024), plăţile 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.

Conform pct. 115 al noului Regulament în vigoare din 30 iunie 2024, plăţile 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 părţi, conform condiţiilor stipulate în contract şi/sau în conformitate cu actele normative care reglementează fiecare serviciu separat.

Conform art. 48 alin. (1) din Legea condominiului nr. 187 din 14 iulie 2022, 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).

Prin urmare, reieșind din cele menționate, instanța de judecată consideră întemeiată pretenția reclamantei cu privire la încasarea din cotul pârâtului Dulgan Piotr a sumei de 6972,63 lei cu titlu de datorie pentru serviciile prestate, or ultimul nu şi-a onorat obligația de plată, prin neachitarea serviciilor prestate, și anume, pentru serviciul de deservire bloc, deservire tehnică lift, energie electrică scară, serviciu de gestiune, cheltuieli administrative, fond de dezvoltare și reparație, cheltuieli de bloc, acumulând până la data de 01 mai 2025 o datorie în mărime de 6 972,63 lei, confirmată prin Ordinul de încasare a numerarului eliberat pentru luna aprilie 2025 cât și Descifrarea detaliată a datoriilor acumulate de către proprietarul ***** din *****, membru al APC A0121-0013, pentru perioada aprilie 2024 – aprilie 2025.

Prin urmare, reieşind din faptul că pârâtul nu a prezentat careva probe privind achitarea datoriei acumulate, instanţa de judecată consideră întemeiată pretenţia reclamantei referitor la încasarea datoriei în sumă de 6 972,63 lei.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere părţii care a avut câştig 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 pârâtului - proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Astfel, având în vedere faptul că reclamanta APC A0121-0013 la depunerea acţiunii a suportat cheltuieli de judecată prin achitarea taxei de stat în cuantum de 330 lei, ce se confirmă prin nota de plată Mpay nr. *****și taxa de timbru în cuantum de 200 lei, ce se confirmă prin nota de plată Mpay nr. *****, prin prisma art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța consideră necesar de a încasa de la Dulgan Piotr în beneficiul APC A0121-0013 suma de 330 lei cu titlu de recompensă a taxei de stat și suma de 200 lei cu titlu de recompensă a taxei de timbru.

În baza art. 96 alin. (1), (1^1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile. Cheltuielile menţionate la alin. (1) se compensează părţii care a avut câştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

La fel, instanța învederează faptul că potrivit practicii CtEDO, cheltuielile pentru asistenţa juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate şi rezonabile ca mărime. În plus, la determinarea cuantumului compensaţiei acordate, conform practicii CtEDO instanţa de judecată, pentru a face o apreciere corectă, va ţine cont de complexitatea cauzei, noutatea şi dificultatea problemelor juridice ridicate de speţă, aportul avocatului la soluţionarea cauzei, timpul şi munca depusă de avocat, tariful perceput de acesta pentru o oră de lucru (cauza Amihalachioaie vs. Moldova, cauza Iatridis vs. Grecia).

Astfel, avocatul Perebicovscaia Maria, în interesele reclamantei APC A0121-0013, a solicitat compensarea cheltuielilor de asistenţă juridică în mărime de 3000 lei.

În speţă, având în vedere caracterul de noutate al speţei, complexitatea și volumul de muncă prestat de avocat, precum şi necesitatea respectării proporţionalităţii între munca depusă şi cuantumul onorariului şi respectarea dreptului de „acces la instanţă” prevăzut de art.6 din CEDO pentru reclamant, instanța apreciază că, un onorariu de 3000 lei nu păstrează un just echilibru între toate aceste criterii de referinţă, motiv pentru care îl va reduce la 1000 lei.

În acest context, instanța notează că obiectul cauzei de faţă, valoarea pretenţiilor deduse judecăţii constituie suma de 6 972,63 lei şi complexitatea dosarului nu justifică acordarea întregii sume de 3000 lei plătită de reclamantă avocatului său ales, sumă apreciată ca fiind excesivă în raport de activitatea prestată de avocat în procedura simplificată scrisă, fiind incidente dispoziţiile art. 96 alin. (1) Cod de procedură civilă potrivit cu care instanţa poate, chiar şi din oficiu, să reducă motivat partea din cheltuielile de judecată reprezentând onorariul avocaţilor, atunci când acesta este vădit

disproporţionat în raport cu valoarea sau complexitatea cauzei ori cu activitatea desfăşurată de avocat, ținând seama şi de circumstanţele cauzei. Măsura luată de instanţă nu va avea niciun efect asupra raporturilor dintre avocat şi clientul său. Prin urmare, instanța apreciază că suma de 1000 lei este rezonabilă în raport de valoarea şi complexitatea cauzei (pricina nu prezintă un grad ridicat de dificultate), dar şi de activitatea desfăşurată în instanța de fond de către avocatul ales de reclamantă în lipsa părților. În consecinţă, va fi obligat pârâtul Dulgan Piotr la plata sumei de 1 000 lei cu titlu de cheltuieli pentru asistența juridică acordată.

Ca urmare reieşind din cele sus menţionate, instanţa de judecată conchide necesar de a admite parţial cererea de chemare în judecată depusă de APC A0121-0013 împotriva lui Dulgan Piotr cu privire la încasarea datoriei şi cheltuielilor de judecată, ca fiind întemeiată.

În conformitate cu art. 236, 238-241, 276^2, 276^3, 276^4, 362 alin. (1) Cod de procedură civilă,

h o t ă r ă ş t e:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0013 împotriva lui Dulgan Piotr cu privire la încasarea datoriei şi cheltuielilor de judecată, ca fiind întemeiată.

Se încasează de la Dulgan Piotr (a.n.*****, IDNP *****) în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu A0121-0013 (IDNO 1016600042268) suma de 6972,63 (șase mii nouă sute șaptezeci și doi lei șaizeci și trei bani) lei cu titlu de datorie pentru serviciile locativ-comunale, formată în perioada 01.04.2024 – 01.05.2025, pentru ***** din *****, suma de 330 (trei sute treizeci) lei cu titlu de taxa de stat, suma de 200 (două sute) lei cu titlu de cheltuieli pentru achitarea taxei de timbru și suma de 1000 (o mie) lei cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică acordată.

În rest, acțiunea se respinge ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Judecătorul Eduard Galuşceac