Dosarul nr. 2-23140/2023 (2-21157208-12-2-09112023)

H O T Ă R Î R E

În numele Legii

Dispozitivul Hotărârii pronunţat public la data de 04 noiembrie 2024;
Hotărârea întocmită integral la data de 09 ianuarie 2025.

04 noiembrie 2024 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul centru)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei,
Judecător Crigan Dragoş
Grefier Mostovoi Lilia, Bonca Elena, Ursu Maria.

Interpreţi Ghenciu Rodica, Jitar Aliona.

cu participarea reprezentantului reclamantei Asociaţia de Proprietari din Condominiu A0110-0044 – administrator Cabacova Natalia, pârâţilor Boico Ala şi Boico Igor, reprezentantului pârâţilor Boico Ala şi Boico Igor – avocat Baraşianţ Mariana în temeiul MA cu nr. 1859891 şi MA cu nr. 1859892 din data de 08 decembrie 2022,

a examinat în şedinţă de judecată publică, în sediul instanţei, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Asociaţia de Proprietari din Condominiu A0110-0044 către Boico Ala şi Boico Igor cu privire la încasarea datoriei, dobânzii de întârziere şi compensarea cheltuielilor de judecată.

a c o n s t a t a t :

Argumentele participanţilor la proces:

1. La data de 25 octombrie 2021, prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor a fost repartizată în mod aleatoriu, judecătorului Judecătoriei Chişinău, sediul Centru - Natalia Russu, cererea de chemare în judecată depusă de

Cooperativa de Construcţie a Locuinţelor nr. 72 către Boico Ala, Boico Igor cu privire la încasarea datoriei şi compensarea cheltuielilor de judecată.

2. În motivarea acţiunii, reprezentantul reclamantei a indicat că potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile apartamentului ***** aparţin pârâţilor Boico Ala şi Boico Igor.

3. Menţionează, că în baza contului personal deschis pe numele pârâţilor, CCL nr. 72 a prestat servicii comunale şi necomunale: energie electrică scară, energie electrică lift, deservire tehnică lift, transportarea deşeurilor, apă potabilă, servicii CCL-72, deservirea blocului locativ, cheltuieli neprevăzute, reparaţii curente şi altele, în volum deplin şi fără întreruperi.

4. Indică, că potrivit informaţiei privind situaţia despre achitarea serviciilor locativ-comunale, pe contul apartamentului ***** din luna ianuarie 2017-decembrie 2020 figurează o datorie la plata serviciilor comunale în mărime de 24842, 05 lei.

5. Înştiinţează, că pârâţii Boico Ala şi Boico Igor promiteau să achite datoria, prin ce au dus CCL nr. 72 în eroare, din care cauză solicită repunerea în termenul de prescripţie.

6. Susţine, că în calitate de locatar şi proprietar a apartamentelor Boico Ala şi Boico Igor au acceptat prestarea şi au beneficiat de servicii comunale în volum deplin, în acest sens sunt obligaţi să achite plata pentru serviciile locativ-comunale livrate la aceste imobile. Fiind înştiinţaţi lunar, prin intermediul bonurilor de plată, despre necesitatea achitării datoriei benevol, precum şi prin notificarea primită cu aviz de recepţie, până la momentul de faţă pârâţii refuză să achite restanţa de plată.

7. Solicită: încasarea din contul pârâţilor Boico Ala şi Boico Igor, în beneficiul CCL-72 mun. Chişinău, suma de 24824, 05 lei cu titlu de datorie pentru consumul serviciilor comunale şi necomunale prestate, neachitate la perioada 31.12.2020 pentru imobilul din m*****; încasarea din contul pârâţilor Boico Ala şi Boico Igor, în beneficiul CCL-72 mun. Chişinău, taxa de stat în mărime de 744, 72 lei şi alte cheltuieli de judecată suportate în legătură cu înaintarea acţiunii de judecată; repunerea în termenul de prescripţie.

8. În drept, reprezentantul reclamantul îşi întemeiază poziţia în baza prevederilor art. art. 774, 776, 796, 858 Cod civil al RM, art. art. 5, 33, 33^{1}, 94, 116, 1*****, 182^{5}, 206^{11}, 276^{2} Cod de procedură civilă al RM.

9. Prin Hotărârea judecătorului Judecătoriei Chişinău, sediul Centru – Natalia Russu din 12 septembrie 2022, cererea depusă de CCL nr. 72 către Boico Ala şi Boico Igor a fost admisă integral.
10. Prin Decizia Colegiului civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău din 19.09.2023, a fost admisă cererea de apel declarată de Boico Ala, Boico Igor, fiind casată hotărârea judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 12.09.2022 cu restituirea cauzei la rejudecare în aceeaşi instanţă, în alt complet de judecată.
11. La data de 09 noiembrie 2023, prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor a fost repartizată în mod aleatoriu, judecătorului Judecătoriei Chişinău, sediul Centru – Dragoş Crigan, cererea de chemare în judecată depusă de Cooperativa de Construcţie a Locuinţelor nr. 72 către Boico Ala, Boico Igor cu privire la încasarea datoriei, şi compensarea cheltuielilor de judecată.
12. Prin încheierea din 15.11.2023, cauza civilă depusă de Cooperativa de Construcţie a Locuinţelor nr. 72 către Boico Ala, Boico Igor cu privire la încasarea datoriei şi compensarea cheltuielilor de judecată a fost acceptată în procedura cererilor cu valoare redusă.
13. La data de 27.11.2023, din partea reprezentantului reclamantei a parvenit cerere privind mărirea cuantumului pretenţiilor prin care a solicitat: încasarea de la pârâţi în beneficiul Asociaţiei de Proprietari în Condominiu A0110-004 (anterior C.C.L. nr. 72) a sumei de 30255, 92 lei cu titlu de datorie pentru serviciile comunale; suma de 16131, 15 lei cu titlu de dobândă de întârziere şi cheltuieli de judecată suportate în sumă de 1491, 61 lei.
14. La data de 15.12.2023, prin intermediul Direcţiei evidenţă şi documentare procesuală a Judecătoriei Chişinău (sediul centru) reprezentantul pârâţilor Boico Igor şi Boico Angela – avocat Baraşianţ Mariana a depus referinţă prin care a solicitat examinarea cauzei în şedinţă de judecată publică cu participarea părţilor, admiterea excepţiei de tardivitate şi respingerea acţiunii ca fiind neîntemeiate.
15. În motivarea poziţiei a indicat, că pe toată perioada calculată de reclamant, în imobilele respective nu a locuit nimeni, ba mai mult nici în prezent nu locuieşte nimeni, fapt despre care reclamantul a cunoscut şi cunoaşte, or pârâţii notificau în scris de fiecare dată reclamantul când, pe perioadă scurtă, în aceste imobile locuia fiul lor. Acest fapt se confirmă prin cererile anexate şi recepţionate de reprezentantul reclamantului.

16. Invocă, că pârâţii au informat reclamantul că în apartamente nu locuieşte nimeni, precum şi că se obligă să informeze când apartamentele vor fi ocupate de locatari. Ca urmare, susţine că nu este clar cum au fost făcute calculele prezentate de reclamant, în baza la ce au fost calculate aceste datorii, odată ce serviciile în cauză nu au fost solicitate şi respectiv nu au fost recepţionate.
17. Atrage atenţia instanţei, că la materialele dosarului este anexat registrul cu datele despre cont la apă rece la data de 26.05.2019, în care sunt indicate datele contoarelor, confirmate cu semnătura pârâţilor, însă acestea diferă de cele prezentate de reclamant, inclusiv indicate în facturi emise spre plată.
18. Notează, că contoarele de apă au fost verificate metrologic şi careva suspecţii la integritatea acestora nu au existat, ceea ce se confirmă inclusiv prin lista de verificare întocmită de reclamant.
19. Subliniază, că un alt moment ce trezeşte dubii referitor la modalitatea şi corectitudinea calculului prezentate de reclamantă constă în faptul că conform facturii din 03.04.2019 careva datorii la pârâţi nu au fost înregistrate.
20. Indică, că în aceleaşi facturi apar sume exorbitante pentru apă şi canalizare 1317 m^3 pentru un apartament şi 475 m^3 pentru alt apartament. Careva explicaţii referitor la calcularea acestor sume exagerate nu au fost prezentate, chiar şi atunci când pârâţii s-au adresat la reclamant.
21. Susţine, că pârâţii niciodată nu au refuzat achitarea serviciilor prestate şi recepţionate, iar referitor la sumele exagerate a fost solicitată explicarea lor, prezentarea modalităţii de calcul, însă toate solicitările au fost ignorate de reclamant.
22. Consideră, că poziţia pârâţilor referitor la calculul incorect a sumelor pentru servicii se confirmă şi prin diferenţa mare între sumele solicitate pentru diferite perioade.
23. Solicită şi respingerea dobânzilor de întârziere, or consideră că reclamantul nu a probat calculul dobânzii solicitate, prezentând extrase neclare nici conform sumelor presupusei datorii, nici în partea ce ţine de perioada calculului şi nici în partea divizării pentru fiecare imobil separat.
24. Invocă, că sumele solicitate sunt calculate începând cu anul 2017, cererea de chemare în judecată iniţială a fost depusă la 25.10.2021, iar cea concretizată la data de 24.11.2023, ceea ce evident depăşeşte termenul de prescripţie de 3 ani şi din materialele cauzei nu rezultă posibilitatea de divizare a sumelor pe perioade.

25. Consideră că cererea de chemare în judecată urmează a fi respinsă ca tardivă.
26. Prin încheierea din 19.12.2023, s-a dispus examinarea în ordine generală a cererii de chemare în judecată depusă de Asociaţia de Proprietari în Condominiu A0110-004 către Boico Ala şi Boico Igor cu privire la încasarea datoriei, dobânzii de întârziere şi cheltuielilor de judecată.
27. Ulterior, prin încheierea din 15.04.2024, s-a respins solicitarea de repunere în termen a reprezentantului Cooperativei de Construcţie a Locuinţelor nr. 72, s-a admis cererea depusă de Boico Ala şi Boico Igor cu privire la ridicarea excepţiei de tardivitate a cererii de chemare în judecată şi s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Cooperativa de Construcţie a Locuinţelor nr. 72 către Boico Ala, Boico Igor cu privire la încasarea datoriei, dobânzii de întârziere şi a cheltuielilor de judecată pentru perioada de până la data de 25 octombrie 2018, ca fiind depusă tardiv.
28. La data de 27 mai 2024, reprezentantul reclamantei a depus cerere privind mărirea cuantumului pretenţiilor prin care, a solicitat încasarea datorie acumulate pentru perioada 25 octombrie 2018-octombrie 2023 în sumă de 2*****97, 55 lei, a dobânzii de întârziere pentru perioada 25 octombrie 2018-mai 2024 în mărime de 14587, 84 lei, precum şi a cheltuielilor de judecată în mărime de 1491, 61 lei.
29. În şedinţa de judecată reprezentantul reclamantei a susţinut cererea de chemare în judecată pe motivele de fapt şi de drept invocate şi a solicitat admiterea integrală a acesteia.
30. Pârâţii în şedinţa de judecată au solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată.
31. În şedinţa de judecată reprezentantul pârâţilor Boico Ala şi Boico Igor– avocat Baraşianţ Mariana a susţinut referinţa depusă şi a solicitat respingerea acţiunii ca neîntemeiată.

Aprecierea instanţei:

32. Audiind participanţii la proces, apreciind argumentele părţilor litigante întru susţinerea pretenţiilor formulate şi obiecţiile înaintate, ţinând cont de probatoriul administrat şi legislaţia pertinentă instanţa de judecată consideră necesar de a admite în parte cererea de chemare în judecată depusă de Asociaţia de Proprietari din Condominiu A0110-0044 către Boico Ala şi Boico Igor cu privire la încasarea

datoriei, dobânzii de întârziere şi compensarea cheltuielilor de judecată, reieşind din următoarele considerente:

33. Potrivit prevederilor art. 20 din Constituţia Republicii Moldova, orice persoană are dreptul la satisfacţie efectivă din partea instanţelor judecătoreşti competente împotriva actelor care violează drepturile, libertăţile şi interesele sale legitim.

34. În conformitate cu prevederile art. 5 alin.(1) Cod de Procedură Civilă al RM, *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, libertăţile şi interesele legitime, pe când potrivit prevederilor art.166 alin.(l) acelaşi cod, oricine pretinde un drept împotriva unei alte persoane ori are un interes pentru constatarea existenţei sau inexistenţei unui drept trebuie să depună în instanţa competentă o cerere de chemare în judecată.*

35. Potrivit art. 6 Cod de Procedură Civilă al RM, statuează, *că instanţa judecătorească exercită apărarea drepturilor, libertăţilor şi intereselor legitime prin somare la executarea unor obligaţii, prin declararea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic, prin constatarea unui fapt care are valoare juridică, prin alte modalităţi, prevăzute de lege.*

36. Conform art. 117 alin. (1) Cod de Procedură Civilă al RM, *probe în pricini civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe pentru justa soluţionare a pricinii.*

37. Potrivit art. 118 alin. (1) Cod de Procedură Civilă al RM, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale.*

38. Conform art. 121 Cod de Procedură Civilă al RM, *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.*

39. Instanţa judecătorească, conform art. 130 Cod de Procedură Civilă al RM, *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.*

40. În conformitate cu art. 239 Cod de Procedură Civilă al RM, *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată.*
41. Hotărârea întemeiată se bazează pe dovezile ce corespund cu cerinţele despre pertinenţa lor, adică care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.
42. În conformitate cu art. 240 alin. (1), (3) Cod de Procedură Civilă al RM, *la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii. Instanţa judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.*
43. Potrivit art. 9 alin. (1) Cod civil al RM, *drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor peroanelor fizice şi juridice, care deşi nu sânt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile.*
44. Articolul 500 alin.(6) Cod civil al RM, indică că, *proprietarul este obligat să îngrijească şi să întreţină bunul ce-i aparţine dacă legea sau contractul nu prevede altfel.*
45. Conform art. 774 alin. (1) Cod civil al RM, *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.*
46. Articolul 775 din acelaşi cod prevede, că *debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.*
47. Potrivit art. 776 Cod civil al RM, *obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.*
48. Din materialele cauzei se atestă, că pârâţii Boico Ala şi Boico Igor sunt proprietarii apartamentului *****. *(f.d.8, 9)*
49. La fel, pentru apartamentele nominalizate, în baza contului personal pârâţii au beneficiat de servicii comunale în volum deplin, fără întreruperi, în conformitate cu normele şi tarifele în vigoare.

50. În conformitate cu art. 4 din Legea nr. 75 din 30.04.2015 cu privire la locuinţe, *în sensul prezentei legi, următoarele noţiuni principale semnifică: servicii comunale pentru consumatorii din locuinţe şi încăperi cu altă destinaţie decît cea de locuinţă (în continuare – servicii comunale) – servicii ce ţin de livrarea energiei termice pentru încălzirea locuinţelor şi a încăperilor de uz comun din blocurile locative, alimentarea cu apă caldă menajeră, cu apă potabilă, evacuarea apelor uzate, evacuarea deşeurilor menajere solide şi lichide, servicii pentru întreţinerea ascensoarelor, administrarea fondului public de locuinţe şi a locuinţelor proprietate privată, prestate prin activităţi de închiriere, deservire tehnică şi reparaţie a blocurilor locative şi căminelor, deservirea tehnică a echipamentelor din interiorul blocului locativ, salubrizarea şi amenajarea terenului aferent, a încăperilor şi locurilor de uz comun din blocul locativ, reabilitarea locuinţelor şi valorificarea investiţiilor în acest domeniu.*

51. Potrivit dispoziţiilor art. 48 al Legii cu privire la locuinţe, nr. 75 din 30 aprilie 2015, statuează la alin. (1) că, *administrarea locuinţelor se efectuează de către: a) asociaţia de proprietari din condominiu instituită în modul stabilit de legislaţie; c) gestionarul desemnat în conformitate cu prevederile Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu; d) proprietarul/proprietarii locuinţei/locuinţelor, în conformitate cu prevederile Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu.*

52. Potrivit alin. (2) şi (3) din aceiaşi normă legală, *administrarea locuinţelor prin intermediul gestionarului se efectuează în temeiul contractului de administrare, încheiat între gestionar şi asociaţia de proprietari din condominiu sau proprietarul blocului locativ, cu excepţia cazului în care asociaţia de proprietari din condominiu exercită de sine stătător funcţia de administrare. Gestionarul asigură administrarea locuinţelor prin prestarea serviciilor de deservire tehnică, exploatarea proprietăţii comune din blocul locativ, administrarea bunurilor şi a mijloacelor băneşti, prin încheierea contractelor cu prestatorii serviciilor comunale în cazul în care acestea nu pot fi contractate direct de proprietari şi asigură executarea acestor contracte (servicii intermediate), respectarea regulilor de exploatare a spaţiilor de uz comun, reprezentarea intereselor proprietarilor în raport cu autorităţile administraţiei publice, crearea condiţiilor ecologice inofensive şi confortabile de trai.*

53. La fel, art. 48, alin. 5 din legea citată supra prevede, că *proprietarii de locuinţe sau de încăperi cu altă destinaţie decît cea de locuinţă sînt obligaţi să*

participe cu cotă-parte la cheltuielile de întreţinere şi reparaţie a proprietăţii comune din blocul locativ prin finanţarea acestor lucrări, astfel încît această proprietate să fie întreţinută conform normelor tehnice şi regulilor de exploatare sigură stabilite.

54. Potrivit art. 14 alin. (1), (2) din aceeaşi lege, *furnizarea/prestarea serviciilor publice de gospodărie comunală în condominiu se efectuează în baza contractelor încheiate între operatorii serviciilor respective şi gestionarul fondului locativ (asociaţia de coproprietari ori întreprinderea la balanţa sau în a cărei gestiune se află condominiul) sau, după caz, între operatori şi fiecare proprietar/chiriaş de apartament al blocului locativ în parte. Proprietarii/chiriaşii locuinţelor din condominiu achită serviciile comunale şi alte servicii utilizate în conformitate cu legislaţia şi cu actele normative în vigoare.*

55. La caz, potrivit facturilor şi informaţiei privind sumele achitate, calculate şi datorii prezentate de reprezentantul reclamantului, datoriile acumulate de pârâţi sunt formate din cheltuielile administrative, transportarea deşeurilor, energie electrică lift, lift deservire tehnică, reparaţii curente, energie electrică scară, serviciu de gestiune, apă şi canalizare.

56. Reprezentantul pârâţilor invocă, că cererea de chemare în judecată urmează a fi respinsă, din considerentul că pe toată perioada calculată de reclamant, în imobilele *****nu a locuit nimeni, fapt despre care reprezentantul reclamantului era anunţat. Totodată, în perioadele când în aceste imobile locuia fiul pârâţilor, ultimii înştiinţau administratorul Asociaţiei de Proprietari din Condominiu A10110-004 prin cereri.

57. Instanţa nu poate reţine acest argument, din următoarele considerente.

58. Potrivit pct. 1, Anexa nr. 4 din Regulamentul cu privire la modul de prestare şi achitare a serviciilor locative, comunale şi necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor şi condiţiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire şi alimentare cu apă, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19.02.2002, *în cazul în care locatarii au lipsit din apartament / încăperea locuibilă în cămine 15 şi mai multe zile, iar la întoarcere au prezentat gestionarului acte ce confirmă lipsa lor, eliberate de instituţiile respective, plata pentru serviciile comunale şi alte servicii (apă potabilă şi apă caldă menajeră, canalizare, energie termică pentru încălzirea apei, evacuarea deşeurilor menajere, folosirea ascensoarelor, energia electrică utilizată de ascensoare şi pentru*

iluminarea scărilor, gaz, pentru folosirea reţelelor de radiodifuziune şi sistemului de recepţie colectivă a semnalului de televiziune), care nu sînt contorizate, nu se percepe pentru perioada absenţei.

59. Corelativ, pct. 1, Anexa nr. 4 din Regulamentul cu privire la modul de prestare şi achitare a serviciilor locative, comunale şi necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor şi condiţiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire şi alimentare cu apă, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19.02.2002, prevede şi lista actelor ce confirmă lipsa locatarilor: *a) adeverinţa, ce confirmă faptul că locatarul a fost cazat temporar în hotel, într-o instituţie curativ-sanatorială, casă de odihnă şi alte instituţii similare, sau copia biletului de repartizare la casa de odihnă, bonului de plată pentru cazare în hotel, ordinului de deplasare în caz de cazare în afara hotelului; b) certificatul eliberat de primăria satului, oraşului, acolo unde lipsesc organele locativ-comunale sau alte întreprinderi ce dispun de blocuri locative; c) cererea depusă de către părinţi în legătură cu plecarea copiilor la odihnă în perioada vacanţei şi certificatul respectiv de la locul de odihnă; d) adeverinţa ce confirmă faptul aflării locatarului într-o instituţie medicală; e) extrasul din sentinţa judecătoriei sau certificatul eliberat de instituţia penitenciară despre privaţiunea de libertate a persoanei în cauză; f) certificatul eliberat de unitatea militară sau comisariatul administrativ-militar, de instituţiile de învăţămînt. Documentele şi copiile documentelor sus-specificate urmează a fi întocmite conform procedurii stabilite, avînd toate ştampilele şi semnăturile necesare.*

60. Conform pct. 2, 4, 6 Anexa nr. 4 din Regulamentul cu privire la modul de prestare şi achitare a serviciilor locative, comunale şi necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor şi condiţiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire şi alimentare cu apă, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19.02.2002, *2. Pentru simplificarea procedurii de recalculare, înainte de plecare locatarii vor informa în scris gestionarul despre data plecării, sosirii şi durata absenţei. 4. Dacă în apartamentele/încăperile locuibile în cămine există aparate de evidenţă a serviciilor prestate, plata se efectuează conform indicaţiilor acestora. 6. Locatarii care lipsesc din apartament/încăperile locuibile în cămine nu sânt scutiţi de plata chiriei, plata pentru deservirea tehnică a blocului locativ şi încălzirea în cămine privatizate – şi de achitarea cheltuielilor pentru reparaţia blocului locativ.*

61. La materialele cauzei, de către reprezentantul pârâţilor au fost prezentate două cereri, adresate către preşedintele C.C.L. nr. 72 de la Boico Ala. Prin cererile nominalizate, pârâta Boico Ala a solicitat recalcularea sumelor datorate pentru serviciile comunale, în legătură cu faptul că în apartamentele *****nu locuieşte nimeni. *(f.d.100-102)*

62. Totodată, făcând referire la plata obligatorie a cheltuielilor pentru întreţinerea blocului locativ, cele ce ţin de deservirea liftului, energia electrică lift, evacuarea deşeurilor, apă şi canalizare se calculează doar în perioadele în care proprietarii/locatarii efectiv locuiesc în locuinţele proprietate privată.

63. Potrivit capitolului VI din Regulamentul cu privire la modul de prestare şi achitare a serviciilor locative, comunale şi necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor şi condiţiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire şi alimentare cu apă, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19 februarie 2002, *recalcularea/reducerea unor sume din facturile de plată pentru serviciile locative, comunale şi necomunale poate avea loc doar în cazurile când în procesul de calculare a acestora s-au admis erori de calcul ori din anumite motive serviciile nu au fost prestate sau au fost prestate la un nivel nesatisfăcător.* Astfel, recalcularea/reducerea sumelor din facturile de plată poate avea loc numai în cazurile menţionate supra.

64. Conform art. 12 alin. (4), (5) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30.03.2000, *Proprietarii participă la cheltuielile pentru întreţinerea şi reparaţia proprietăţii comune în condominiu în modul stabilit de prezenta lege şi de alte acte legislative şi normative. Nefolosirea de către proprietar a locuinţei (încăperii) sau refuzul de a folosi proprietatea comună nu constituie temei pentru a-l elibera, integral sau parţial, de cheltuielile comune pentru întreţinerea şi reparaţia proprietăţii comune în condominiu.*

65. Totodată, art. 50 alin. (1), (3) – (5) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30.03.2000 indică, că *plata pentru deservirea tehnică şi pentru reparaţia echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ din fondul public de locuinţe se include în tarif şi se efectuează conform prevederilor contractului de locaţiune. În cazul locuinţelor proprietate privată, plata prevăzută la alin. (1) se efectuează conform contractului de administrare încheiat între administrator şi proprietarii locuinţelor sau între administrator şi prestatorii de servicii. Tarifele pentru deservirea tehnică şi pentru reparaţia echipamentelor cu risc sporit*

(ascensoare) din interiorul blocurilor locative se elaborează conform metodologiei aprobate de către Guvern. Lipsa temporară a proprietarului sau a locatarului nu poate fi motiv de eschivare de la plăţile pentru deservirea tehnică şi pentru reparaţia echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ şi a terenului aferent.

66. Astfel, raportând prevederile legale citate supra la circumstanţele cauzei, instanţa atestă că cheltuielile pentru serviciile comunale au fost calculate corect de către reprezentantul reclamantului. Mai mult ca atât, pârâţii nu au contestat facturile emise de Asociaţia de Proprietari din Condominiu A0110-0044, manifestând acord tacit cu sumele calculate.

67. Ce ţine de calculele efectuate pentru apă şi canalizare, instanţa reţine următoarele.

68. Reprezentantul pârâţilor invocă, că în luna aprilie 2019, în facturi apar cheltuielile exagerate la apă şi canalizare, iar careva explicaţii referitor la calcularea acestor sume nu au fost prezentate.

69. Instanţa atestă, că la materialele cauzei, a fost prezentată de către reprezentantul pârâtului, lista cu datele despre verificarea contorului la apă din 26.05.2019. În această listă sunt şi apartamentele în litigiu, fiind indicat pentru apartamentul *****- 1614 m^3, iar pentru apartamentul *****– 913 m^3, în drept cu ambele date regăsindu-se şi semnăturile proprietarului. *(f.d.106-107)*

70. Totodată, instanţa de judecată atestă, că pârâţii nu au negat faptul că au făcut cunoştinţă cu datele stabilite în listă.

71. Corelativ, se constată, că conform Actului de control al contorului şi de verificarea a integrităţii branşamentelor de apă pentru apartamentul *****şi pentru apartamentul *****din 28.02.2022, *(f.d.157-158)* scurgeri nu au fost depistate, sigilele fiind integre. La momentul efectuării controlului, în apartamentul *****, datele la contor erau 01044 m^3, iar la apartamentul *****-01812 m^3.

72. Mai mult, la materialele cauzei au fost anexate şi actele de demontare a contorului, atât pentru apartamentul *****, cât şi pentru apartamentul *****. Astfel, la momentul demontării, datele contorului în apartamentul *****erau 1050 m^3, iar în apartamentul *****– 1812 m^3.

73. Potrivit art. 51 alin. (3), (4) din Legea nr. 75 din 30.04.2015 cu privire la locuinţe, *plata pentru serviciile prestate se efectuează conform indicatorilor contoarelor instalate în locuinţă şi/sau pe palier. Evidenţa consumului de apă,*

energie electrică, gaze naturale, energie termică se efectuează în baza indicatorilor contoarelor adecvate, legalizate, verificate metrologic în modul stabilit de legislaţia în vigoare şi montate în conformitate cu condiţiile tehnice elaborate de furnizor. 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.

74. Astfel, în informaţia privind sumele calculate, achitate, datorii, precum şi în facturi, figurează datele de contor extrase de la contoarele apartamentelor nr. *****, *****care aparţin cu drept de proprietate pârâţilor Boico Ala şi Boico Igor.

75. Ca urmare instanţa atestă că furnizorul de servicii comunale corect a calculat şi îndreptat spre achitare sumele solicitate.

76. Cu privire la cerinţa reclamantului privind încasarea dobânzii de întârziere pentru perioada 25 octombrie 2018-mai 2024, instanţa reţine următoarele.

77. Potrivit art. 934 alin. (1) Cod civil al RM, *creditorul are dreptul la despăgubiri pentru întregul prejudiciu cauzat prin neexecutarea obligaţiei, cu excepţia cazului în care debitorul demonstrează că neexecutarea este justificată.*

78. Conform art. 942 alin. (1)-(3) Cod civil al RM, *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 consumator, sau 9 puncte procentuale pe an, în celelalte cazuri. Cu toate acestea, dacă înainte de scadenţă obligaţia pecuniară era purtătoare de dobîndă prevăzută de contract, în scopul determinării ratei dobînzii de întîrziere, creditorul poate înlocui rata prevăzută la art.874 cu rata dobânzii prevăzute de contract. Debitorul consumator are dreptul să facă dovada că prejudiciul suferit de creditor ca urmare a întîrzierii plăţii este mai mic decît rata legală a dobânzii de întârziere.*

79. Articolul 874 alin. (1), (2) Cod civil al RM prevede, că *în cazul în care, conform legii sau contractului, obligaţia este purtătoare de dobândă, se plăteşte o dobândă 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.

80. În speţă, reprezentantul reclamantului solicită încasarea dobânzii de întârziere pentru perioada 25 octombrie 2018-mai 2024, în mărime de 14587, 84 lei.

81. Punerea în întârziere reprezintă o exprimare de voinţă din partea creditorului, prin care acesta solicită executarea obligaţiei de către un debitor care întârzie să o îndeplinească, aceasta fiind declanşată de o somaţie. Expirarea termenului de executare a obligaţiei, în sine, nu atrage punerea în întârziere a debitorului.

82. Astfel, punerea în întârziere poate fi realizată prin orice act, notificare sau telegramă, cu condiţia să fie confirmată prin aviz de recepţie din partea debitorului. La caz, creditorul nu a probat îndeplinirea acestei cerinţe, deoarece prin avizul de recepţie anexate la dosar, nu se confirmă recepţionarea de către debitor a unei notificări, or pe aviz lipseşte semnătura ultimului. *(f.d.14)*

83. Mai mult, la materialele cauzei nu a fost anexată însuşi notificarea, somaţia sau înştiinţarea expediată în adresa pârâţilor, ceea ce demonstrează că debitorii nu au fost puşi în întârziere.

84. Astfel, Codul civil al RM stabileşte, în mod implicit, principiul conform căruia simpla ajungere a obligaţiei la scadenţă nu îl pune pe debitor în întârziere (*dies non interpellat pro homine*). Este necesară intervenţia creditorului prin punerea formală în întârziere, cu excepţia situaţiilor în care legea prevede că debitorul se află de drept în întârziere.

85. Această abordare a legiuitorului se întemeiază pe ideea că lipsa unei puneri în întârziere din partea creditorului indică faptul că neexecutarea obligaţiei nu îi cauzează un prejudiciu şi, implicit, se presupune că acesta a acceptat tacit prelungirea termenului de executare a obligaţiei.

86. Făcând referire la nomele citate supra şi la circumstanţele cauzei, instanţa consideră necesar de a respinge cerinţa reprezentantului reclamantului privind încasarea dobânzii de întârziere, ca neîntemeiată.

87. Cu privire la solicitarea reprezentantul reclamantului privind încasarea cheltuielilor de judecată instanţa reţine următoarele:

88. În conformitate cu art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă al RM, *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.*

89. În conformitate cu art. 82 Cod de procedură civilă al RM, *cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi cheltuielile legate de judecarea cauzei.*

90. În conformitate cu art. 83 Cod de procedură civilă al RM, *taxa de stat reprezintă o sumă care se percepe, în temeiul legii, de către instanţa judecătorească în beneficiul statului de la persoanele în ale căror interese se exercită actele procedurale de judecare a pricinii civile sau cărora li se eliberează copii de pe documente din dosar.*

91. Conform materialelor cauzei, reprezentantul reclamantului a achitat taxa de stat la depunere cererii de chemare în judecată, precum şi la înaintarea cererilor de concretizare. Acest fapt se confirmă prin ordinele de încasarea nr. 40 din 25.10.2021 (270 lei); nr. 45 din 08.11.2021 (474, 72 lei), nr. 250 din 24.11.2023 (646, 89 lei).

92. Astfel, luând în consideraţie faptul că cererea de chemare în judecată înaintată de reprezentantul reclamantei Asociaţia de Proprietari din Condominiu A0110-0044 a fost admisă parţial în partea încasării datoriei pentru servicii locativ-comunale şi respinsă în partea încasării dobânzii de întârziere, se dispune încasarea în mod solidar din contul pârâtului Boico Igor şi Boico Ala în beneficiul reclamantei Asociaţia de Proprietari din Condominiu A0110-0044 a taxei de stat, în sumă de 826, 43 lei ((16952, 01+10595, 69)*3%), proporţional părţii admise din pretenţii.

93. Instanţa de judecată de asemenea reţine că în cadrul Hotărârii CtEDO Van de Hurk vs. Ţările de Jos din 19.04.1994, Înalta Curte a statuat că motivarea hotărârii nu atestă obligaţia instanţei de a da fiecărui argument un răspuns detaliat. În sensul dezbaterii argumentelor invocate în cererea de chemare în judecată, instanţa de judecată consideră relevant avizul nr. 11 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, în care se menţionează că, obligaţia instanţelor de a-şi motiva hotărârile nu trebuie înţeleasă ca necesitând un răspuns la fiecare argument

invocat în sprijinul unui mijloc de apărare ridicat. Întinderea acestei obligaţii poate varia în funcţie de natura hotărârii. În conformitate cu jurisprudenţa Curţii Europene a Drepturilor Omului, întinderea motivării depinde de diversitatea mijloacelor pe care o parte le poate ridica în instanţă, precum şi de prevederile legale, de obiceiuri, de principiile doctrinale şi de practicile diferite privind prezentarea si redactarea sentinţelor şi hotărârilor în diferite state. Pentru a răspunde cerinţelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidenţieze că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esenţiale ce i-au fost prezentate. Se atestă că, alte argumente pertinente şi importante pentru obiectul prezentei cauze, nu au fost invocate.

94. Reieşind din cele sus menţionate, analizând înscrisurile nominalizate, în cumul cu argumentele părţilor, instanţa consideră necesar a admite parţial acţiunea înaintată de Asociaţia de Proprietari din Condominiu A0110-0044 către Boico Ala şi Boico Igor cu privire la încasarea datoriei, dobânzii de întârziere şi compensarea cheltuielilor de judecată.

95. În conformitate cu prevederile art. 238 – 241 Cod de procedură civilă al RM, instanţa de judecată,-

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se admite parţial cererea depusă de Asociaţia de Proprietari din Condominiu A0110-0044 către Boico Ala şi Boico Igor cu privire la încasarea datoriei, dobânzii de întârziere şi compensarea cheltuielilor de judecată.

Se încasează în mod solidar de la Boico Alla Gheorghe (a.n. *****, cu domiciliu în *****) şi de la Boico Igor Vladimir (a.n. *****, domiciliu: *****) în beneficiul Asociaţiei de Proprietari din Condominiu A0110-0044 (IDNO: *****, cu sediul în *****) datoria pentru serviciile locativ -comunale, acumulate în perioada 2018 (noiembrie) - 2024, în sumă de 16952 (şaisprezece mii nouă sute cincizeci şi doi) lei, 01 bani pentru apartamentul nr. *****, *****, suma de 10595 (zece mii cinci sute nouăzeci şi cinci) lei, 69 bani pentru apartamentul nr. *****, ***** şi suma de 826 (opt sute douăzeci şi şase) lei, 43 bani – cu titlu de taxă de stat proporţional părţii admise din acţiune.

În rest, acţiunea se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea este cu drept de apel în Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul centru).

Preşedintele şedinţei,
Judecător CRIGAN Dragoş