Dosarul nr. 2c-268/24

H O T Ă R Â R E

În numele legii

27 mai 2025 **mun. Chişinău**

Judecătoria Chişinău, sediul Centru

În componența

Președintelui ședinței, judecătorul Badan-Melnic Eleonora

Grefierului Antoci Ana-Maria

în sediul instanței, în şedinţă publică a judecat în procedură contencioasă cauza civilă conform cererii de chemare în judecată înaintate de „*****” societate cu răspundere limitată către Asociația de proprietari în condominiu nr. ***** cu privire la încasarea datoriei, dobânzii de întârziere și compensarea cheltuielilor de judecată și

a c o n s t a t a t:

1. În data de 12 ianuarie 2024 „*****” societate cu răspundere limitată a depus cerere de chemare în judecată către Asociația de proprietari în condominiu nr. ***** cu privire la încasarea datoriei, dobânzii de întârziere și compensarea cheltuielilor de judecată.
2. Pe parcursul examinării cauzei „*****” societate cu răspundere limitată a înaintat mai multe cereri de concretizare a pretențiilor din acțiunea (filele dosarului 43, 51, 64, 70, 106).
3. În final, prin cererea de chemare în judecată concretizată acceptată pe rol în cadrul ședinței de judecată petrecute pe 30 octombrie 2024, reclamantul „*****” societate cu răspundere limitată a solicitat: *încasarea de la pârâtul Asociația de proprietari în condominiu nr. ***** a datoriei în mărime de 124146 lei, a dobânzii de întârziere, calculată de la data depunerii acțiunii, în sumă de 49245,36 lei, a cheltuielilor privind taxa de stat, cheltuielilor pentru asistență juridică în mărime de 20000 lei.*
4. Prin referința depusă de partea pârâtă a solicitat (filele dosarului 76-84):
   - Constatarea, inclusiv din oficiu, în temeiul art. 357 Cod Civil al RM, a ineficienței actului juridic - factura fiscală seria nr. EAM000064805 din 23 ianuarie 2024 în raport cu pârâtul Asociația de Proprietari din Condominiu A120-A135;

- Respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de reclamantul „*****” societate cu răspundere limitată împotriva pârâtului Asociația de Proprietari din Condominiu A120-A135 cu privire la încasarea datoriilor și compensarea cheltuielilor de judecată, în partea ce excedă datoria de bază în mărime de 78.146,71 MDL (șaptezeci și opt de mii una sută patruzeci și șase lei și 71 bani).

Argumentele participanților la proces

5. Prin cererea de chemare în judecată, obiecțiile pe marginea referinței depuse de partea pârâtă și pledoariile prezentate în formă scrisă, reclamantul „*****” societate cu răspundere limitată a indicat că pe 1 noiembrie 2022 între acesta și Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 58/125, ulterior Asociația de Proprietari în Condominiu nr. *****, a fost încheiat contractul de prestare a serviciilor de recepție și supraveghere a imobilelor debitorului nr. 2.
6. Reclamantul a susținut că prețul serviciilor a fost stabilit de părți în mărime de 46000 lei lunar, fapt confirmat, în opinia sa, prin contractul anexat și facturile fiscale semnate lunar de părți.
7. A menționat că partea pârâtă nu și-ar fi executat integral obligația de plată pentru serviciile prestate, iar la momentul depunerii acțiunii datoria de bază constituia 169500 lei. În opinia reclamantului, această datorie este confirmată prin actul de verificare și facturile fiscale semnate, iar prin semnarea acestor înscrisuri partea pârâtă a recunoscut existența datoriei.
8. Totodată, reclamantul a arătat că pe parcursul examinării cauzei pârâta a efectuat achitări parțiale, motiv pentru care pretențiile au fost concretizate, iar datoria de bază solicitată spre încasare a fost indicată în mărime de 124146 lei. Reclamantul a solicitat și încasarea dobânzii de întârziere, calculate până la 9 ianuarie 2024, în mărime de 49245,36 lei, precum și compensarea cheltuielilor de judecată, inclusiv a cheltuielilor pentru asistență juridică în mărime de 20000 lei.
9. Referitor la obiecțiile pârâtei privind ineficiența facturii fiscale din 23 ianuarie 2024 și lipsa împuternicirilor persoanei care a semnat-o, reclamantul a susținut că, la momentul semnării facturii, Asociația de Proprietari în Condominiu nr. ***** era reprezentată de administratorul *****. Potrivit reclamantului, prestatorul nu a fost informat despre

modificări în privința organelor de conducere ale asociației, iar din ordinul prezentat ar rezulta că raporturile de muncă ale administratorului ***** au încetat în data de 30 ianuarie 2024, nu în data de 23 ianuarie 2024.

10. În acest context, reclamantul a susținut că relațiile dintre asociație și administratorul acesteia sunt raporturi de muncă, reglementate de Codul muncii al Republicii Moldova, iar ordinul de încetare a contractului individual de muncă produce efecte numai pentru viitor.
11. Reclamantul a apreciat că, nefiind informat despre revocarea sau modificarea împuternicirilor administratorului, nu i se poate opune pretinsa lipsă de reprezentare. În susținerea acestei poziții, reclamantul a invocat dispozițiile referitoare la reprezentare, la opozabilitatea încetării împuternicirilor față de terți și la prezumarea de bună-credință a terțului contractant.
12. Cu privire la afirmațiile pârâtei potrivit cărora prestarea serviciilor nu ar fi fost confirmată, reclamantul a menționat că serviciile sunt dovedite prin actul de verificare și facturile fiscale semnate pe parcursul executării contractului, inclusiv până în data de 23 ianuarie 2024. Reclamantul a susținut că, în cazul în care pârâta invocă neprestarea serviciilor, acesteia îi revine obligația de a proba circumstanțele pe care își întemeiază obiecțiile. De asemenea, reclamantul a arătat că factura fiscală reprezintă documentul primar emis la livrarea serviciilor, iar semnarea acesteia confirmă recepționarea serviciilor prestate.
13. Potrivit părții reclamante, nu există o normă legală sau contractuală care să impună semnarea facturii fiscale pentru serviciile lunare exclusiv în ultima zi a lunii, invocând că și alte facturi dintre părți au fost semnate anterior expirării lunii de prestare. În privința rezilierii contractului, reclamantul a susținut că, deși a notificat pârâta despre reziliere, la solicitarea administratorului asociației și cu bună-credință, a continuat prestarea serviciilor până la finele lunii ianuarie 2024, pentru protejarea bunurilor membrilor asociației.
14. În susținerea acțiunii, reclamantul a invocat, de drept, dispozițiile art. 858, 860, 874, 901, 942 și 996 din Codul civil al Republicii Moldova, art. 362, 368, 370 și 381 din Codul civil al Republicii Moldova, art. 14 și 81 din Codul muncii al Republicii Moldova, art. 93 și 117 din Codul fiscal al Republicii Moldova, precum și prevederile Hotărârii Uniunii

Avocaților nr. 19-02/27 mai 2022 privind recomandările cuantumului onorariului avocaților și compensarea de către instanță a cheltuielilor pentru asistență juridică.

15. Prin referința depusă de reprezentantul pârâtului Asociația de Proprietari în Condominiu nr. *****, avocatul Danu Dogotari, și prin pledoariile ulterior prezentate în scris, s-a solicitat constatarea, inclusiv din oficiu, în temeiul art. 357 din Codul civil al Republicii Moldova, a ineficienței actului juridic, și anume a facturii fiscale seria nr. EAM000064805 din 23 ianuarie 2024, în raport cu pârâta, precum și respingerea cererii de chemare în judecată în partea ce excedă datoria de bază în mărime de 78 146,71 lei. Totodată, pârâtul a contestat pretenția privind încasarea dobânzii de întârziere în mărime de 49245,36 lei și pretenția privind compensarea cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 20000 lei.
16. În esență, reprezentantul Asociației de proprietari în condominiu nr. ***** a susținut că acțiunea reclamantului este întemeiată doar parțial, în limita datoriei de bază recunoscute în mărime de 78146,71 lei, iar în rest urmează a fi respinsă. Potrivit pârâtului, suma de 46000 lei, pretinsă pentru serviciile aferente lunii ianuarie 2024 nu poate fi încasată, deoarece se întemeiază pe o factură fiscală ineficientă în raport cu asociația.
17. Pârâtul a indicat că în urma adunării generale repetate a membrilor Asociației de Proprietari în Condominiu nr. ***** din 23 decembrie 2023, administratorul precedent, *****, a fost revocat înainte de termen, iar în calitate de administrator nou a fost desemnat *****, pentru un termen de 6 luni. În data de 23 ianuarie 2024 modificările respective au fost operate în Registrul de stat al persoanelor juridice, fapt confirmat prin decizia Agenției Servicii Publice și extrasul din Registru.
18. Din această perspectivă, pârâtul a susținut că în data de 23 ianuarie 2024 calitatea de administrator și reprezentant al asociației aparținea lui *****, iar nu fostului administrator *****. Prin urmare, factura fiscală seria nr. EAM000064805 din 23 ianuarie 2024 ar fi fost semnată de o persoană care nu mai deținea calitatea de administrator și nu avea împuterniciri de reprezentare a asociației.
19. Reprezentantul Asociației de proprietari în condominiu nr. ***** a invocat că factura fiscală menționată nu a fost ratificată ulterior de către asociație, iar actul de verificare prezentat de reclamant nu a fost semnat de către pârât. În lipsa ratificării, factura fiscală

nu produce efecte juridice față de aceasta și nu poate constitui temei pentru încasarea sumei de 46000 lei.

20. Referitor la prestarea serviciilor în luna ianuarie 2024, pârâtul a susținut că „*****” societate cu răspundere limitată nu a prezentat alte probe care să confirme prestarea efectivă a serviciilor de pază în beneficiul asociației în această perioadă. S-a invocat că serviciile pretins prestate pentru perioada 1 ianuarie 2024–31 ianuarie 2024 nu puteau fi recepționate anticipat printr-o factură semnată în data de 23 ianuarie 2024, iar plata pentru servicii urmează să se efectueze după prestarea acestora.
21. Așa cum este menționat în referință, faptul că reclamantul, prin cererea prealabilă din 5 decembrie 2023, a comunicat că în cazul nestingerii datoriei în termenul acordat, începând cu 5 ianuarie 2024 serviciile nu vor mai fi prestate, iar contractul de prestări servicii va fi considerat reziliat, această cerere constituie, în esență, o declarație de rezoluțiune, iar prin efectul rezoluțiunii se sting obligațiile nestinse rezultate din contract.
22. Cu privire la dobânda de întârziere în mărime de 49245,36 lei, pârâtul a susținut că acest capăt de cerere este neîntemeiat, deoarece calculul prezentat de reclamant ar fi eronat, incert și imposibil de pus la baza unei hotărâri judecătorești. Partea pârâtă a indicat că „*****” societate cu răspundere limitată a utilizat termenul de „penalități”, nu a indicat clar rata dobânzii aplicate pentru fiecare factură și a capitalizat dobânzile de întârziere, calculând dobândă asupra altor dobânzi, contrar dispozițiilor Codului civil.
23. În privința cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 20000 lei, Asociația de proprietari în condominiu nr. ***** a susținut că acestea nu au fost probate în mod suficient ca fiind reale, necesare și rezonabile. Reclamantul a prezentat facturi fiscale și dispoziții de transfer, însă nu a prezentat un borderou sau un calcul desfășurat al onorariului, lista detaliată a acțiunilor efectuate de avocat și timpul aferent fiecărei acțiuni.
24. În susținerea poziției sale de apărare, pârâtul a invocat dispozițiile art. 177, 357, 358, 370, 874, 921, 925, 942, 943, 1375 și 1376 din Codul civil al Republicii Moldova, art. 3, art. 24, art. 44 și art. 86 din Legea nr. 187 din 2022 cu privire la condominiu, art. 16 din Legea nr. 220 din 2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali, precum și prevederile Recomandării privind cuantumul onorariilor avocaților și compensarea de către instanțele de judecată a cheltuielilor de

asistență juridică, aprobată prin Hotărârea Consiliului Uniunii Avocaților nr. 19-02 din 27 mai 2022.

Cadrul normativ aplicabil speței

25. Art. 9 alin. (1), (2) lit. a) din Codul civil

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

(2) Drepturile şi obligaţiile civile apar:

a) din contracte şi din alte acte juridice.

26. 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.

27. Art. 11 alin. (1) din Codul civil

Buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic.

28. Art. 15 alin. (1) din Codul civil

Apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

29. Art. 16 alin. (1) lit. e) și h) din Codul civil

(1) Apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii, prin:

e) impunerea la executarea obligației în natură;

h) încasarea dobînzii de întîrziere sau, după caz, a penalității;

30. Art. 357 din Codul civil

(1) Dacă, conform legii, actul juridic, fără a fi nul sau anulabil, nu produce, total sau parțial, efectele sale juridice, el este, în această parte, ineficient.

(2) Actul juridic devine eficient de îndată ce este înlăturat temeiul de ineficiență.

(3) Ineficiența actului juridic poate fi invocată, atît pe cale de acțiune, cît și pe cale de excepție, de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată este obligată să o invoce din oficiu după ce a ascultat participanții la proces.

(4) Atît acțiunea în constatarea ineficienței actului juridic, cît și excepția prin care se invocă ineficiența sînt imprescriptibile dacă legea nu prevede altfel. Cu toate acestea, se prescriu extinctiv în termen de 10 ani acțiunile privind aplicarea efectelor ineficienței actului juridic,

indiferent dacă sînt introduse împreună cu acțiunea în constatare a ineficienței sau după admiterea acestei acțiuni.

31. Art. 308 Cod civil

Act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile.

32. Art. 858 alin. (1) și (2) din Codul civil

(1) Temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii.

(2) Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

33. Art. 901 alin. (1) lit. a) și e) din Codul civil

(1) Atunci cînd, fără justificare, debitorul nu își execută obligația, creditorul poate, în condițiile legii și, după caz, ale contractului, la alegerea sa:

a) să ceară executarea silită a obligației;

e) să ceară plata de despăgubiri pentru prejudiciul suferit prin neexecutare;

34. Art. 912 alin. (1) din Codul civil

Creditorul are dreptul de a obține plata silită a sumelor de bani datorate ajunse la scadență.

35. Art. 944 alin. (1) din Codul civil

În cazul în care o obligație de a da sau de a face, alta decît una de a plăti o sumă de bani, nu este executată la scadență, creditorul are dreptul la dobîndă de întîrziere asupra echivalentului în bani al părții neexecutate a obligației, din data imediat următoare scadenței pînă la data executării corespunzătoare, la rata prevăzută la art. 874 ori la o altă rată prevăzută de dispozițiile legale speciale. Dacă obligația neexecutată are o obligație corelativă pecuniară, mărimea acestei obligații corelative va constitui echivalentul în bani a obligației neexecutate.

36. Art. 874 din Codul civil

(1) În cazul în care, conform legii sau contractului, obligaţia este purtătoare de dobîndă, se plăteşte o dobîndă egală cu rata de bază a Băncii Naţionale 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 1 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.

37. Art. 1375 alin. (1) și (2) din Codul civil

(1) Prin contractul de prestări servicii, o parte (prestator) se obligă să presteze celeilalte părţi (beneficiar) anumite servicii, iar aceasta se obligă să plătească retribuţia convenită.

(2) Obiectul contractului de prestări servicii îl constituie serviciile de orice natură.

38. Art. 1376 alin. (1) și (2) din Codul civil

(1) Plata pentru servicii se efectuează după prestarea serviciilor.

(2) Dacă plata pentru servicii se calculează pe anumite perioade, sumele vor fi acordate după încheierea fiecărei perioade în parte.

39. Art. 1379 din Codul civil

(1) Raporturile din contractul de prestări servicii încetează la expirarea perioadei pentru care au fost stabilite sau la finalizarea prestării serviciului.

(2) În cazul în care nu s-a convenit asupra duratei raporturilor contractuale sau din natura ori scopul serviciilor nu rezultă un termen, fiecare parte poate să declare rezoluțiunea.

40. Art. 1380 din Codul civil

Rezoluţiunea în temeiul art.1379 alin.(2) se poate efectua:

c) cel mai tîrziu pe data de 15 a lunii, începînd cu sfîrşitul lunii calendaristice, dacă plata se calculează pe lună.

41. Art. 917 Cod civil

(1) Creditorul are dreptul la rezoluţiune în caz de neexecutare a obligaţiei contractuale dacă i-a acordat debitorului, prin notificare, un termen suplimentar rezonabil pentru executare, iar debitorul nu a executat în acest termen.

(2) Dacă termenul acordat este nerezonabil de scurt sau nu s-a fixat niciun termen, creditorul poate rezolvi doar după expirarea unui termen rezonabil din data cînd notificarea produce efecte.

42. Art. 925 din Codul civil

(1) Prin efectul rezoluţiunii se sting obligaţiile nestinse rezultate din contract sau partea relevantă a acestor obligaţii.

(2) Cu toate acestea, rezoluţiunea nu afectează stipulaţiile contractului privitoare la soluţionarea litigiilor sau alte clauze care sînt destinate aplicării chiar şi după rezoluţiune.

(3) Creditorul care declară rezoluţiunea păstrează dreptul la despăgubirile sau penalităţile acumulate la data rezoluţiunii şi, suplimentar, are aceleaşi drepturi la despăgubiri sau penalităţi pe care le-ar fi avut dacă obligaţiile stinse prin efectul rezoluţiunii ar fi fost neexecutate. În privinţa acestor obligaţii stinse nu se va considera că creditorul a cauzat sau a contribuit la prejudiciu doar pe motiv că a exercitat dreptul la rezoluţiune.

43. Art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă

Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea 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.

44. Art. 96 alin. (1) și (1^1) din Codul de procedură civilă

(1) Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile.

(1^1) Cheltuielile menţionate la alin. (1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

45. Art. 97 alin. (2) Cod de procedură civilă

Dacă reclamantul renunţă la pretenţii din cauza faptului că au fost satisfăcute benevol de către pîrît după intentarea acţiunii, instanţa, la cererea reclamantului, îl obligă pe pîrît să compenseze acestuia toate cheltuielile de judecată suportate în legătură cu intentarea procesului, inclusiv suma cuvenită pentru asistenţă juridică.

Circumstanțe de fapt constate de instanțe de judecată

46. Din lucrările dosarului instanța constată că „*****” societate cu răspundere limitată a depus cerere de chemare în judecată împotriva Asociației de Proprietari în Condominiu nr. *****, solicitând încasarea datoriei rezultate din contractul de prestări servicii de recepție și supraveghere, a dobânzii de întârziere și compensarea cheltuielilor de judecată.
47. Prin cererea de chemare în judecată, reclamantul a solicitat inițial încasarea datoriei în mărime de 169500 lei, a dobânzii de întârziere în mărime de 49245,36 lei, a cheltuielilor de plată a taxei de stat și a cheltuielilor pentru asistență juridică în mărime de 15000 lei. În continuare, prin cererea de concretizare depusă în ședința de judecată din 30 octombrie 2024, reclamantul a indicat că după înaintarea acțiunii pârâta a efectuat achitări în sumă totală de 91353,29 lei, solicitând în final încasarea datoriei în mărime de 124146 lei, a dobânzii de întârziere în mărime de 49245,36 lei, a cheltuielilor de plată a taxei de stat și a cheltuielilor pentru asistență juridică în mărime de 20000 lei (filele dosarului 106-107).
48. Instanța constată că în data de 1 noiembrie 2022 între „*****” societate cu răspundere limitată, în calitate de prestator, și Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 58/125

(ulterior Asociația de Proprietari în Condominiu nr. *****), în calitate de beneficiar, a fost semnat contractul de prestări servicii de recepție și supraveghere nr. 2 (filele dosarului 7-12).

49. Potrivit contractului, prestatorul s-a obligat să presteze beneficiarului servicii de portar și recepționist pe teritoriul imobilelor situate în mun. Chișinău, str. Ion Buzdugan 1, 3 și 5, iar beneficiarul s-a obligat să achite prețul serviciilor în condițiile stabilite de contract.
50. Conform pct. 2.3 din contract, serviciile urmau a fi prestate de luni până duminică, timp de 24 de ore, potrivit anexelor care fac parte integrantă din contract. Potrivit pct. 3.1, prețul serviciilor a fost stabilit în mărime de 46000 lei lunar, iar potrivit pct. 3.2 și 3.3, plata urma să fie efectuată lunar, prin transfer bancar, în baza facturii emise de prestator, în termen de 15 zile după primirea facturii.
51. Prin pct. 4.2.1 din contract, beneficiarul și-a asumat obligația de a efectua plata în conformitate cu capitolul privind prețul, termenul și modalitatea de plată. Corelativ, potrivit pct. 4.3.1 din contract, prestatorul avea dreptul să solicite plata pentru serviciile prestate.
52. Instanța reține că, în corespundere cu pct. 6.2 din contract, în cazul nerespectării de către beneficiar a obligațiilor prevăzute la pct. 3.3, 4.2.2 și 4.2.3, prestatorul era eliberat de obligația de a presta servicii de portar. Totodată, potrivit pct. 8.2, în caz de încălcare abuzivă a condițiilor contractuale de către una dintre părți, cealaltă parte era în drept să solicite rezilierea contractului cu notificare prealabilă de 30 de zile și cu achitarea totală a serviciilor.
53. Din pct. 8.4 al contractului rezultă că înlocuirea administrației beneficiarului sau a administrației prestatorului nu putea servi drept temei de reziliere a contractului. Potrivit pct. 10.1 și 10.2, contractul a fost încheiat pe o durată de 3 luni, cu prelungire automată pentru aceeași perioadă, dacă niciuna dintre părți nu notifică celeilalte părți intenția de reziliere cu 30 de zile înainte de încetarea valabilității acestuia.
54. Anexa nr. 1 la contract stabilește că prestatorul urma să asigure două posturi de portar și recepționist, pentru suma de 46000 lei lunar. În atribuțiile portarului și recepționistului au fost incluse, între altele, deschiderea porților pentru automobile, înregistrarea automobilelor străine care intră pe teritoriul asociației, monitorizarea bunurilor aflate în proprietatea asociației, deschiderea porților pentru automobilele poliției, pompierilor,

asistenței medicale, automobilele cu materiale de construcție sau cele care livrează marfă proprietarilor, precum și intervenirea, după caz, în situații de încălcare a ordinii publice, cu informarea administrației asociației.

55. Din facturile fiscale anexate, instanța constată că reclamantul a emis facturi fiscale pentru serviciile prestate în temeiul contractului, iar acestea au fost semnate de ambele părți. Prin semnarea acestor facturi, serviciile facturate au fost acceptate de beneficiar, cu excepția facturii fiscale din 23 ianuarie 2024, asupra căreia pârâtul a formulat obiecții distincte privind persoana semnatară și eficiența actului (filele dosarului 16-29).
56. Din actele dosarului mai rezultă că, în data de 5 decembrie 2023, reclamantul a expediat pârâtei cererea prealabilă nr. 02, prin care a indicat existența unei datorii în mărime de 123500 lei, acumulată începând cu 27 februarie 2023 până în data de 30 noiembrie 2023. Prin aceeași cerere, reclamantul a acordat pârâtei un termen de 15 zile calendaristice pentru stingerea datoriei și a comunicat că, în caz contrar, începând cu 5 ianuarie 2024, serviciile nu vor mai fi prestate, iar contractul nr. 2 din 1 noiembrie 2022 va fi considerat reziliat (fila dosarului 13).
57. Referitor la dobânda de întârziere, instanța constată că reclamantul a prezentat un calcul al dobânzii în mărime totală de 49245,36 lei, calculate până în data de 9 ianuarie 2024, pentru pretinsa întârziere la plata facturilor fiscale emise în baza contractului. Calculul reclamantului a fost întemeiat pe dispozițiile art. 942 din Codul civil al Republicii Moldova și pe rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a Moldovei (fila dosarului 34).
58. Pârâtul Asociația de proprietari în condominiu nr. ***** a contestat calculul dobânzii de întârziere, susținând că acesta este eronat și incert, deoarece reclamantul a utilizat noțiunea de „*penalități*”, nu a indicat clar rata dobânzii aplicate fiecărei facturi, nu a explicat formula de calcul și ar fi capitalizat dobânzile de întârziere, calculând dobândă asupra altor dobânzi. Pârâtul a indicat și că nu ar fi fost dovedit un prejudiciu material real, cauzat exclusiv prin întârzierea plății.
59. Instanța atestă că, în susținerea cererii de compensare a cheltuielilor de asistență juridică, reclamantul a prezentat înscrisuri din care rezultă prestarea serviciilor juridice de către avocatul Maria Perebicovscaia și achitarea sumei de 20000 lei. Din facturile fiscale emise de cabinetul avocatului și din ordinele de plată bancare anexate la dosar rezultă că

reclamantul a efectuat plăți pentru serviciile de asistență juridică acordate în prezenta cauză (filele dosarului 45-49).

60. Din înscrisurile anexate de partea pârât, instanța constată că Agenția Servicii Publice a emis decizia din 28 februarie 2023 privind modificarea denumirii persoanei juridice Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 58/125 în Asociația de Proprietari în Condominiu nr. *****. Această modificare a fost comunicată prin scrisoarea Agenției Servicii Publice din 10 martie 2023 (filele dosarului 95-101).
61. De asemenea, din înscrisurile prezentate de pârât rezultă că, prin Hotărârea Adunării Generale Repetate a membrilor Asociației de Proprietari în Condominiu nr. ***** din 23 decembrie 2023, s-a decis revocarea înainte de termen a administratorului ***** și desemnarea lui ***** în calitate de administrator al asociației, pe un termen de 6 luni.
62. În baza aceleiași hotărâri, în data de 23 ianuarie 2024 Agenția Servicii Publice a operat modificările corespunzătoare în Registrul de stat al persoanelor juridice, iar extrasul din Registrul de stat al persoanelor juridice din 10 iulie 2024 reflectă datele de înregistrare ale persoanei juridice și ale administratorului acesteia.
63. Din ordinele de plată anexate de pârât, inclusiv ordinele de plată nr. 388 din 10 mai 2024, nr. 397 din 29 mai 2024, nr. 417 din 12 iunie 2024 și nr. 476 din 7 octombrie 2024, instanța constată efectuarea unor achitări parțiale de către Asociația de proprietari în condominiu nr. ***** în contul obligațiilor invocate de „*****” societate cu răspundere limitată în sumă de *91353,29 lei*. Aceste achitări au fost avute în vedere de reclamant la concretizarea succesivă a pretențiilor (filele dosarului 102-105).

Aprecierea instanței de judecată

64. Examinând materialele cauzei și analizând argumentele invocate de reprezentanții ambelor părți, ținând cont de prevederile legale aplicabile speței, instanța de judecată consideră că cererea de chemare în judecată formulată de reclamantul „*****” societate cu răspundere limitată către Asociația de proprietari în condominiu nr. ***** urmează a fi admisă parțial. Argumentele și rațiunile acestei soluții se vor descrie în cele ce urmează.
65. Astfel, litigiul dedus judecății are ca obiect examinarea pretențiilor formulate de reclamantul „*****” societate cu răspundere limitată, ulterior concretizate, privind

încasarea datoriei rezultate din contractul de prestări servicii de recepție și supraveghere numărul 2 din 1 noiembrie 2022, a dobânzii de întârziere calculate pentru neachitarea în termen a serviciilor prestate, precum și compensarea cheltuielilor de judecată suportate în legătură cu examinarea cauzei.

66. Raportul material litigios dintre părți este un raport juridic civil obligațional, născut din contractul de prestări servicii de recepție și supraveghere nr. 2 din 1 noiembrie 2022, în temeiul căruia reclamantul „*****” societate cu răspundere limitată, în calitate de prestator, și-a asumat obligația de a presta servicii de portar și recepționist, iar pârâtul Asociația de proprietari în condominiu nr. *****, în calitate de beneficiar, și-a asumat obligația corelativă de a achita prețul serviciilor prestate. Prin urmare, examinarea fondului cauzei impune verificarea existenței obligației de plată, a întinderii acesteia, a perioadei pentru care serviciile au fost dovedite ca fiind prestate și acceptate, precum și a temeiniciei pretențiilor accesorii privind dobânda de întârziere și cheltuielile de judecată.
67. Înainte de toate instanța de judecată se va expune referitor la excepția de ineficiență a facturii fiscale invocate de partea pârâtă, specificând că instituția ineficienței actului juridic civil poate fi aplicată doar actelor juridice civile. Revenind la definiția legală a actului juridic civile, potrivit prevederilor de la art. 308 Cod civil, instanța atestă că factura fiscală nu constituie un act căruia să-i poată fi conferită o astfel de natură juridică, întrucât aceasta nu naște, modifică sau stinge raporturi juridice civile.
68. Factura fiscală datată cu 23 ianuarie 2024 nu constituie în sine un izvor de obligații civile, or obligațiile dintre părțile din speță se bazează (sunt născute) pe contractul de prestări servicii de recepție și supraveghere nr. 2 din 1 noiembrie 2022, factura constituind un document fiscal, care poate servi drept mijloc de probă în prezenta cauză, dar care nu se comportă ca un act juridic civil autentic care să poată fi tratat prin prisma (in)eficienței.
69. Avându-se în vedere cele menționate, instanța va respinge excepția de ineficiență și va examina argumentele legate de valoarea probantă a facturii respective, în coroborare cu cronologia acțiunilor și actelor din dosar și comportamentul părților în cadrul raportului material litigios.
70. Constatările anterioare ale instanței atestă fără echivoc că contractul de prestări servicii de recepție și supraveghere nr. 2 din 1 noiembrie 2022 a fost încheiat pe o durată de 3 luni, cu prelungire automată pentru aceeași perioadă, dacă niciuna dintre părți nu notifică

celeilalte părți intenția de reziliere cu 30 de zile înainte de încetarea valabilității acestuia (a se vedea pct. 53 al hotărârii).

71. Pe 5 decembrie 2023 „*****” societate cu răspundere limitată a notificat Asociația de proprietari în condominiu nr. ***** despre existența datoriei în mărime de 123500 lei, a acordat acesteia un termen de 15 zile calendaristice pentru achitarea sumei respective și a specificat că în caz de neonorare a obligațiilor, începând cu 5 ianuarie 2024 serviciile nu vor mai fi prestate și contractul va fi reziliat (a se vedea pct. 56 al hotărârii). Notificarea, *numită cerere prealabilă*, a fost recepționată de pârât în aceeași dată, fapt care s-a confirmat prin rezoluția administratorului Asociației de proprietari în condominiu nr. *****, *****.
72. Actele dosarului relevă că Asociația de proprietari în condominiu nr. ***** nu a efectuat plăți în termenul de 15 zile acordat de reclamant și astfel, pe **5 ianuarie 2024** a operat, de drept, rezoluțiunea declarată de prestatorul „*****” societate cu răspundere limitată pe 5 decembrie 2023.
73. Pentru perioada respectivă Asociația de Proprietari în Condominiu nr. ***** nu a invocat și nu a dovedit nicio excepție de neexecutare din partea „*****” societate cu răspundere limitată, ceea ce presupune că ultimul a executat obligațiile contractuale și a prestat serviciile asupra cărora s-a convenit prin contract în perioada contractuală. Prin urmare, acestuia i se cuvin plățile corespunzătoare pentru serviciile prestate.
74. Pentru perioada ulterioară datei din care a operat rezoluțiunea reclamantul nu este îndreptățit să pretindă plăți de la pârât, atât timp cât nu a făcut o dovadă adecvată și suficientă a prestațiilor proprii care ar fi relevat că extracontractual, pentru perioada 6 ianuarie 2024 – 31 ianuarie 2024, au fost prestate servicii de recepție și supraveghere pentru Asociația de proprietari în condominiu nr. ***** și că aceasta s-ar fi îmbogățit nejustificat dintr-o prestare de servicii după rezoluțiunea contractului.
75. În aceste circumstanțe, cade în sarcina reclamatului proba prestației serviciilor după data rezoluțiunii contractului din 5 ianuarie 2024, cu atât mai mult cu cât rezoluțiunea a fost declarată de însuși „*****” societate cu răspundere limitată, prin notificarea din 5 decembrie 2023, care nu a fost revăzută sau revocată ulterior, operând *de drept*.
76. Sarcina probei nu a fost realizată de reclamant în sensul avut în vedere anterior, iar unica miză a probației s-a rezumat la factura fiscală EAM000064805 din 23 ianuarie 2024,

semnată de administratorul Nadejda Costin în aceeași dată în care în Registrul de stat al persanelor juridice au fost radiate datele sale în calitate de administrator și au fost înscrise datele noului administrator *****.

77. Instanța nu va valida această probă în condițiile în care ea nu coroborează cu celelalte înscrisuri din dosar și anume: cu hotărârea Adunării Generale repetate a membrilor APC nr. ***** nr. 1 din 23 decembrie 2023, prin care administratorul Nadejda Costin a fost revocat din funcție și cu decizia privind înregistrarea modificărilor datelor din Registrul persoanelor juridice din 23 ianuarie 2024 (filele dosarului 99-100). Înscrisurile respective sunt în măsură să pună la îndoială rezonabilă buna-credință a fostului administrator Nadejda Costin la semnarea facturii fiscale EAM000064805 din 23 ianuarie 2024 și, în condițiile în care instanței nu i-au fost prezentate alte probe ale prestației efective a serviciilor pentru perioada 6 ianuarie 2024 – 31 ianuarie 2024, existența unui izvor al obligațiilor de plată pentru perioada respectivă pentru Asociația de proprietari în condominiu nr. ***** nu se atestă.
78. În context, instanța de judecată va admite parțial pretenția „*****” societate cu răspundere limitată de încasare a datoriei de la Asociația de proprietari în condominiu nr. *****, excluzând din perioada de calcul plata pentru intervalul dintre 6 ianuarie 2024 – 31 ianuarie 2024. În cele ce urmează se va cuantifica plata zilnică pentru servicii la suma de 1533,33 lei (46000 lei/lunar / 30 zile = 1533,33 lei/per zi) și se va determina că pentru perioada 1 ianuarie 2024 – 5 ianuarie 2024 plata pentru servicii constituie 7666,65 lei (1533,33 lei * 5 zile = 7666,65 lei).
79. Conform actului de verificare prezentat de reclamant (f. d. 107), datoria Asociației de proprietari în condominiu nr. ***** față de „*****” societate cu răspundere limitată a fost estimată la suma de 124146,71 lei, care includea plata de 46000 lei, facturată pentru întreaga lună ianuarie 2024. Date fiind rațiunile expuse anterior, instanța va înlocui această sumă de 46000 lei cu suma de 7666,65 lei, calculată pentru 5 zile din ianuarie 2024 și va determina că reclamantul este îndrituit să primească suma de **85813,36 lei** (124146,71–46000=78146,71; 78146,71+7666,65 lei=85813,36).
80. Această sumă se va încasa de la Asociația de proprietari în condominiu nr. ***** în beneficiul „*****” societate cu răspundere limitată în temeiul prezentei hotărâri, în rest pretenția se respinge ca neîntemeiată.

81. În partea referitoare la încasarea dobânzii de întârziere în mărime de 49245,36 lei, instanța de judecată va respinge pretenția respectivă, în condițiile în care tabelul de calcule anexat la cererea de chemare în judecată (f. d. 34) nu relevă un itinerar de calcul elocvent și nu permite determinarea naturii plăților pretinse, or în tabel este indicată rubrica ”penalități”, fără a se putea determina coeficientul aplicat și fără a se putea face verificarea corespunderii sumelor respective cu dobânzile legale de întârziere și ratele de bază.
82. Reclamantul nu a elucidat aceste sume nici după invocarea obiecțiilor din referința pârâtului, nu a clarificat dacă acele ”penalități” constituie dobânzi de întârziere, conform legii, nu a corelat datele din tabel cu scadența plăților, astfel tabelul reflecta un calcul incert și nu poate fi pus la baza unei dispoziții de încasare.
83. În continuare instanța va admite parțial cererea de compensare a cheltuitelor de judecată, prin încasarea sumei de *5864,96* lei cu titlu de taxă de stat, proporțional pretențiilor admise și ținându-se cont de sumele recunoscute și achitate de pârât după depunerea acțiunii în instanța de judecată.
84. Se reiterează că pe parcursul examinării cauzei, după intentarea procesului, pârâtul a efectuat plăți în sumă de 91353,29 lei (a se vedea pct. 63 al hotărârii). În corespundere cu prevederile de la art. 97 alin. (2) din Codul de procedură civilă, pârâtul va fi ținut să compenseze reclamantului taxa de stat suportată inclusiv în partea sumelor satisfăcute benevol. Astfel, taxa de stat ce se compensează reclamantului se va cuantifica conform următorului calcul:
    85813,36 lei (încasate) + 91353,29 lei (achitate) = 177166,65 lei;
    177166,65-50001=127165,65;
    127165,65*3%=3814,96;
    3814,96+2050=*5864,96*.
85. La depunerea acțiunii în instanța de judecată reclamantul a plătit taxa de stat în mărime de 7112,34 lei (f. d. 4) și 1380 lei (f. d. 42), urmând ca aceasta să fie compensată în partea sumei de *5864,96 lei.*
86. Și referitor la compensarea cheltuielilor de asistență juridică pretenția se va admite parțial, instanța atestând că reclamantul a făcut plata pentru aceste cheltuieli în mărime de 20000 lei (f. d. 47, 48). Totodată, analizând caracterul rezonabil al acestor cheltuieli,

instanța stabilește că acestea sunt disproporționat de mari, în raport cu acțiunile procesuale, complexitatea cauzei, timpul alocat, dar și a faptului că acțiunea a fost admisă parțial. În acest sens se stabilește că suma de 9000 lei este una rezonabilă și corespunzătoare pentru a fi compensată reclamantului „*****” societate cu răspundere limitată din contul pârâtului Asociația de proprietari în condominiu nr. *****.

87. În cealaltă parte se vor respinge pretențiile de compensare a cheltuielilor de judecată formulate de reclamant, ca fiind neîntemeiate.
88. În conformitate cu art. 236, 238-241 Cod de procedură civilă al Republicii Moldova, instanța de judecată

h o t ă r ă ş t e:

Acțiunea civilă înaintată de „*****” societate cu răspundere limitată către Asociația de proprietari în condominiu nr. ***** cu privire la încasarea datoriei, dobânzii de întârziere şi compensarea cheltuielilor de judecată se admite parţial.

Se încasează de la Asociația de proprietari în condominiu nr. *****, IDNO *****, în beneficiul „*****” societate cu răspundere limitată, IDNO *****, suma de 85813,36 (optzeci şi cinci mii opt sute treisprezece, 36) lei cu titlu de datorie născută în baza contractului de prestări de servicii de recepţie şi supraveghere nr. 2 din 1 noiembrie 2022 (calculată până în data de 5 ianuarie 2024), suma de 5864,96 (cinci mii opt sute șaizeci şi patru, 96) lei pentru compensarea cheltuielilor de plată a taxei de stat şi suma de 9000 (nouă mii) lei pentru compensarea cheltuielilor de asistență juridică.

În rest pretențiile se resping ca neîntemeiate.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile din data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău.

Președintele ședinței, Eleonora Badan-Melnic

Judecătorul