Dosarul nr. 2c-1554/23

H O T Ă R Î R E
în numele Legii

13 iunie 2025 mun.Chișinău
Judecătoria Chişinău (sediul Rîșcani)
Judecătorul Lupașcu Natalia

examinând în procedura cererilor cu valoare redusă cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de APC A0150-0191 către S.R.L. "Tudorinex" privind încasarea datoriei și a dobînzii de întîrziere,

a c o n s t a t a t:

Argumentele și cerințele reclamantului

La 16 iunie 2023, APC A0150-0191 a depus cerere de chemare în judecată către S.R.L. "Tudorinex" privind încasarea datoriei și a dobînzii de întîrziere. În susținerea poziției a indicat că APC „A0150-0191" este entitatea juridică, înregistrată în anul 2008, în vederea administrării imobilelor pe bază de tarife sau contract, care cuprinde blocurile, terenul aferent și parcarea subterană din str. *****, mun. Chișinău.

Prin decizia Agenției Servicii Publice din 06.03.2023, în scopul executării prevederilor art. 86 alin. (2) al Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu, a fost modificată denumirea persoanei juridice Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/174 - denumire precedentă, în denumirea actuală - Asociația de Proprietari din Condominiu „A0150-0191".

Proprietarii unităților componente (locuințe, încăperi izolate cu altă destinație decât cea locativă sau loc de parcare din cadrul clădirii), prin efectul Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu, art.21 alin. (1) Toți proprietarii dintr-un condominiu sunt membri, prin efectul prezentei legi, ai aceleiași asociații de proprietari din condominiu, au calitatea de membri ai asociației, act legislativ care determină de drept funcționarea entității juridice în condițiile asocierii tuturor proprietarilor de bunuri imobile, între care și membrul asociației pârâta – S.R.L. „Tudorinex".

S.R.L. „Tudorinex" este titularul dreptului de proprietate, în ceea ce privește of. nr. 6 A și 6 B, cu nr. cadastral *****42 și *****.06.042 din str. *****, mun. Chișinău, situație care atestă existența raportului juridic, născut în temeiul legii, între APC „A0150-0191" și reclamata, ultima având, după cum a fost menționat calitatea de membru al Asociației.

Notează că membrul proprietar S.R.L. „Tudorinex" a admis la data de 30 aprilie 2023, pentru of. nr. 4 A și 6 B, cu o suprafață de 194,4 m^2 și corespunzător suprafață de 233.5 m^2, acumularea datoriei substanțiale față de APC „A0150-0191", pentru o perioadă mai mare de 3 luni, în valoare de 19593 lei 54 bani.

Se atestă neplata serviciilor și mărfurilor livrate de APC „A0150-0191", începând cu luna aprilie 2021 și până la depunerea cererii. La modul practic, pentru administrarea și furnizarea serviciilor și produselor necesare bunei funcționări a of. 4 A și 6B din str. *****, au fost încetate, de către membrul proprietar al bunurilor imobile, plățile în condominiu

pentru ultimele 25 luni, ori situația în cauză este una în dezechilibru, raportat la obligațiile financiare concrete de participare a fiecărei unități de proprietate la cota de contribuție financiară în legătură cu administrarea proprietății comune, în condițiile obligației legale dispuse de alin. (1) art.48 ale Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu.

Din cauza restanțelor admise la plăți de către membri, între care și reclamata SRL „Tudorinex", APC „A0150-0191" se confruntă cu dificultăți cronice la plată a furnizorilor de mărfuri și servicii precum și a salariaților.

La somația din 20.05.2023, debitorul S.R.L. „Tudorinex", nu a răspuns, ceea ce fortifică necesitatea creditorului de a se adresa instanței de judecată, în vederea recuperării creanței.

Notează că cota de contribuție a fiecărei unități de proprietate din condominiu, pentru servicii comunale, cuprinde serviciile și mărfurile livrate fiecărui membru al condominiului, în corespundere cu dispozițiile alin. (3) art.48 din Legea nr. 187 Cu privire la condominiu.

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 salariate;

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

c) cheltuieli legate de exploatarea, repararea sau întreținerea părților comune;

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

e) cheltuieli de restituire de către asociație a unei finanțări rambursabile (împrumut, credit, leasing etc.) contractate de către asociație 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 individualizate potrivit bonului de plată lunar, după cum urmează:

- taxa de administrare, sumă de bani prevăzută pentru salarizarea personalului Condominiului, calculată reieșind din valoarea de 2,50 lei pentru fiecare m/p al suprafeței de proprietate, conform hotărârii Adunării generale din 06 noiembrie 2022 necesare acoperirii cheltuielilor bugetate de asociație, între care și salarizarea personalului, care este compus din: administrator, contabil, 4 paznici cu sarcini auxiliare de lucrător, dereticătoare, mătură tor, tehnician și electrician;
- comisionul bancar, sumă de bani distribuită fiecărei unități de proprietate, reieșind din plățile reținute APC „A0150-0191" de instituția bancară, pentru serviciile furnizate;

1. Este necesar de remarcat că, anterior adoptării hotărârii Adunării generale din 06 noiembrie 2022, pentru perioada precedentă lunii ianuarie 2023, în bonul de plată apăreau reflectate trei compartimente de cheltuieli după cum urmează:

- taxa de administrare, sumă de bani prevăzută pentru salarizarea personalului Condominiului, calculată reieșind din valoarea de 1,21 lei pentru fiecare m/p al suprafeței de proprietate, conform hotărârii Adunării generale din 06 ianuarie 2009 (extrasul se anexează)
- reparații curente, sumă de bani prevăzută pentru întreținerea proprietății condominiului, calculată reieșind din valoarea de 0,22 lei pentru fiecare m/p de unitate de proprietate;
- reparații capitale, sumă de bani prevăzută pentru întreținerea infrastructurii mari a proprietății condominiului, calculată reieșind din valoarea de 0,30 lei pentru fiecare m/p de unitate de proprietate.

Toate plățile pretinse de Asociație membrilor săi în calitate de cotă de contribuție, necesare pentru plata corespunzătoare a serviciilor intermediate furnizorilor - S.A. „Apă-Canal" (apă și canalizare), S.R.L. „Premier Energy" (energie electrică pentru iluminarea locurilor comune, funcționare ascensor), Î.M. „Salubritate" (evacuare deșeuri), S.R.L. „Baslift" (întreținerea a 7 lifturi), precum și cheltuielile administrative îndreptate pentru salarizarea personalului, sunt repartizate proporțional fiecărei unități de proprietate, fiind specificate în factura fiscală emisă, până la data de 10 a fiecărei luni, pentru luna de gestiune precedentă. Termenul de plată a cotei de contribuție, adică a serviciilor prestate de Asociație, apare necesar de respectat până în ultima zi a lunii ulterioare, aferente consumului, în vederea plății la timp a bunurilor și serviciilor prestate către furnizori precum și suportarea a cheltuielilor Asociației pentru buna funcționare.

Subliniază că toate calculele de plată a cotei de contribuție, prevăzute de Asociație în factura fiscală, apar pe deplin justificate, fiind necesar de executat fără întârziere de membrul condominiului, ceea ce membrul proprietar S.R.L. „Tudorinex" a omis să respecte, în felul dat, încălcându-se obligațiile legale necesare, în limita sumelor neplătite Asociației.

Pentru 25 de luni ai anilor 2021, 2022 și 2023, s-a format datoria în sarcina of.4A și 6B ce aparțin S.R.L. „Tudorinex", în valoare de 19593 lei 54 bani, sumă redată desfășurat și punctual în facturile fiscale emise în adresa beneficiarului – S.R.L. „Tudorinex" - proprietarul bunurilor imobile și în mod concluzionat în actul de verificare, care cuprinde perioada de la ultima plată, efectuată în luna martie 2021, pentru perioada precedentă, până în luna aprilie inclusiv, a anului 2023.

Remarcă faptul că deși facturile erau emise în sarcina debitorului SRL „Tudorinex", acestea erau respinse și neacceptate, scrisorile de expediere refuzate inexplicabil, ceea ce denota rea credință și comportament abuziv, raportat la situațiile juridice invocate, din partea administratorului Diaconu Vasile.

Notează că pentru perioada formării datoriei - anili 2021, 2022 și 2023, norma de lege operațională pentru intervalul de timp dat, Legea nr. 913/2000 cu privire la condominiu, la art. 12 alin. (4), dispune în mod imperativ: proprietarul participă la cheltuielile pentru întreținerea și reparația proprietății comune în condominiu, ceea ce incumbă în sarcina proprietarului de unitate în condominiu, indiferent de natura raportului juridic, contractual sau legal, obligația de participare la cheltuielile comune ale condominiului.

Sensul juridic al instituirii obligației legale în sarcina proprietarului bunului imobil din cadrul condominiului, este redat și în norma de lege actuală în vigoare, de la art.48 alin. (1) din Legea 187/2022, conform căruia proprietarul participă la cheltuielile pentru întreținerea și reparația proprietății comune în condominiu.

Pentru situațiile în care, este posibilă invocarea unor absențe, sau neutilizări de proprietate, atât legea în vigoare la momentul formării datoriei, cât și actuala normă de lege operațională, stabilesc fără echivoc menținerea în sarcina proprietarului de bun imobil a obligației de participare la cheltuielile asociației.

Potrivit art. 12 alin. (5) din același act normativ, nefolosirea de către proprietar a locuinței sau refuzul de a folosi proprietatea comună nu constituie temei pentru a-l elibera de plată.

Invocă prevederile art. 48 alin. (9) din Legea nr. 187/2022, conform cărora nefolosirea sau refuzul de a folosi părțile comune nu constituie temei pentru a elibera proprietarul, integral sau parțial, de cheltuielile la care este ținut conform prezentei legi.

Menționează că în perioadele de timp în care proprietarul, din diverse motive personale, decide a nu utiliza locuința/încăperea proprietatea sa și incident proprietatea comună, legea îl obligă pe acesta să participe la cheltuielile care, sunt direcționate/afectate pentru buna întreținere a proprietății comune, din care indisolubil face parte și proprietate exclusivă a acestuia. Or rețelele inginerești, scările, acoperișurile, subsolurile, curtea, integritatea bunurilor comune, nu ar fi posibil de menținut, de a fi asigurată buna funcționare a acestora, decât în condițiile participării tuturor membrilor asociației cu contribuția corespunzătoare.

Prin natura sa, raportul juridic obligațional este încheiat în vederea producerii efectelor juridice. Efectul general al oricărei obligații este determinat în esență de dreptul creditorului în a obține de la debitor îndeplinirea exacta, cu bună credință, la locul și în momentul stabilit, a prestației la care s-a obligat, sau la care prin efectul legii, a fost obligat, or comportamentul manifestat de membrul în condominiu – S.R.L. „Tudorinex", în cadrul raportului obligațional, nu corespunde dispozițiilor legale și relațiilor juridice statuate.

Obligația financiară în sarcina SRL „Tudorinex", este confirmată de facturile fiscale emise, precum și de actul de verificare a plăților, pentru starea financiară reciprocă la situația din 30.04.2023, neexistând nici un fel de divergențe sau obiecții manifestate în privința sumelor calculate, calității serviiilor prestate și bunurilor livrate, eventual invocată de debitorul S.R.L. „Tudorinex", proprietara spațiilor comerciale din str. *****, mun. Chișinău, cu mențiunea că administratorul debitorului a declinat recepția facturilor emise, fără a emite în sensul dat justificări.

Incident obligației principale, dat fiind existența certă și exigibilă a acesteia, potrivit dispozițiilor legale prevăzute la art. 58 alin. (4) din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominium, în caz de întârziere, Asociația percepe dobânda legală de întârziere conform art. 942 din Codul Civil, ceea ce semnifică conform alin. (1) din Codul Civil următoarele: în cazul în care o sumă de bani nu este plătită la scadență, creditorul are dreptul la dobândă de întârziere pentru suma de respectivă din data imediat următoare scadenței plății până la data în care s- efectuat plata, la rata prevăzută la alin. (2) ori la o altă rată prevăzută de dispozițiile legale speciale.

Consideră justificată pretinderea creditorului la încasarea dobânzii de întârziere prevăzute de norma de lege în condițiile în care se atestă existență unei creanțe valabile ajunsă la scadență, conform art. 942 alin. (2) din Codul Civil. Dobânda de întârziere determinată de obligația principală, se ridică la valoarea de lei, potrivit calculului anexat.

Solicită reclamanta încasarea din contul S.R.L. „Tudorinex", în contul APC „A0150-0191" a sumei de 19 593,54 lei cu titlu de datorie; a sumei de 4480, 62 lei cu titlu de dobândă de întârziere; compensarea cheltuielilor de judecată în legătură cu obținerea extrasului ASP în valoare de 110 lei, extrasului S.R.L. „Tudorinex" de la ASP în valoare de 110 lei, plata taxei de stat în valoare de 831 lei.

În drept reclamanta își întemeiază pretențiile pe prevederile art. 774 alin. (1), 775 alin. (1), 858, 901 alin (1) lit. a), e), f) și alin. (2), 942 Cod civil, Legea nr. 187/2022 cu privire la condominium.

Poziția pârâtului

După depunerea cererii cu valoare redusă, întru respectarea dispozițiilor art. 276^3 alin. (3) Cod de procedură civilă, pârâtului i-a fost remisă copia cererii de chemare în judecată cu anexe, fiind explicat inclusiv dreptul de a depune referință asupra cererii cu valoare redusă în

termen de 30 de zile de la data recepționării copiei pe cerere cu anexe.

La 02 februarie 2024, S.R.L. “Tudorinex” a depus referință asupra acțiunii înaintate de APC A0150-0191, solicitând respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată (f.d. 69-73).

În susținerea poziției menționează că la data de 18.02.2022 S.R.L. ’’TUDORINEX”, reprezentat de administratorul Diaconu Vasile (membru al asociației de proprietari în condominiu de pe adresa mun. Chișinău, str. *****) a înaintat o acțiune împotriva IP ’’Agenția Servicii Publice”, intervenient accesoriu A.C.C. nr. 55/174, administrator Hâdei Eduard, privind nevalidarea alegerilor (dosar nr. 2-22024510-12-2-18022022, judecător Natalia Mămăligă, cauza fiind în examinare).

Ca urmare, la data de 17.02.2022 cet. Hâdei Eduard a fost ales președinte al Consiliului de Administrație al Asociației, ulterior fiind angajat în baza unui contract individual de muncă în calitate de administrator al Asociației, determinându-și singur cuantumul salariului în contract, în lipsa aprobării salariului de către Adunarea generală conform legii. Consecvent, în perioada activității sale în calitate de președinte al consiliului și administrator al asociației, acesta și-a exercitat funcția în mod arbitrar și cu rea-credință, încălcând grav statutul APC, precum și Hâdei Eduard a acționat după bunul plac în lipsa unor decizii ale Adunării generale și fără aprobarea acestora de către organul superior, privind diferite aspecte.

Notează că Hâdei Eduard a simulat desfășurarea ședinței Adunării generale a asociației din data de 06.11.2022, anexând un presupus extras din Procesul-verbal al ședinței privind aprobarea bugetului anual pentru anul 2023 și stabilind plata de 2,50 lei pentru m.p. de proprietate, cu titlu de costuri de administrare. O asemenea ședință a Adunării generale din data de 06.11.2022 nu s-a desfășurat și un Proces- verbal al acestei ședințe nu există, astfel administratorul încearcă să simuleze aprobarea unor tarife majorate pentru serviciile comunale și să impună toți membrii asociației la vărsarea de plăți majorate în bugetul Asociației, întru a putea în continuare să-și desfășoare ilegalitățile sale.

În vara anului 2023, Hâdei Eduard a fost demis din funcția de administrator al asociației din cauza ilegalităților comise, precum și din cauza majorării tarifelor pentru facturile de servicii comunale, prin urmare fiind ales o altă persoană în calitate de administrator - Foma Molcocean.

Invocă prevederile art. 26 alin. (5) lit. f) și j) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 2000, conform cărora de competența adunării generale a membrilor (reprezentanților) asociației de coproprietari țin: f) aprobarea devizului anual de venituri și cheltuieli, precum și a fondului de mijloace circulante, și modificarea acestora, aprobarea dării de seamă privind executarea devizului, vizată de comisia de cenzori (auditor); j) aprobarea, pentru fiecare proprietar, a cuantumului plăților obligatorii în conformitate cu cota-parte a acestuia.

Iar potrivit dispozițiilor art. 34 alin. (3) lit.c) din Legea nr. 187 din 2022 cu privire la condominiu, adunarea generală are următoarele competente exclusive: b) aprobă bugetul anual al asociației (veniturile planificate și cheltuielile planificate); c) aprobă mărimea contribuției la fond si a altor contribuții prevăzute de prezenta lege.

Conform art.14 alin. (2) și (5) din Legea nr. 913 din 2000, proprietarii/chiriașii locuințelor din condominiu achită serviciile comunale și alte servicii utilizate în conformitate cu legislația și cu actele normative în vigoare. (5) Mărimea plății pentru întreținerea și reparația proprietății comune din blocul locativ este proporțională cotei-părți deținute de

fiecare proprietar/chiriaș al locuinței și se determină conform tarifului aprobat în modul stabilit.

De asemenea, conform legii actuale în vigoare, art. 48 din Legea nr. 187 din 2022: „(1) 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) Se interzice pretinderea de la proprietar de către asociație a oricărei plăți, cu orice titlu, care nu corespunde cerințelor prezentului alineat.

Accentuează că nefiind prezentată nici o dovadă a faptului convocării Adunării generale la data de 06.11.2022, atestă că aceasta de fapt nu a avut loc, și nefiind întocmit într-adevăr un Proces-verbal al ședinței cu privire la aprobarea bugetului anual și a unui nou tarif în cuantum de 2,50 lei pentru m.p. de proprietate cu titlu de costuri de administrare, ar rămâne valabil cuantumul aprobat precedent prin Procesul-verbal nr.3 din 11.01.2009, în cuantum de 1,21 lei pentru m.p. de proprietate, astfel că taxa de administrare urmează a fi recalculată în baza tarifului de 1,21 lei pentru lunile în care au fost calculate plățile la tariful de 2,50 lei.

S.R.L. ’’TUDORINEX” are obiecții referitor la sumele calculate, fiind un șir de divergențe nejustificate referitor la tarifele indicate, precum și la numărul de metri pătrați în baza căruia sunt calculate toate taxele solicitate de către reclamant. Ba cu atât mai mult, pe lângă acest fapt, mulți locatari sunt nesatisfăcuți și revoltați de tarifele majorate și taxele solicitate.

Cu privire la corpul datoriei, consideră această pretenție neîntemeiată, or urmează a fi recalculate toate sumele indicate în facturile fiscale pentru serviciile comunale, pentru serviciile cu titlu de taxă de administrare, evacuare apelor pluviale, or acestea nu sunt calculate în mod corect, nefiind raportate în mod corect la m.p. de proprietate a pârâtului, cu atât mai mult, anumite tarife pentru unele taxe sunt calculate arbitrar și eronat, constituind niște sume solicitate nejustificat și excesiv de către reclamant, raportate la situația de fapt.

Menționează că potrivit facturilor fiscale anexate de către reclamant, începând cu perioada ianuarie 2021 sumele pentru servicii comunale variază disproporționat de la o lună la altă, diferența fiind de câteva sute de lei, nefiind clare și transparente metodologia și calculul acestor tarife.

Ulterior, pentru luna 05.2022, 06.2022 și 07.2022 au fost incluse și plata pentru evacuarea apelor pluviale, nefiind și în acest caz clară metodologia de calcul și dovada devizului de cheltuieli suportate de asociație pentru efectuarea acțiunilor de evacuare a apelor pluviale.

Prin urmare, conform calculelor efectuate din facturile fiscale anexate de către reclamant, suma este disproporționat diferită, reclamantul indicând suma de 19593,54 lei, pe când de facto, calculul efectuat potrivit facturilor fiscale anexate este de 10886 lei.

Cu privire la dobânda de întârziere, consideră această pretenție neîntemeiată, or obligația principală pe care o invocă reclamantul, ce constă din datoria principală, nu este una certă și exigibilă, dat fiind faptul că aceasta urmează a fi recalculată în mod corespunzător potrivit tarifelor aprobate conform legii în baza hotărârilor Adunării Generale.

Subliniază că Actul de verificare anexat de reclamant nu corespunde realității, or sunt indicate sume cu titlu de datorii incorecte și nejustificate, sumele în fiecare factură fiind indicate în mod eronat și majorate ilegal, în lipsa unor hotărâri ale Adunării generale a asociației cu privire la aprobarea acestor tarife.

În drept, pârâta își întemeiază poziția pe prevederile art. art. 14, 26 din Legea nr. 913 din 2000 condominiului în fondul locativ; art. art.34, 48 din Legea nr. 187 din 2022 cu privire la condominiu.

Procedura examinării

În conformitate cu prevederile art. 276^3 Cod de procedură civilă, procedura cu privire la cererile cu valoare redusă este scrisă, judecătorul poate dispune citarea participanților la proces dacă apreciază acest fapt ca fiind necesar sau dacă admite solicitarea uneia dintre părți de a examina cererea în ședință publică.

Conform art.276^4 alin.(2) CPC dacă, după ce i s-au comunicat cererea de chemare în judecată şi înscrisurile anexate, pîrîtul nu depune referință, soluționarea cererii se face în baza materialelor anexate la dosar.

Reieșind din cadrul legal citat supra, nefiind prezente circumstanțe ce ar dicta necesitatea citării părților, examinarea cererii a avut loc în lipsa participanților la proces.

Aprecierea judecătorului

Examinând probele și materialele administrate pentru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spața, instanța de judecată reține următoarele.

În conformitate cu art. 118 alin.(1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

În conformitate cu art. 121 Cod de procedură civilă, 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.

Reieșind din conținutul înscrisurilor anexate la materialele cauzei s-a stabilit că pârâta S.R.L. "Tudorinex" este proprietara încăperilor nelocative nr. 6A și 6B, cu numere cadastrale *****42 și *****.06.042, situate pe str. ***** mun. Chișinău, fapt confirmat prin extrasele din registrul bunurilor imobile anexate la dosar (f.d.54-55).

Totodată, se atestă că bunurile imobile sunt gestionate de Asociația de Proprietari din Condominiu „A0150-0191" (anterior ACC nr. 55/174).

Potrivit extrasului din procesul-verbal nr. 3 din 11.01.2009 al Adunării Generale a membrilor ACC nr. 55/174 (f.d.57), s-a aprobat metoda de calcul a sumei pentru deservirea blocului, și anume :

- costurilor de deservire a condominiului, obligatorii pentru fiecare proiprietar, membru al Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/174, reieșind din plata de 1 (un) leu 21 bani, raportate la metru pătrat de suprafață a proprietății (apartament sau alte încăperi);
- costurilor destinate reparațiilor capitale a bunurilor condominiului, obligatorii pentru fiecare proprietar, membru al Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/17 reieșind din plata de 0,30 lei, raportate la metru pătrat de suprafață a proprietății (apartament sau alte încăperi);
- costurilor destinate reparațiilor curente a bunurilor condominiului, obligatorii pentru fiecare proprietar, membru al Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/17 reieșind din plata de 0,22 lei, raportate la metru pătrat de suprafață a proprietății (apartament sau alte încăperi).

Conform extrasului din procesul-verbal al ședinței Adunării Generale repetate a ACC

nr. 55/174 din 06 noiembrie 2022, a fost aprobat bugetul anual al ACC nr. 55/174 pentru anul 2023, reieșind din plata a 2, 5 lei pentru m/p de proprietate, costuri de administrare (f.d.56).

Din informațiile prezentate de reclamanta rezultă că pârâta a acumulat o datorie în sumă de 19 593,54 lei, reprezentând contravaloarea serviciilor comunale în facturile fiscale emise de APC A0150-0191 (f.d.10-48).

La 20 mai 2023, reclamanta a expediat în adresa S.R.L. "Tudorinex" somație de plată a datoriei pentru serviciile prestate în sumă de 19 593, 54 lei (f.d.58-59).

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

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

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

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

Revenind la pretențiile reclamantei, se atestă că potrivit Actului de verificare privind decontările reciproce între APC A0150-0191 și S.R.L. "Tudorinex", pîrîta înregistrează o datorie în sumă de 19 593,54 lei pentru perioada 01.01.2021-01.05.2023 (f.d.49-50) .

Potrivit art. 22 alin. (1) (4) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30.03.2000 (în vigoare pînă la 14.07.2022) membri ai asociaţiei de coproprietari sînt toţi proprietarii locuinţelor (încăperilor) din condominiu. Persoanele care procură locuinţe (încăperi) în condominiu, după înființarea asociației de coproprietari, devin membri ai acesteia imediat după dobîndirea de către ei a dreptului de proprietate asupra locuinţei (încăperii).

Prevederi similare se regăsesc și în art. 25 alin. (1) al Legii nr. 187 din 14.07.2022 cu privire la condominiu.

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

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

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

Potrivit pct.17 din Regulamentul cu privire la modul de prestare şi achitare a serviciilor locative, comunale şi necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor şi

condiţiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire şi alimentare cu apă, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.191 din 19.02.2002, plăţile pentru serviciile locative, comunale şi necomunale se percep de la proprietarii, chiriaşii şi locatarii caselor individuale, apartamentelor/ încăperilor locuibile în cămine şi încăperilor nelocuibile din bloc conform contractelor, în baza conturilor (bonurilor) lunare respective pentru fiecare tip de serviciu, eliberat de furnizori, gestionari sau prestatorii de servicii.

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

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

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

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

Totodată, la materialele cauzei nu se regăsește careva informație care ar atesta că pârâtul a contestat facturile expediate pentru serviciile comunale, precum și faptul că deciziile aprobate de APC A0150-0191au fost anulate.

Reieşind din circumstanţele cauzei enunţate în raport cu normele legale susindicate, judecătorul constată întemeiată cerinţa privind încasarea din contul pârâtei în beneficiul reclamantului a datoriei pentru serviciile comunale pretinsă.

Potrivit prevederilor art. 942 alin.(1)- (2) Cod civil, 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. Rata dobînzii de întîrziere este egală cu rata prevăzută la art. 874 plus 5 puncte procentuale pe an, în cazul în care debitorul este un consumator, sau 9 puncte procentuale pe an, în celelalte cazuri. Cu toate acestea, dacă înainte de scadență obligația pecuniară era purtătoare de dobîndă prevăzută de contract, în scopul determinării ratei dobînzii de întîrziere, creditorul poate înlocui rata prevăzută la art. 874 cu rata dobînzii prevăzute de contract.

Prin urmare, odată cu admiterea pretenţiei privind încasarea datoriei, judecătorul conchide că reclamanta este îndreptățită să solicite încasarea dobânzii de întârziere în mărime solicitată, potrivit calculului prezentat (f.d. 51-52).

În aceste circumstanțe, instanța investită cu examinarea litigiului diferit judecății nu poate găsi o altă elucidare a cazului decât cea clarificată mai sus, concluzia instanţei este consecinţa dedusă în urma prezentării probelor de către părţi şi examinate în cadrul şedinţei de judecată, or, în conformitate cu prevederile art. 118 alin. (1) sprijinite cu dispoziţia art. 119 alin. (1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept

temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel, iar probele se adună şi se prezintă de către părţi.

Astfel, analizînd probele pertinente și concludente administrate, judecătorul dispune admiterea integrală a pretențiilor formulate de reclamantă privind încasarea de la S.R.L. "Tudorinex" în beneficiul APC A0150-0191 a sumei de 19 593,54 lei cu titlu de datorie acumulată în perioada 01 aprilie 2021- 30 aprilie 2023 și dobânda de întârziere în suma de 4480,62 lei.

Cu privire la cheltuieli de judecată

Potrivit art. 82, Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.

În conformitate cu prevederile art.94 alin.(1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească părții care a avut câștig de cauză toate cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții.

Se atestă că reclamanta APC A0150-0191 la depunerea acțiunii în instanță a achitat suma de 831 lei cu titlu de taxă de stat, fapt confirmat prin ordinul de plată nr. 1537 din 29.05.2023 (f.d.2)

Suplimentar, se constată că reclamanta a suportat și alte cheltuieli de judecată și anume pentru eliberarea extraselor din Registrul unităților de drept în sumă totală de 220 lei, fapt confirmat prin factura fiscală EAG000362861 și ordinul de plată nr. 1483 din 24.03.2023 (f.d.60-61).

Corespunzător, reieșind din faptul admiterii integrale a acțiunii, aceste cheltuieli urmează a fi compensate de către partea care a pierdut procesul , respectiv se va încasa de la S.R.L. "Tudorinex" în beneficiul APC A0150-0191 suma de 1051 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

În conformitate cu prevederile art.art.238-241, 276[4] Cod de procedură civilă,

h o t ă r ă ş t e :

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de APC A0150-0191.

Se încasează de la S.R.L. "Tudorinex" în beneficiul APC A0150-0191 suma de 19 593,54 (nouăsprezece mii cinci sute nouăzeci și trei) lei cu titlu de datorie pentru serviciile comunale, acumulată în perioada 01 aprilie 2021- 30 aprilie 2023, dobânda de întârziere în suma de 4480,62 (patru mii patru sute optzeci) lei, precum și cheltuieli de judecată în suma totală de 1051 (una mie cinzeci și unu) lei.

Hotărârea este cu drept de atac în ordine de apel în Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Judecător /semnătura/ Lupașcu Natalia