dosarul nr. 2-15881/24
2-24136493-12-2-29112024-1

Hotărâre
În numele Legii

07 noiembrie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru), în componența:
Preşedintele şedinţei, judecător Speranța Clima
Grefier Olesea Stavila, Evelina Crețu

examinând în şedinţă publică pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Friptu Evgheni și Macari Valentina împotriva Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0162, intervenient SRL ”Infosapr” cu privire la constatarea lipsei temeiului legal de încasare a plăților și încasarea cheltuielilor de judecată

c o n s t a t ă:

La data de 27 noiembrie 2024 Friptu Evgheni a depus cerere de chemare în judecată împotriva Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0162, intervenient SRL ”Infosapr” cu privire la constatarea lipsei temeiului legal de majorare a plăților pentru deservirea blocului și deservirea parcărilor auto, încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a menționat că, Friptu Evgheni este proprietarul apartamentului nr. 62 din mun. Chişinău strada *****5/C, cu nr. nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 92,6 m², 0,94% din condominiu; a parcării din mun. Chișinău, strada *****5/C, cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 15,7 m², 0,16% din condominiu și a parcării din mun. Chișinău, strada *****5/D, cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 16 m², 0,13% din condominiu.

Pârâtul a înaintat la data de 01 iunie 2024 către Friptu Evgheni, prin intermediul SRL „Infosapr”, următoarele solicitări de plată pentru:

apartament: a) deservire bloc locativ - tarif 3,90 lei pentru un metru pătrat - în total 361,14 lei/lunar; b) transport gunoi -29,00 lei; c) energia electrică – 2,84 lei, pentru 12 m^2 -34,07 lei; d) deservire calcul – 3,00 lei; e) serviciul bancar – 4,17 lei; f) paza – 33,68 lei; g) fond de rezervă- 0,600*92,6 m^2 – 55,56 lei.

Și *pentru parcări*: a) energia electrică -55,17 lei; b) deservire calcul – 1,37 lei; c) serviciul bancar – 0,81 lei; d) fond de rezervă – 8 lei și respectiv 7,85 lei; e) *parcare auto* – 4,40 lei pentru un metru pătrat, în total 70,40 lei și respectiv 69,08 lei.

Până în luna iunie 2024 suma achitată de fiecare proprietar pentru deservirea blocului era de 2,00 lei/m^2, reieșind din suprafaţa apartamentului deținut în proprietate şi 3,00 lei/ m^2 reieșind din suprafața parcărilor deținute în proprietate.

Însă din luna iunie 2024 s-a majorat suma plății pentru deservirea blocului de la 2,00 lei pentru 1 m^2 la 3,90 lei pentru 1 m^2.

Astfel, dacă pentru deservirea blocului până în luna iunie 2024 reclamantul pentru suprafaţa apartamentului care o deține achita 185,20 lei/lunar, la moment pentru aceeaşi suprafață achită suma de 361,14 lei/lunar pentru un m^2.

Aceeaşi situație este şi pentru deservirea parcărilor auto, care până în luna mai 2024 achita 3,00 lei pentru un m^2, iar din luna iunie 2024 constituie suma de 4,40 lei pentru un m^2.

Cu referire la lipsa temeiul legal al plăților solicitate, a invocat că în conformitate cu art. 34 (3) din Legea cu privire la condominiu nr. 187/14 iulie 2022, adunarea generală are următoarele competențe exclusive: aprobă mărimea contribuției la fond şi a altor contribuții prevăzute de prezenta lege; aprobă condițiile pentru selectarea gestionarului; desemnează şi revocă gestionarul; aprobă condițiile contractului de administrare şi oricare modificare a lor.

Conform art. 84 al. (2) din Legea cu privire la condominiu nr. 187/14 iulie 2022, contractul de administrare trebuie să prevadă cel puțin: cuantumul plăților pentru serviciile de administrare care fac obiectul contractului ori modul exact de determinare a lor.

Prin urmare, reieșind din structura plăților şi contribuțiilor pretinse de la proprietarii unităților de condominiu, plata pentru deservirea blocului/deservirea parcărilor cu plată constituie o plată pentru servicii de administrare, care a fost stabilită inițial în cuantum de 2,00 lei pentru m^2 pentru apartament şi 3,00 lei pentru un m^2 pentru parcări, iar ulterior în lipsa aprobării de către adunarea generală - în cuantum a crescut până la 3,90 lei pentru m^2 pentru apartament şi 4,40 lei pentru un m^2 pentru deservirea parcărilor auto.

Conform art. 48 alin. (1) din Legea cu privire la condominiu, proprietarul este obligat să plătească asociației cota sa de contribuție, care constituie suma corespunzătoare din cheltuielile asociației repartizate unităţii, cu condiția că sunt asumate de asociație conform alin. (3). Se interzice pretinderea de la proprietar de către asociație a oricărei plăţi, cu orice titlu, care nu corespunde cerințelor prezentului alineat. (3) Cheltuielile asociației sunt suportate de către asociație în temeiul hotărârii adunării generale ori al unei dispoziții exprese a prezentei legi. Ele cuprind în special: a) cheltuieli legate de

remunerația organelor asociației și plăți salariale; b) cheltuieli în temeiul contractului de administrare încheiat de către asociație cu gestionarul; c) cheltuieli legate de exploatarea, repararea sau întreţinerea părţilor comune.

Conform art. 49 alin. (1) din Legea cu privire la condominiu nr. 187/14 iulie 2022, administratorul asociației încheie cu furnizorul fiecare contract de furnizare a serviciilor intermediate după aprobarea lui prin hotărâre a adunării generale. Aceeaşi regulă se aplică și contractelor de modificare a acestora. (3) Din data încheierii între asociație şi furnizor a contractului de furnizare a serviciilor intermediate survin următoarele efecte juridice: (6) Dispozițiile prezentului articol se aplică indiferent de denumirea concretă a contractului cu furnizorul, dacă obiectul lui îl formează serviciile intermediate. (7) Orice clauză din contractul de furnizare a serviciilor intermediate care derogă de la dispoziţiile prezentului articol în detrimentul asociației ori al proprietarilor şi al posesorilor de unități este lovită de nulitate absolută.

În acest sens, legea obligă proprietarul să plătească cota sa de contribuție, însă interzice pretinderea de la proprietar (reclamant) a plăților care nu corespund art. 48 din Legea cu privire la condominiu, iar derogarea de la această normă imperativă nu este posibilă.

Cu atât mai mult, suma pretinsă de către asociație trebuie să constituie cheltuieli corespunzătoare bazate pe repartizare, iar orice cheltuieli arbitrare nu pot sta la baza înaintării ordinelor de plată către proprietarii imobilelor.

Conform art. 48 alin. (3) din Legea cu privire la condominiu, cheltuielile asociației sunt suportate de către asociație în temeiul hotărârii adunării generale ori al unei dispoziţii exprese a prezentei legi.

Prin urmare, pentru ca plățile solicitate de către APC să fie întemeiate, acestea trebuie să fi fost suportate de către APC: (i) în temeiul hotărârii adunării generale; sau (ii) a unei dispoziții exprese a Legii cu privire la condominiu.

La caz se constată că, în privinţa majorării serviciilor de deservire a blocului şi deservirea parcărilor auto nu există o hotărâre a adunării generale. Despre aceste majorări APC A0150-0162 a anunțat după emiterea facturilor cu tarifele majorate. Subsecvent, hotărârea privind majorarea tarifelor, despre care a anunțat administrația APC A0150-0162, are un caracter unilateral, lipsit de transparență şi fără a fi respectată procedura prevăzută de lege.

Conform art. 51 alin. (1) - (2) din Legea cu privire la condominiu, proprietarul din condominiu nu este obligat să conteste o factură sau un alt aviz de plată care îi este adresat de către asociație, gestionar ori un prestator de servicii intermediate dacă plata care i se solicită nu este în realitate datorată de el. În caz de litigiu, proprietarul are dreptul să invoce lipsa temeiului legal al plății solicitate de la el atât pe cale de acțiune în

justiție, cât și pe cale de excepție. (2) Proprietarul din condominiu este obligat să achite doar plățile datorate de el conform prezentei legi.

Deşi reclamantul nu este obligat să conteste facturile (ordinele de încasare a numerarului) şi nici nu este obligat să achite sumele neîntemeiate, acesta în temeiul art. 51, alin. (1), pe cale de acțiune, solicită constatarea netemeiniciei plăților solicitate de către APC.

Legiuitorul în Nota informativă la Legea cu privire la condominiu oferă o interpretare a art. 51 din legea enunțată, solicitarea plăților nedatorate alin. (1) neagă mitul, care încă circulă printre unii juriști, că orice factură trebuie plătită dacă ea nu este anulată de instanţa de judecată. Factura este doar o invitație de plată şi ea nu generează o obligație de plată. Obligația de plată apare din contract, iar mărimea ei se determină conform contractului, e.g. consumul real al consumatorului ori alte metode de calcul aplicabile.

În afară de faptul că APC înaintează ordine de încasare a numerarului cu sume neîntemeiate, aceste ordine nici nu au un substrat economic, ori în conformitate cu prevederile Notei informative la Legea cu privire la condominiu în secțiunea 3 - „Repartizarea cheltuielilor şi contractarea serviciilor intermediate", reglementarea acestei secțiuni este fundamentală, fiindcă determină obligația de plată, de regulă, lunară a proprietarului către asociație. Obligația nu este formulată ca una de a plăti asociației pentru anumite servicii prestate de către asociație, ci ca o obligație a proprietarului de a acoperi cheltuielile asociației.

Conform art. 49 alin. (2) din Legea cu privire la condominiu, prin derogare de la dispozițiile alin. (1), administratorul asociației încheie cu furnizorul contractul de furnizare a serviciilor intermediate fără aprobarea lui prin hotărârea adunării generale în următoarele condiții: a) proprietarii sau unii dintre aceştia au nevoie de respectivul serviciu şi lipseşte o hotărâre a adunării generale de refuz în acest sens; b) contractul corespunde modelului sau tipului aprobat de ANRE sau de altă autoritate competentă; şi c) costul serviciilor este stabilit sub formă de tarif de către ANRE sau altă autoritate competentă.

În acest sens, legea permite încheierea de către administrator a contractelor de furnizare a serviciilor direct cu furnizorul doar în cazurile expres prevăzute: 1) proprietarii au nevoie de respectivul servicii (aici se are în vedere serviciile vitale pentru fondul de locuinţe - apă potabilă, energie electrică etc); 2) contractul corespunde modelului tip aprobat de ANRE (sau altă autoritate); 3) costul serviciilor este stabilit sub formă de tarif de către ANRE sau altă autoritate competentă.

Însă, norma din art. 49 alin. (2) din Legea cu privire la condominiu nu este aplicabilă prezentei spețe, ori (i) la caz cheltuielile sunt suportate direct de către asociație

(fără a fi încheiat un contract cu vreun furnizor (ex. de energie electrică, etc.)); (ii) nu există contracte modele sau costuri şi tarife aprobate de ANRE pentru sumele solicitate spre achitare în ordinele de încasare a numerarului.

Sub aspect comparativ, la data de 22 decembrie 2023 Consiliul de Administrație al Agenției Naționale pentru Reglementare în Energetică (ANRE) a aprobat, în şedinţă publică, tarifele pentru energia termică livrată consumatorilor (în vigoare de la 1 ianuarie 2024) pentru următorii titulari de licență: SA „Termoelectrica” - preţul la energia electrică produsă - 358 bani/kWh şi tariful pentru energia termică - 2 774 lei/Gcal.

Din circumstanţele speței şi din natura sumelor incluse în ordinele de încasare rezultă fără echivoc că acestea nu sunt prestate de către un furnizor şi nici nu există un preț normativ aprobat de o autoritate competentă, ori acestea reprezintă cheltuieli facultative.

La data de 05 septembrie 2024 APC a recepționat cererea nr. 02 din 03 august 2024, prin care a fost solicitată că în cazul în care nu există decizia Adunării generale a APC A0150-0162 de majorare a plăților de deservire a blocului şi parcărilor auto, să fie restituite în contul reclamantului ori să fie luate ca avans pentru plățile viitoare, însă solicitarea a rămas fără răspuns și nu au fost restituite plățile efectuate.

Cere reclamantul constatarea lipsei temeiului legal de majorare a plăților pentru deservirea blocului și deservirea parcărilor auto solicitate de către Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0162 și încasarea cheltuielilor de judecată.

La data de 27 februarie 2025 avocatul Grosu Andrian, în interesele reclamanților Friptu Evgheni și Macari Valentina, a înaintat cerere de concretizare (f.d. 58-60), prin care a solicitat constatarea lipsei temeiului legal de încasare a plăților solicitate de către Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0162 de la Friptu Evgheni și Macari Valentina (soția lui Friptu Evgheni, conform certificatului de căsătorie CSV nr. 1319554) începând cu 01 iunie 2024:

- pentru deservirea blocului locativ, pentru apartamentul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 92,6 m^2, în partea sumei ce depășește 2,00 lei pentru un metru pătrat, iar per total în partea sumei ce depășește 185,20 lei/lunar;

- pentru deservirea parcării auto cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 15,7 m2, în partea sumei ce depășește 3,00 lei pentru un metru pătrat, iar per total în partea sumei ce depășește 47,10 lei/lunar;

- pentru deservirea parcării auto cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 16 m2, în partea sumei ce depășește 3,00 lei pentru un metru pătrat, iar per total în partea sumei ce depășește 48,00 lei/lunar.

În susținerea cererii a indicat că, începând cu 01 iunie 2024 către Friptu Evgheni, prin intermediul SRL ”Infosapr”, neîntemeiat a fost înaintat spre plată: deservire bloc

locativ – tarif 3,90 lei pentru 1 metru pătrat – în total 361,14 lei/lunar; parcare auto – 4,40 lei pentru un metru pătrat - în total 70,40 lei și respectiv 69,08 lei.

Până în luna iunie 2024 suma achitată de fiecare proprietar pentru deservirea blocului era de 2,00 lei per metru pătrat, reieșind din suprafața apartamentului deținută, precum și 3,00 lei per metru pătrat reieșind din suprafața parcărilor deținute. Respectiv, din 1 iunie 2024 s-a majorat plata pentru deservirea blocului de la 2,00 lei per metru pătrat la 3,90 lei per metru pătrat, iar pentru deservirea parcărilor auto – de la 3,00 lei per metru pătrat până la 4,40 lei per metru pătrat.

În ședința de judecată avocații Grosu Andrian și Mihov Iurii, în interesele reclamanților, au susținut integral cererea de chemare în judecată și cererea de concretizare a pretențiilor și au solicitat admiterea acestora.

Reprezentantul pârâtului Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0162, avocat Balaban Mihail și administratorul statutar al APC A0150-0162 – Dorel Rusu, în cadrul ședințelor de judecată au solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

Suplimentar au indicat că, la Adunarea generală din 28 august 2019 s-au stabilit inițial tarifele pentru serviciile comunale la mai multe servicii. Ulterior, prin tranzacția de împăcare din 03 iunie 2024, s-au majorat tarifele. Până la 01 iunie 2024 prețul pentru deservirea blocului (reieșind din suprafața apartamentului) constituia 2,00 lei/m2, fiind stabilit încă la Adunarea generală din 28 august 2019, iar după data de 01 iunie 2024 acest tarif a fost majorat de la 2,00 lei la 3,90 lei/1 m2 .

Contractul nr. 01/04 din 01 aprilie 2021 nu a fost reziliat și alt contract nu a fost semnat. La tranzacția de împăcare încheiat între APC A0150-0162 și SRL „Administrare-Bloc", locatarii din condominiu nu au participat. Prețul de 3,90 lei se referă la spațiile locative. Au mai indicat că blocul locativ are două nivele de parcări subterane, iar coeficientul de 4,40 lei per metru pătrat a fost convenit verbal cu SRL „Administrare-bloc", dar nu în scris, or acest coeficient a fost aprobat pentru cheltuieli suplimentare. Tarifele au fost stabilite pentru toți locatarii în mod egal, or asociația având peste 800 de unități în condominiu.

Prin Acordul adițional din 16 septembrie 2025, încheiat între APC A0150-0162 și SRL „Administrare-Bloc", s-a dispus majorarea tarifului începând cu 01 iulie 2024 la prețul de 4,40 lei per 1 m2.

Locatarii nu au participat la încheierea acordului adițional și nici la încheierea tranzacției între APC A0150-0162 și SRL „Administrare-Bloc", deoarece Asociația are obligația de a refactura. Coeficientul de 4,40 lei per metru pătrat a fost negociat verbal cu compania de deservire. Părțile acordului adițional au dreptul să confirme asupra faptelor negociate. Prin negocieri directe a fost stabilit noul tarif reieșind din suprafața pe care

SRL ”Administrare-Bloc” o deservește. În acordul adițional se referă la plata de curățenie pentru parcări.

Audiind participanții prezenți la proces, în coraport cu probele administrate și la prevederile legale ce guvernează speța, instanța de judecată consideră necesar de a admite cererea de chemare în judecată înaintată Friptu Evgheni și Macari Valentina din următoarele considerente.

Din materialele cauzei rezultă că, Friptu Evgheni este proprietarul apartamentului nr. 62 din mun. Chişinău, strada *****5/C, cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 92,6 m², ceea ce constituie 0,94% din condominiu, conform extrasului din Registrul bunurilor imobile (f.d. 12).

Totodată, Friptu Evghenii deține în proprietate, conform extraselor din Registrul bunurilor imobile, loc de parcare situat pe adresa din mun. Chișinău, strada *****5/C nr. 8C, cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 15,7 m², ceea ce constituie 0,16% din condominiu, și loc de parcare situat pe adresa din mun. Chișinău, strada *****5/D nr. 2D, cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 16 m², ceea ce constituie 0,13% din condominiu. Or, din același extras, rezultă că coproprietar al încăperii nelocative – loc de parcare din mun. Chișinău, strada *****5/D nr. 2D, cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 16 m², este și soția lui Friptu Evghenii - Macari Valentina (f.d. 13-14, 63).

Până în luna mai 2024 inclusiv, reclamantul Friptu Evgheni, prin intermediul SRL „Infosapr”, primea spre plată facturi pentru: a) *deservirea blocului locativ* – tariful de 2,00 lei pentru un metru pătrat – în total 185,20 lei pentru suprafața apartamentului de 92,6 m²; b) transportare gunoi – 29 lei; c) energie electrică – tarif de 2,83 lei, iar în total 31,13 lei; d) deservire tehnică lift – tarif de 29,06 lei; e) deservire calcul. – tarif 3 lei; f) serviciu bancar – tarif de 3,21 lei; g) apă potabilă; h) pază; i) fond de rezervă (f.d. 21); precum și facturi pentru *deservirea parcărilor auto* - tariful de 3,00 lei pentru un metru pătrat pentru parcările auto cu suprafața de 16 m² și de 15,7 m² (f.d. 22-23).

Începând cu luna iunie 2024 însă, în facturile de plată a fost majorat tariful pentru deservirea blocului locativ până la 3,90 lei pentru un metru pătrat - în total 361,14 lei pentru suprafața apartamentului de 92,6 m² (f.d.24), precum și pentru deservirea parcărilor auto a fost majorat tariful până la 4,40 lei pentru un metru pătrat, respectiv pentru suprafața parcării de 15,7 m² - în total 69,08 lei, iar pentru suprafața de 16 m² - în total 70,40 lei (f.d. 25-26, 27-32).

Prin acțiunea înaintată reclamanții contestă majorarea tarifului pentru deservirea blocului locativ de la 2,00 lei și până la 3,90 lei pentru un metru pătrat, și pentru deservirea parcărilor auto de la 3,00 lei și până la 4,40 lei pentru un metru pătrat, invocând lipsa temeiului legal de majorare a tarifelor date, respectiv:

- pentru deservirea blocului locativ, pentru apartamentul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 92,6 m^2, în partea sumei ce depășește 2,00 lei, pentru un metru pătrat, iar per total în partea sumei ce depășește 185,20 lei/lunar;

- pentru deservirea parcării auto cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 15,7 m^2, în partea sumei ce depășește 3,00 lei, pentru un metru pătrat, iar per total în partea sumei ce depășește 47,10 lei/lunar;

- pentru deservirea parcării auto cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 16 m^2, în partea sumei ce depășește suma 3,00 lei, pentru un metru pătrat, iar per total în partea sumei ce depășește 48,00 lei/lunar.

Conform art. 16 alin. (1) lit. b) din Cod civil, apărarea dreptului civil se face, în condiţiile legii, prin restabilirea situației anterioare încălcării dreptului şi suprimarea acţiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui.

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

Conform art. 22 alin. (2) din Legea cu privire la condominiu nr. 187/2022, Asociația este înființata în baza hotărârii de înființare, din data înregistrării în registrul de stat al persoanelor juridice conform Legii nr. 220/2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice şi a întreprinzătorilor individuali.

Potrivit extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice nr. 146672 din 26 iulie 2024, Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0162 a fost înființată la 18 septembrie 2019, având ca gen de activitate administrarea imobilelor pe bază de tarife sau contract, administrator statutar în funcție până la 01 octombrie 2025 fiind desemnat Rusu Dorel (f.d. 11).

Totodată, potrivit extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice nr. 167607 din 11 februarie, SRL „Administrare-Bloc” are ca gen de activitate - activități specializate de curățenie a clădirilor, mijloacelor de transport, mașinilor și utilajelor; activități generale de curățenie interioară a clădirilor; alte activități de curățenie n.c.a.; administrarea imobilelor pe bază de tarife sau contract, administrator statutar fiind desemnat Pînzaru Alina (f.d. 92).

Conform art. 48 alin. alin. (1), (2) și (3) din Legea cu privire la locuințe nr. 75 din 30 aprilie 2015, administrarea locuinţelor se efectuează de către: a) *asociația de proprietari din condominiu* instituită în modul stabilit de legislație; c) *gestionarul desemnat* în conformitate cu prevederile Legii nr.187/2022 cu privire la condominiu; d) *proprietarul/proprietarii locuinţei/locuinţelor*, în conformitate cu prevederile Legii nr.187/2022 cu privire la condominiu. *Administrarea locuinţelor prin intermediul gestionarului se efectuează în temeiul contractului de administrare, încheiat între gestionar şi asociația de proprietari din condominiu sau proprietarul blocului locativ*, cu

excepţia cazului în care asociația de proprietari din condominiu exercită de sine stătător funcția de administrare. Gestionarul asigură administrarea locuinţelor prin prestarea serviciilor de deservire tehnică, exploatarea proprietății comune din blocul locativ, administrarea bunurilor şi a mijloacelor băneşti, prin încheierea contractelor cu prestatorii serviciilor comunale în cazul în care acestea nu pot fi contractate direct de proprietari şi asigură executarea acestor contracte (servicii intermediate), respectarea regulilor de exploatare a spațiilor de uz comun, reprezentarea intereselor proprietarilor în raport cu autorităţile administrației publice, crearea condiţiilor ecologice inofensive şi confortabile de trai.

Conform art. 48 alin. alin. (1), (2) și (3) din Legea cu privire la condominiu nr. 187 din 14 iulie 2022, proprietarul este obligat să plătească asociației cota sa de contribuție, care constituie suma corespunzătoare din cheltuielile asociației repartizate unităţii, cu condiţia că sunt asumate de asociație conform alin.(3). Se interzice pretinderea de la proprietar de către asociație a oricărei plăţi, cu orice titlu, care nu corespunde cerinţelor prezentului alineat. Dacă unitatea se află în posesia unei alte persoane decât proprietarul, acest posesor poartă răspundere solidară cu proprietarul pentru plata către asociaţie a cotei de contribuție, însă doar în raport cu obligaţiile devenite scadente pe perioada de posesie. Cheltuielile asociaţiei sunt suportate de către asociaţie în temeiul hotărârii adunării generale ori al unei dispoziţii exprese a prezentei legi. Ele cuprind în special:

a) cheltuieli legate de remunerația organelor asociaţiei şi plăţi salariale;

b) cheltuieli în temeiul contractului de administrare încheiat de către asociaţie cu gestionarul;

c) cheltuieli legate de exploatarea, repararea sau întreţinerea părţilor comune;

d) cheltuieli de judecată suportate de asociaţie conform art.44 alin.(7);

e) cheltuieli de restituire de către asociaţie a unei finanțări rambursabile (împrumut, credit, leasing etc.) contractate de către asociaţie în baza hotărârii adunării generale;

f) cheltuieli aferente serviciilor intermediate în măsura în care acestea nu trebuie suportate direct de către consumator conform art. 49.

Art. 51 alin. alin. (1) și (2) din Legea cu privire la condominiu nr. 187 din 14 iulie 2022 prevede că, proprietarul din condominiu nu este obligat să conteste o factură sau un alt aviz de plată care îi este adresat de către asociaţie, gestionar ori un prestator de servicii intermediate dacă plata care i se solicită nu este în realitate datorată de el. *În caz de litigiu, proprietarul are dreptul să invoce lipsa temeiului legal al plăţii solicitate de la el atât pe cale de acţiune în justiţie, cât şi pe cale de excepţie. Proprietarul din condominiu este obligat să achite doar plăţile datorate de el conform prezentei legi*.

Conform pct. 8 subpct. 2 din Regulamentul cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 281 din 17

aprilie 2024, elaborarea, aprobarea şi reglementarea tarifelor/preţurilor se efectuează în modul următor: *tarifele pentru deservirea tehnică şi reparaţia blocurilor locative, a ascensoarelor, a instalațiilor tehnice interioare şi cele pentru salubrizarea terenului aferent se aprobă de către adunarea generală*, în conformitate cu prevederile Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu. Tarifele se determină conform cerinţelor din NCM A.01.16 „Metodologia de calculare a tarifelor pentru deservirea tehnică, reparaţia blocurilor locative şi închirierea locuinţelor" şi din CP L.01.09 „Instrucţiuni privind formarea tarifelor pentru serviciile de întreţinere tehnică a ascensoarelor";

În conformitate cu pct. pct. 19, 20 din Regulamentul cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale, *administrarea unităţilor prin intermediul gestionarului se efectuează în temeiul contractului de administrare încheiat între gestionar şi asociația de proprietari din condominiu sau proprietarul blocului locativ*, cu excepţia cazului în care asociația de proprietari din condominiu îşi exercită de sine stătător funcția de administrare. Condiţiile contractuale standard pentru deservirea şi întreţinerea unităţilor sunt stipulate în art.83 alin.(2) din Legea nr.187/2022 cu privire la condominiu şi în anexa nr.1 la prezentul Regulament.

Pct. 21 din același Regulament prevede că, administrarea condominiului/blocului locativ include, inclusiv, următoarele activități: 3*) întreţinerea încăperilor şi a locurilor de uz comun din blocul locativ; 4) salubrizarea şi amenajarea terenului aferent*.

Plata pentru administrarea condominiului/blocului locativ, reparaţia elementelor constructive şi a instalaţiilor tehnice interioare de uz comun se efectuează lunar, proporţional cotei-părţi şi se stabileşte în baza tarifului aprobat conform pct. 8, subpct. 2 (pct. 23 din Regulamentul cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale).

La caz, lipsește vreo hotărâre a Adunării Generale a Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0162 de aprobare a tarifului majorat pentru deservirea blocului locativ de la 2,00 lei/m^2 la 3,90 lei/m^2, precum și pentru deservirea parcărilor auto de la 3,00 lei/m^2 la 4,40 lei/m^2, cel puțin în perioada aprobării tarifelor majorate - pînă la/ și după iunie 2024.

La fel, în cadrul ședințelor de judecată s-a constatat că majorarea tarifului pentru deservirea blocului locativ și pentru deservirea parcărilor auto a avut loc prin *Acordul adiţional din 16 septembrie 2025* la contractul de prestări servicii nr. 50 din 01 octombrie 2019, încheiat între APC A0150-0162 și SRL „Administrare-Bloc", prin care s-a dispus majorarea tarifului începând cu 01 iulie 2024 la prețul de 4,40 lei per 1 m2, calculat pentru unitățile în condominiu din parcare (f.d. 110), or *acest acord fiind semnat la o distanță ulterioară de 14 luni de la înaintarea reclamanților spre plată a primei facturi majorate din iunie 2024*. Însă, nu poate fi admis înscrisul dat ca probă în confirmarea

majorării tarifului, în cazul în care acest acord a fost semnat peste 1 an de la majorarea nemijlocită a tarifului și nu-i impută în nici un mod aplicabilitatea retroactivă a acestuia. Mai mult ca atât, acest înscris vizează doar tariful pentru deservirea parcărilor auto, dar nu și a tarifului pentru deservirea blocului locativ.

Nu poate fi admisă ca temei de majorare a tarifelor și tranzacția de împăcare (extrajudiciară) încheiată între APC A0150-0162 și SRL „Administrare-Bloc" din data de 03 iunie 2024 (f.d. 74), în cazul în care tranzacția reflectă în conținutul acesteia mărimi diferite de majorare a tarifului – de 4 lei și de 3,9 lei per mp (deși s-a majorat de facto până la 4,4 lei per mp), aplicarea majorării cu începere de la 01 iulie 2024 (deși tariful în facturile din iunie 2024 pentru deservire deja fuseseră majorat). Mai mult ca atât, tranzacția dată nu este semnată și de proprietarii condominiului. Or, legiuitorul expres a instituit că *administrarea unităţilor* prin intermediul gestionarului se efectuează *în temeiul contractului de administrare încheiat* între gestionar şi asociaţia de proprietari din condominiu sau proprietarul blocului locativ, cu excepţia cazului în care asociaţia de proprietari din condominiu îşi exercită de sine stătător funcţia de administrare. La caz, nu este clar dacă această tranzacție de împăcare (f.d.74) este sau nu parte integrantă a Contractului de prestare a serviciilor de deservire a complexului locativ din mun. Chișinău str. *****5, nr. 50 din 01 octombrie 2019 (f.d. 83-85), și din ce cauză părțile contractante - APC A0150-0162 și SRL „Administrare-Bloc" - nu au încheiat un acord adițional la contractul nr. 50 din 01 octombrie 2019, similar Anexei nr. 1 la contract - f.d. 86-87.

În cadrul ședințelor de judecată Președintele Asociației, Dorel Rusu, a declarat că proprietarii condominiului nu au fost parte la tranzacția de împăcare și Acordul adițional din 16 septembrie 2025, iar coeficientul de 4,4 lei per 1mp a fost negociat în mod verbal cu compania de deservire și au fost adăugate ca cheltuieli suplimentare de deservire (f.d. 113, 114, 115).

Din conținutul art. 83 alin. (2) din Legea cu privire la condominiu nr. 187 din 14 iulie 2022 se prevede expres că, *contractul de administrare* trebuie să prevadă cel puţin: a) volumul serviciilor de administrare a condominiului prestate de gestionar, cu specificarea serviciilor de administrare menţionate la art.82 alin.(1) pe care gestionarul nu le prestează în baza contractului respectiv şi care rămân în sarcina asociaţiei; b) *cuantumul plăţilor pentru serviciile de administrare care fac obiectul contractului ori modul exact de determinare a lor;* c) indicatorii de performanţă în executarea serviciilor de administrare; d) durata contractului (termenul minim este de 1 an, iar cel maxim – de 7 ani).

Deși un atare contract de administrare între APC A0150-0162 și SRL „Administrare-Bloc" este încheiat (f.d. 83-86), părțile nu au prevăzut, inclusiv prin

acorduri adiționale, majorarea plăților pentru serviciile de administrare, în corespundere cu cadrul legal existent, precum și în corespundere cu Statutul APC A0150-0162 (inclusiv cu competența exclusivă a adunării generale a Asociației), iar majorarea tarifului prin acordul adițional la contract din data de 16 septembrie 2025 nu poate avea efect retroactiv asupra plăților înaintate spre achitare începând cu iunie 2024.

În consecință, în corespundere cu art. 51 alin. (1) și (2) din Legea cu privire la condominiu nr. 187 din 14 iulie 2022, proprietarul din condominiu este în drept de a achita doar plățile datorate de el conform prezentei legi, în cazul în care proprietarul, pe cale judiciară, invocă lipsa temeiului legal de a pretinde de la acesta majorarea neîntemeiată a tarifului de deservire.

Reieșind din prevederile legale enunțate supra, în coroborare cu materialele cauzei, instanța de judecată conchide asupra temeinicii acţiunii înaintate de către Friptu Evgheni și Macari Valentina împotriva Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0162, intervenient SRL „Infosapr", astfel urmează a fi admisă integral acțiunea în constatarea lipsei temeiului legal de încasare a plăților majorate solicitate de către APC A0150-0162 de la Friptu Evgheni și Macari Valentina începând cu 01 iunie 2024 pentru deservirea blocului locativ și pentru deservirea parcărilor auto.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) CPC, 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.

Instanța reține că, la data de 10 decembrie 2024 reclamanții la înaintarea cererii de chemare în judecată au achitat suma de 250 lei cu titlu de taxă de stat și la data de 15 noiembrie 2024 au achitat suma de 200 lei cu titlu de taxă de timbru (f.d. 39,40).

Luând în considerație că instanța a admis integral acțiunea înaintată, va dispune încasarea de la pârât în beneficiul reclamanților a cheltuielilor de judecată pentru taxa de stat de 250 lei și 200 lei pentru taxa de timbru.

În conformitate cu art. 238-241 CPC, instanţa de judecată

h o t ă r ă ş t e

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de Friptu Evgheni și Macari Valentina împotriva Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0162, intervenient SRL "Infosapr" cu privire la constatarea lipsei temeiului legal de încasare a plăților și încasarea cheltuielilor de judecată.

Se constată lipsa temeiului legal de încasare a plăților solicitate de către Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0162 de la Friptu Evgheni și Macari Valentina începând cu 01 iunie 2024:

- pentru deservirea blocului locativ pentru apartamentul cu numărul cadastral ***** cu suprafața de 92,6 mp, în partea sumei ce depășește 2,00 (doi) lei pentru un metru pătrat, iar per total în partea sumei ce depășește 185,20 (o sută optzeci și cinci,20) lei lunar;

- pentru deservirea parcării auto cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 15,7 mp, în partea sumei ce depășește 3,00 (trei) lei pentru un metru pătrat, iar per total în partea sumei ce depășește 47,10 (patruzeci și șapte,10) lei lunar;

- pentru deservirea parcării auto cu numărul cadastral ***** cu suprafața de 16 mp, în partea sumei ce depășește 3,00 (trei) lei pentru un metru pătrat, iar per total în partea sumei ce depășește 48,00 (patruzeci și opt) lei lunar.

Se încasează de la Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0162 (c/f 1019600043495) în beneficiul lui Friptu Evgheni și Macari Valentina cheltuielile de judecată pentru taxa de stat în mărime de 250 lei și 200 lei pentru taxa de timbru achitate de reclamanți la înaintarea acțiunii, iar în total suma de 450 (patru sute cincizeci) lei.

Hotărârea poate fi contestată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Preşedintele şedinţei,
Judecător Speranța Clima