Prima instanță: Judecătoria ***** (sediul Centru), judecător: Boțan Olga
Dosarul nr. 2a-153/25 (2-22174223-02-2a-15012025)

D E C I Z I E

04 martie 2025 mun. Chişinău

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

Instanța compusă din:
Președintele completului Marina Anton
Judecătorii Dorin Dulghieru și Constantin Roșca

examinând în procedura cererilor cu valoare redusă, cererea de apel declarată de avocatul-stagiar Jentimir Marinela în interesele lui Oprea Andrei împotriva hotărârii Judecătoriei ***** (sediul Centru) din 31 iulie 2024, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de APC A0131-0019 împotriva lui Oprea Andrei cu privire la încasarea datoriei, precum compensarea cheltuielilor de judecată,

c o n s t a t ă:

Pretențiile reclamantului:

La 24 noiembrie 2022, reclamanta APC A0131-0019 s-a adresat în instanța de judecată cu acțiune către Oprea Andrei, prin care a solicitat încasarea datoriei, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a indicat că asociația a fost înregistrată la 17.01.2011 și are ca obiect principal de activitate administrarea, pe bază de tarife și contract, a imobilelor amplasate pe adresa MD-2011, str. *****, 128/4, or. *****, mun. Chișinău. Acest fapt se atestă și prin copia de pe extrasul din Registrul de Stat al Persoanelor Juridice nr. 885 din 20.01.2022.

Indică că pârâtul Oprea Andrei este proprietarul apartamentului nr. 51 din str. *****, 128/4, or. *****, mun. Chișinău, fapt confirmat prin certificatul eliberat de ASP, Serviciul Cadastral Teritorial "***** nr. 1", la 06.10.2022.

Cu trimitere la prevederile Legii condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, Legii serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402 din 24 octombrie 2002 și Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19 februarie 2002, indică că pârâtul este ținut la plata cheltuielilor pentru întreținerea și reparația proprietății comune în condominiu în modul stabilit de prezenta lege și de alte acte legislative și normative.

Menționează că la data de 30 septembrie 2022, Oprea Andrei în calitate de proprietar al apartamentului nr. 51 a acumulat datorii în sumă totală de 1759,84 lei, după cum urmează:

1) 227,84 lei - pentru întreținerea și exploatarea complexului locativ;
2) 128,28 lei - pentru apa consumată;
3) 6,34 lei – energia electrică pentru garaj;
4) 5,00 lei - pentru serviciile IT a echipamentului informatic;
5) 15 lei - pentru interfon;
6) 88,76 lei – pentru garaj;
7) 51,90 lei — pentru fondul de rezervă;
8) 9,55 lei — pentru electricitate;
9) 69 lei - pentru lift; 52,50 lei – pentru transport;
10) 400 lei - pentru reparația capitală a căilor de ventilare;
11) 52,50 lei – pentru transportarea deșeurilor, datorie care se atestă prin extrasul din ordinul de încasare a numerarului 09/51 din 30.09.2022, care cuprinde extrasul din contul personal nr. 55239/51 pentru perioada 01.01.2021-30.09.2022 și extrasul din ordinul de încasare a numerarului 09/51 din 30.09.2022.

Cu referire la datoria în sumă de 400 lei cu titlu de taxă pentru reparația capitală a căilor de ventilare, explică că prin hotărârea Adunării Generale din 24.05.2018 a membrilor ACC nr. 55/239 s-a decis efectuarea lucrărilor de reparație a coșurilor de fum și a căilor de ventilare din blocul nr. 128/4, str. *****, or. *****, mun. Chișinău și includerea unui capitol separat în bonurile de plată a serviciilor, destinat colectării sumelor necesare pentru lucrările respective, în mărime de 100 lei lunar, pe parcursul anului 2019, pentru coproprietarii bunurilor imobiliare cu destinație locativă apartament. Acest fapt se atestă prin copia de pe procesul-verbal nr. 48 al Adunării Generale anuale a membrilor ACC nr. 55/239 din 24.05.2018.

Prin aceeași hotărâre, la pct. 6 s-a decis extinderea perioadei de colectare a surselor financiare în vederea achitării lucrărilor de reparație a coșurilor de fum și a căilor de ventilare până la finisarea lucrărilor, iar, fondurile colectate excesiv vor fi transferate în fondul de rezervă și/sau redirecționate la îmbunătățirea complexului locativ, hotărâre adoptată cu votul a 82 de membri din cei 86 de membri care au participat la Adunarea Generală anuală.

Mai menționează că în temeiul hotărârii Adunării Generale anuale a membrilor ACC ”Nr. 55/239” din 24 mai 2018, ACC ”Nr. 55/239”, în calitate de beneficiar a încheiat cu ”Poseidon Grup” SRL, în calitate de antreprenor, contractul de antrepriză nr. 01/23-08-2019 din 23 august 2019 privind prestarea lucrărilor de redirecționare a sistemului de ventilație și a coșurilor de fum, potrivit căruia, antreprenorul s-a obligat să execute lucrările de reparație a sistemului de ventilație și a coșurilor de fum de pe acoperișul clădirii din str. *****, 128/4, or. ***** (pct. 2.1), iar, beneficiarul s-a obligat să furnizeze toate materialele necesare executării lucrării, (pct. 2.2)

Conform Raportului de sinteză pentru lucrările de reparație a coșurilor de fum și canalelor de ventilație întocmit la situația din 31.05.2022 pentru perioada anilor 2019-2022, în vederea executării lucrărilor respective s-a calculat în total 272 986,98 lei, s-a achitat în total suma de 270 817,52 lei, iar, datoria restantă constituie suma de 2169,46 lei.

Din datoria totală de 2169, 46 lei, suma datorată de pârâtul Andrei Oprea constituie 400 lei.

În vederea soluționării amiabile a litigiului în cauză, a expediat în adresa lui Oprea Andrei reclamația nr. 3 din 07 iunie 2022, prin care a solicitat achitarea benevolă a datoriei în sumă de 400 lei pentru reparația capitală a căilor de ventilare, care a fost restituită de factorul poștal cu mențiunea nereclamat. Ulterior, a mai trimis în adresa pârâtului o reclamație repetată prin care a solicitat achitarea benevolă a datoriei în sumă de 1057,17 lei.

Astfel, din considerentele menționate, APC A0131-0019 (anterior Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/239) solicită:

1. Încasarea datoriei în sumă de 1057,17 lei din contul lui Oprea Andrei, în folosul APC A0131-0019 (anterior Asociația de Coproprietari în Condominium nr. 55/239, mun. Chișinău);
2. compensarea cheltuielilor de judecată suportate de APC A0131-0019 (anterior Asociația de Coproprietari în Condominium nr. 55/239, mun. Chișinău), din contul lui Oprea Andrei

La data de 02 martie 2023, reclamanta a depus cerere de modificare a cuantumului pretențiilor din acțiune, solicitând încasarea datoriei în sumă de 1125,96 lei din contul lui Andrei Oprea, în folosul APC A0131-0019 (anterior Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/239, mun. Chișinău) și compensarea cheltuielilor de judecată suportate din contul lui Oprea Andrei, constituite din suma de 270 lei achitată pentru taxa de stat, 1200 lei pentru asistență juridică și 130 lei pentru certificatul eliberat de ASP privind înscrierile în Registrul Bunurilor Imobile, referitoare la apartamentul nr. 51, aflat în proprietatea pârâtului, (f.d.25-40).

La data de 18 martie 2024 reclamantul a depus cerere de majorare a cuantumului cheltuielilor de judecare a pricinii, cu suma de 60 lei achitată la ASP pentru obținerea extrasului din Registrul de stat al populației din 12.06.2023 privind IDNP-ul pârâtului și domiciliul acestuia, precum și suma de 558 lei pentru înștiințarea publică a pârâtului, iar în total suma de 2218 lei, (f.d.65-91)

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei ***** (sediul Centru) din 31 iulie 2024, s-a admis acțiunea civilă la cererea de chemare în judecată depusă de ACC nr. 55/239, actuala APC A0131- 0019 și s-a dispus a încasa de la Oprea Andrei în beneficiul ACC nr. 55/239, actuala APC A0131-0019 suma totală de 1125, 96 lei cu titlu de datorie acumulată pentru perioada de facturare ianuarie 2023 şi anume pentru: (întreținerea și

exploatarea complexului locativ în suma de 283, 86 lei, pentru apa consumată în suma de 191,15 lei, pentru energia electrică GARAJ suma de 8,21 lei, pentru serviciile IT a echipamentului informatic în sumă de 5,00 lei, pentru interfon în sumă de 15,00 lei, pentru garaj în sumă de 110,58 lei, pentru fondul de rezervă în sumă de 51,90 lei, pentru fondul de rezervă în sumă de 9,25 lei, pentru lift în sumă de 69,00 lei, pentru transportarea deșeurilor în sumă de 52,50 lei, pentru reparația capital a căilor de ventilare în sumă de 329,51 lei, formată pentru perioada până în ianuarie 2023, inclusiv, la adresa de consum din mun. Chișinău, str. *****, 128/4, ap. 51, suma de 270 lei cu titlul de taxa de stat, suma de 190 lei cu titlu de cheltuieli de judecată suportate pentru eliberarea certificatelor de la ASP privind înscrierile în Registrul bunurilor imobile și din Registrul de stat al populației, suma de 558 lei cu titlu de cheltuieli de judecată suportate pentru înștiințarea publică a pârâtului și suma de 1200 lei cu titlu de cheltuieli de judecată achitate pentru asistență juridică.

Solicitarea apelantului:

Nefiind de acord cu hotărârea Judecătoriei ***** (sediul Centru) din 31 iulie 2024, avocatul-stagiar Jentimir Marinela în interesele lui Oprea Andrei a declarat apel împotriva acesteia, solicitând casarea integrală a hotărârii instanței de fond și emiterea unei noi decizii, prin care să fie respinsă acțiunea înaintată, ca fiind neîntemeiată.

Argumentele părților:

În motivarea cererii de apel, avocatul-stagiar Jentimir Marinela în interesele lui Oprea Andrei a menționat că hotărârea Judecătoriei ***** (sediul Centru) din 31 iulie 2024, nu corespunde exigențelor enunțate, concluziile instanței de fond, expuse în hotărâre, sunt în contradicţie cu circumstanțele cauzei. Soluția primei instanțe cu privire la admiterea acțiunii civile rezidă din aprecierea incorectă a circumstanțelor de fapt.

Menționează că suma de 1125,96 lei a fost pretinsă de intimatul APC A0131-0019 cu titlu de datorie pentru serviciile prestate în perioada lunii ianuarie 2023, astfel cum rezultă din ordinul de încasare a numerarului nr.01/51 din 31.01.2023, potrivit căruia achitarea serviciilor se va realiza până la data de 25.02.2023.

Accentuează că apelantul Oprea Andrei a achitat în termen plata pentru serviciile prestate de APC nr.55/239, redenumită A0131-0019 în termen, în data de 23.02.2023, ora 15:30, prin intermediul operațiunilor bancare online, fapt ce se deduce prin informația privind tranzacțiile efectuate de către Oprea Andrei în beneficiul ACC nr.55/239.

Astfel susține că dacă obligația de plată imputată apelantului Oprea Andrei în temeiul ordinului de încasare nr.01/51 din 31.01.2023 nu avea să fie executată, datoria restantă în mărime de 1125,96 lei avea să fie reflectată în următorul ordin de încasare pentru următoarea perioadă de facturare - februarie 2023.

Suma pretinsă de 1125,96 lei, care trebuia să fie achitată cel târziu până la data de 25.02.2023 nu este reflectată ca datorie nici în ordinul de încasare a numerarului nr.02/51 din 28.02.2023 pentru perioada de facturare februarie 2023, nici în Ordinul de încasare a numerarului nr.03/51 din 31.03.2023, pentru perioada de facturare martie 2023.

Astfel, rezultă că intimatul ACC nr.55/239, redenumit APC A0131-0019 a solicitat în mod neîntemeiat încasarea sumei de 1125,96 lei cu titlu de datorie, or apelantul Oprea Andrei a achitat în termen plata pentru serviciile comunale, astfel, încât nu a înregistrat careva întârzieri în plata pentru serviciile prestate de intimat, nici la data înaintării cererii de chemare în judecată, nici la o dată ulterioară.

Conform bonului de plată pentru serviciile juridice seria nr.254057 din 14.08.2024, apelantul Oprea Andrei a suportat cheltuieli de asistență juridică în mărime de 5000 lei, cheltuieli pe care le consideră, ca fiind necesare, realmente angajabile şi rezonabile ca mărime. În acest context, solicită încasarea din contul intimatului în beneficiul reclamantului cheltuielile de judecare a cauzei în ordine de apel, compuse din taxa de stat pentru depunerea cererii de apel în mărime 230 lei, taxa de timbru în mărime de 200 lei şi cheltuielile de asistență juridică în mărime de 5000 lei.

Aspecte de procedură:

Colegiul reține că acțiunea înaintată de APC A0131-0019 împotriva lui Oprea Andrei cu privire la încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată a fost examinată în procedura cererilor cu valoare redusă, reglementată de capitolul XXI[1] Cod de procedură civilă.

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

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

Astfel, respectând principiul contradictorialității, instanța de apel a expediat în adresa intimatului cererea de apel, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței, însă, până la data examinării apelului, intimatul APC A0131-0019 nu a depus referință asupra apelului declarat.

Aprecierea instanței de apel:

Verificând legalitatea hotărârii contestate, în cumul cu argumentele invocate în cererea de apel și actele cauzei, Colegiul consideră că cererea de apel declarată de avocatul-stagiar Jentimir Marinela în interesele lui Oprea Andrei este întemeiată,

urmând a fi admisă, cu casarea integrală a hotărârii instanței de fond, din următoarele considerente.

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

Potrivit art.385 lit. c) Cod de procedură civilă *”instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul şi să caseze integral sau parţial hotărârea primei instanţe, emiţând o nouă hotărâre”.*

În conformitate cu prevederile art. 386 alin.(1) Cod de procedură civilă *”temeiurile de casare sau modificare a hotărârii de către instanţa de apel apar în cazul în care: a) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei nu au fost constatate şi elucidate pe deplin; b) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, pe care prima instanţă le consideră constatate, nu au fost dovedite cu probe veridice şi suficiente; c) concluziile primei instanţe, expuse în hotărâre, sânt în contradicţie cu circumstanţele cauzei; d) normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat. (2) O hotărâre legală în fond nu poate fi casată numai din motive formale”.*

Colegiul civil reţine că instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reţinându-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însuşirea motivelor instanţei inferioare. (Hirro Balani c. Spaniei, nr. 18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

Potrivit recomandărilor avizului nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, o motivaţie şi o analiză clară sunt cerinţele fundamentale ale hotărârilor judecătoreşti şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil.

Totodată, Colegiul judiciar consideră necesar să menționeze că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al apelantului, ci va analiza doar motivele decisive pentru soluționarea prezentei cauze (a se vedea Gard Ruiz vs Spania (Marea

Cameră), 21 ianuarie 1999, parag.26, Moreira Fereira vs Portugalia (nr.2) (Marea Cameră), 11 iulie 2017, parag.84,98).

Conform prevederilor 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, dacă legea nu dispune altfel”.*

Totodată, prevederile art. 122 alin. (1) Cod de procedură civilă stabilesc că *”circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace probante nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace”.*

În conformitate cu art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă *”instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege”.*

Astfel, probatoriul administrat la caz atestă că obiectul prezentei acțiuni îl constituie încasarea datoriei pentru consumul serviciilor locativ-comunale acumulate pentru perioada de până în ianuarie 2023, în sumă totală de 1125,96 lei, conform ordinului de încasare a numerarului nr. 01/51 din 31.01.2023, prestate de Asociația de Proprietari din Condominiu A0131-0019 (pentru întreținerea și exploatarea complexului locativ; pentru apă; pentru energie electrică garaj; pentru serviciile IT a echipamentului informatic; pentru interfon; pentru garaj;— pentru fondul de rezervă; pentru energie electrică; pentru lift; pentru transport deșeuri populație; pentru reparația capitală a căilor de ventilare), la locul de consum din mun. Chişinău, or. *****, str. *****, 128/4, ap. 51.

Tot din materialele cauzei urmează că apelantul/pârât Oprea Andrei este proprietarul apartamentului nr. 51 din str. str. *****, 128/4, or. *****, mun. Chișinău, fapt confirmat prin extrasului din Registrul bunurilor imobile.

Din suportul probator urmează că locatarii blocului de locuințe din mun. Chişinău, or. *****, str. ***** 128/4, beneficiază de serviciile prestate de ACC nr. 55/239, redenumită în Asociația de Proprietari din Condominiu A0131-0019, în baza conturilor personale deschise pe numele proprietarilor/locatarilor și în baza facturilor expediate.

Totodată, din suportul probatoriu, urmează că la locul de consum – apartamentul nr. 51 din str. *****, 128/4, or. *****, mun. Chișinău este înregistrată o datorie pentru consumul serviciilor locativ-comunale acumulate în perioada până în luna ianuarie 2023 pentru reparații capitale a căilor de ventilare în sumă de 329,51 lei, or suma de 796,45 lei pentru serviciile prestate de Asociația de Proprietari din Condominiu A0131-0019 și indicată în ordinul de încasare a numerarului nr. 01/51 din 31 ianuarie 2023 a fost achitată de Oprea Andrei la data de 23 februarie 2023 prin intermediul operațiunii bancare online, fapt ce se deduce din informația privind tranzacțiile efectuate de Oprea Andrei în beneficiul ACC nr.55/239.

Tot aici urmează a se reține că potrivit ordinului de încasare a numerarului nr. 01/51 din 31 ianuarie 2023, data limită pentru achitarea serviciilor comunale pentru

locul de consum din mun. Chişinău, or. *****, str. *****, 128/4, ap. 51 este data de 25 februarie 2023, apelantul, în situația din speță a achitat plata pentru serviciile comunale prestate în sumă de 796,45 lei la data de 23 februarie 2023, înregistrând datorii doar pentru plata ,,Reparații capitale a căilor de ventilare” în mărime de 329,51 lei, faptul dat fiind indicat în următorul ordin de încasare a numerarului nr. 02/51 din 28.02.2023 la rubrica ,,Datorii”.

Astfel, verificând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate prin prisma argumentelor invocate în apel și, raportându-le la suportul probatoriu, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru constată că soluția primei instanțe este una incorectă, din motiv că concluziile primei instanţe, expuse în hotărâre, sânt în contradicţie cu circumstanţele cauzei.

Așadar, potrivit art. 1375 din Codul civil, *prin contractul de prestări servicii, o parte (prestator) se obligă să presteze celeilalte părţi (beneficiar) anumite servicii, iar aceasta se obligă să plătească retribuţia convenită. Obiectul contractului de prestări servicii îl constituie serviciile de orice natură.*

În temeiul art. 1376 din Codul civil, *plata pentru servicii se efectuează după prestarea serviciilor. Dacă plata pentru servicii se calculează pe anumite perioade, sumele vor fi acordate după încheierea fiecărei perioade în parte.*

Potrivit prevederilor art. 25 alin. (1) din Legea nr.1402/24.10.2002 „*persoanele fizice și juridice care beneficiază de servicii publice de gospodărie comunală sânt obligate să achite contravaloarea serviciilor prestate, conform facturilor primite, în termenul prevăzut de contractul încheiat între operator şi utilizator*.”

Potrivit alin. (5) a normei menționate supra „*agenţii economici care furnizează/prestează servicii de gospodărie comunală fără contracte cu consumatorii, în caz de neachitare a sumelor datorate, pot acţiona conform prevederilor alin.(2)–(4)*”, iar aliniatele (2)-(4) art. 25 Legii indicate prevăd dreptul operatorului să acţioneze consumatorul în judecată în cazul în care ultimul nu achită datoria la serviciile prestate.

Alineatul (6) al acestui articol prevede că „*sumele încasate de către intermediari la decontări în baza bonurilor de plată perfectate de ei se transferă operatorilor şi se atribuie de către aceştia în contul facturilor expuse spre plată în baza contractelor de furnizare/prestare a serviciilor publice de gospodărie comunală, încheiate cu gestionarii fondului locativ. Volumul serviciului facturat în baza contractelor şi nedistribuit spre plată consumatorilor rămîne în seama gestionarului fondului locativ, care este obligat să-l achite operatorului în mărimea şi în termenul prevăzute în factură”*.

În concordanță cu dispozițiile prevăzute la art. 51 alin. (1), (4) din Legea cu privire la locuinţe nr.75/30.04.2015 „*prestarea şi achitarea serviciilor comunale şi necomunale pentru proprietari sau locatari se efectuează în baza contractelor încheiate direct între prestatorii de servicii şi proprietary sau locatari. În cazul în care contractul, din motive tehnice, nu poate fi încheiat direct cu proprietarii /*

locatarii, acesta se încheie între prestatorii de servicii şi administrator (asociaţia de proprietari în condominiu), care, la rîndul său, încheie contracte cu fiecare proprietar/locatar. 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”.

În continuare, Colegiul consideră necesar de a nota că relaţiile reciproce dintre consumatori şi gestionar sunt reglementate de 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. 191/19.02.2002 (în vigoare la data raportului juridic dedus judecății).

Potrivit pct. 17, 18 din Regulamentul Cu privire la modul de prestare şi achitare a serviciilor locative, comunale şi necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor şi condițiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzireşi alimentare cu apă, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.191 din 19 februarie 2002 „*plăţile pentru serviciile locative, comunale şi ne comunale 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. Achitarea plăților se efectuează de către proprietarii, chiriaşii şi locatarii caselor individuale apartamentelor/încăperilor locuibile în cămine şi încăperilor nelocuibile din bloc, de regulă, prin instituțiile bancare şi oficiile poștale,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”*.

Din conținutul normelor de drept menționate supra, se atestă cu certitudine că proprietarii și persoanele care locuiesc în apartamente, urmează să achite serviciile comunale și necomunale de care au beneficiat, cu achitarea în termen a contravalorii acestor servicii conform facturilor (bonurilor de plată) primite.

În această ordine de idei, Colegiul reține că apelantul Oprea Andrei, proprietar al apartamentului nr. 51 din str. str. *****, 128/4, or. *****, mun. Chișinău, a achitat în termen serviciile comunale prestate de Asociația de Proprietari din Condominiu A0131-0019, pentru întreținerea și exploatarea complexului locativ; pentru apă; pentru energie electrică garaj; pentru serviciile IT a echipamentului informatic; pentru

interfon; pentru garaj;-pentru fondul de rezervă; pentru energie electrică; pentru lift; pentru transport deșeuri populație, fapt ce rezultă din informația privind tranzacțiile efectuate de Oprea Andrei în beneficiul ACC nr.55/239 la data de 23 ianuarie 2023, în sumă de 796,45 lei, înregistrând datorii doar pentru plata „Reparații capitale a căilor de ventilare” în mărime de 329,51 lei, fapt ce rezultă din ordinul de încasare a numerarului nr. 01/51 din 31.01.2023 la rubrica „Datorii” precum și din următorul ordin de încasare a numerarului nr. 02/51 din 28.02.2023, expediat apelantului pentru achitare.

Reieșind din circumstanțele stabilite și ținând cont de faptul că consumatorii de servicii comunale sînt obligaţi la plata pentru serviciile prestate şi în cazul în care nu le execută în termen, conform prevederilor legale urmează a fi supuși la executarea silită a obligaţiei, Colegiul civil, ajunge la concluzia de a admite parțial cererea de chemare în judecată, încasând de la Oprea Andrei în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu A0131-0019, suma de 329,51 lei cu titlu de datorie acumulată pentru reparația capitală a căilor de ventilare, formată pentru perioada până în ianuarie 2023.

În aceiași ordine de idei, Colegiul civil menționează că nu poate admite acțiunea intimatului în partea încasării de la apelantul Oprea Andrei a datoriei în sumă totală de 796,45 lei acumulată pentru perioada de facturare ianuarie 2023 şi anume pentru întreținerea și exploatarea complexului locativ în suma de 283,86 lei, pentru apa consumată în suma de 191,15 lei, pentru energia electrică garaj suma de 8,21 lei, pentru serviciile IT a echipamentului informatic în sumă de 5,00 lei, pentru interfon în sumă de 15,00 lei, pentru garaj în sumă de 110,58 lei, pentru fondul de rezervă în sumă de 51,90 lei, pentru fondul de rezervă în sumă de 9,25 lei, pentru lift în sumă de 69,00 lei, pentru transportarea deșeurilor în sumă de 52,50 lei, formată pentru perioada până în ianuarie 2023, inclusiv, la adresa de consum din mun. Chișinău, str. *****, 128/4, ap. 51, or această sumă a fost achitată de către Oprea Andrei, în termenul reflectat în ordinul de plată, fapt care rezultă din informația privind tranzacțiile efectuate de acesta la data de 23 februarie 2023 și anexată la materialele cauzei.

Cât privește compensarea cheltuielilor de judecată, Colegiul notează că în conformitate cu prevederile art. 94 alin.(1) Cod de procedură civilă *”instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză, cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului”*.

Prin prisma normei enunțate, având în vedere că s-a constatat temeinicia acțiunii doar parțial, Colegiul consideră necesar a încasa de la Oprea Andrei în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu A0131-0019, a următoarelor sume cu titlu de cheltuieli judiciare, proporțional acțiunii admise: suma de 81 lei cu titlu de taxă de

stat, suma de 18 lei cu titlu de cheltuieli de judecată suportate pentru eliberarea informației din Registrul de stat al populației, suma de 167 lei și 40 bani cu titlu de cheltuieli de judecată suportate pentru înștiințarea publică a pârâtului.

Totodată, Colegiul civil reține că reprezentantul apelantului, avocatul-stagiar Jentimir Marinela, la depunerea cererii de apel a solicitat încasarea din contul intimatului în contul apelantului Oprea Andrei a cheltuielilor de judecare a cauzei compuse din taxa de stat pentru depunerea cererii de apel în mărime de 320 lei, taxa de timbru în mărime de 200 lei și cheltuieli de asistență juridică în mărime de 5 000 lei.

Astfel, în conformitate cu art. 90 alin. (1) lit. i) și lit. l) Cod de procedură civilă, *din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte cheltuielile de asistenţă juridică şi alte cheltuieli necesare, suportate de instanţă şi de participanţii la proces.*

Totodată, în conformitate cu art. 94 alin. (1) și alin. (3) Cod de procedură civilă, *instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului. Prevederile alin.(1) şi (2) se aplică şi la repartizarea între părţi a cheltuielilor de judecată în instanţă de apel, în instanţă de recurs şi în cadrul revizuirii.*

Astfel, Colegiul consideră necesar a încasa din contul Asociației de Proprietari din Condominiu A0131-0019 în beneficiul lui Oprea Andrei suma de 89,25 lei cu titlu de cheltuieli de judecată pentru achitarea taxei de stat și suma de 140 lei cu titlu de taxă de timbru, proporţional părţii respinse din pretenţii.

În acord cu art. 96 alin. (1) și alin. (1^1) Cod de procedură civilă, *instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Cheltuielile menţionate la alin.(1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.*

Astfel, din materialele cauzei Colegiul reține că apelantul Oprea Andrei a fost reprezentat în instanță de apel de către avocatul-stagiar Jentemir Marinela, faptul dat, fiind confirmat prin mandatul avocațional nr. 090061 din 14 august 2024, (f.d.99).

Tot din materialele cauzei se reține că apelantul Oprea Andrei a achitat pentru serviciile avocatului-stagiar Jentemir Marinela suma de 5000 lei, fiind confirmat prin bonul de plată Seria Nr. 254057 din 14.08.2024.

Prin urmare, ținând cont de prevederile sus enunțate, Colegiul consideră necesar a încasa de la Asociația de Proprietari din Condominiu A0131-0019 în beneficiul lui Oprea Andrei cheltuieli de judecată pentru asistență juridică în sumă de 500 lei, proporţional părţii respinse din pretenţii

În final, generalizând constatările descrise mai sus și având în vedere că concluziile primei instanţe, expuse în hotărâre, sânt în contradicţie cu circumstanţele cauzei, Completul de judecată conchide admiterea apelului declarat de avocatul-stagiar Jentimir Marinela în interesele lui Oprea Andrei, cu casarea integrală a hotărârii primei instanțe și pronunțarea unei noi hotărâri de admitere parțială a acțiunii, prin încasarea din contul lui Oprea Andrei, în beneficiul APC A0131-0019, suma totală de 329,51 lei cu titlu de datorie acumulată pentru reparația capitală a căilor de ventilare, formată pentru perioada până în ianuarie 2023, precum și cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, în sumă de 81 lei cu titlu de taxă de stat, în sumă de 18 lei cu titlu de cheltuieli de judecată suportate pentru eliberarea informației din Registrul de stat al populației, suma de 167,40 lei cu titlu de cheltuieli de judecată suportate pentru înștiințarea publică a pârâtului, în rest, cererea de chemare în judecată, fiind pasibilă de a fi respinsă ca neîntemeiată, cu încasarea din contul APC A0131-0019, în beneficiul lui Oprea Andrei, cheltuielile de judecată proporţional părţii respinse din pretenţii, în sumă de 89,25 lei cu titlu de cheltuieli de judecată pentru achitarea taxei de stat, în sumă de 140 lei cu titlu de taxă de timbru, și în sumă de 500 lei cu titlu de cheltuieli de judecată pentru asistență juridică.

În conformitate cu prevederile art. 376 alin. (1^1), art.385 lit. c), art.390 Cod de procedură civilă, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios administrativ al Curții de Apel *****,

d e c i d e :

Se admite cererea de apel declarată de avocatul-stagiar Jentimir Marinela în interesele lui Oprea Andrei.

Se casează integral hotărârea Judecătoriei ***** (sediul Centru) din 31 iulie 2024, și se adoptă o nouă hotărâre prin care:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată înaintată de APC A0131-0019 împotriva lui Oprea Andrei cu privire la încasarea datoriei, precum compensarea cheltuielilor de judecată.

Se încasează din contul lui Oprea Andrei, născut la *****, cod numeric personal *****, domiciliat în mun. Chișinău, orașul *****, str. *****, nr. 128/4, ap. 51, în beneficiul APC A0131-0019, cod fiscal *****, cu sediul în mun. Chișinău, orașul *****, str. *****, nr. 128/4, suma totală de 329 (trei sute douăzeci și nouă) lei și 51 bani cu titlu de datorie acumulată pentru reparația capitală a căilor de ventilare, formată pentru perioada până în ianuarie 2023, precum și cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, în sumă de 81 (optzeci și unu) lei cu titlu de taxă de stat, în sumă de 18 (optsprezece) lei cu titlu de cheltuieli de judecată suportate pentru eliberarea informației din Registrul de stat al populației, suma de 167 (una sută șaizeci și șapte) lei și 40 bani cu titlu de cheltuieli de judecată suportate pentru înștiințarea publică a pârâtului.

În rest, se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de APC A0131-0019 împotriva lui Oprea Andrei cu privire la încasarea datoriei, precum compensarea cheltuielilor de judecată.

Se încasează din contul APC A0131-0019, cod fiscal *****, cu sediul în mun. Chișinău, orașul *****, str. *****, nr. 128/4, în beneficiul lui Oprea Andrei, născut la *****, cod numeric personal *****, domiciliat în mun. Chișinău, orașul *****, str. *****, nr. 128/4, ap. 51, cheltuielile de judecată proporţional părţii respinse din pretenţii, în sumă de 89 (optzeci și nouă) lei și 25 bani cu titlu de cheltuieli de judecată pentru achitarea taxei de stat, în sumă de 140 (una sută patruzeci) lei cu titlu de taxă de timbru, și în sumă de 500 (cinci sute) lei cu titlu de cheltuieli de judecată pentru asistență juridică.

Decizia nu se supune recursului, este definitivă și irevocabilă de la emitere.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Marina Anton

Judecătorii: Dorin Dulghieru

Constantin Roșca