Prima instanţă: Judecătoria Chişinău, sediul Centru (jud. Natalia Mămăligă)
Dosarul nr. 2a-4310/24
(2-22187003-02-2a-15112024)

D E C I Z I E

22 octombrie 2025 mun. Chişinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru în componenţa:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Ana Panov
Judecătorii Svetlana Vîșcu și Elena Bolocan
Grefier Tinca Zagorodnîi

examinând în ordine de apel, în şedinţă publică, cererea de apel declarată de apelanta Angela Braga, împotriva hotărârii Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 5 decembrie 2023, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Angela Braga împotriva Asociației de Proprietari din Condominiu A0110-0044 (*anterior Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 72*), intervenient accesoriu SA"Apă-Canal Chișinău", privind excluderea sumei din factura de plată și compensarea cheltuielilor de judecată,-

a c o n s t a t a t:

Pretenţiile reclamantului:

1. La 20 decembrie 2022, reclamanta Angela Braga, a depus cerere de chemare în judecată împotriva Asociației de Proprietari din Condominiu A0110-0044 (*anterior Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 72*), solicitând obligarea pârâtului de a efectua recalcul, cu excluderea datoriei în mărime de 4575,34 lei calculată pentru *apartamentul ***** situat pe adresa *****, la categoria fond de rezervă (apă) contul personal nr. 593130, încasarea din contul pârâtului, în beneficiul său a cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 2000 lei și taxa de stat achitată la depunerea acțiunii în sumă de 155 lei.

În motivarea cererii de chemare în judecată indică că, este proprietara apartamentului ***** *situat pe adresa* *****, și a primit ordinul de plată nr. 159922242 în sumă de 4667,26 lei, dintre care suma de 4575,34 lei este indicată ca fiind recalcul la fondul de rezervă pentru apă.

Indică că, nefiind de acord cu ordinul primit, s-a adresat cu cerere, la 10 noiembrie 2022, și a solicitat explicații din ce cauză a apărut această sumă. A relatat că în

luna martie 2022 nu avea nici o datorie, iar pentru luna mai 2022 a apărut la datorii conform indicilor apometrului suma de 342,08 lei, sumă care a fost achitată, ca ulterior pentru luna iulie 2022 să apară prin recalcul suma de 4575,34 lei, pentru apă.
Notează că, prin răspunsul primit la 16 noiembrie 2022 nu i-a fost explicat întemeiat din ce cauză a fost inclusă suma indicată.
Susține că dorește să încheie contract de furnizare a apei direct cu SA"Apă-Canal Chișinău", însă aceasta nu este posibil din cauza că sunt indicate datorii.
Consideră că, datoriile incluse sunt nemotivate, fără un argument legitim și întemeiat. A mai indicat că plata pentru serviciile prestate se efectuează conform indicatoarelor contoarelor instalate în bloc sau în locuință, însă indicatoarele contoarelor din locuința sa nu indică asemenea cifre.
Subliniază că, în luna mai, administratoarea Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 72, a fost prezentă în apartament și a văzut indicatorii de pe contor, au fost luați indicatorii, pentru ce apoi a achitat suma de 342,08 lei pentru apă. La fel, în prezența administratoarei cooperativei și încă a unei doamne, a fost schimbat contorul nou, la solicitarea administratoarei, însă ulterior a refuzat să plombeze contorul nou, pentru ce a fost nevoiți să se adreseze organelor de poliție pentru acțiunile ilegale.
Remarcă că, însăși reprezentantul pârâtului a lăsat diferite înscrisuri pe ordinele de încasare, prin care întreabă când vine reclamanta Angela Braga, acest fapt demonstrează încă odată că în acest apartament nu locuiește nimeni, și așa sumă a fost imposibil de acumulat peste noapte prin recalcul.
Relevă că, la 10 noiembrie 2022, Elena Grigoreanu a trimis cerere prin intermediul oficiului poștal, care a fost confirmată ca fiind primită prin intermediul unui aviz de recepție, prin care a solicitat să fie informată referitor la recalcularea sumei de 4575,34 de lei, deoarece în luna iunie a achitat suma de 342,08 lei în baza datelor contorului de apă. La 16 noiembrie 2022, Elena Grigoreanu a primit un răspuns la cererea din 10 noiembrie 2022, însă nu i s-au oferit informațiile adecvate privind originea sumei apărute în factura cu nr. 159922242.
Notează că, la 22 noiembrie 2022, Elena Grigoreanu, ca reprezentant în baza procurii, a înaintat pârâtului cerere prealabilă, prin intermediul oficiului poștal, însă până în prezent nu a primit niciun răspuns, fapt ce denotă că acest nu dorește soluționarea litigiului pe cale amiabilă. A accentuat că în apartamentul în litigiu, nu a fost livrată apă în afara contorului de apă, iar suma de 4557,34 lei nu are o justificare clară și trebuie exclusă pentru a permite încheierea unui contract direct cu furnizorul de apă SA"Apă-Canal Chișinău", însă acest lucru este dificil atâta timp cât această sumă este inclusă în datorie.
Prin urmare, solicită admiterea cererii de chemare în judecată, obligarea Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 72, de a efectua recalcul prin care să

excludă datoria în mărime de 4575,34 lei calculată pentru apartamentul ***** *situat pe adresa* *****, la categoria fond rezervă (apă) contul personal nr.593130, obligarea Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 72, de a prezenta în instanță copia contractului încheiat dintre Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 72 și Angela Braga cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale, încasarea din contul Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 72, în beneficiul reclamantei Angela Braga, a tuturor cheltuielilor de judecată suportate pe tot parcursul examinării cauzei, 2000,00 lei pentru asistența juridică și 155,00 lei pentru taxa de stat.

2. Prin încheierea protocolară a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 13 iunie 2023 a fost atras în calitate de intervenient accesoriu SA"Apă-Canal Chișinău" (f.d.43).

Poziţia instanței de fond:

3. Prin hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 5 decembrie 2023, s-a respins acțiunea, ca fiind neîntemeiată.

Solicitarea apelantului:

4. Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, la 8 decembrie 2023 prin intermediul oficiului poștal, apelanta Angela Braga, reprezentată de avocatul Ivan Talpiș, a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 5 decembrie 2023, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie admisă. A indicat că, motivele de fapt şi de drept vor fi prezentate suplimentar după ce va lua cunoştinţă cu hotărârea motivată, rezervându-și dreptul la apel suplimentar.
5. Potrivit fișei de repartizare a dosarului, cauza civilă a fost repartizată spre examinare în ordine de apel, judecătorului Ana Panov în mod automat-aleatoriu la data de 15 noiembrie 2024.
6. Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 20 noiembrie 2024, nu s-a dat curs cererii de apel declarate de apelanta Angela Braga, reprezentată de avocatul Ivan Talpiș. S-a comunicat despre necesitatea prezentării cererii de apel motivate întocmite în conformitate cu exigențele legii și a dovezii de plată a taxei de stat în sumă de 116,25 lei, acordându-i pentru aceasta un termen de 10 zile din momentul recepționării prezentei încheieri.
7. La 17 ianuarie 2025 prin intermediul oficiului poștal, apelanta Angela Braga, reprezentată de avocatul Ivan Talpiș, a înlăturat neajunsurile cererii de apel în termen, dat fiind faptul că încheierea Curții de Apel Chișinău din 20 noiembrie 2024, prin care nu s-a dat curs cererii de apel, a fost recepționată la 16 ianuarie 2025, fapt confirmat prin extrasul de pe poșta electronică.

8. Prin încheierea Curții de Apel Centru din 9 iulie 2025, s-a acceptat spre examinare cererea de apel înaintată de apelanta Angela Braga, reprezentată de avocatul Ivan Talpiș.

Argumentele părților:

9. În motivarea apelului, a indicat că nu este de acord cu hotărârea instanţei de fond, o consideră ca fiind neîntemeiată şi pasibilă de a fi casată.

Suplimentar la cele menționate în cererea de chemare în judecată, pe care le susține și în cererea de apel, indică că, plata pentru serviciile prestate se efectuează conform indicatoarelor contoarelor instalate în bloc sau în locuință. Indicatoarele contoarelor din locuință în cauză nu indică asemenea cifre. Or, în luna mai, administratoarea Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 72 a fost prezentă în apartament în luna mai şi a văzut indicatorii de pe contor şi a fost luați acești indicatori, pentru ce a fost apoi achitat suma de 342,08 lei pentru apă. Tot atunci de față cu administratoarea şi încă o doamnă, a fost schimbat contorul nou la solicitarea administratoarei, însă ulterior ea a refuzat să plombeze contorul nou, pentru ce a fost nevoiți să se adreseze organelor de poliție pentru acţiunile ilegale. Pentru ce a primit răspuns la 8 iunie 2022.

Notează că, însăşi reprezentantul pârâtului a lăsat diferite înscrisuri pe ordinele de încasare prin care întreabă când vine reclamanta Angela Braga, acest fapt demonstrează încă odată că în acest apartament nu locuiește nimeni, şi așa sumă este imposibil de acumulat peste noapte prin recalcul.

Punctează că, la 10 noiembrie 2022, Elena Grigoreanu a adresat cerere prin intermediul serviciului poștal, a adresat cerere, confirmată recepția prin avizul de recepție, prin care a solicitat să fie informată de unde în factura nr. 159922242 din luna iulie recalcul fondul de rezervă (apă) 4575,34 lei, deoarece în baza contorului de apă a achitat în luna iunie suma de 342,08. La 16 noiembrie 2022, Elena Grigoreanu a primit răspuns la cererea din 10 noiembrie 2022, prin care nu se dă un răspuns adecvat de unde a apărut această sumă, plus la această doamna a anexat două facturi pentru apartamentul *nr. 37 din adresa bd. Traian 8/1*.

Remarcă că, la 22 noiembrie 2022 Elena Grigoreanu reprezentanta în bază de procură, a adresat la fel prin intermediul poștal cerere prealabilă către pârât, fapt confirmat prin avizul de recepție, însă pînă la ziua de azi nu a primit nici un răspuns.

Menționează că, apa în *apartamentul ****** nu a fost livrată în afara contorului de apă. După ce a fost verificat contorul de apă de către administratoarea Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 72, a fost necesar de schimbat contorul de apă, ceea ce a fost făcut în faţa doamnei, doamna a spus că trebuie reclamanții să-l schimbe, apoi a refuzat se pună plomba. Plus la aceasta a confirmat că mai trebuie

de achitat apă în volum de 342.08 lei, care au fost achitați. Suma de 4557,34 lei nu are nici o justificare care urmează a fi exclusă.
Prin urmare, solicită admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie admisă.

10. În ședință judiciară, avocatul Ivan Talpiș, ce acționează în interesele apelantei Angela Braga, a solicitat admiterea cererii de apel cu motivele de fapt și de drept invocate în instrumentul de atac.

Intimata Asociația de Proprietari din Condominiu A0110-0044 (*anterior Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 72*), în ședința instanței de apel, fiind legal citată pe email, nu s-a prezentat și nu a invocat careva motive.
Intervenientul accesoriu SA"Apă-Canal Chișinău", în ședința instanței de apel, fiind legal citată pe email, nu s-a prezentat și nu a invocat careva motive.
Prin urmare, a fost dispusă examinarea cererii de apel în lipsa participanților la proces care nu s-au prezentat, or, în conformitate cu prevederile art. 379 alin. (2) din Codul de procedură civilă, neprezentarea în ședința de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanților acestora, precum şi a unui alt participant la proces, citați legal despre locul, data şi ora şedinţei, nu împiedică judecarea apelului.

Aprecierea instanței de apel:

11. Analizând şi studiind materialele cauzei, Colegiul consideră necesar de a admite apelul declarat de apelanta Angela Braga, a casa hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 5 decembrie 2023, cu emiterea unei noi hotărâri, din următoarele considerente.
12. În conformitate cu art. 362 alin. (1) din Codul de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel, apelantul respectând acest termen.
13. În conformitate cu art. 385 lit. c) din Codul de procedură civilă, instanţa 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.
14. În temeiul art. 386 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, hotărârea primei instanţe se casează sau se modifică de instanţa de apel, dacă concluziile expuse în hotărâre sunt în contradicție cu circumstanțele pricinii.
15. Articolul 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, statuează că 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.
16. În temeiul art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele

care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acțiunii.

17. În conformitate cu prevederile art. 373 alin. (1), (2), (5) din Codul de procedură civilă, instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă.
18. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea 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 participanții la proces. Instanţa de apel nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanţe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei. Concomitent, instanţa de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.
19. Astfel, prevederile legale enunțate în mod expres obligă instanţa de apel să verifice circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.
20. Potrivit recomandărilor avizului nr. 11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, o motivaţie şi o analiză clară sunt cerințele fundamentale ale hotărârilor judecătoreşti şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerinţelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidenţieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce iau fost prezentate.
21. Instanţa de apel menționează că, art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligaţiei instanţelor de judecată de a-şi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanţelor pricinii. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicţii între motivare şi dispozitiv, constituie o garanţie pentru justițiabili, în fața eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.
22. În opinia Colegiului, prima instanță, nu a ținut cont de aceste deziderate, nu a dat eficiență deplină circumstanțelor cauzei și înscrisurilor prezentate, fapt ce

a condus la adoptarea hotărârii, care nu este bazată pe fundament temeinic și materialul probator administrat.

23. Din suportul probatoriu prezent la materialele cauzei s-a constatat că Angela Braga este proprietara apartamentului ***** *situat pe adresa* *****.
24. Blocul locativ din ***** este gestionat de Asociația de Proprietari din Condominiu A0110-0044 (*anterior Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 72*). Actele cauzei, inclusiv extrasele din Registrul de stat al persoanelor juridice, atestă că Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 72 s-a reorganizat prin transformare în Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 72, cu drept de succesor în drepturi și obligații, care la rândul său, și-a modificat denumirea în Asociația de Proprietari din Condominiu A0110-0044 (f.d.40, 55).
25. Din conținutul facturii de plată din luna iulie 2022 cu privire la achitarea sumelor pentru serviciile locativ-comunale, rezultă că la locul de consum ***** *situat pe adresa* *****, datoria la serviciul fond de rezervă (apă) constituie 4575,34 lei (f.d.12).
26. Invocând dezacordul cu factura sus menționată, la 22 noiembrie 2022, Grigoreanu Elena, acționând în baza procurii nr.2-6061 din 16 septembrie 2022, a înaintat Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 72 cerere prealabilă, prin care a solicitat efectuarea recalculului, cu excluderea datoriei în mărime de 4575,34 lei calculată pentru apartamentul ***** *situat pe adresa* *****, la categoria fond de rezervă (apă) contul personal nr. 593130 (f.d.23, 24). Cerere care a rămas fără răspuns.
27. Prin urmare, la 20 decembrie 2022, reclamanta Angela Braga, a depus cerere de chemare în judecată împotriva Asociației de Proprietari din Condominiu A0110-0044 (*anterior Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 72*), solicitând obligarea Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 72, de a efectua recalcul prin care să excludă datoria în mărime de 4575,34 lei calculată pentru apartamentul ***** *situat pe adresa* *****, la categoria fond rezervă (apă) contul personal nr.593130, obligarea Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 72, de a prezenta în instanță copia contractului încheiat dintre Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 72 și Angela Braga cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale, încasarea din contul Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 72, în beneficiul reclamantei Angela Braga, a tuturor cheltuielilor de judecată suportate pe tot parcursul examinării cauzei, 2000,00 lei pentru asistența juridică și 155,00 lei pentru taxa de stat.
28. Iar prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 5 decembrie 2023, s-a respins acțiunea, ca fiind neîntemeiată.

29. Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, apelanta Angela Braga, reprezentată de avocatul Ivan Talpiș, a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 5 decembrie 2023, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie admisă.
30. Verificând legalitatea şi temeinicia hotărârii instanței ierarhic inferioare în raport cu criticele formulate în cererea de apel şi materialul probator, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru conchide că soluția instanţei de fond privind respingerea acțiunii, este una incorectă, rezultată din aprecierea incorectă a materialului probator şi interpretarea eronată a normelor de drept material.
31. În corespundere cu prevederile art. 9 alin. (1) din Codul 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. Iar potrivit alin. (2) al aceluiași articol, drepturile şi obligaţiile civile apar: a) din contracte şi din alte acte juridice; b) din acte emise de o autoritate publică, prevăzute de lege drept temei al apariţiei drepturilor şi obligaţiilor civile; c) din hotărîre judecătorească în care sînt stabilite drepturi şi obligaţii; d) în urma creării şi dobîndirii de bunuri în temeiuri neinterzise de lege; e) în urma elaborării obiectelor de proprietate intelectuală; f) în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane; g) în urma îmbogăţirii fără justă cauză; h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice şi juridice şi a unor evenimente de care legea leagă apariţia unor efecte juridice în materie civilă.
32. Conform prevederilor art. 10 alin. (1) din Codul civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară.
33. Conform prevederilor art. 11 alin. (1) din Codul civil, buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic. Iar potrivit alin. (2) al aceluiași articol, în special, este contrar bunei-credințe ca o parte să acționeze în contradicție cu declarațiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declarații sau acel comportament.
34. Conform prevederilor art. 776 din Codul civil, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

35. Conform prevederilor art. 858 alin. (1) din Codul civil, temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Iar potrivit alin. (2) al aceluiași articol, obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.
36. În aceeași ordine de idei, Colegiul remarcă că, conform prevederilor art. 51 alin. (1) din Legea cu privire la locuințe nr. 75 din 30 aprilie 2015, prestarea şi achitarea serviciilor comunale şi necomunale pentru proprietari sau locatari se efectuează în baza contractelor încheiate direct între prestatorii de servicii şi proprietari 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 din condominiu), care, la rîndul său, încheie contracte cu fiecare proprietar/locatar. Alin. (2) prevede că în contractul de prestare a serviciului se stipulează obligatoriu obligaţiile şi drepturile părţilor, mărimea, modul de achitare a plăţii pentru serviciul prestat şi alte condiţii. Iar potrivit alin. (3) al aceluiași articol, plata pentru serviciile prestate se efectuează conform indicatorilor contoarelor instalate în locuinţă şi/sau pe palier. Evidenţa consumului de apă, energie electrică, gaze naturale, energie termică se efectuează în baza indicatorilor contoarelor adecvate, legalizate, verificate metrologic în modul stabilit de legislaţia în vigoare şi montate în conformitate cu condiţiile tehnice elaborate de furnizor. Potrivit alin. (4), 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.
37. Conform Hotărârii Guvernului nr. 191 din 19 februarie 2002 despre aprobarea Regulamentului 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, în pct. 9 se menționează că modul de stabilire a volumelor de apă consumată, plata pentru apa potabilă şi evacuarea apelor uzate Tariful pentru apa potabilă şi evacuarea apelor uzate se calculează pentru un metru cub de apă potabilă consumată şi un metru cub de apă uzată evacuată. Plata pentru apa potabilă şi evacuarea apelor uzate se percepe în baza contractelor încheiate între furnizori (gestionari) şi consumatori – proprietarii, chiriaşii şi locatarii apartamentelor/ încăperilor locuibile în cămine sau încăperilor nelocuibile. Volumul lunar al serviciilor prestate se confirmă pentru fiecare bloc locativ în parte printr-un act semnat

de furnizor şi gestionar şi 2-3 reprezentanţi ai consumatorilor din blocurile respective, care serveşte drept temei pentru evaluarea serviciilor prestate. În act se indică volumul total al apei livrate consumatorilor, înregistrat de contorul blocului locativ, inclusiv de contoarele de evidenţă a apei, instalate în apartamente/încăperile locuibile în cămine şi încăperile nelocuibile, volumul stabilit pentru locatarii apartamentelor/ încăperilor locuibile în cămine necontorizate, precum şi volumul scurgerilor de facto. Volumul lunar al apei livrate populaţiei se determină în baza indicaţiilor înregistrate de contoarele comune, instalate la branşamentele blocurilor locative, excluzînd din indicaţiile contoarelor comune volumul tuturor scurgerilor. Volumul de apă potabilă şi caldă menajeră, consumat lunar de către locatarii unui apartament din blocul locativ sau ai unei încăperi locuibile din cămin se determină în modul descris mai jos: a) pentru consumatorii care dispun de contoare în apartamente, în încăperile locuibile în cămine – conform indicaţiilor contoarelor din apartamente/încăperile locuibile în cămine şi prevederilor anexei nr.5 la prezentul Regulament.

38. Raportând la caz prevederile legale sus menționate, Colegiul constată că instanța de fond eronat a dispus respingerea cererii de chemare în judecată depusă de Angela Braga, or, soluția primei instanțe este neîntemeiată, fiind rezultatul unei aprecieri eronate a probelor și a unei interpretări greșite a normelor de drept material aplicabile.
39. În conformitate cu prevederile Legii nr. 75/2015 cu privire la locuințe, plata pentru serviciile comunale se efectuează în baza indicatorilor contoarelor instalate în locuință, iar în lipsa acestora sau în cazuri excepționale, conform unor mecanisme clar reglementate de lege. Totodată, Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 191/2002 stabilește că volumul de apă consumată de fiecare apartament dotat cu contor individual se determină exclusiv în baza indicațiilor acestuia.
40. Colegiul constată că din conținutul facturii de plată din luna iulie 2022 cu privire la achitarea sumelor pentru serviciile locativ-comunale, rezultă că la locul de consum ***** *situat pe adresa* *****, datoria la serviciul fond de rezervă (apă) constituie 4575,34 lei (f.d.12).
41. Concomitent, Colegiul atestă că potrivit referinței Asociației de Proprietari din Condominiu A0110-0044 (*anterior Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 72*), depusă la examinarea cauzei în instanța de fond, pârâta-intimată menționează că la 15 iulie 2022, SA"Apă-Canal Chișinău" a înaintat către ACC-72 factura fiscală AAO-5380935 de încasare a sumei de 4126,34 lei, **ce reprezintă diferența datelor tuturor contoarelor a 151 de apartamente** (din 152 existente în ACC-72) și contorul comun instalat în blocul locativ de către SA"Apă-Canal Chișinău" (factura a fost adresată în ap.

37, deoarece în acel apartament a locuit fostul administrator al ACC-72) (f.d.35).

42. Respectiv, Colegiul atestă că Asociația de Proprietari din Condominiu A0110-0044 (*anterior Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 72*), a recunoscut că suma datoriei în mărime de 4575,34 lei calculată pentru apartamentul ***** *situat pe adresa* *****, la categoria fond rezervă (apă) contul personal nr.593130, constituie diferența datelor tuturor contoarelor a 151 de apartamente.
43. Colegiul reiterează că, din materialele cauzei rezultă că suma de 4575,34 lei imputată reclamantei-apelante Angela Braga, nu reprezintă un consum real înregistrat de contorul apartamentului ***** *situat pe adresa* *****, ci constituie o diferență dintre volumul total de apă înregistrat la nivel de bloc și suma consumurilor individuale ale apartamentelor. Această diferență a fost repartizată în mod nejustificat asupra reclamantei.
44. Instanța reține că o asemenea modalitate de calcul contravine dispozițiilor legale, întrucât nu se bazează pe consumul efectiv al reclamantei, nu este susținută de un temei contractual sau legal aplicabil individual acesteia, reprezintă o repartizare arbitrară a unor pierderi sau diferențe colective, fără respectarea procedurilor legale.
45. Mai mult, pârâta însăși a recunoscut că suma litigioasă reprezintă o diferență tuturor datelor la nivelul blocului, și nu un consum individual al reclamantei-apelante Angela Braga. Or, o asemenea diferență nu poate fi imputată unilateral unui singur proprietar în lipsa unui mecanism legal clar și a unei repartizări echitabile și transparente.
46. Instanța mai reține că reclamanta-apelantă a achitat consumul de apă conform indicațiilor contorului și că nu există probe care să demonstreze un consum suplimentar sau o intervenție neautorizată asupra contorului.
47. Prin urmare, includerea sumei respective în factura reclamantei-apelante Angela Braga, este nejustificată și contrară cadrului legal aplicabil.
48. Din aceste considerente, Colegiul va admite cererea de apel depusă de Angela Braga, cu obligarea Asociației de Proprietari din Condominiu A0110-0044 (*anterior Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 72*), de a efectua recalcul prin care să excludă datoria în mărime de 4575,34 lei calculată pentru apartamentul ***** *situat pe adresa* *****, la categoria fond rezervă (apă) contul personal nr.593130.
49. În aceeași ordine de idei, Colegiul remarcă că, conform prevederilor art. 82 din Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi cheltuielile de judecare a cauzei.
50. Conform prevederilor art. 94, alin.(1) Cod de procedură civilă, cu privire la repartizarea cheltuielilor de judecată între părţi, instanţa judecătorească obligă

partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pârâtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

51. Conform prevederilor art. 96 alin. (1) și (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 de avocat.
52. În așa împrejurări, reținând dispozițiile sus menționate, în legătură cu faptul că cererea de chemare în judecată depusă de Angela Braga, urmează a fi admisă, Colegiul va dispune spre încasare de la Asociația de Proprietari din Condominiu A0110-0044 (*anterior Cooperativa de Construcţie a Locuinţelor nr. 72*), în beneficiul Angelei Braga, cheltuielile de judecată formate din suma de 1500,00 lei pentru asistența juridică, fapt confirmat prin bonul de plată seria PL nr. 854223 din 7 decembrie 2023 (f.d.68), suma de 155,00 lei cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată, fapt confirmat prin ordinul de încasare a numerarului din 16 decembrie 2022 (f.d.2) și suma de 116,25 lei cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea cererii de apel. În rest, cererea de chemare în judecată se respinge, ca fiind neîntemeiată, or, suma de 3500,00 lei cu titlu de asistență juridică nu a fost confirmată în prezenta speță.

În conformitate cu prevederile articolelor 385 lit. c), 389-390 din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru,-

D E C I D E:

Se admite cererea de apel declarată de apelanta Angela Braga.

Se casează hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 5 decembrie 2023, cu emiterea unei noi hotărâri, după cum urmează:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de Angela Braga.

Se obligă Asociația de Proprietari din Condominiu A0110-0044 (*anterior Cooperativa de Construcţie a Locuinţelor nr. 72*), de a efectua recalcul prin care să excludă datoria în mărime de 4575,34 lei calculată pentru apartamentul ***** situat pe adresa *****, la categoria fond rezervă (apă) contul personal nr.593130.

Se încasează de la Asociația de Proprietari din Condominiu A0110-0044 (*anterior Cooperativa de Construcţie a Locuinţelor nr. 72*), în beneficiul Angelei

Braga, cheltuielile de judecată formate din suma de 1500,00 lei pentru asistența juridică, suma de 155,00 lei cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată și suma de 116,25 lei cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea cererii de apel.

În rest, cererea de chemare în judecată se respinge, ca fiind neîntemeiată.

Decizia este definitivă, dar poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni de la data comunicării deciziei integrale.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul: Ana Panov

Judecătorii: Svetlana Vîșcu

Elena Bolocan