4-25160060-12-5r-14112025
Dosarul nr.5r-6916/2025

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

08 aprilie 2026 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Buiucani)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecător Vasilisa Muntean
Grefier Bantuș Emilia
Cu participarea:
Agentului constatator ÎMGFL nr.13 Chironeț Petru
Reprezentantului Preturii sect. Buiucani Manea Corina

examinând în ședință publică contestația înaintată de avocatul Leșan Nicolae în interesele contravenientului Guțu Vladislav împotriva procesului-verbal cu privire la contravenție nr.38/25 din 09.06.2025 și a Hotărârii Comisiei Administrative a Preturii sect. Buiucani nr.156 cu privire la aplicarea sancțiunii contravenționale din 30.09.2025, adoptate în temeiul art.180 alin.(11) Cod Contravențional al RM,

a c o n s t a t a t:

La data de 09.06.2025 agentul constatator, inginer-șef din cadrul ÎMGFL nr.13 în procedura falimentului, Chironeț Petru a întocmit procesul-verbal cu privire la contravenție nr.38/25 în privința cet. Guțu Vladislav în baza art.180 alin.(11) Cod Contravențional al RM, pentru că fiind proprietar al încăperii nelocative nr. cadastral 0100520.113.01.046, suprafața 64,9 m.p., amplasate în blocul locativ din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 133, mun. Chișinău, refuză încheierea contractului de deservire a blocului locativ, fapt prin care încalcă prevederile art.48 alin.(5), art.50 alin.(6) ale Legii cu privire la locuințe nr.75 din 30.04.2015, pct.1 din Dispoziția Primăriei mun. Chișinău nr.53-d din 20.01.2006, Dispoziției Primarului general al mun. Chișinău nr.289-d din 02.05.2013 cu privire la contractarea serviciilor comunale și necomunale de către proprietari și chiriașii spațiilor nelocative din interiorul blocurilor locative.

Prin Hotărârea Comisiei Administrative a Preturii sect. Buiucani nr.156 cu privire la aplicarea sancțiunii contravenționale din 30.09.2025, emisă pe marginea procesului-verbal cu privire la contravenție nr.38/25 din 09.06.2025 în baza art.180 alin.(11) Cod Contravențional al RM, contravenientului Guțu Vladislav i s-a aplicat sancțiunea contravențională sub formă de amendă în mărime de 40 unități convenționale, ceea ce constituie suma de 2 000 lei.

Nefiind de acord cu hotărârea de sancționare emisă de agentul constatator pe procesul-verbal cu privire la contravenție nr.38/25 din 09.06.2025, la data de 30.10.2025 avocatul Leșan Nicolae în interesele contravenientului Guțu Vladislav a depus în instanța de judecată contestație în temeiul art.448 Cod Contravențional al RM, solicitând anularea procesului-verbal cu privire la contravenție nr.38/25 din 09.06.2025 și a Hotărârii Comisiei Administrative a Preturii sect. Buiucani nr.156 cu privire la aplicarea sancțiunii contravenționale din 30.09.2025, adoptate în temeiul art.180 alin.(11) Cod Contravențional al RM, ca fiind ilegale.

În motivarea contestației s-a invocat că existența temeiurilor de fapt și de drept ce determină nulitatea si netemeinicia actului agentului constatator contestat/criticat, implicit și faptul încălcării dreptului petiționarului la un proces echitabil garantat în ordinea art.6 §1 din Convenția pentru apărarea drepturilor omului și libertăților fundamentale; în atare circumstanțe prezenta cauză dedusă judecății împotriva procesului-verbal și deciziei agentului constatator, fiind pasibilă de admitere, cu anularea actului de învinuire/de sancționare și dispunerea încetării procesului contravențional.

Menționează că bunul imobil aflat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 133 este o încăpere izolată, demisol, unde nu sunt satisfăcute cerințe minime de trai și nu corespunde momentan exigențelor minime pentru locuințe. Agentul constatator nu a prezentat nici o probă care să confirme pretinsul refuz de semnare a contractului și nici nu a indicat în ce anume s-a manifestat acest refuz. Astfel, se impune clarificarea următoarelor aspecte: Când urma să fie încheiat contractul de deservire a blocului locativ; Dacă la momentul încheierii contractului, contravenientul Guțu Vladislav avea cunoștință despre existența și necesitatea semnării acestuia; Prin ce mijloace de probă se confirmă pretinsul refuz de a semna contractul respectiv; Era contravenientul, în condițiile de fapt și de drept ale cauzei, obligat să încheie contractul de deservire a spațiului locativ.

Indică că învinuirea adusă de către agentul constatator este una neclară. Nu doar că la dosar nu există probele supra menționate, totodată fiind afectată și legalitatea procesului-verbal cu privire la contravenție, dar încă agentul constatator nici nu s-a asigurat dacă într-adevăr cet. Guțu Vladislav a comis vreo contravenție.

Consideră că toate aspectele supra afectează în mod esențial fondul cauzei, din cauza lipsei probatoriului și caracterului generalist al actului de învinuire, din conținutul căreia nu se poate exact stabili circumstanțe utile pentru constatarea certă a unei pretinse contravenții, or de către agentul constatator nu a acumulat probatoriu justificat în vederea aducerii unei veritabile învinuiri că Guțu Vladislav a comis contravenția prevăzute la art.180 alin.(11) Cod Contravențional, motiv pentru care însuși agentul constatator nici nu a avut interes de a acumula careva probe și de a-și susține învinuirea.

În atare circumstanțe, conchide că în măsura în care procesul-verbal cu privire la contravenție nu este susținut de un probatoriu coroborat acestuia care corespund prevederilor legale procesuale în baza cărora s-a întocmit, precum și din cauza că în cadrul acumulării probelor nu și-a găsit confirmare acuzațiile agentului constatator, iar contravenientul respinge în totalitate învinuirile aduse, nu se mai poate susține temeinicia procesului-verbal fără a indica prezumția de nevinovăție instituită de art.6 §1 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului. Potrivit practicii CEDO în cauzele referitoare la contravenții sunt aplicate prevederile anume art.6 §1, cu toate garanțiile conferite de acesta contravenientul beneficiind de prezumția nevinovăției (CEDO cauza Anghel versus România), sarcina probei revenind agentului constatator, cu respectarea în acest mod a principiului egalității. Complementar, legislația CEDO atestă că acuzarea adusă unei persoane privind comiterea unei contravenții, echivalează cu învinuirea acesteia de comiterea, din care motiv fapta imputată făptuitorului contravenientului și calificarea acesteia, adică învinuirea propriu-zisă trebuie să fie clară și concretă.

Prin urmare, se solicită anularea procesului-verbal cu privire la contravenție nr.38/25 din 09.06.2025 și a Hotărârii Comisiei Administrative a Preturii sect. Buiucani nr.156 cu privire la aplicarea sancțiunii contravenționale din 30.09.2025, adoptate în temeiul art.180 alin.(11) Cod Contravențional al RM, ca fiind ilegale.

Contravenientul Guțu Vladislav fiind legal citat prin scrisoare recomandată (f.d.15-16), în ședința de judecată nu s-a prezentat, nu a comunicat instanței motivul neprezentării sale și nu a solicitat instanței examinarea cauzei în absența sa.

Apărătorul contravenientului Leșan Nicolae fiind legal citat prin scrisoare recomandată, recepționată la 27.11.2025 contrasemnătură (f.d.33), precum și prin telefonogramă la data de 29.01.2026 (f.d.37), în ședința de judecată nu s-a prezentat, nu a comunicat instanței motivul neprezentării sale și nu a solicitat instanței examinarea cauzei în absența sa.

Prezent în ședință agentul constatator inginer-șef din cadrul ÎMGFL nr.13 în procedura falimentului, Chironeț Petru a susținut procesul-verbal cu privire la contravenție nr.38/25 din 09.06.2025 și Hotărârea Comisiei Administrative a Preturii sect. Buiucani nr.156 cu privire la aplicarea sancțiunii contravenționale din 30.09.2025, adoptate în temeiul art.180 alin.(11) Cod Contravențional al RM și a solicitat menținerea acestora, or, motivele indicate de contravenient nu pot afecta valabilitatea actelor întocmite în cadrul procesului contravențional. Actele anexate la materialele cauzei contravenționale confirmă comiterea contravenției, ceea ce denotă că decizia Comisiei Administrative nr.156 din 30.09.2025 este una legală și întemeiată. Consideră că contestația depusă de contravenient urmează a fi respinsă din următoarele considerente. Menționează că blocul locativ din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 133, mun. Chișinău constituie proprietate municipală, se află la balanța (evidența contabilă) a Direcției Generale Locativ-Comunală și Amenajare a Consiliului municipal Chișinău și este deservit/gestionat de către ÎMGFL nr.13 din Chișinău în procedura falimentului. Potrivit datelor din Registrul electronic al bunurilor imobile, contravenientul Guțu Vladislav este coproprietar a încăperii nelocative - nr. cadastral 0100520.113.01.046, cu suprafața totală de 64,9 m.p., amplasată în blocul locativ din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 133, mun. Chișinău.

Conform prevederilor art.48 alin.(5), art.50 alin.(6) ale Legii cu privire la locuințe nr.75 din 30.04.2015, pct.1 din Dispoziția Primăriei mun. Chișinău nr.53-d din 20.01.2006, *proprietarul, locatarul încăperilor nelocuibile din blocul locativ achită în mod obligatoriu plata pentru deservirea tehnică și reparația elementelor de uz comun, salubrizarea terenului aferent blocului, conform tarifelor aprobate pentru bloc și celor aprobate prin contractul încheiat cu gestionarul fondului locativ.*

Plata anuală pentru recuperarea cheltuielilor de exploatare este stabilită prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr.10/6 din 04.12.2014 și constituie 15,80 lei pentru un metru pătrat de suprafață totală (inclusiv TVA).

La data de 19.05.2025 ÎMGFL nr.13 din Chișinău în procedura falimentului a expediat în adresa cet. Guțu Vladislav prescripție/înștiințare prin care a solicitat în termen de 7 zile să se prezinte la sediul întreprinderii pentru încheierea contractului și achitarea taxei stabilite, prezentând setul de acte necesar în acest scop. Prescripția/înștiințarea a fost expediată prin intermediul oficiului poștal cu aviz recomandat atât la adresa de domiciliu a contravenientului din *****, 24 ap.230, mun. Chișinău, cât și la adresa amplasării încăperii nelocative ce aparține contravenientului - bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 133, mun. Chișinău.

Potrivit prescripției cet. Guțu Vladislav a fost avertizat ca în caz de nerespectare a prescripției, agentul constatator din cadrul întreprinderii va întocmi proces-verbal de constatare a contravenției prevăzute de art.180 alin.(11) Cod Contravențional - *eschivarea părților de la încheierea contractelor de prestare a serviciilor de gospodărie comunală și necomunală în fondul locativ în termenele și în condițiile stabilite de legislație, care prevede următoarea sancțiune: amendă de la 30 (1500 lei) la 60 (3000 lei) de unități convenționale aplicată persoanei fizice sau cu muncă neremunerată în folosul comunității de la 10 la 30 de ore, cu*

amendă de la 60 (3000 lei) la 180 (9000 lei) de unități convenționale aplicată persoanei cu funcție de răspundere sau cu muncă neremunerată în folosul comunității de la 30 la 60 de ore.

Cet. Guțu Vladislav a fost informat că în caz de refuz, urmează să se prezinte cu buletinul de identitate (în cazul agentului economic/persoană juridică urmează să se prezinte administratorul cu buletinul de identitate și extrasul de la Camera Înregistrării de Stat) la sediul întreprinderii (str. București 79) pentru întocmirea procesului-verbal cu privire la contravenție conform art.180 alin.(11) Cod Contravențional al RM, care va fi transmis spre examinare la Comisia Administrativă din cadrul Preturii sectorului Buiucani. În caz de neprezentare la data și ora stabilită, procesul-verbal urma a fi întocmit în lipsa contravenientului conform prevederilor art.442 Cod Contravențional al RM.

Contravenientul nu s-a conformat prescripției înaintate, respectiv agentul constatator din cadrul întreprinderii a întocmit procesul-verbal contravențional, iar prin Hotărârea Comisiei Administrative din cadrul Preturii sectorului Buiucani pe cazul contravențional nr.156 din 30.09.2025, cet. Guțu Vladislav a fost recunoscut vinovat în săvârșirea contravenției prevăzute de art.180 alin.(11) Cod Contravențional al Republicii Moldova, fiind sancționat cu amendă în mărime de 40 unități convenționale.

Potrivit contestației depuse, contravenientul invocă două motive care după părerea acestuia ar duce la declararea nulității procesului-verbal nr.38/25 din 09.06.2025 și Hotărârii Comisiei Administrative din cadrul Preturii sectorului Buiucani pe cazul contravențional nr.156 din 30.09.2025, și anume:

1. Contravenientul consideră că nu este obligat să încheie contractul de deservire cu ÎMGFL nr.13 din Chișinău în procedura falimentului;
2. Contravenientul menționează că nu este confirmat refuzul acestuia de a încheia contractul.

Referitor la obligația proprietarilor de încăperi nelocative de încheiere a contractelor de deservire cu gestionarul imobilului pentru participarea la cheltuielile necesare pentru deservirea și întreținerea proprietății comune din blocul locativ, indică că plata pentru deservirea blocului locativ, deservirea și reparația echipamentelor tehnice de uz comun aplicată pentru încăperile nelocuibile din interiorul blocului este stabilită prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr.10/6 din 04.12.2014 și include următoarele cheltuieli suportate în acest proces: - întreținerea sanitară a blocurilor locative și teritoriilor adiacente (salubrizarea zilnică, inclusiv terenurile de acumulare a deșeurilor menajere), reparația curentă a elementelor constructive, cheltuieli de gestionare, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice de uz comun din interiorul blocului de alimentare că încălzire centralizată, alimentare cu apă caldă, alimentarea cu apă potabilă și evacuarea apelor uzate.

Contractul care urmează a fi încheiat între gestionarul imobilului și proprietarul încăperii nelocative este prevăzut la anexa nr.2 a decizia Consiliului municipal Chișinău nr.10/6 din 04.12.2014.

Potrivit pct.2.1 din contract, executorul este obligat să efectueze lucrările de bază prevăzute la anexele nr.2 și 3 la decizia Consiliului municipal Chișinău nr.13/5 din 27.12.2007.

Unele din lucrările indicate se efectuează zilnic (întreținerea sanitară a blocurilor locative și teritoriilor adiacente, inclusiv a terenurilor de acumulare a deșeurilor menajere), iar alte lucrări sezonier sau în dependență de situațiile apărute (începerea sezonului de încălzire, avarii la rețelele inginerești de aprovizionare cu încălzire, apă caldă, apă potabilă, canalizare, reparații curente a elementelor constructive a blocului, a acoperișului după necesitate. Plata pentru lucrările indicate este stabilită prin tarif anual care urmează a fi achitat de proprietarii încăperilor

nelocative și nu depinde de volumul lucrărilor efectuate. Nu poți prevedea din timp câte avarii vor fi la rețelele inginerești din bloc și de câți bani vei avea nevoie pentru a lichida acestea, astfel autoritatea publică competentă de a stabili plata. Consiliul municipal Chișinău a stabilit tariful anual 15,80 lei pentru proprietari încăperilor nelocative, tarif care nu a fost contestat până în prezent de nimeni, este în vigoare și se aplică pentru toți. Plata pentru serviciile indicate este stabilită prin tarif anual care diferă de plata în cazul prestării unui anumit serviciu. În cazul în care în procesul de executare apar anumite probleme referitoare la executarea calitativă a lucrărilor, clientul este obligat să informeze executorul pentru înlăturarea acestora. La blocul locativ din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 133 serviciile sânt prestate de ÎMGFL nr.13 din Chișinău în procedura falimentului, fapt ce presupune că gestionarul execută obligațiile asumate.

În încăperea nelocativă care îi aparține, contravenientul beneficiază de servicii - apă potabilă, canalizare prin rețelele inginerești comune ale blocului. întreținerea cărora este efectuată de gestionarul ÎMGFL nr.13 din Chișinău în procedura falimentului.

Plata stabilită pentru proprietarii de încăperi nelocative amplasate în bloc, este similară plății pentru deservirea blocului locativ pe care o achită în mod obligatoriu proprietarii de apartamente (inclusiv proprietarii/ locatarii din blocul locativ din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 133, indiferent de faptul dacă locuiesc sau nu în apartament și indiferent de starea materială a familiei.

La examinarea cazului dat sânt aplicabile următoarele prevederi ale actelor normative în vigoare, care stabilesc obligația proprietarilor de încăperi nelocative de a participa la cheltuielile de întreținere a proprietății comune:

- art.46 alin.(5) din Constituția Republicii Moldova, *dreptul de proprietate privată obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului înconjurător și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii, revin proprietarului;*

- art.500 alin.(3) Cod Civil, *dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terț,* alin.(6) - *proprietarul este obligat să îngrijească și să întrețină bunul ce-i aparține dacă legea sau contractul nu prevede altfel;*

- art.546 alin.(1) Cod Civil, *fiecare coproprietar are dreptul de a folosi bunul proprietate comună, pe cotă-parte, in măsura care nu schimbă destinația lui și nu duce la atingere drepturilor celorlalți coproprietari;*

- art.548 alin.(1) Cod Civil, *coproprietarii vor împărți beneficiile și vor suporta sarcinile proprietății comune pe cote-părți proporțional cotei lor părți;*

- art.48 alin.(5) din Legea cu privire la locuințe nr.75 din 30.04.2015, *proprietarii de locuințe sau de încăperi cu altă destinație decât cea de locuință sânt obligați să participe cu cotă-parte la cheltuielile de întreținere și reparație a proprietății comune din blocul locativ prin finanțarea acestor lucrări, astfel încât această proprietate să fie întreținută conform normelor tehnice și regulilor de exploatare sigură stabilite;*

- art.50 alin.(6) Legea cu privire la locuințe nr.75 din 30.04.2015, *persoanele fizice și juridice care dețin în proprietate sau în folosință într-un bloc locativ încăperi cu altă destinație decât cea de locuință achită obligatoriu cheltuielile ce țin de deservirea tehnică și de reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ, în conformitate cu contractele încheiate cu asociația de proprietari din condominiu/gestionarul sau cu prestatorii de servicii. Asemenea contracte vor încheia toate persoanele fizice sau juridice care dețin în proprietate sau în folosință bunuri amplasate pe terenul aferent blocului locativ.*

Potrivit pct.1 al dispoziției Primarului general al municipiului Chișinău nr.289-d din 02.05.2013 cu privire la contractarea serviciilor comunale și necomunale de către proprietarii și chiriașii spațiilor nelocative din interiorul blocurilor locative, agenții economici, persoanele

fizice care dispun în proprietate sau locațiune spații nelocative din interiorul blocurilor locative sunt obligați să beneficieze de contracte de prestare a serviciilor comunale și necomunale. Iar potrivit pct. 6 din dispoziție, în cazul eschivării părților de la încheierea contractelor de prestare a serviciilor de gospodărie comunală și necomunală în fondul locativ în termenele și în condițiile stabilite de legislație, se va aplica art.180 alin.(11) Cod Contravențional al Republicii Moldova nr.218 din 24.10.2008.

Referitor la afirmația contravenientului precum că nu este confirmat refuzul acestuia de a încheia contractul, contravenientul invocă mai multe aspecte, printre care: Când urma să fie încheiat contractul; Dacă contravenientul avea cunoștință despre existența și necesitatea semnării contractului: Prin ce se confirmă refuzul de a semna contractul; Era el. în condițiile de fapt și de drept ale cauzei, obligat să încheie contractul de deservire.

Obligația de încheiere a contractului de deservire cu gestionarul a contravenientului a apărut odată cu obținerea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, încăperii nelocative - nr. cadastral 0100520.113.01.046, cu suprafața totală de - 64,9 m.p., amplasată în blocul locativ din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 133, mun. Chișinău. Potrivit datelor din Registrul electronic al bunurilor imobile contravenientul Guțu Vladislav a devenit proprietar al acestui bun imobil la data de 10.06.2024, atunci când a fost înregistrat dreptul de proprietate la organul cadastral. Din acel moment cet. Guțu Vladislav urma să se prezinte la gestionarul imobilului ÎMGFL nr.13 din Chișinău în procedura falimentului și să încheie contract, ceea ce nu a făcut până în prezent.

Potrivit datelor contabilității întreprinderii, cet. Guțu Vladislav după ce a devenit proprietar, s-a prezentat la ÎMGFL nr.13 din Chișinău în procedura falimentului, unde a achitat datoria pentru fostul proprietar în casieria întreprinderii. La acel moment i s-a solicitat să prezinte actele necesare și să încheie contract odată ce a devenit proprietar. La acel moment, cet. Guțu Vladislav a refuzat menționând că nu va încheia astfel de contract. Ulterior, cet. Guțu Vladislav a efectuat careva lucrări de construcție în încăperile care îi aparțin, lucrări cu care nu au fost de acord unii proprietari de apartamente din bloc, care în rezultat s-au adresat la Pretura sectorului Buiucani cu o plângere. În timpul examinării plângerii, ieșind la fața locului reprezentanții întreprinderii l-au informat pe cet. Guțu Vladislav despre necesitatea încheierii contractului, iar acesta a refuzat.

Referitor la confirmarea refuzului de a încheia contractul, aceasta se probează prin faptul că cunoscând despre circumstanțele cauzei contravenționale, până în prezent contravenientul nu s-a prezentat la întreprindere pentru a încheia contractul. În cazul în care contravenientul ar fi dispus să încheie contractul solicitat, el a avut timp suficient să facă acest lucru și poate să o facă și în prezent, doar că acesta în continuare refuză semnarea contractului cu ÎMGFL nr.13 din Chișinău în procedura falimentului.

Întocmind procesul-verbal nr.38/25 din 09.06.2025 agentul constatator din cadrul ÎMGFL nr.13 din Chișinău în procedura falimentului nu a urmărit scopul de a fi sancționat cet. Guțu Vladislav. Acest proces-verbal a fost întocmit în scopul convingerii proprietarului încăperii nelocative privind necesitatea încheierii unui contract, care este încheiat cu toți proprietarii locatarii de încăperi nelocative.

Având în vedere că contravenientul refuză în continuare încheierea contractului (până în prezent contractul nu este încheiat, cu toate că la etapa examinării cazului contravențional la Comisia administrativă i s-a oferit suficient termen pentru a încheia astfel de contract), fapt prin care continuă comportamentul ilicit, ceea ce potrivit art.43 alin.(1) lit.a) din Codul Contravențional constituie circumstanță agravantă. Consideră că sancțiunea aplicată pentru contravenția comisă este una justificată, ținând cont de circumstanțele cauzei și comportamentul ilicit al contravenientului.

În ședința de judecată reprezentanta Preturii sect. Buiucani, Manea Corina a menționat că în cadrul ședinței Comisiei Administrative din 30.09.2025 agentul constatator din cadrul ÎMGFL nr.13 a susținut procesul-verbal care a fost întocmit, Guțu Vladislav fiind citat de nenumărate ori la agentul constatator pentru a încheia contractul cu întreprinderea municipală, dar nu s-a prezentat. Personal l-a telefonat și l-a invitat la comisia din 30.09.2025, unde acesta iarăși nu s-a prezentat. Hotărârile remise acestuia au fost reclamate.

Potrivit art.455 alin.(3) Cod Contravențional, neprezentarea în şedinţă a făptuitorului sau a victimei, legal citate, fără motive întemeiate nu împiedică judecarea cauzei contravenţionale.

În subsidiar, instanţa mai precizează că în partea ce ține de citarea participanților, este pertinentă şi jurisprudenţa CtEDO, care în cauza Ponomariov împotriva Ucrainei a evidenţiat că ţine de obligaţia părţilor de a se interesa, la intervale rezonabile, de stadiul procesului de care ele au cunoştinţă, iar mai mult, Curtea reaminteşte că un stat nu poate fi considerat răspunzător atunci când o parte, citată legal şi informată despre obiectul cauzei, renunţă, în mod expres, la dreptul de a se prezenta în instanță și de a se apăra (cauza Poitrimol împotriva Franţei, hotărârea din 23 noiembrie 1993, § 31), or atitudinea reclamanților ar echivala cu o renunțare la dreptul de a apărea în instanţă, sau acordul de examinare a cauzei în baza materialului existent.

La fel, instanța de judecată reține că comunicarea actelor judiciare, în măsura în care este un act de comunicare între organul judiciar și părți, are loc pentru a permite părților, dacă e cazul, să declare recurs (Diaz Ochoa împotriva Spaniei, 22 iunie 2006, §48, și SC "Raissa M. Shipping" SRL împotriva României, 8 ianuarie 2013, §30) şi respectiv, instanțele trebuie să întreprindă tot posibilul care într-un mod rezonabil să citeze părțile și să se asigure că acestea sunt la curent cu procedurile la care participă (Ovuș împotriva Turciei, 13 octombrie 2009, §48).

Prin urmare, instanța de judecată a întreprins toate măsurile prevăzute de lege pentru a asigura dreptul participanților la proces la participarea efectivă la examinarea cauzei, întru respectarea unui proces echitabil, dar acestea nu s-au prezentat în instanța de judecată, în pofida înştiinţării despre modalitatea, locul şi timpul examinării cauzei.

Având în vedere dovada de citare legală a făptuitorului și apărătorului acestuia care nu s-au prezentat, instanța de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora.

Studiind materialele cauzei contravenționale, instanța a ajuns la concluzia de a respinge contestația ca neîntemeiată din următoarele considerente.

Potrivit art.395 alin.(1) pct.2 Cod Contravențional, instanța de judecată judecă contestațiile împotriva hotărârilor autorităților competente să soluționeze cauzele contravenționale.

Conform art.448 alin.(1) și (2) Cod Contravențional al RM, contravenientul, victima sau reprezentantul acestora, procurorul, dacă este parte în cauza contravențională, în cazul în care nu sânt de acord cu decizia agentului constatator sau în cazul în care aceasta a fost emisă cu încălcarea normelor procesuale stabilite de prezentul cod, sânt în drept să conteste decizia emisă asupra cauzei contravenționale. Termenul de contestare a deciziei agentului constatator este de 15 zile de la data emiterii acesteia sau, pentru părțile care nu au fost prezente la ședința de examinare a cauzei contravenționale, de la data înmânării copiei de pe decizia respectivă în condițiile art.447[1] alin.(8). În cazul omiterii termenului prevăzut la alin.(1) din motive întemeiate, dar nu mai târziu de 15 zile de la data începerii executării sancțiunii sau a perceperii despăgubirii materiale, persoana față de care a fost emisă decizia poate fi repusă în termen, la cerere, de către instanța de judecată competentă să examineze contestația.

În ședința de judecată s-a constatat că la 09.06.2025 în privința cet. Guțu Vladislav a fost întocmit procesul-verbal cu privire la contravenție nr.38/25 în privința cet. Guțu Vladislav în baza art.180 alin.(11) Cod Contravențional al RM, pentru că fiind proprietar al încăperii

nelocative nr. cadastral 0100520.113.01.046, suprafața 64,9 m.p., amplasate în blocul locativ din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 133, mun. Chișinău, refuză încheierea contractului de deservire a blocului locativ, fapt prin care încalcă prevederile art.48 alin.(5), art.50 alin.(6) ale Legii cu privire la locuințe nr.75 din 30.04.2015, pct.1 din Dispoziția Primăriei mun. Chișinău nr.53-d din 20.01.2006, Dispoziției Primarului general al mun. Chișinău nr.289-d din 02.05.2013 cu privire la contractarea serviciilor comunale și necomunale de către proprietari și chiriașii spațiilor nelocative din interiorul blocurilor locative.

Prin Hotărârea Comisiei Administrative a Preturii sect. Buiucani nr.156 cu privire la aplicarea sancțiunii contravenționale din 30.09.2025, emisă pe marginea procesului-verbal cu privire la contravenție nr.38/25 din 09.06.2025 în baza art.180 alin.(11) Cod Contravențional al RM, contravenientului Guțu Vladislav i s-a aplicat sancțiunea contravențională sub formă de amendă în mărime de 40 unități convenționale, ceea ce constituie suma de 2 000 lei.

Instanța reține că soluționarea cazului contravențional de către Comisia Administrativă de pe lângă Pretura sect. Buiucani a avut loc în absența contravenientului, deși acesta a fost informat prin citații și prin apel telefonic despre data și ora ședinței Comisiei Administrative de pe lângă Pretura sect. Buiucani (f.d.12-14), decizia de sancționare a fost adoptată la 30.09.2025 și expediată contravenientului Guțu Vladislav, fiind recepționată de acesta la data de 15.10.2025 (f.d.10), contestația fiind înregistrată la 30.10.2025 cu numărul de intrare 3-02/1-2650, fapt confirmat prin ștampila Comisiei Administrative de pe lângă Pretura sect. Buiucani, adică în termenul prevăzut de lege pentru a depune contestație.

Potrivit art.381 alin.(2) Cod Contravențional, orice persoană are dreptul la examinarea şi la soluționarea cauzei sale în mod echitabil, în termen rezonabil, de către o instanță independentă, imparțială, legal constituită, care să acționeze în conformitate cu prezentul cod, iar în conformitate cu alin.(4), autoritatea competentă să soluționeze cauza contravențională are obligația de a lua toate măsurile prevăzute de lege pentru cercetarea sub toate aspectele, completă şi obiectivă, a circumstanțelor cauzei, de a evidenția atât circumstanțele care dovedesc vinovăția persoanei, cât şi cele care dezvinovățesc persoana în a cărei privință a fost pornit proces contravențional, precum şi circumstanțele atenuante sau agravante.

În conformitate cu art.7 Cod Contravențional, persoana poate fi sancționată numai pentru contravenția în a cărei privință este dovedită vinovăția sa, cu respectarea normelor prezentului cod.

Studiind materialele cazului contravențional, instanța de judecată reține că prin procesul-verbal cu privire la contravenție nr.38/25 din 09.06.2025, cet. Guțu Vladislav a fost recunoscut vinovat de comiterea contravenției prevăzute de art.180 alin.(11) Cod Contravențional al RM – eschivarea părţilor de la încheierea contractelor de prestare a serviciilor de gospodărie comunală şi necomunală în fondul locativ în termenele şi în condiţiile stabilite de legislaţie (f.d.15).

Potrivit art.46 alin.(5) din Constituția Republicii Moldova, dreptul de proprietate privată obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului înconjurător și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii, revin proprietarului.

Relevante la caz, se rețin și prevederile art.500 alin.(6) Cod Civil care stipulează că proprietarul este obligat să îngrijească și să întrețină bunul ce-i aparține dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

Consecutiv, art.546 alin.(1) Cod Civil prevede că fiecare coproprietar are dreptul de a folosi bunul proprietate comună, pe cotă-parte, in măsura care nu schimbă destinația lui și nu duce la atingere drepturilor celorlalți coproprietari, iar art.548 alin.(1) Cod Civil indică că coproprietarii vor împărți beneficiile și vor suporta sarcinile proprietății comune pe cote-părți proporțional

cotei lor părți.

De asemenea, art.48 alin.(5) din Legea cu privire la locuințe nr.75 din 30.04.2015 prevede că proprietarii de locuințe sau de încăperi cu altă destinație decât cea de locuință sânt obligați să participe cu cotă-parte la cheltuielile de întreținere și reparație a proprietății comune din blocul locativ prin finanțarea acestor lucrări, astfel încât această proprietate să fie întreținută conform normelor tehnice și regulilor de exploatare sigură stabilite.

Art.50 alin.(6) din Legea cu privire la locuințe nr.75 din 30.04.2015 stipulează că persoanele fizice și juridice care dețin în proprietate sau în folosință într-un bloc locativ încăperi cu altă destinație decât cea de locuință achită obligatoriu cheltuielile ce țin de deservirea tehnică și de reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ, în conformitate cu contractele încheiate cu asociația de proprietari din condominiu/gestionarul sau cu prestatorii de servicii. Asemenea contracte vor încheia toate persoanele fizice sau juridice care dețin în proprietate sau în folosință bunuri amplasate pe terenul aferent blocului locativ.

Instanța de judecată atestă că potrivit pct.1 din Dispoziția Primăriei mun. Chișinău nr.53-d din 20.01.2006, proprietarul, locatarul încăperilor nelocuibile din blocul locativ achită în mod obligatoriu plata pentru deservirea tehnică și reparația elementelor de uz comun, salubrizarea terenului aferent blocului, conform tarifelor aprobate pentru bloc și celor aprobate prin contractul încheia*t* cu gestionarul fondului locativ.

Potrivit pct.1 al dispoziției Primarului general al municipiului Chișinău nr.289-d din 02.05.2013 cu privire la contractarea serviciilor comunale și necomunale de către proprietarii și chiriașii spațiilor nelocative din interiorul blocurilor locative, agenții economici, persoanele fizice care dispun în proprietate sau locațiune spații nelocative din interiorul blocurilor locative sunt obligați să beneficieze de contracte de prestare a serviciilor comunale și necomunale, iar potrivit pct. 6 din dispoziție, în cazul eschivării părților de la încheierea contractelor de prestare a serviciilor de gospodărie comunală și necomunală în fondul locativ în termenele și în condițiile stabilite de legislație, se va aplica art.180 alin.(11) Cod Contravențional al Republicii Moldova nr.218 din 24.10.2008.

Astfel, deși Guțu Vladislav invocă că nu este de acord cu cele indicate în procesul-verbal cu privire la contravenție, declarațiile contravenientului nu și-au găsit confirmare, or, în cazul în care acesta a devenit proprietar al unui bun imobil, acesta urma să respecte cu strictețe toate condițiile impuse de legiuitor proprietarilor bunurilor imobile, indiferent de destinația acestora.

Se reține că potrivit art.425 Cod Contravențional, probele sânt elemente de fapt, dobândite în modul stabilit de prezentul cod, care servesc la constatarea existenței sau inexistenței contravenției, la identificarea făptuitorului, la constatarea vinovăției şi la cunoașterea altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei. În calitate de probe se admit elementele de fapt constatate prin intermediul următoarelor mijloace: procesul-verbal cu privire la contravenție, procesul-verbal de ridicare a obiectelor și documentelor, procesul-verbal de percheziție, procesul-verbal privind cercetarea la fața locului, procesele-verbale privind alte acțiuni procesuale efectuate în conformitate cu prezentul cod, explicațiile persoanei în a cărei privință a fost pornit proces contravențional, depozițiile victimei, ale martorilor, înscrisurile, înregistrările audio sau video, fotografiile, corpurile delicte, obiectele și documentele ridicate, constatările tehnico-ştiinţifice şi medico-legale, raportul de expertiză. Aprecierea probelor se face de persoana competentă să soluționeze cauza contravențională, potrivit convingerii sale pe care şi-a format-o cercetând toate probele administrate în raport cu circumstanțele constatate ale cauzei şi călăuzindu-se de lege. Nici o probă nu are valoare prestabilită. Sânt admisibile probele pertinente, concludente şi utile, administrate în conformitate cu prezentul cod. Nu pot fi admise

ca probe datele care au fost obținute: a) prin violență, amenințări sau prin alte mijloace de constrângere; b) prin metode ce contravin prevederilor științifice; c) prin încălcarea esențială a drepturilor şi libertăților constituționale ale persoanei, inclusiv a dreptului la apărare sau a dreptului la interpret/traducător. Procesului contravențional se aplică în mod corespunzător prevederile Codului de procedură penală cu privire la mijloacele de probă și la procedeele probatorii, cu excepțiile prevăzute de prezentul cod.

Potrivit art.442 alin.(1) Cod Contravențional al RM, procesul-verbal cu privire la contravenție este un act prin care se individualizează fapta ilicită și se identifică făptuitorul. Procesul-verbal se încheie de agentul constatator pe baza constatărilor personale și a probelor acumulate, în prezența făptuitorului sau în absența lui.

Drept de temei de anulare a procesului-verbal cu privire la contravenție nr.38/25 din 09.06.2025, apărătorul a invocat faptul că agentul constatator nu a prezentat probe care ar confirma că Guțu Vladislav cunoștea despre necesitatea încheierii contractului de deservire a blocului locativ, precum și refuzul acestuia de a semna un astfel de contract, argument pe care instanța îl va aprecia critic și îl va respinge ca neîntemeiat, or, la data de 19.05.2025 cet. Guțu Vladislav i-a fost remisă o prescripție/înștiințare prin care i s-a solicitat în termen de 7 zile să se prezinte la sediul ÎMGFL nr.13 din str. București 70, pentru încheierea contractului și achitarea taxei stabile, precum și să prezinte un set de acte. Prescripția/înștiințarea a fost remisă cet. Guțu Vladislav prin scrisori recomandate atât la adresa de domiciliu (mun. Chișinău, ***** 24, ap.230), cât și la adresa încăperii nelocative - nr. cadastral 0100520.113.01.046, cu suprafața totală de - 64,9 m.p., amplasată în blocul locativ din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 133, mun. Chișinău (f.d.26, 27), ultimul însă a omis să se prezinte la oficiul poștal pentru recepționarea corespondenței.

La fel, se atestă că cet. Guțu Vladislav nu s-a prezentat la oficiul poștal pentru recepționarea corespondenței remise acestuia și de către Comisia Administrativă a Preturii sect. Buiucani (f.d.12-13), fiind ulterior contactat prin intermediul apelului telefonic (f.d.14).

Urmează de subliniat că obligația de încheiere a contractului de deservire cu gestionarul a cet. Guțu Vladislav a apărut odată cu obținerea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, încăperii nelocative - nr. cadastral 0100520.113.01.046, cu suprafața totală de - 64,9 m.p., amplasată în blocul locativ din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 133, mun. Chișinău. Potrivit datelor din Registrul electronic al bunurilor imobile contravenientul Guțu Vladislav a devenit proprietar al acestui bun imobil la data de 10.06.2024, atunci când a fost înregistrat dreptul de proprietate la organul cadastral, fapt omis de către cet. Guțu Vladislav până în prezent.

În circumstanțele constatate supra, instanței de judecată nu i-au fost prezentate probe care ar infirma conținutul procesului-verbal cu privire la contravenție nr.38/25 din 09.06.2025 și a Hotărârii Comisiei Administrative a Preturii sect. Buiucani nr.156 cu privire la aplicarea sancțiunii contravenționale din 30.09.2025, adoptate în temeiul art.180 alin.(11) Cod Contravențional al RM și ar demonstra ilegalitatea acestora.

Prin urmare, instanța de judecată a stabilit cu certitudine că procesul-verbal cu privire la contravenție nr.38/25 din 09.06.2025 și Hotărârea Comisiei Administrative a Preturii sect. Buiucani nr.156 cu privire la aplicarea sancțiunii contravenționale din 30.09.2025, adoptate în temeiul art.180 alin.(11) Cod Contravențional al RM, nu contravin rigorilor legale, întrunesc condițiile prevăzute la art.443 Cod Contravențional al RM, motiv pentru care urmează a fi menținute fără modificări.

Instanța de judecată a mai stabilit că acțiunile ilicite ale contravenientului Guțu Vladislav au fost demonstrate cu certitudine, fapt confirmat de materialele cauzei și cercetate nemijlocit în ședință.

Analizând materialele cauzei, instanța de judecată constată că vinovăția contravenientului Guțu Vladislav a fost pe deplin dovedită în comiterea contravenției prevăzute de art.180 alin.(11) Cod Contravențional al RM, acțiunile acestuia fiind corect calificate de către agentul constatator, și reieșind din faptul că argumentele invocate în contestație nu și-au găsit confirmarea, instanța concluzionează despre necesitatea de a respinge contestația înaintată de avocatul Leșan Nicolae în interesele contravenientului Guțu Vladislav ca neîntemeiată.

În conformitate cu art.art.448, 460-463, Cod Contravențional al RM, instanța de judecată, -

h o t ă r ă ș t e:

Contestația înaintată de avocatul Leșan Nicolae în interesele contravenientului Guțu Vladislav împotriva procesului-verbal cu privire la contravenție nr.38/25 din 09.06.2025 și a Hotărârii Comisiei Administrative a Preturii sect. Buiucani nr.156 cu privire la aplicarea sancțiunii contravenționale din 30.09.2025, adoptate în temeiul art.180 alin.(11) Cod Contravențional al RM, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea poate fi atacată cu recurs la Curtea de Apel Centru în termen de 15 zile, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Buiucani).

Președintele ședinței,
Judecător **Vasilisa Muntean**