Dosarul nr. 2c-811/24
2-24033900-12-2c-27032024

H O T Ă R Â R E

În numele Legii

16 octombrie 2024 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Centru

Instanța compusă din:

Judecător Muruianu Maria

Examinând în procedura cererilor cu valoare redusă, în baza materialelor anexate la dosar, cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de APC A0140-0022 către SRL „Imobil Construct", cu privire la încasarea datoriei, dobânzii de întârziere și a cheltuielilor de judecată,

A C O N S T A T A T :

La 27 martie 2024 APC A0140-0022 a depus cerere de chemare în judecată către SRL „Imobil Construct", cu privire la încasarea datoriei, dobânzii de întârziere și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamanta a indicat că, la 18 iunie 2020 a fost înregistrată Asociația de Proprietari în Condominiu ACC 56/200 în Registrul de Stat al Persoanelor Juridice.

La 20 februarie 2023 a fost emisă decizia privind modificarea denumirii în baza Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu din *****

Susține că, tarifele pentru deservirea blocului și alte cheltuieli ale Asociației au fost stabilite prin decizia AG al *****, după cum urmează: cheltuielile curente, plățile conform facturilor de la furnizori (apa și energia electrică pentru deservirea spațiilor comune, evacuarea deșeurilor și alte cheltuieli pentru spațiile comune), cu repartizarea acestora în mod egal pentru fiecare unitate de la casa ***** până la casa nr.***** din str.**********, mun. Chișinău; fondul de rezervă în mărime de 200 lei/lunar pentru casele cu destinație locativă *****, iar pentru casa ***** cu destinație comercială 600 lei/lunar, din str.**********, mun. Chișinău; cotizația de membru în mărime de 5000 lei sub forma unei plăți unice pentru casele cu destinație locativă ***** iar pentru casa ***** cu destinație comercială în mărime de 15000 lei sub forma unei plăți unice, din str.**********, mun. Chișinău.

Arată că, la 10 septembrie 2019 pârâtul a înregistrat dreptul de proprietate asupra bunului imobil casa ***** din str.**********/1, mun. Chișinău.

Invocă că, pârâtul a devenit membru al APC A0140-0022 din momentul înregistrării dreptului de proprietate asupra bunului imobil casa ***** din str.**********/1, mun. Chișinău, cu nr. Cadastral *****

Consideră că în calitate de membru al APC A0140-0022, pârâtul are obligația de a achita facturile pentru serviciile comunale, la caz factura *****conform art.47 din Legea cu privire la condominiu.

Menționează că, specificul serviciilor prestate sunt prevăzute la art.3 din Legea cu privire la condominiu, servicii prestații de orice natură contra plată, inclusiv furnizare de apă, gaze naturale, furnizare de alte bunuri, executare de lucrări ori prestare de servicii: servicii intermediate - servicii, inclusiv de utilități publice, cum ar fi alimentarea cu energie termică, salubrizarea, asigurarea cu apă, canalizarea şi epurarea apelor uzate şi pluviale, de care se folosesc ori se pot folosi proprietarii unităților și posesorii acestora, dar care, în funcție de situația concretă a condominiului, din motive tehnice sau legale, trebuie intermediate de către

asociație în temeiul contractului cu furnizorul şi nu pot fi contractate individual de către proprietarii ori posesorii unităților ori facturate individual acestora. Factura ***** include servicii, pentru prestarea cărora au fost încheiate contracte între Asociație și operatorii serviciilor respective, cheltuieli care urmează a fi suportate de către proprietarii din condominiu, la caz de către pârât în conformitate cu art.49 din Legea cu privire la condominiu.

Mai menționează reclamanta că, prin acțiunile pârâtului a fost constrânsă la înaintarea prezentei acțiuni prin prisma art.58 din Legea cu privire la condominiu, iar conform datelor din factura *****pârâtul are o datorie în mărime de 71199,85 lei.

Reclamanta indică că, a solicitat în nenumărate rânduri pârâtului executarea obligației de achitare a serviciilor comunale şi necomunale pentru bunul imobil deținut în proprietate. Până la momentul înaintării acțiunii în instanța de judecată pârâtul nu a întreprins careva acțiuni întru stingerea datoriilor acumulate.

Suplimentar la încasarea datoriei, reclamanta consideră că are dreptul la dobânda de întârziere în conformitate cu art.58 din Legea cu privire la condominiu, iar suma datorată de către pârât pentru dobânda de întârziere este de *****lei.

Susține reclamanta că a solicitat în nenumărate rânduri pârâtului executarea obligației de achitare a serviciilor comunale și necomunale pentru bunul imobil deținut în proprietate, astfel, până la momentul înaintării acțiunii în instanța de judecată pârâtul nu a întreprins careva acțiuni întru stingerea datoriilor acumulate.

Astfel, reclamanta APC A0140-0022 ***a solicitat*** *încasarea din contul pârâtului ,,Imobil Construct" SRL, în beneficiul APC A0140-0022 a datoriei în mărime de ***** lei, a dobânzii de întârziere în mărime de *****lei şi taxa de timbru în sumă de 200 lei.*

Procedura de examinare

În conformitate cu art. 276^3 alin. (1) din Codul de procedură civilă, procedura de examinare a cererilor cu valoare redusă este scrisă.

În conformitate cu art. 276^3 alin. (3) din Codul de procedură civilă, în termen de 30 de zile de la comunicarea cererii de chemare în judecată şi a înscrisurilor anexate, inclusiv în cazul comunicării prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor, pârâtul prezintă instanţei judecătoreşti şi reclamantului o referinţă, precum şi copii de pe înscrisurile necesare. Pârâtul poate depune o cerere reconvenţională în condiţiile art.172 şi 173 doar dacă valoarea acţiunii reconvenţionale nu depăşeşte valoarea admisibilă şi condiţiile legale de exercitare a cererii iniţiale cu valoare redusă.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 01 aprilie 2024, cauza civilă, a fost acceptată în procedura cererilor cu valoare redusă.

Încheierea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 01 aprilie 2024, a fost expediată prin scrisoare cu aviz de recepție, în adresa pârâtului, acesta fiind obligat în termen de 30 de zile de la comunicarea cererii de chemare în judecată şi a înscrisurilor anexate, să prezinte referința scrisă privind acţiunea reclamantului şi toate probele necesare care confirmă obiecțiile sale.

La 10 septembrie 2024, avocatul Barbăneagră Sergiu împuternicit în bază de procură din 21.06.2024 (f.d.20), a făcut cunoștință cu materialele cauzei fapt ce se confirmă prin înscrisul de pe coperta dosarului (verso).

Deși, societatea-pârâtă SRL „Imobil Construct", a recepționat la data de 10 septembrie 2024 (coperta dosarului) încheierea de primire a cererii de chemare în judecată în procedură și a înscrisurilor anexate, societatea-pârâtă în termenul stabilit nu a prezentat referința și probele necesare care ar confirma obiecțiile sale.

Astfel, judecătorul reținând că societatea-pârâtă SRL „Imobil Construct", nu a prezentat

referința și copiile de pe înscrisurile necesare în termenul acordat, a dispus examinarea cauzei în baza înscrisurilor anexate la cererea de chemare în judecată, în procedura de examinare a cererilor cu valoare redusă, în lipsa părților.

Aprecierea instanței de judecată

Examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate şi raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speţă, judecătorul consideră necesar de a admite acțiunea, reieșind din următoarele considerente.

Articolul 5 alin. (1) din Codul de procedură civilă, declară, că orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru aşi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

În acord cu art.27 alin.(1) din Codul de procedură civilă, disponibilitatea în drepturi se afirmă în posibilitatea participanților la proces, în primul rînd a părţilor, de a dispune liber de dreptul subiectiv material sau de interesul legitim supus judecăţii, precum şi de a dispune de drepturile procedurale, de a alege modalitatea şi mijloacele procedurale de apărare.

Instanța de judecată a reținut, în baza înscrisurilor din dosar, că societatea-pârâtă a cunoscut despre inițierea procesului civil, dar nu a prezentat o referință cu obiecții ceea ce-i permite judecătorului să conchidă că pârâtul nu neagă faptele invocate de partea reclamantă, și respectiv, sunt aplicabile prevederile art.123 alin.(6) din Codul de procedură civilă, conform căror este prevăzut că faptele invocate de una din părți nu trebuie dovedite în măsura în care nu le-a negat cealaltă parte.

Ca urmare a acestui fapt, în temeiul art. 276^4 alin. (2) din Codul de procedură civilă, s-a dispus judecarea cauzei în baza probatoriului administrat la dosarul civil, instanța judecătorească reține spre examinare și 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.

Potrivit dispozițiilor art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În temeiul art. 240 alin. (1) Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii.

În conformitate cu 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 şi pe probele cercetate în ședință de judecată.

Iar, art. 276^4 din Codul de procedură civilă stabilește că instanța soluționează cauza și adoptă dispozitivul hotărârii 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 și înscrisurile anexate, pârâtul nu depune referință, soluționarea cererii se face în baza materialelor anexate la dosar. Hotărârea judecătorească adoptată se publică pe pagina web a instanței judecătorești și se comunică participanților la proces, inclusiv prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor. Hotărârea judecătorească poate fi atacată cu apel, care se examinează în condițiile prezentului cod. Deciziile instanței de apel nu se supun recursului, fiind definitive și irevocabile de la pronunțare. Instanța de apel examinează cererea de apel în procedură scrisă sau cu citarea participanților la proces, prevederile art. 276^3 fiind aplicabile corespunzător

Din probele pertinente conform textelor de lege enunțate, administrate în speță, raportate la raportul juridic litigios dedus judecății, rezultă următoarea situație de fapt.

Din materialele cauzei și anume din extrasul din Registrul bunurilor imobile, s-a constatat că, proprietar a bunului imobil nr.***** situat în mun. Chișinău, str.**********/1, cu cota parte de 1.0. este pârâta SRL „Imobil Construct IC ” și membru al ***** are obligația de a achita facturile pentru serviciile comunale, la caz factura *****.

Prin urmare, pentru faptul prestării serviciilor, în mod lunar, proprietarul bunului imobil este facturat, conform bonurilor de plată eliberate de către ***** la caz factura *****.(f.d.13)

Aici se reține că, în pofida faptului că partea pârâtă SRL „Imobil Construct IC” beneficiază de întreg spectru de servicii, facturile pentru plata acestora nu sunt achitate motiv din care la etapa actuală, astfel, pentru bunul imobilul cei aparține părții pârâte au fost acumulate restanțe la plata serviciilor prestate.

Potrivit art.3 din Legea cu privire la condominiu nr. 187 din 14.07.2022 proprietar din condominiu (denumit în continuare și proprietar) - persoană fizică sau juridică, statul sau unitatea administrativ-teritorială, titular al unui drept de proprietate în condominium.

Potrivit art.21 alin. (1) al Legii nr.187 din 14.07.2022 stabilește că, toți proprietarii dintr-un condominiu sunt membri, prin efectul prezentei legi, ai aceleiași asociații de proprietari din condominiu (în continuare asociație).”

Potrivit art.25 alin. (1) al Legii nr.187 din 14.07.2022 cu privire la condominiu, stabileşte că fiecare proprietar este membru al asociaţiei din data dobândirii dreptului de proprietate asupra unităţii. Calitatea de membru al asociaţiei încetează prin încetarea calităţii de proprietar sau prin dizolvarea asociaţiei.

Potrivit prevederilor art. 48 alin. (1) al legii precitate proprietarul este obligat să plătească asociaţiei cota sa de contribuţie, care constituie suma corespunzătoare din cheltuielile asociaţiei repartizate unităţii, cu condiţia că este asumate de asociaţie conform alin. (3). Iar, prevederile art. 48, alin. (9) se arată că nefolosirea sau refuzul de a folosi părţile comune nu constituie temei pentru a elibera proprietarul, integral sau parţial, de cheltuielile la care este ţinut conform prezentei legi.

La caz, judecătorul atestă faptul că, tarifele pentru deservirea blocului şi alte cheltuieli ale Asociației au fost stabilite prin decizia Adunării Generale al *****,(f.d.10) după cum urmează: cheltuielile curente, plățile conform facturilor de la furnizori (apa şi energia electrică pentru deservirea spațiilor comune, evacuarea deşeurilor şi alte cheltuieli pentru spațiile comune), cu repartizarea acestora în mod egal pentru fiecare unitate de **la casa n*****până la casa nr.***** din str.**********, mun. Chișinău**; fondul de rezervă în mărime de 200 lei/lunar pentru casele cu destinație locativă *****, iar pentru **casa ***** cu destinație comercială 600 lei**/lunar, din str.**********, mun. Chișinău; cotizația de membru în mărime de 5000 lei sub forma unei plăți unice pentru casele cu destinație locativă(nr.2-7), **iar pentru casa ***** cu destinație comercială în mărime de 15 000 lei sub forma unei plăți unice, din str.***** 5, mun. Chișinău.**

Așadar, art.25 alin. (1) al Legii nr.187 din 14.07.2022 cu privire la condominiu, prevede că 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”, respectiv societatea pârâtă SRL „Imobil Construct IC” a devenit membru al APC A0140-0022 din momentul înregistrării dreptului de proprietate asupra bunului imobil casa ***** din str. Bucovinei*****/1, mun. Chișinău, cu nr. Cadastral l*****, astfel, în calitatea de membru al acestei asociației APC A0140-0022, societatea pârâtă are obligația de a achita

facturile pentru serviciile comunale, la caz factura *****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 unității, cu condiția că sunt asumate de asociație conform alin. (3).

În temeiul 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 naștere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile generale şi de la sensul legislației civile, iar potrivit alin. (2) lit. a) al aceluiași articol, prevede că, drepturile și obligațiile civile apar din contracte și din alte acte juridice.

În temeiul 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.

Aderent, art. 11 alin. (1) din Codul civil, buna-credinţă este un standard de conduită a unei părţi, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere şi luarea în cont a intereselor celeilalte părţi la raportul juridic. (2) În special, este contrar bunei-credinţe ca o parte să acţioneze în contradicţie cu declaraţiile 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 declaraţii sau acel comportament.

Conform art. 15 alin. (1) din Codul civil, apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

Conform art. 16 alin. (1) lit. g) din Codul civil, apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii, prin repararea prejudiciului patrimonial şi, în cazurile prevăzute de lege, a celui nepatrimonial.

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

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

În conformitate cu art.858 alin.(2) din Codul civil, obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună credință, la locul şi în momentul stabilit.

În continuare se atestă că, partea reclamantă a solicitat și încasarea dobânzii de întârziere or potrivit art.58 alin.(4) al Legii nr.187 din 14.07.2022, asociația nu poate stabili, prin hotărârile organelor sale, penalități ori dobânzi de întârziere în caz de întârziere în plată a unui proprietar ori posesor către asociație.

Astfel, potrivit art. 942 Cod civil, (1) În cazul în care o sumă de bani nu este plătită la scadență, creditorul are dreptul la dobîndă de întîrziere pentru suma respectivă din data imediat următoare scadenței plății pînă la data în care s-a efectuat plata, la rata prevăzută la alin. (2) ori la o altă rată prevăzută de dispozițiile legale speciale.

(2) Rata dobânzii de întârziere este egală cu rata prevăzută la art. 874 plus 5 puncte procentuale pe an, în cazul în care debitorul este un consumator.”

Art. 874 Cod Civil alin.(1) și alin.(2) prevede că, în cazul în care, conform legii sau contractului, obligaţia este purtătoare de dobîndă, se plătește o dobîndă egală cu rata de bază a Băncii Naționale a Moldovei aplicabilă conform alin. (2) dacă legea sau contractul nu prevede o altă rată.

(2) Rata de bază a Băncii Naționale a Moldovei aplicabilă: a) pentru primul semestru al anului în cauză, este rata în vigoare la data de 01 ianuarie din anul respectiv: b) pentru al doilea semestru al anului în cauză, este rata în vigoare la data de 1 iulie din anul respectiv.

Prin urmare suma datorată de către partea pârâtă pentru dobânda de întârziere este de *****lei.

Totodată, judecătorul observă că, conform textului cererii de chemare în judecată, partea reclamantă a încercat să soluționeze litigiul apărut între părți pe cale amiabilă, extrajudiciară, însă nu a fost soluționat.

Deci, partea pârâtă urmează să achite în beneficiul reclamantului – Asociația de Proprietari din Condominiu A0140-0022 suma datoriei acumulate în mărime de ***** lei, or specificul serviciilor prestate sunt prevăzute la art.3 din Legea cu privire la condominiu, servicii prestații de orice natură contra plată, inclusiv furnizare de apă, gaze naturale, furnizare de alte bunuri, executare de lucrări ori prestare de servicii, iar factura *****include servicii, pentru prestarea cărora au fost încheiate contracte între Asociație și operatorii serviciilor respective, cheltuieli care urmează a fi suportate de către proprietarii din condominiu, la caz de către pârât în conformitate cu art.49 alin. (1) din Legea nr.187 din 14.07.2022, administratorul asociației încheie cu furnizorul fiecare contract de furnizare a serviciilor intermediate după aprobarea lui de către membrii Asociației în hotărâre a adunării generale.

Însă, prin prisma prevederilor enunţate se constată că, obligaţiunea de achitare a costului serviciilor prestate urmează a fi pusă în sarcina beneficiarului, în speţă proprietarului bunului imobil casa ***** din str.**********/1 mun.Chișinău și anume SRL „Imobil Construct IC”.

Astfel, potrivit legislației pertinente, cât și în temeiul jurisprudenței naționale, pârâtul are obligația legală de a achita valoarea serviciilor prestate acestora de către reclamantă, iar neexecutarea acestei obligații justifică reclamanta de a pretinde încasarea silită a datoriei formate prin hotărâre judecătorească.

Corespunzător, potrivit art.118, art.121, art.123 din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Circumstanțele care au importantă pentru soluționarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile şi obiecțiile părților şi ale altor participanți la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Având în vedere circumstanțele şi probele reținute în raport cu normele aplicabile litigiului în cauză, se concluzionează despre admiterea integrală a acțiunii.

În baza celor expuse, judecătorul ajunge la concluzia de a încasa din contul SRL „Imobil Construct”, în beneficiul APC A0140-0022, suma de 7*****i cu titlu de datorie, suma **de ***** cu titlu de dobândă de întârziere și suma de **200 (două sute) lei** cu titlu de taxă de timbru.

În ceea ce privește taxa de stat, care reieșind din prevederile Legii taxei de stat nr. 213 din 31.07.2023 și anexei nr. 1, pentru prezentă acțiune constituie sumă de 3319,88 lei.

Aici instanța învederează că reclamantul APC A0140-0022, a fost scutit de la această taxă prin art. **24 din Legea nr. 187 citată supra și stabilește** calitatea de consumator a asociației în raporturile ei cu un proprietar din condominiu în al cărei temei asociația are dreptul la o plată.

Prin urmare, taxa de stat pentru prezentul dosar urmează a fi încasată în folosul statului de la pîrtît S.R.L. „Imobil Construct IC”, conform art. 98 alin. (1) CPC Cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanţa judecătorească, precum şi taxa de stat, de a căror plată

reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pîrît proporţional părţii admise din acţiune dacă pîrîtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.

Suplimentar, judecătorul punctează că, deși, reprezentantul societății-pârâte a făcut cunoștință cu materialele cauzei, inclusiv și cu încheierea de primire în procedură instanței, prin care i s-a comunicat despre examinarea cauzei în procedura cererilor cu valoare redusă și a fost obligată să depună referință în termen de 30 de zile, în așa fel, fiindu-i acordată posibilitatea reală de a-și apăra drepturile și interesele, acesta nu a manifestat interes în legătură cu examinarea cauzei, nu a prezentat referință, nu a obiectat împotriva argumentelor și pretențiilor din acțiune, și nici nu a prezentat careva probe în acest sens.

În conformitate cu art. 238-241, art. 276^2-276^4 Codul de procedură civilă, instanța de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de APC A0140-0022 către SRL „Imobil Construct", cu privire la încasarea datoriei, dobânzii de întârziere și a cheltuielilor de judecată.

Se încasează din contul SRL „Imobil Construct", IDNO ***** în beneficiul APC A0140-0022, IDNO *****, cu sediul în mun. Chișinău, str. Bucovinei*****, suma de 7*****i cu titlu de datorie, suma **de ***** cu titlu de dobândă de întârziere și suma de **200 (două sute) lei** cu titlu de taxă de timbru.

Se încasează din contul SRL „Imobil Construct", IDNO ***** în beneficiul Statului, taxa de stat în sumă de 3319 (trei mii trei sute nouăsprezece) lei 88 bani.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Judecător **Maria Muruianu**