Dosarul nr. 2-17922/2024
2-24148608-12-2-27122024-1

H O T Ă R Î R E
în numele Legii

(Dispozitivul hotărîrii a fost pronunțat public la 21 mai 2025.
Cererea de apel a fost depusă la 20 iunie 2025.
În perioada 9 iunie 2025 – 29 iulie 2025, judecătorul s-a aflat în concediu anual de odihnă).

22 mai 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din:
Judecătorul (unipersonal) Octavian Dvornic

în sediul instanței, a soluționat cauza civilă la cererea de chemare în judecată cu valoare redusă depusă de A.P.C. A3153-0002 împotriva ***** privind încasarea datoriei pentru serviciile locativ comunale și a cheltuielilor de judecată,

a constatat:

Argumentele participanților la proces

La 20 decembrie 2024, reprezentatul A.P.C. A3153-0002 a înaintat prezenta acţiune în judecată împotriva pârâtului lor ***** prin care a solicitat încasarea datoriei pentru serviciile locativ comunale în sumă de 5143,41 lei, acumulată pentru perioada ianuarie 2021 - noiembrie 2023 pentru apartamentul ***** din str. Frunze ***** com. ***** mun. Chișinău, precum și cheltuielile de judecată compuse din taxa de stat 270 lei, taxa de timbru 200 lei și asistență juridică în mărime de 3500 lei.

Prin cererea concretizată depusă la 15 ianuarie 2025 reprezentatul A.P.C. A3153-0002 a solicitat încasarea datoriei în mărime de 11247,43 lei, precum și cheltuielile de judecată compuse din taxa de stat 500 lei, taxa de timbru 200 lei și asistență juridică în mărime de 3500 lei.

În motivarea acțiunii a indicat că, în temeiul Legii cu privire la condominiu nr. 187 din 14.07.2022 dar și în temeiul extrasului, ***** este membru al A.P.C. A3153-0002.

În temeiul Procesului-Verbal din 12.10.2017 al Adunării Generale a membrilor APC A3153-0002, cu votul a majorității din numărul total al membrilor, s-a decis stabilirea cuantumul obligatoriu lunar în mărime de 150 lei pentru fiecare membru a asociației.

Astfel potrivit art. 37 alin. 2 lit. (d) al Legii cu privire la condominiu: „Se adoptă cu cel puțin 2/3 din voturile proprietarilor din condominiu hotărârea adunării generale privind aprobarea cuantumului cotei de contribuție, a contribuției la fondurile asociației și a altor deduceri și plăți prevăzute de prezenta lege și destinate finanțării proprietății comune (părților comune)”.

Ședința din 12.10.2017 a fost deliberativă iar deciziile votate au devenit obligatorii pentru toți membrii asociației.

Astfel toți membrii asociației s-au obligat să contribuie cu un aport financiar lunar de 150 lei, pentru întreținerea, deservirea și buna funcționare a blocului locativ.

La adresa mun. Chișinău, corn. *****, str. Frunze *****, ap. 30 care aparține cu dreptul de proprietate/folosință membrului APC A3153-0002 *****, pentru neachitarea plăților lunare pentru întreținerea blocului locativ, a acumulat o datorie .

Potrivit calculului datoriei pentru deservirea blocului locativ a fost formată în perioada ianuarie 2019 – decembrie 2024 în mărime totală de 11247,43 lei.

Reieșind din faptul că debitorul nu a achitat pînă în prezent datoria este cert faptul că încasarea acesteia este imposibilă pe cale amiabilă iar unica soluție legală este doar adresarea în instanța de judecată și încasarea forțată a datoriei.

Își întemeiază acțiunea în temeiul prevederilor art., 858, 901, 912 Cod civil, art. 25 din Legea serviciilor publice de gospodărire comunală, art. 51 al Legii nr. 75 din 30.04.2025 cu privire la locuințe, art. 25,48 al legii cu privire la condominiu astfel solicitând încasarea de la ***** a datoriei în mărime de 11247,43 lei, precum și cheltuielile de judecată compuse din taxa de stat 500 lei, taxa de timbru 200 lei și asistență juridică în mărime de 3500 lei.

Prin încheierea judecătorului judecătoriei Chișinău sediul Centru Octavian Dvornic din 17 ianuarie 2025, cererea de chemare în judecată a fost acceptată în procedură cu valoare redusă, totodată fiind dispus comunicarea pârâtului a cererii de chemare în judecată și a înscrisurilor anexate la aceasta, și s-a stabilit un termen de 30 de zile în cadrul căruia acesta urma să prezinte referința și copiile de pe înscrisurile necesare, s-a explicat acestuia că termenul de 30 de zile se va calcula de la data comunicării cererii de chemare în judecată, precum și că neprezentarea acestora nu va împiedica soluționarea cererii în baza materialelor anexate la aceasta.(f.d.62)

Judecătorul reține că în vederea citării legale a pârâtului ***** la adresa indicată în cererea de chemare în judecată mun. Chișinăucom. ***** str. M. Frunze ***** ce corespunde cu adresa indicată în extrasul din registrul bunurilor imobile anexat la cerere, a fost expediat încheierea din data de 17 ianuarie 2025 cererea de chemare în judecată și înscrisurile anexate la cerere, iar potrivit avizului de recepție remis în adresa instanței s-a stabilit că la data de 12 februarie 2025 pârâtul a recepționat corespondența.(f.d.64)

Prin urmare, judecătorul reține că în termenul acordat pârâtului, acesta nu a prezentat referința și copiile de pe înscrisurile necesare în termenul acordat în conformitate cu art. 276^3 alin.(3) Cod de procedură civilă, motiv pentru care a dispus examinarea cauzei în baza înscrisurilor anexate la cererea de chemare în judecată, potrivit art. 276^4 alin.(2) Cod de procedură civilă.

În conformitate cu art.276^4 alin.(1) și (2) Cod de procedură civilă, instanţa soluţionează cauza şi adoptă dispozitivul hotărîrii într-un termen de cel mult 6 luni de la data depunerii cererii. Dacă, după ce i s-au comunicat cererea de chemare în judecată şi înscrisurile anexate, pîrîtul nu depune referinţă, soluţionarea cererii se face în baza materialelor anexate la dosar.

Aprecierea instanţei de judecată

Studiind materialele cauzei şi raportându-le per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speţa, instanţa de judecată consideră că acţiunea civilă înaintată de către A.P.C. A3153-0002 împotriva ***** privind încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată urmează a fi admisă din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 240 alin.(3) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

Acest text de lege, presupune limitarea la obiectul acţiunii depuse de reclamant şi la temeiurile invocate de acesta, atât în fapt cât şi în drept, în motivarea obiectului acţiunii constituit din aceste pretenţii.

În conformitate cu art. 118 alin.(1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Alineatul (3) al articolului în cauză statuează că, circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Potrivit art. 121 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

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

Potrivit art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată.Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

Potrivit art. 9 alin.(1) Cod Civil, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile.

Conform art.774 alin.(1) Cod Civil, în virtutea raportului obligaţional creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face.

Conform art.775 Cod Civil, debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.

Potrivit art.776 Cod civil, obligaţiile se nasc din contract fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

Potrivit art.858 alin.(2) Cod civil, obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

Reieșind din conținutul înscrisurilor anexate la materialele cauzei s-a stabilit că pârâta ***** este proprietara imobilului apartamentul nr.30 situat în str. Mihail Frunze 1K/4 com. ***** mun. Chișinău din 07.11.2007, în temeiul actului de primire predare nr. 48 din 2007 și a contractului de investiții nr. 83 din 2006, fapt confirmat prin extrasul din registrul bunurilor imobile anexat la dosar (f.d.19)

Potrivit art. 25 alin. (1) al Legii nr. 187 din 14.07.2022 cu privire la condominiu, fiecare proprietar este membru al asociației din data dobândirii dreptului de proprietate asupra unității. Calitatea de membru al asociației încetează prin încetarea calității de proprietar sau prin dizolvarea asociației”.

(2) Calitatea de membru al asociaţiei nu se înscrie în registrul de stat al persoanelor juridice. Administratorul asociaţiei ţine evidenţa proprietarilor pe baza datelor din registrul bunurilor imobile şi o actualizează conform prezentei legi.

Prevederi similare se regăsesc și în art. 22 alin. (1) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30.03.2000 (în vigoare la momentul înregistrării dreptului de proprietate a

pârâtului) care statuează că membri ai asociaţiei de coproprietari sînt toţi proprietarii locuinţelor (încăperilor) din condominiu.

Astfel din conținutul înscrisurilor anexate la materiale cauzei se atestă că la data de 12 octombrie 2017 a avut loc adunarea generală a membrilor Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/133.

Potrivit Procesului-Verbal din 12 octombrie 2017 al Adunării Generale a membrilor APC A3153-0002, s-a aprobat metoda de calcul a sumei pentru deservirea blocului, și anume :

- plata pentu deservirea blocului:100 lei de apartament și 0,5 lei/ m^2 pentru alte spații nelocative (garaje, subsoluri), dar 50 lei, pentru proprietarii de garaj care nu au apartamente în blocurile ACC 55/133
- colectarea pentru fondul de rezervă al ACC55/133 , 0,5 lei de m^2
- plata pentru autovehicule parcate în curtea blocurilor 25 lei
- colectarea fondului de rezervă pentru scară 5 le de persoană
- plata pentru evacuarea gunoiului se va repartiza la fiecare apartament după numărul de persoane în apartament. Prețul de persoană va fi stabilit de către prestatorul de colectarea gunoiului
- plata pentru apă conform indicatorilor contorului din apartament + diferența de contoare pe bloc, care se repartizează în raport cu m^3 consumați
- pentru persoanele juridice care sunt membrii al Asiciațieie plata pentru deservirea blocului va fi de 150 lei plus fondul de rezervă conform m^2 și plata pentru gunoi conform numărului mediu de persoane care zilnic beneficiază de serviciile persoanei juridice
- metoda nouă de calcul se intre în vigoare începând cu luna decembrie 2017. (f.d 11-15)

Potrivit informației din extrasul din cont despre achitarea serviciilor locativ-comunale, pârâtul a înregistrat o datorie faţă de APC A3153-0002 pe perioada de până în decembrie 2024 ce constituie 11247,13 lei, pentru serviciile locativ comunale (contribuție fond de reparație și dezvoltare, contribuție cheltuieli curente apartament, evacuare deșeuri).(f.d.30-42,48-60).

În adresa pârâtului a fost expediate facturile privind achitarea pentru serviciul prestat însă au fost executate parțial.

Instanța menționează că plățile pentru serviciile comunale sunt plăți succesive, iar fiecare consumator cunoaște despre necesitatea achitării acestora în termenul indicat în facturile de plată recepționate.

Conform art.25 din Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr.1402 din 24.10.2002 persoanele fizice şi juridice care beneficiază de servicii publice de gospodărie comunală sunt obligate să achite contravaloarea serviciilor prestate, conform facturilor primite, în termenul prevăzut de contractul încheiat între operator şi consumator.

Potrivit art.37 alin. (3) din Legea cu privire la locuinţe nr.75 din 30.04.2015, pe lângă plata pentru închirierea locuinţei din fondul public de locuinţe sau a locuinţei proprietate privată, locatarul este obligat să efectueze plata pentru apa potabilă şi evacuarea apelor uzate, încălzire, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale, transportarea deşeurilor menajere solide şi lichide, ascensor şi pentru alte servicii prestate de locator sau de furnizorul de servicii comunale şi necomunale, conform facturilor prezentate. La solicitarea locatarului, locatorul este obligat să prezinte bonurile de plată ce confirmă cheltuielile respective.

Conform art.51 alin. (4) din Legea cu privire la locuinţe, 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.

Potrivit pct.17 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 (Regulament, în continuare), (în vigoare până la 30 iunie 2024), ”Plăţile pentru serviciile locative, comunale şi necomunale se percep de la proprietarii, chiriaşii şi locatarii caselor individuale, apartamentelor/ încăperilor locuibile în cămine şi încăperilor nelocuibile din bloc conform contractelor, în baza conturilor (bonurilor) lunare respective pentru fiecare tip de serviciu, eliberat de furnizori, gestionari sau prestatorii de servicii”.

În corespundere cu pct.18 din Regulamentul indicat supra, proprietarii, chiriașii şi locatarii caselor individuale, apartamentelor/încăperilor locuibile în cămine şi încăperilor nelocuibile din bloc achită plățile pentru serviciile prestate în luna precedentă până la data indicată în factura de plată.”.

Instanța remarcă faptul că, în caz de prestare a serviciilor publice de gospodărie comunală în lipsa contractelor încheiate cu consumatorii (proprietarii, chiriaşii şi locatarii apartamentelor, caselor individuale de locuit, încăperilor locative în cămine şi încăperilor nelocative), aceștia din urmă sunt obligaţi să achite contravaloarea serviciilor prestate, conform facturilor primite.

Această concluzie rezultă din prevederile exprese cuprinse în art.25 alin. (5) din Legea nr.1402 din 24.10.2002, în care se stipulează că agenţii economici care furnizează/prestează servicii de gospodărie comunală fără contracte cu consumatorii, în caz de neachitare a sumelor datorate, pot acționa conform prevederilor alin.(2)-(4).

La rândul său, alin. alin.(2)-(4) din art. 25 din Legea respectivă prevăd acţiunile ce pot fi întreprinse de către operator în privinţa consumatorilor care nu achită serviciile prestate, inclusiv acţionarea în judecată. Prin urmare, în caz de prestare a serviciilor publice de gospodărie comunală, indiferent de faptul a fost sau nu încheiat contract în acest sens, consumatorii urmează să achite serviciile prestate. Or, lipsa unui contract scris nu scuteşte consumatorul de obligaţia de a achita serviciul prestat”.

Din materialele cauzei, se atestă că pârâtul a fost înștiințat referitor la cuantumul și termenul de achitare al datoriilor acumulate prin facturile de plată eliberate.

Reieșind din achitările efectuate rezultă că pârât recunoaște că a beneficiat de serviciile locativ comunale (deservire bloc, transport deșeuri,) și că datoriile s-au acumulat în urma neachitării plăților.

Totodată instanța mai atrage atenția asupra faptului că la materialele cauzei nu se regăsește careva informație care ar atesta că pârâtul a contestat facturile expediate pentru serviciile comunale, precum și faptul că deciziile aprobate la Adunarea generală membrilor ACP a fost anulată.

Corespunzător instanța ține să menționeze că deși partea pârâtă a recepționat copia acțiunii, aceasta nu a depus referință sau careva înscrisuri în susținerea dezacordului său cu acțiunea indicată.

Avînd în vedere argumentele expuse mai sus, instanța consideră necesar de a admite pretenţiile formulate de reclamantă şi de a încasa de la ***** în beneficiul A.P.C. A3153-0002 datoria pentru deservirea blocului locativ în mărime de 11247,43 lei.

Referitor la solicitarea privind încasarea cheltuielilor de judecată, instanța notează asupra faptul că în conformitate cu art. 82 Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat și cheltuielile de judecarea pricinii.

Potrivit pct. 1.1.1. al Alexei nr. 2 al Legii taxei de stat nr.213/2023, pentru cererile de chemare în judecată privind litigiile cu caracter patrimonial, pentru cererile de contestare a unui titlu executoriu sau a unui alt document prin care încasarea se produce în mod incontestabil: dacă valoarea acţiunii este mai mică sau egală cu 5000 lei, 5% din valoarea acţiunii, dar nu mai puţin de 150 lei pentru persoanele fizice şi 250 lei pentru persoanele juridice.

Deoarece pârâtul este partea care a pierdut procesul, instanţa în conformitate cu prevederile art. 94 Cod de procedură civilă încasează de la ***** în beneficiul A.P.C. A3153-0002 taxa de stat achitată la depunerea acțiunii în mărime de 500 lei, confirmată prin ordinul de plată nr.177 din 08.12.2023 și nr. 1937 din 10.01.2025 (f.d 2,46)

Potrivit art. 2 Legii taxei de stat nr.213 din 31.07.2023. 1) Taxa de timbru este o sumă de bani care se percepe, o singură dată, de la persoanele fizice şi juridice pentru intentarea unui proces judiciar civil, de contencios administrativ, precum şi pentru fiecare contestaţie împotriva deciziei agentului constatator asupra cauzei contravenţionale atât în primă instanţă, cât şi în căile de atac.

Suma de bani plătită ca taxă de timbru nu se restituie, cu excepţia cazurilor prevăzute de prezenta lege.

Prin derogare de la alin.(1), nu se percepe taxă de timbru de la autorităţile şi instituţiile publice în acţiunile care au ca obiect încasarea unor sume de bani la bugetul public naţional.

Taxa de timbru constituie 200 de lei.

Corespunzător în temeiul art.2 al Legii taxei de stat nr.213/2023, Instanța va dispune și încasarea de la ***** în beneficiul A.P.C. A3153-0002 taxa de timbru în mărime de 200 (două sute) lei, taxă achitată la depunerea acțiunii confirmată prin nota de plată din 17.12.2024 (f.d. 3)

Cu referire la solicitarea privind încasarea cheltuielilor de asistență juridică, instanța notează că potrivit art. 96 alin.(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.

În asemenea circumstanțe, având în vedere că pretențiiile din acțiunea înaintată de către reclamantul A.P.C. A3153-0002 împotriva ***** privind încasarea datoriei pentru serviciile locativ comunale a fost admisă, instanța de judecată reține că reclamanta la inițiarea procesului a fost asistat de către avocatul Bujoreanu Eugeniu în temeiul mandatului avocațional nr. 1994638 din 12 decembrie 2023 și pentru serviciile de asistență juridică a achitat 3500 confirmate prin bonul de plată nr 1747 din 12 decembrie 2023.(f.d 5)

Pornind de la practica Curții Europene, cheltuielile pentru asistenţa juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate și rezonabile ca mărime.

În acest sens instanța instanța mai subliniază că la materialele cauzei nu a fost prezentată informație detaliată cu referire la actele și acțiunile efectuate de avocatul Bujoreanu Eugeniu în cadrul procesului civil.

În context, reținând dovada achitării onorariului avocatului, complexitatea cauzei, dificultatea întrebărilor juridice ridicate de speţă, aportul avocatului la soluţionarea cauzei, timpul şi munca depusă de avocat, examianrea cauzie în procedura cererilor cu valaore redusă, rezultatul obţinut, instanţa de judecată, admite parțial cererea reprezentantului reclamantului și va încasa suma de 1500 lei cu titlu de cheltuieli de asistenţă juridică suportate, care este una reală, necesară şi rezonabilă.

Totodată, instanța de judecată reține că, conform art.6 alin.(1) din CEDO, orice persoană are dreptul la judecarea în mod echitabil, în mod public şi într-un termen rezonabil a cauzei sale, de către o instanţă independentă şi imparţială, instituită de lege, care va hotărî, fie asupra încălcării drepturilor sale cu caracter civil, fie asupra temeiniciei oricărei acuzaţii în materie penală îndreptate împotriva sa.

Drept rezultat al aprecierii probelor, instanţa judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe şi respingerea altor probe, precum şi argumentarea preferinţei unor probe faţă de altele.

În sensul dezbaterii argumentelor, instanța consideră relevant avizul nr. 11 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătorești, în care se menționează că, obligația instanțelor de a-și motiva hotărârile nu trebuie înțeleasă ca necesitând un răspuns la fiecare argument invocat în sprijinul unui mijloc de apărare ridicat. Întinderea acestei obligații poate varia in funcție de natura hotărârii. În conformitate cu jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, întinderea motivării depinde de diversitatea mijloacelor pe care o parte le poate ridica în instanță, precum și de prevederile legale, de obiceiuri, de principiile doctrinale și de practicile diferite privind prezentarea si redactarea sentințelor și hotărârilor în diferite state. Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce i-au fost prezentate.

În conformitate cu prevederile art.94, 96 art. 238-241, 276^2-276^4 Cod de procedură civilă al RM, judecătorul,

h o t ă r ă ş t e:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de către A.P.C. A3153-0002 împotriva ***** privind încasarea datoriei pentru serviciile locativ comunale și a cheltuielilor de judecată.

Se încasează de la ***** IDNP ***** în beneficiul A.P.C. A3153-0002 IDNO 1008600013210 datoria pentru deservirea blocului locativ în mărime de 11247,43 (unsprezece mii două sute patruzeci și șapte,43) lei, cheltuielile de judecată formate din taxei de stat în mărime de 500 (cinci sute) lei, taxa de timbru în mărime de 200 (două sute) lei și cheltuielile de asistență juridică în mărime de 1500 (una mie cinci sute) lei.

În rest, acțiunea se respinge ca neîntemeiată.

Hotărîrea este cu drept de atac în ordine de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul centru).

Judecătorul Octavian Dvornic