REPUBLICA MOLDOVA
JUDECĂTORIA
CHIȘINĂU

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

în cauza civilă

intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0129 împotriva pârâtului Alexei Cebotari, cu privire la încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată

(Dosarul nr. 2-25371/2025
Nr. PIGD: 2-25174821-12-2-16122025)
Perioada examinării cauzei: 16 decembrie 2026 – 27 aprilie 2026

Obiectul prezentului litigiu îl constituie pretențiile privind încasarea datoriei pentru serviciile locativ-comunale, a dobânzii de întârziere, precum și compensarea cheltuielilor de judecată. Obligația proprietarului de a achita serviciile locativ-comunale și contribuțiile aferente condominiului nu este condiționată de existența unui contract încheiat cu asociația, ci rezultă din lege, din calitatea de proprietar al unității și din furnizarea serviciilor aferente acesteia. Existența și cuantumul datoriei pentru serviciile locativ-comunale se stabilesc prin aprecierea coroborată a evidenței contului personal, a facturilor, a informațiilor privind sumele calculate și achitate, precum și a documentelor referitoare la furnizarea serviciilor.

municipiul Chișinău
27 aprilie 2026

Judecătorul Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, *Constantin Bragoi*, examinând, *în procedura cererilor cu valoare redusă*, cererea de chemare în judecată depusă de Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0129,

A C O N S T A T A T :

ÎN FAPT

Obiectul și temeiurile acțiunii deduse judecății:

1. La 16 decembrie 2025, Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0129, reprezentată de administratorul Alexei Bugai, a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Alexei Cebotari, solicitând:

1) încasarea de la Alexei Cebotari în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0129, a sumei restanței pentru serviciile locativ-comunale, în mărime de 18 906,62 lei, acumulată până la 1 octombrie 2025, pentru serviciile locativ-comunale prestate în apartamentul*****;

2) încasarea de la Alexei Cebotari în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0129, a cheltuielilor judiciare suportate în prezenta cauză civilă de către asociația reclamantă, sub forma taxei de timbru, a taxei de stat achitate la depunerea acțiunii civile în instanța de judecată, precum și a cheltuielilor pentru asistența juridică acordată de avocat.

2. În motivarea acțiunii, partea reclamantă a indicat că, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 56/225 (în continuare – ACC nr. 56/225), a fost constituită la data de 7 septembrie 2020 și are calitatea de gestionar al blocurilor locative nr. 35 și nr. 37 din *****, mun. Chișinău, exercitând atribuțiile de administrare a acestora în conformitate cu statutul Asociației.

3. Partea reclamantă a menționat că, prin Decizia nr. 21/3 din 17 decembrie 2020 „Cu privire la transmiterea blocurilor locative nr. 35 și nr. 37 din *****, mun. Chișinău, în gestiunea Asociației de Coproprietari nr. 56/225”, adoptată în baza cererii nr. 1944/20 din 09 octombrie 2020, s-a dispus transmiterea blocurilor locative menționate în gestiunea ACC nr. 56/225. În executarea deciziei menționate, prin Actul de transmitere-primire a fondului locativ nr. 141 din 25 ianuarie 2021, Comisia constituită din angajații Direcției Generale Locativ-Comunale a Consiliului municipal Chișinău a transmis în gestiunea ACC nr. 56/225 blocul locativ nr. 35 din *****, mun. Chișinău, cu nr. cadastral *****.112.01.

4. Partea reclamantă a precizat că, din partea ACC nr. 56/225, Actul de transmitere-primire a fondului locativ nr. 141 din 25 ianuarie 2021 a fost semnat de administratorul (președintele) Asociației, Alexei Bugai. Totodată, în cuprinsul actului au fost consemnate

caracteristicile blocului locativ transmis, fiind indicate, între altele, existența a 90 de apartamente și a 9 încăperi cu altă destinație decât cea locativă.

5. Partea reclamantă a subliniat că, prin Actul de transmitere-primire a fondului locativ nr. 142 din 25 ianuarie 2021, Comisia constituită din angajații Direcției Generale Locativ-Comunale a Consiliului municipal Chișinău a transmis în gestiunea ACC nr. 56/225 și blocul locativ nr. 37 din *****, mun. Chișinău, în temeiul aceleiași Decizii nr. 21/3 din 17 decembrie 2020 și al cererii nr. 1944/20 din 9 octombrie 2020. Actul de transmitere-primire a fondului locativ nr. 142 din 25 ianuarie 2021 a fost, de asemenea, semnat din partea ACC nr. 56/225 de către administratorul (președintele) Asociației, Alexei Bugai. În Actul de transmitere-primire a fondului locativ nr. 142 din 25 ianuarie 2021, sunt indicate caracteristicile blocului locativ transmis, inclusiv numărul de apartamente – 29 și numărul încăperilor cu altă destinație decât cea locativă – 8.

6. Partea reclamantă a menționat că cele două acte de transmitere-primire a fondului locativ, nr. 141 și nr. 142 din 25 ianuarie 2021, au fost înregistrate de către ACC nr. 56/225 în Registrul bunurilor imobile, ținut de Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău.

7. Partea reclamantă a relevat că, ulterior, la data de 21 februarie 2023, I.P. „Agenția Servicii Publice”, Departamentul înregistrare și licențiere a unităților de drept, Serviciul înregistrare a unităților de drept mun. Chișinău, în temeiul art. 86 alin. (2) din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu, a adoptat, din oficiu, decizia privind înregistrarea de stat a modificării formei juridice de organizare, precum și a denumirii depline și prescurtate a Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 56/225 în Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0129 (denumirea prescurtată – A.P.C. A0150-0129). Drept urmare a modificărilor legislative intervenite și a înregistrării modificărilor menționate, A.P.C. A0150-0129 este succesorul în drepturi al ACC nr. 56/225 și continuă să gestioneze blocurile locative nr. 35 și nr. 37 din *****, mun. Chișinău.

8. Partea reclamantă a indicat că A.P.C. A0150-0129, în calitate de gestionar al fondului locativ, administrează inclusiv blocul locativ nr. 35 din *****, mun. Chișinău, în care domiciliază pârâtul, locatarilor acestui bloc fiindu-le prestat întregul complex de servicii comunale și necomunale prevăzute de Regulamentul cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 281 din 17 aprilie 2024.

9. Partea reclamantă a enumerat, în acest sens, serviciile de încălzire a apartamentelor, alimentare cu apă caldă menajeră, alimentare cu apă potabilă, evacuare a apelor uzate, transportare a deșeurilor, servicii de ascensor, deservire tehnică și reparație a blocului locativ, deservire tehnică și reparație a echipamentelor tehnice din interiorul blocului, salubrizare a teritoriului aferent blocului locativ, servicii aferente rețelei de radiodifuziune prin fir, servicii de telecomunicații, alimentare cu energie electrică a apartamentelor și a locurilor de uz comun, inclusiv pentru funcționarea ascensoarelor, precum și serviciile aferente sistemului de semnalizare împotriva incendiilor.

10. Partea reclamantă a afirmat că serviciile prestate locatarilor blocului locativ corespund nivelului de calitate necesar și cerințelor stabilite de cadrul normativ aplicabil.

11. Partea reclamantă a menționat că, potrivit informației din Registrul bunurilor imobile, deținut de Departamentul Cadastru al I.P. „Agenția Servicii Publice”, pârâtul Alexei Cebotari este proprietarul apartamentului**********

12. Partea reclamantă a invocat că A.P.C. A0150-0129, în calitate de gestionar al blocului locativ, a deschis un cont personal pentru *****, pe numele pârâtului, în baza căruia sunt calculate plățile aferente serviciilor locativ-comunale prestate pentru acest loc de consum. Totodată, reclamanta a susținut că pârâtul domiciliază în apartamentul respectiv și efectuează periodic anumite plăți pentru serviciile comunale de care beneficiază.

13. Partea reclamantă a invocat că A.P.C. A0150-0129, în calitate de gestionar al blocului locativ, a asigurat furnizarea și prestarea în volum deplin a serviciilor locativ-comunale pentru apartamentul menționat, însă pârâtul, beneficiind de serviciile respective, nu a achitat integral contravaloarea acestora, acumulând restanțe pentru mai multe categorii de servicii comunale.

14. Partea reclamantă a precizat că, potrivit bonului de plată emis lunar de Centrul de calcul Î.M. „Infocom”, la situația din 1 octombrie 2025, pentru apartamentul***** au fost înregistrate următoarele restanțe: pentru deservirea blocului locativ – 3 552,50 lei; pentru transportarea deșeurilor – 2 712,50 lei; pentru alimentarea cu apă potabilă – 10 252,11 lei; pentru serviciul de gestiune – 24,20 lei; penalitate – 202,96 lei; comision pentru încasarea plăților – 12,35 lei; fondul de reparație și dezvoltare – 2 150 lei.

15. Partea reclamantă a susținut că, la situația din 1 octombrie 2025, pârâtul a acumulat o datorie pentru serviciile locativ-comunale în sumă totală de 18 906,62 lei, a cărei încasare o solicită de la acesta.

16. Partea reclamantă a explicat că pârâtul a înregistrat anterior restanțe și la achitarea serviciilor de furnizare a energiei termice, acestea fiind achitate în luna octombrie 2024. Totodată, începând cu luna octombrie 2024, pârâtul ar fi acumulat noi restanțe pentru serviciile de furnizare a energiei termice.

17. Partea reclamantă a specificat că, în temeiul contractului de furnizare încheiat în luna noiembrie 2024 cu A.P.C. A0150-0129, S.A. „Termoelectrica” emite lunar facturile aferente serviciilor prestate și le transmite proprietarilor apartamentelor. În cazul neachitării serviciilor consumate, furnizorul de energie termică, S.A. „Termoelectrica”, este în drept să înainteze în mod direct pretenții față de proprietarii apartamentelor care au acumulat restanțe. Din acest motiv, potrivit reclamantei, restanțele aferente furnizării energiei termice nu sunt incluse în suma de 18 906,62 lei solicitată prin prezenta acțiune.

18. Partea reclamantă a invocat că existența și cuantumul datoriei în sumă de 18 906,62 lei sunt confirmate prin calculul descifrat al serviciilor calculate și achitate, întocmit de Î.M. „Infocom”, în calitate de centru de calcul specializat. În acest sens, reclamanta a făcut referire la informația descifrată privind achitarea serviciilor comunale pentru locul de consum situat în *****, pentru perioada 1 martie 2022 – aprilie 2025, din care rezultă că, la situația din 1 mai 2025, era înregistrată o restanță în mărime de 11 072,61 lei.

19. Partea reclamantă a adăugat că existența restanței este confirmată și prin copia bonului de plată pentru serviciile comunale aferente locului de consum din *****, emis pe numele pârâtului Alexei Cebotari pentru luna octombrie 2025, cu termenul de achitare până la data de 30 noiembrie 2025.

20. Partea reclamantă a accentuat că, în perioada în care s-a format datoria pentru serviciile comunale, pârâtul a efectuat periodic anumite plăți. În opinia reclamantei, prin efectuarea acestor plăți pârâtul ar fi recunoscut datoria aferentă serviciilor comunale, iar asemenea acțiuni de recunoaștere a datoriei ar fi avut drept efect întreruperea cursului prescripției extinctive.

21. Partea reclamantă a subliniat că A.P.C. A0150-0129 a înaintat pârâtului reclamații prin care i-a solicitat achitarea restanței acumulate, însă acestea au rămas fără răspuns, iar datoria pentru serviciile comunale a continuat să se majoreze și nu a fost achitată integral. Pârâtul a fost informat lunar despre existența și cuantumul restanței, precum și despre necesitatea achitării acesteia, prin intermediul bonurilor de plată emise de Î.M. „Infocom" și transmise pârâtului de către A.P.C. A0150-0129. Astfel, întrucât, potrivit susținerilor reclamantei, pârâtul nu și-a executat obligația de plată a datoriei acumulate, A.P.C. A0150-0129 a considerat necesară sesizarea instanței de judecată cu prezenta acțiune.

22. Partea reclamantă a relatat că A.P.C. A0150-0129, în calitate de reprezentant al proprietarilor unităților, respectiv al apartamentelor și al încăperilor cu altă destinație amplasate în blocurile locative aflate în gestiunea sa, a încheiat contracte de furnizare și prestare a serviciilor comunale cu furnizorii și prestatorii de servicii, inclusiv cu S.A. „Termoelectrica", Î.M. „Apă-Canal Chișinău" și Î.M. „Autosalubritate". În temeiul acestor contracte este asigurată furnizarea și prestarea serviciilor locativ-comunale către proprietarii unităților din blocurile locative gestionate de Asociație.

23. Partea reclamantă a notat că proprietarii unităților din blocurile locative gestionate de A.P.C. A0150-0129 au calitatea de consumatori ai serviciilor comunale și, în această calitate, au obligația de a achita integral și în termen facturile emise de furnizor sau de alți intermediari contractați de furnizor ori de intermediarul de servicii. În cazul în care o unitate este deținută sau posedată de mai mulți consumatori, aceștia sunt obligați în solidar să achite furnizorului costul serviciilor repartizate unității respective, în conformitate cu facturile emise de furnizor sau de intermediarii contractați de acesta ori de intermediarul de servicii.

24. Partea reclamantă a relevat că, potrivit raporturilor contractuale stabilite cu furnizorii de servicii comunale, obligațiile de plată aferente serviciilor furnizate locatarilor din blocurile gestionate sunt pretinse de furnizori de la A.P.C. A0150-0129, inclusiv în situația în care proprietarii unităților au acumulat datorii pentru serviciile consumate. Serviciile comunale furnizate unităților amplasate în blocurile locative gestionate de A.P.C. A0150-0129 sunt efectiv consumate de proprietarii și locatarii apartamentelor, acestora revenindu-le, în opinia reclamantei, obligația de a achita contravaloarea serviciilor consumate.

25. Partea reclamantă a conchis că A.P.C. A0150-0129 acționează în calitate de reprezentant al proprietarilor unităților din blocurile locative gestionate și a încheiat, în numele acestora, contractele privind furnizarea și prestarea serviciilor comunale. În temeiul raporturilor contractuale respective, furnizorii înaintează către A.P.C. A0150-0129 pretențiile privind achitarea serviciilor furnizate, iar Asociația, la rândul său, solicită proprietarilor unităților din blocurile locative gestionate achitarea sumelor corespunzătoare serviciilor de care aceștia au beneficiat.

26. Partea reclamantă a afirmat că A.P.C. A0150-0129 se află într-o situație financiară precară, determinată de neachitarea de către proprietarii și locatarii apartamentelor a plăților aferente serviciilor locativ-comunale, circumstanță care, în opinia sa, se răsfrânge negativ asupra posibilității de a asigura gestionarea corespunzătoare și calitativă a blocurilor locative.

27. Partea reclamantă a pretins că pârâtului Alexei Cebotari îi revine obligația legală de a achita restanța acumulată pentru serviciile locativ-comunale prestate, care, la situația din 1 octombrie 2025, constituie suma de 18 906,62 lei. Reclamanta a susținut că existența și întinderea acestei obligații rezultă din actele și înscrisurile anexate la cererea de chemare în judecată.

28. Partea reclamantă a opinat că, prin prisma normelor legale invocate, obligația de achitare a costului serviciilor locativ-comunale prestate urmează a fi pusă în sarcina beneficiarului acestora, în speță, a pârâtului Alexei Cebotari, în calitate de proprietar și locatar al apartamentului***** din *****, mun. Chișinău. Potrivit poziției reclamantei, pârâtul a beneficiat de serviciile comunale furnizate pentru apartamentul respectiv, însă nu și-a executat integral obligația de achitare a contravalorii acestora.

29. Partea reclamantă a conchis că, în raport cu circumstanțele de fapt expuse, probele anexate și normele de drept invocate, cererea de chemare în judecată formulată de A.P.C. A0150-0129 împotriva lui Cebotari Alexei este întemeiată, solicitând instanței admiterea integrală a acesteia și încasarea de la pârât a datoriei pretinse.

30. Cu referire la cheltuielile de judecată, partea reclamantă a indicat că, raportat la valoarea acțiunii de 18 906,62 lei și la prevederile Anexei nr. 1 la Legea taxei de stat nr. 213/2023, taxa de stat aferentă depunerii acțiunii constituie 806,22 lei, iar taxa de timbru – 200 lei. Astfel, în temeiul art. 94 și 96 din Codul de procedură civilă, reclamanta a solicitat încasarea de la pârât, în beneficiul său, a cheltuielilor de judecată suportate în legătură cu examinarea cauzei.

31. În materie de drept, partea reclamantă și-a întemeiat acțiunea în baza prevederilor art. 3 alin. (1) și art. 25 alin. (1) din Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402 din 24 octombrie 2002, art. 4, 50 alin. (1) și (2) și art. 51 alin. (4) din Legea nr. 75 din 30 aprilie 2015 cu privire la locuințe, art. 49 alin. (3) lit. c) din Legea nr. 187 din 14 iulie 2022 cu privire la condominiu, pct. 112 și 115 din Regulamentul cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 281 din 17 aprilie 2024, art. 9, 10, 15 – 16, 19, 774, 776, 777, 858, 901 și art. 912 din Codul civil, precum și art. 5, 6, 7, 38, 85, 94, 96, 166 și 167 din Codul de procedură civilă.

32. La 13 martie 2026, Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0129, reprezentată de administratorul Alexei Bugai, a depus o cerere privind majorarea cuantumului pretențiilor, prin care a solicitat:

1) încasarea de la Alexei Cebotari în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0129, a sumei restanței pentru serviciile locativ-comunale, în mărime de 23 628,35 lei, acumulată până la 1 ianuarie 2026, pentru serviciile locativ-comunale prestate în apartamentul*****;

2) încasarea de la Alexei Cebotari în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0129, a sumei de 3 676,29 lei, cu titlu de dobândă de întârziere, calculată pentru

neachitarea la timp, în fiecare lună, a serviciilor comunale prestate pentru locul de consum situat în apartamentul*****, pentru perioada de la data neachitării integrale a sumelor calculate lunar, începând cu 1 decembrie 2022 până la 11 martie 2026;

3) încasarea de la Alexei Cebotari în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0129, a cheltuielilor judiciare suportate în prezenta cauză civilă de către asociația reclamantă, sub forma taxei de timbru în sumă de 200 lei, a taxei de stat achitate la depunerea acțiunii civile inițiale în instanța de judecată și a taxei de stat achitate suplimentar pentru majorarea cuantumului pretențiilor în sumă de 1 245,09 lei, a cheltuielilor pentru asistența juridică acordată de avocat în sumă de 3 000 lei, a cheltuielilor pentru efectuarea serviciilor de xerocopiere în sumă de 124 lei, precum și a sumei de 17,65 lei pentru servicii de acces la portalul de calculare a dobânzii de întârziere, în total cheltuieli de judecată în sumă de 4 586,74 lei.

33. În motivarea cererii de majorare, partea reclamantă a indicat că, prin cererea inițială de chemare în judecată, a solicitat încasarea de la pârâtul Alexei Cebotari a datoriei pentru serviciile locativ-comunale în sumă de 18 906,62 lei, calculată până la data de 1 octombrie 2025. Ulterior, având în vedere continuarea acumulării restanțelor și informațiile actualizate furnizate de Î.M. „Infocom", reclamanta și-a majorat pretenția privind datoria principală până la suma de 23 628,35 lei, calculată la situația din 1 ianuarie 2026.

34. Partea reclamantă a formulat suplimentar o pretenție privind încasarea dobânzii de întârziere în sumă de 3 676,29 lei, calculată pentru perioada 1 decembrie 2022 – 12 martie 2026, invocând neachitarea la scadență a plăților lunare pentru serviciile comunale și prevederile art. 942 din Codul civil.

35. În susținerea majorării pretențiilor, partea reclamantă a prezentat informația descifrată privind sumele calculate și achitate pentru apartamentul*****, eliberată de Î.M. „Infocom" pentru perioada 1 mai 2025 – 4 ianuarie 2026, precum și bonul de plată pentru luna ianuarie 2026, precizând că motivele de fapt și de drept invocate pentru încasarea datoriei au rămas aceleași ca în cererea inițială.

36. Partea reclamantă a menționat că, urmare a majorării pretenției privind încasarea datoriei până la suma de 23 628,35 lei, taxa de stat aferentă acestei pretenții constituie 995,09 lei. Având în vedere că la depunerea acțiunii inițiale a fost achitată taxa de stat în sumă de 806,22 lei, pentru majorarea pretenției reclamanta a achitat suplimentar suma de 188,87 lei. Totodată, partea reclamantă a relevat că, pentru pretenția suplimentară privind încasarea dobânzii de întârziere în sumă de 3 676,29 lei, taxa de stat constituie 250 lei. Astfel, reclamanta a solicitat încasarea de la pârât a taxei de stat achitate în cuantum total de 1 245,09 lei, dintre care suma de 438,87 lei a fost achitată suplimentar în legătură cu majorarea și concretizarea pretențiilor.

37. Partea reclamantă a solicitat, de asemenea, în temeiul art. 94 și 96 din Codul de procedură civilă, compensarea celorlalte cheltuieli de judecată suportate, și anume: 3 000 lei pentru asistența juridică acordată de avocat, 200 lei cu titlu de taxă de timbru și 124 lei pentru serviciile de xerocopiere. Suplimentar, partea reclamantă a invocat suportarea unor cheltuieli pentru accesul la portalul de calcul al dobânzii de întârziere, serviciu contractat de la S.R.L. „Pro-Lex Law". Din costul total de 300 lei, aferent calculării dobânzilor pentru 17 apartamente vizate în litigii, reclamanta a atribuit prezentei cauze suma de 17,65 lei, solicitând încasarea acesteia de la pârât cu titlu de cheltuieli de judecată.

Poziția pârâtului asupra acțiunii:

38. La 17 martie 2026, avocatul Radu Cijicenco, acționând în interesele pârâtului Alexei Cebotari, a depus referință prin care a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată.

39. În susținerea poziției sale, partea pârâtă a indicat că pretențiile formulate de A.P.C. A0150-0129 sunt neîntemeiate, întrucât între reclamantă și pârât nu ar fi fost încheiat niciun contract prin care să fie stabilite serviciile prestate și tarifele aplicabile pentru administrarea și deservirea apartamentului***** din *****, mun. Chișinău. În opinia pârâtului, simpla emitere a unor facturi sau conturi de plată nu conferă reclamantei dreptul de a încasa sumele indicate în acestea în lipsa unui temei juridic corespunzător.

40. Partea pârâtă a susținut că, potrivit Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu, raporturile dintre asociație și proprietar în materia administrării condominiului urmează a fi reglementate printr-un contract de administrare încheiat în formă scrisă, care trebuie să prevadă, între altele, volumul serviciilor prestate de gestionar, cuantumul plăților pentru serviciile de administrare sau modul exact de determinare a acestora, precum și indicatorii de performanță. Pârâtul a invocat că un asemenea contract nu a fost încheiat între părți.

41. Partea pârâtă a contestat, de asemenea, modul de stabilire a tarifelor, susținând că reclamanta a prezentat conturi cu sume lunare variabile, care nu ar avea la bază tarife calculate și aprobate în modul prevăzut de lege. În acest context, pârâtul a invocat că tarifele pentru deservirea tehnică și reparația blocurilor locative, ascensoarelor și instalațiilor tehnice interioare, precum și pentru salubrizarea terenului aferent, urmează a fi aprobate de adunarea generală a asociației, potrivit Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu.

42. Partea pârâtă a atras atenția asupra faptului că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, apartamentul***** are suprafața de 29 m^2, în timp ce în datele utilizate de reclamantă la efectuarea calculelor ar figura o suprafață locativă de 15,3 m^2 și una auxiliară de 29 m^2, respectiv o suprafață totală de 44,3 m^2. În opinia pârâtului, această neconcordanță ar demonstra caracterul eronat al datelor utilizate la calcularea plăților.

43. Cu referire la energia termică, partea pârâtă a susținut că apartamentul***** este complet debranșat de la sistemul centralizat de încălzire, nu dispune de calorifere și nici nu este traversat de conducte de agent termic, motiv pentru care a contestat pretinderea unor plăți aferente consumului de energie termică.

44. În ceea ce privește deservirea blocului locativ, partea pârâtă a afirmat că tariful aprobat ar constitui 2,5 lei/m^2, însă, începând cu luna aprilie 2024, reclamanta ar fi aplicat un tarif de 5 lei/m^2, fără ca acesta să fi fost modificat de adunarea A.P.C. A0150-0129. Totodată, referitor la fondul pentru reparații și dezvoltare, pârâtul a susținut că, în locul tarifului de 25 lei pentru un apartament, reclamanta i-ar fi calculat câte 100 lei, respectiv un cuantum de patru ori mai mare decât cel pretins a fi aprobat.

45. Referitor la consumul de apă, partea pârâtă a contestat cantitățile facturate, susținând că reclamanta îi calculează lunar un consum de aproximativ 59-60 m^3 de apă, deși, potrivit datelor indicate chiar de reclamantă, în apartament ar locui o singură persoană. În opinia pârâtului, asemenea cantități nu corespund unui consum real și rezonabil pentru apartamentul respectiv.

46. Cu privire la evacuarea deșeurilor, partea pârâtă a susținut că tariful stabilit este de 17,5 lei pentru o persoană, însă reclamanta ar fi calculat plata raportând-o la un număr mai mare de persoane decât cele care locuiesc efectiv în apartament. Cu titlu de exemplu, pârâtul a făcut referire la documentul de plată pentru luna mai 2025, în care ar fi fost indicate 10 persoane și calculată suma de 175 lei pentru evacuarea deșeurilor, susținând că această modalitate eronată de calcul ar fi fost aplicată pe întreaga perioadă pretinsă.

47. În partea ce ține de penalitățile calculate, partea pârâtă a invocat prevederile art. 947 și 948 din Codul civil, susținând că nu există între părți un act juridic scris care să conțină o clauză penală pentru neexecutarea obligațiilor. Din acest motiv, pârâtul a considerat neîntemeiată și suma calculată de reclamantă cu titlu de penalitate. Totodată, acesta a contestat sumele calculate cu titlu de comision pentru încasarea plăților și serviciu de gestiune, invocând lipsa unui temei pentru perceperea lor și caracterul inopozabil al acestora față de pârât.

48. Suplimentar, partea pârâtă a informat instanța despre existența procesului penal, început la 10 septembrie 2024 și examinat de organul de urmărire penală al Direcției de Poliție mun. Chișinău. Potrivit susținerilor din referință, în cadrul acestuia ar fi cercetate pretinse acțiuni ale administratorului A.P.C. A0150-0129, Alexei Bugai, referitoare, între altele, la modul de dobândire a calității de administrator, gestionarea fondurilor acumulate de la locatari și includerea în bonurile de plată a unor sume al căror mod de calcul ar fi netransparent. Pârâtul a precizat că, în cadrul cercetărilor respective, la Centrul Național de Expertize Judiciare ar fi în curs de efectuare o expertiză contabilă privind activitatea A.P.C. A0150-0129.

49. În concluzie, partea pârâtă a considerat că reclamanta nu a demonstrat existența unui temei contractual și nici corectitudinea tarifelor, datelor și calculelor care au stat la baza formării datoriei pretinse, motiv pentru care a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată.

Obiecțiile reclamantei față de argumentele invocate de pârât:

50. La 1 aprilie 2026, Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0129, reprezentată de administratorul Alexei Bugai, a depus obiecții față de poziția procesuală a pârâtului Alexei Cebotari, solicitând admiterea integrală a cererii de chemare în judecată, în sensul formulat.

51. În replică la argumentele invocate de pârât, partea reclamantă a indicat că apartamentul***** este deconectat de la sistemul centralizat de încălzire și este dotat cu un sistem autonom pe bază de gaze naturale, însă a susținut că prin apartamentul respectiv tranzitează conductele sistemului centralizat prin care este furnizată energia termică altor apartamente din bloc. Potrivit reclamantei, blocul locativ dispune, conform proiectului, de un sistem vertical de alimentare cu energie termică, iar rețelele de tranzit care traversează apartamentele constituie parte a acestui sistem.

52. Partea reclamantă a invocat că deconectarea unui apartament de la sistemul centralizat de încălzire nu înlătură în mod automat orice obligație de plată aferentă energiei termice. În acest sens, a făcut referire la reglementările privind deconectarea apartamentelor și la obligațiile proprietarilor unităților debranșate, susținând că, după intrarea în vigoare a Hotărârii Curții Constituționale nr. 4 din 3 martie 2022, calculele pentru apartamentele debranșate sunt efectuate de S.A. „Termoelectrica” și S.R.L. „Infobon”, în baza metodologiilor aplicabile și a datelor tehnice ale blocului locativ.

53. Cu privire la argumentul pârâtului privind lipsa unui contract individual de administrare, partea reclamantă a invocat că A.P.C. A0150-0129 exercită ea însăși funcția de administrare a condominiului. În acest sens, a făcut referire la pct. 19 din Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 281/2024, potrivit căruia administrarea prin intermediul unui gestionar se efectuează în temeiul unui contract de administrare încheiat între gestionar și asociație sau proprietarul blocului, cu excepția situației în care asociația de proprietari își exercită de sine stătător funcția de administrare.

54. Partea reclamantă a mai relevat că, potrivit Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu, toți proprietarii din condominiu sunt, prin efectul legii, membri ai asociației, iar fiecare proprietar dobândește această calitate din momentul dobândirii dreptului de proprietate asupra unității. Totodată, proprietarul este obligat să achite asociației cota sa de contribuție corespunzătoare cheltuielilor asociației repartizate unității sale.

55. Referitor la contestarea plăților pentru deservirea blocului, partea reclamantă a arătat că lucrările de întreținere și reparație a condominiului, a rețelelor inginerești și a locurilor de uz comun sunt efectuate de asociație din contul proprietarilor, iar plata pentru administrarea condominiului, reparația elementelor constructive și a instalațiilor tehnice interioare de uz comun se efectuează lunar și proporțional cotei-părți, în baza tarifelor aprobate. Reclamanta a subliniat, de asemenea, că nefolosirea sau refuzul proprietarului de a folosi părțile comune nu constituie temei pentru eliberarea acestuia de cheltuielile aferente condominiului.

56. În ceea ce privește consumul de apă potabilă contestat de pârât, partea reclamantă a susținut că sumele facturate sunt corecte, motivând că apartamentul***** ar fi utilizat de Alexei Cebotari în activitatea unui apartament-hotel, în care sunt cazate zilnic diferite persoane pentru perioade scurte de timp. Din această perspectivă, reclamanta a considerat că volumul de apă facturat este justificat de modalitatea efectivă de utilizare a apartamentului.

57. Cu privire la plata pentru transportarea deșeurilor, partea reclamantă a susținut că aceasta a fost aprobată printr-o hotărâre a Asociației din luna februarie 2024 și că modul de calcul se justifică, de asemenea, prin utilizarea apartamentului în scop hotelier. Potrivit reclamantei, persoanele cazate în apartament generează deșeuri menajere care sunt ulterior evacuate de personalul angajat, motiv pentru care plata pentru transportarea deșeurilor ar fi calculată corect și întemeiat.

58. Referitor la fondul pentru reparații și dezvoltare, partea reclamantă a susținut că plata este legală și întemeiată, fiind destinată acumulării mijloacelor financiare necesare pentru reparația fondului locativ și fiind calculată în temeiul hotărârilor adoptate de organele de conducere ale Asociației.

59. Cu privire la înscrisul prezentat de partea pârâtă referitor la existența unui proces penal, partea reclamantă a contestat pertinența și admisibilitatea acestuia, susținând că existența unui proces penal nu demonstrează vinovăția administratorului Asociației și invocând principiul prezumției nevinovăției. Reclamanta a solicitat ca înscrisul respectiv să nu fie reținut ca probă în prezenta cauză civilă, apreciind că acesta nu are legătură cu obiectul litigiului și nu demonstrează circumstanțe relevante pentru soluționarea pretențiilor privind datoria pentru serviciile comunale.

60. În concluzie, partea reclamantă a reiterat că pârâtului Alexei Cebotari, în calitate de proprietar al apartamentului***** din *****, mun. Chișinău, îi revine obligația de a achita

restanțele acumulate pentru serviciile comunale și cheltuielile aferente condominiului, susținând că acestea sunt confirmate prin actele și înscrisurile anexate la dosar. Reclamanta a apreciat că argumentele formulate de reprezentantul pârâtului nu sunt susținute de probe suficiente și nu justifică exonerarea acestuia de obligația de plată.

ASPECTE DE PROCEDURĂ

61. Potrivit fișei de repartizare a dosarului, la 16 decembrie 2025, prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor, cauza civilă a fost repartizată spre examinare, în mod automat și aleatoriu, judecătorului Constantin Bragoi.

62. Conform art. 276^2 alin. (1) din Codul de procedură civilă, „*(1) Dacă valoarea cererii în cauzele de încasare a unei sume de bani nu depăşeşte 10 salarii medii pe economie prognozate la data sesizării instanţei, fără a se lua în considerare dobânzile, penalităţile, cheltuielile de judecată şi alte venituri accesorii, această cerere se examinează ca cerere cu valoare redusă.*"

63. În conformitate cu prevederile art. 276^3 alin. (2) și (3) din Codul de procedură civilă, „*(2) Judecătorul poate dispune citarea participanţilor la proces dacă apreciază acest fapt ca fiind necesar sau dacă admite solicitarea uneia dintre părţi de a examina cererea în şedinţă publică. Judecătorul poate să respingă o astfel de solicitare în cazul în care consideră că, ţinând cont de împrejurările cauzei, nu sînt necesare dezbateri publice. Respingerea se dispune printr-o încheiere motivată care poate fi atacată odată cu fondul. (3) 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.*"

64. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 19 decembrie 2025, s-a acceptat spre examinare, în procedura cererilor cu valoare redusă, cererea de chemare în judecată înaintată de Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0129.

65. La 17 martie 2026, avocatul Radu Cijicenco, acționând în interesele pârâtului Alexei Cebotari, a depus referință la cererea de chemare în judecată, prin care a solicitat respingerea integrală a acesteia ca fiind neîntemeiată. Prin aceeași referință, partea pârâtă a solicitat atragerea în proces, în calitate de intervenient accesoriu, a Inspectoratului de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare și Protecția Consumatorilor, în vederea prezentării concluziilor asupra cauzei sub aspectul protecției drepturilor consumatorului. Totodată, partea pârâtă a solicitat examinarea cauzei în ședință publică, cu participarea părților.

66. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 30 martie 2026, a fost respinsă, ca neîntemeiată, cererea depusă de avocatul Radu Cijicenco, în interesele pârâtului Alexei Cebotari, privind examinarea cauzei în ședință publică.

67. Printr-o altă încheiere a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 30 martie 2026, a fost respinsă, ca neîntemeiată, cererea depusă de avocatul Radu Cijicenco, în interesele pârâtului Alexei Cebotari, privind atragerea în proces, în calitate de intervenient accesoriu, a

Inspectoratului de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare și Protecția Consumatorilor.

68. La acest compartiment, judecătorul notează că, la 2 aprilie 2026, instanța a expediat părții pârâte obiecțiile formulate de partea reclamantă în raport cu argumentele expuse în referința la cererea de chemare în judecată, oferindu-i astfel posibilitatea de a lua cunoștință de poziția reclamantei și, după caz, de a prezenta explicații, obiecții sau argumente suplimentare în susținerea poziției sale procesuale. Cu toate acestea, până la data pronunțării hotărârii, 27 aprilie 2026, partea pârâtă nu a prezentat instanței explicații, obiecții ori argumente suplimentare cu privire la cele invocate de partea reclamantă.

MOTIVAREA INSTANȚEI

69. ***Studiind cererea de chemare în judecată, referința depusă de pârât, probele administrate în vederea dovedirii circumstanțelor invocate și apreciindu-le în ansamblu, prin raportare la prevederile legale incidente speței, judecătorul ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată formulată de Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0129 este întemeiată în parte și, prin urmare, urmează a fi admisă în parte, pentru considerentele ce urmează.***

70. În conformitate cu prevederile art. 239 din Codul de procedură civilă, „*hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.*”

71. Potrivit art. 240 alin. (1) și (3) din Codul de procedură civilă, „*(1) La deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii. (3) Instanţa judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.*”

72. Conform prevederilor art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, „*fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale, dacă legea nu dispune altfel.*”

73. Potrivit art. 121 din Codul de procedură civilă, „*instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.*”

74. În acord cu prevederile art. 130 alin. (1) - (4) din Codul de procedură civilă, „*(1) Instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. (2) Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. (3) Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei. (4) Ca rezultat al aprecierii probelor, instanţa judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe şi respingerea altor probe, precum şi argumentarea preferinţei unor probe faţă de altele.*”

75. Conform jurisprudenței CtEDO instanța de judecată, potrivit regulilor unui proces echitabil pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii (*hot. Hirro Balani v. Spaniei, nr. 18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis v. Greciei nr. 21522/93 din 29.05.1997 §43*).

76. Cercetând starea de fapt în baza materialelor și lucrărilor dosarului, judecătorul constată că, Alexei Cebotari este proprietarul apartamentului*****, situat în mun. Chișinău, *****. Dreptul de proprietate al acestuia asupra bunului imobil rezultă din extrasul din Registrul bunurilor imobile nr. *****112, tipărit la 3 iulie 2025. Totodată, din cuprinsul extrasului menționat rezultă că asupra bunului imobil nu sunt înregistrați alți coproprietari (f.d. 11).

77. Potrivit extrasului din contul personal nr. 35/15 din 1 decembrie 2025, Alexei Cebotari figurează în calitate de locatar al apartamentului***** din *****, mun. Chișinău, pentru această unitate fiind deschis și ținut un cont personal destinat evidenței plăților aferente serviciilor locativ-comunale (f.d. 12).

78. Din înscrisurile administrate la dosar, judecătorul mai reține că A.P.C. A0150-0129 exercită atribuțiile de administrare și gestionare a blocului locativ nr. 35 din *****, mun. Chișinău, în cadrul căruia este amplasat apartamentul proprietatea pârâtului Alexei Cebotari.

79. În exercitarea atribuțiilor de administrare a blocului locativ și în scopul asigurării furnizării serviciilor locativ-comunale necesare proprietarilor unităților din condominiu, A.P.C. A0150-0129 a încheiat contracte cu operatorii și prestatorii de servicii de profil, inclusiv cu S.A. „Termoelectrica", S.A. „Apă-Canal Chișinău" și Î.M. Regia „Autosalubritate". În temeiul acestor raporturi contractuale este asigurată furnizarea și prestarea serviciilor locativ-comunale pentru unitățile din blocul administrat de Asociație, inclusiv pentru ***** (f.d. 20-22, 23-25).

80. Examinând informațiile privind calcularea și achitarea serviciilor locativ-comunale, facturile eliberate de Î.M. „Infocom", precum și ordinele de încasare a numerarului aferente lunilor mai 2025, iunie 2025, octombrie 2025, decembrie 2025 și ianuarie 2026, judecătorul constată că pentru apartamentul proprietatea pârâtului au fost calculate periodic plăți pentru deservirea blocului locativ, transportarea deșeurilor, alimentarea cu apă potabilă, serviciul de gestiune, penalități, comisionul pentru încasarea plăților, precum și contribuții la fondul de reparație și dezvoltare (f.d. 13-15, 16-19).

81. Totodată, din aceleași înscrisuri rezultă că obligațiile de plată aferente apartamentului***** nu au fost executate integral. Diferența dintre sumele calculate și cele efectiv achitate a determinat acumularea unei restanțe care, potrivit situației reflectate în actele dosarului la 1 ianuarie 2026, constituia 23 628,35 lei (f.d. 13-15, 16-19).

82. Astfel, întrucât obligațiile de plată nu au fost executate integral, iar litigiul nu a fost soluționat pe cale amiabilă, la 16 decembrie 2025, Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0129 a sesizat instanța de judecată cu prezenta acțiune.

83. Coroborând circumstanțele de fapt reținute în cauză cu normele de drept aplicabile raportului juridic litigios, judecătorul concluzionează că acțiunea formulată de Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0129 este întemeiată în parte și, prin urmare, urmează a fi admisă în parte.

Legislația pertinentă examinării pretențiilor deduse judecății:

84. Prevederile relevante ale Codului civil sunt următoarele:

Articolul 9

Temeiurile apariţiei drepturilor şi obligaţiilor civile

„*(1) Drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sunt 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; b) din acte emise de o autoritate publică, prevăzute de lege drept temei al apariţiei drepturilor şi obligaţiilor civile. [...]”

Articolul 10

Exercitarea drepturilor şi executarea obligaţiilor

„*(1) 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 până la proba contrară. [...]*”

Articolul 774

Dispoziţii generale cu privire la obligaţie

„*(1) 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. [...]*”

Articolul 775

Dispoziţii generale cu privire la obligaţie

„*(1) Debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei. [...]*”

Articolul 776

Temeiurile naşterii obligaţiilor

„*Obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.*”

Articolul 858

Condiţiile generale de executare a obligaţiilor

„*(1) Temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii.*

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

Articolul 901

Mijloacele juridice de apărare ale creditorului în caz de neexecutare a obligaţiei

„*(1) Atunci când, fără justificare, debitorul nu îşi execută obligaţia, creditorul poate, în condiţiile legii şi, după caz, ale contractului, la alegerea sa: a) să ceară executarea silită a obligaţiei. [...]*”

Articolul 912

Executarea silită a obligaţiilor pecuniare

„*(1) Creditorul are dreptul de a obţine plata silită a sumelor de bani datorate ajunse la scadenţă. [...]*”

Articolul 942

Dobânda de întârziere în executarea obligațiilor pecuniare

„*(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 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. [...]”

85. Prevederile relevante ale Legii nr. 187 din 14 iulie 2022 cu privire la condominiu, sunt următoarele:

Articolul 3

Noțiuni principale

„*În sensul prezentei legi, următoarele noțiuni semnifică:*

asociație de proprietari din condominiu *(denumită în continuare și asociație) – persoană juridică de drept privat organizată sub forma juridică de asociație în scopul administrării condominiului, având ca membri doar proprietarii din condominiu;*

condominiu *– ansamblu format dintr-un teren cu una sau, în condițiile art. 10, mai multe clădiri în care există unități care fac obiectul dreptului de proprietate exclusivă și părți comune care fac obiectul dreptului de proprietate comună, care sunt destinate folosinței sau utilității mai multor proprietari;*

condominiu cu destinație locativă *– condominiu care cuprinde una sau mai multe unități cu destinație locativă;*

proprietar din condominiu *(denumit în continuare și proprietar) – persoană fizică sau juridică, statul sau unitatea administrativ-teritorială, titular al unui drept de proprietate în 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 și epurarea apelor uzate și 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 și nu pot fi contractate individual de către proprietarii ori posesorii unităților ori facturate individual acestora. [...]*”

Articolul 17

Drepturile proprietarului

„*(1) Proprietarul are dreptul: a) să folosească unitatea conform destinației, în corespundere cu dispozițiile prezentei legi, ale actului de constituire a condominiului și ale regulamentului condominiului; b) să folosească părțile comune conform destinației, cu*

respectarea prezentei legi, a actului de constituire a condominiului și a regulamentului condominiului. [...]”

Articolul 18

Obligațiile proprietarului

„*(1) Proprietarul trebuie să se comporte cu bună-credință și să respecte interesele legitime ale celorlalți proprietari în raporturile dintre ei și în raporturile sale cu asociația. [...]*”

Articolul 21

Organizarea tuturor proprietarilor dintr-un condominiu într-o singură asociație

„*(1) Toți proprietarii dintr-un condominiu sunt membri, prin efectul prezentei legi, ai aceleiași asociații de proprietari din condominiu (în continuare – asociație). [...]*”

Articolul 25

Calitatea de membru al asociației

„*(1) 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. [...]*”

Articolul 48

Obligația proprietarului de a plăti cota de contribuție

„*(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. [...]*”

Articolul 49

Contractarea de către asociație a serviciilor intermediate și răspunderea pentru plata lor

„*(1) Administratorul asociației încheie cu furnizorul fiecare contract de furnizare a serviciilor intermediate după aprobarea lui prin hotărâre a adunării generale. Aceeași regulă se aplică și contractelor de modificare a acestora.*

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

(3) Din data încheierii între asociație și furnizor a contractului de furnizare a serviciilor intermediate survin următoarele efecte juridice: a) furnizorul furnizează serviciul fiecărui proprietar al unității, pe durata cât este proprietar, și fiecărui posesor adult al unității, pe durata cât o posedă în fapt (toți împreună numiți în prezentul articol – consumatori de servicii intermediate); b) fiecare consumator de servicii intermediate, deși nu încheie contract privind serviciile intermediate, se consideră, prin efectul prezentei legi, parte la contractul privind serviciile intermediate, în calitate de consumator de servicii, cu excepția consumatorilor care, în condițiile legii, au un contract individual încheiat cu furnizorul serviciului respectiv; c) consumatorii de servicii intermediate dintr-o unitate sunt în solidar obligați să plătească

furnizorului costul serviciilor repartizat unității care le aparține ori pe care o posedă, conform facturilor emise de către furnizor sau alți intermediari contractați de furnizor ori asociație; [...]

(4) Dispozițiile prezentului articol nu se aplică distribuirii între asociație și furnizor a cheltuielilor de reparație a infrastructurii, din cadrul condominiului, de furnizare a serviciilor intermediate.

(5) Un proprietar nu poate declara rezoluțiunea contractului de furnizare a serviciilor intermediate. Hotărârea privind rezoluțiunea contractului de furnizare a serviciilor intermediate se adoptă de adunarea generală. Din data rezoluțiunii sau încetării pe altă cale legală a contractului de furnizare a serviciilor intermediate, consumatorii serviciilor intermediate încetează să fie parte a acestui contract. [...]"

Articolul 50

Dreptul de debranșare și suportarea unor cheltuieli

„*(1) Proprietarul poate renunța la folosirea în unitate a sistemului de încălzire ori de răcire centralizat al clădirii dacă debranșarea unității este efectuată cu respectarea prevederilor Legii nr. 92/2014 cu privire la energia termică și promovarea cogenerării.*

(2) Proprietarul unității debranșate este obligat să contribuie la cheltuielile pentru întreținerea și reparația sistemului, precum și pentru conservarea și funcționarea acestuia conform normelor în domeniu.

(3) Relațiile dintre proprietarul unității debranșate și furnizorul agentului termic, altul decât asociația, sunt reglementate prin alte legi."

Articolul 58

Colectarea datoriilor față de asociație

„*(1) Dacă adunarea generală nu a hotărât altfel, administratorul asociației decide privind momentul (dar fără a depăși termenul de prescripție) și modul de colectare a datoriilor proprietarilor și ale altor persoane față de asociație. [...]*

(3) În cazul în care un proprietar înregistrează datorii neplătite pentru o perioadă de 3 luni ori mai mare sau încalcă graficul de plată a restanțelor, administratorul asociației este obligat să inițieze colectarea datoriei. Adunarea generală poate stabili un alt plafon la atingerea căruia intervine obligația administratorului asociației de a inița colectarea datoriei."

86. Prevederile relevante ale Legii nr. 75 din 30 aprilie 2015 cu privire la locuințe sunt următoarele:

Articolul 4

Noțiuni principale

„*În sensul prezentei legi, următoarele noțiuni principale semnifică:*

***locuință** – construcție sau încăpere izolată alcătuită din una sau din mai multe camere de locuit, precum și din alte încăperi auxiliare (bucătărie, bloc sanitar etc.), care satisface cerințele de trai ale unei persoane sau ale mai multor persoane (familii) și corespunde exigențelor minime pentru locuințe, stabilite în actele normative; în calitate de locuință sînt recunoscute casele de locuit individuale, apartamentele, încăperile locuibile din cămine și din clădiri cu altă destinație;*

***bloc locativ** – clădire cu două sau mai multe apartamente (încăperi locuibile) destinate pentru trai, în a cărei componență, pe lângă apartamente, intră încăperi cu altă destinație decât*

cea de locuinţă şi de uz comun, echipamentele tehnice inginereşti, elemente constructive de bază ale clădirii (fundamentul, pereţii, planşeul, acoperişul etc.). Nu se consideră bloc locativ casa individuală amplasată cuplat sau înşiruit, de tip duplex sau triplex, care are maximum două etaje;

suprafaţă locuibilă *– suprafaţa camerelor de locuit (dormitoarele şi salonul) din locuinţă;*

bunuri proprietate comună din blocul locativ *– încăperile şi spaţiile din blocul locativ care nu au statut de încăperi izolate, inclusiv încăperile destinate şi folosite pentru asigurarea tehnico-inginerească a apartamentelor şi a blocului locativ, locurile de uz comun, destinate şi folosite pentru trecerea în locuinţe; elementele constructive ale clădirii, echipamentele inginereşti destinate utilizării în comun, care sînt parte componentă ale blocului. Proprietatea comună din blocul locativ aparţine de dreptul de proprietate forţată şi perpetuu proprietarilor de apartamente şi încăperi cu altă destinaţie decît cea de locuinţă în conformitate cu prevederile Codului civil şi ale Legii nr.187/2022 cu privire la condominiu;*

servicii comunale pentru consumatorii din locuinţe şi încăperi cu altă destinaţie decât cea de locuinţă *(în continuare – servicii comunale) – servicii ce ţin de livrarea energiei termice pentru încălzirea locuinţelor şi a încăperilor de uz comun din blocurile locative, alimentarea cu apă caldă menajeră, cu apă potabilă, evacuarea apelor uzate, evacuarea deşeurilor menajere solide şi lichide, servicii pentru întreţinerea ascensoarelor, administrarea fondului public de locuinţe şi a locuinţelor proprietate privată, prestate prin activităţi de închiriere, deservire tehnică şi reparaţie a blocurilor locative şi căminelor, deservirea tehnică a echipamentelor din interiorul blocului locativ, salubrizarea şi amenajarea terenului aferent, a încăperilor şi locurilor de uz comun din blocul locativ, reabilitarea locuinţelor şi valorificarea investiţiilor în acest domeniu;*

servicii necomunale pentru consumatorii din locuinţe, încăperi cu altă destinaţie decît cea de locuinţă *(în continuare – servicii necomunale) – servicii de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, reţeaua de radiodifuziune prin fire, sistemul de recepţie a semnalului de televiziune şi televiziune prin cablu, servicii de telecomunicaţii, sistemul de combatere a incendiilor, securitate, Internet. [...]*"

Articolul 50

Plata pentru deservirea tehnică şi pentru reparaţia echipamentelor tehnice din interiorul blocului locative

„*(1) Plata pentru deservirea tehnică şi pentru reparaţia echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ din fondul public de locuinţe se include în tarif şi se efectuează conform prevederilor contractului de locaţiune.*

(2) Tarifele pentru deservirea tehnică şi pentru reparaţia locuinţelor din fondul public de locuinţe, pentru deservirea tehnică şi reparaţia echipamentelor din interiorul blocului locativ din fondul public de locuinţe se elaborează conform metodologiei aprobate de către Guvern.

(3) În cazul locuinţelor proprietate privată, plata prevăzută la alin.(1) se efectuează conform contractului de administrare încheiat între gestionar şi asociaţia de proprietari din condominiu sau gestionar şi prestatorii de servicii.

(4) Tarifele pentru deservirea tehnică şi pentru reparaţia echipamentelor cu risc sporit (ascensoare) din interiorul blocurilor locative se elaborează conform metodologiei aprobate de către Guvern.

(5) Lipsa temporară a proprietarului sau a locatarului nu poate fi motiv de eschivare de la plăţile pentru deservirea tehnică şi pentru reparaţia echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ şi a terenului aferent.

(6) Persoanele fizice şi juridice care deţin în proprietate sau în folosinţă într-un bloc locativ încăperi cu altă destinaţie decât cea de locuinţă achită obligatoriu cheltuielile ce ţin de deservirea tehnică şi de reparaţia echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ, în conformitate cu contractele încheiate cu asociaţia de proprietari din condominiu/gestionarul sau cu prestatorii de servicii. Asemenea contracte vor încheia toate persoanele fizice sau juridice care deţin în proprietate sau în folosinţă bunuri amplasate pe terenul aferent blocului locativ."

Articolul 51

Plata pentru serviciile comunale şi necomunale

„*(1) Prestarea şi achitarea serviciilor comunale şi necomunale pentru proprietari sau locatari se efectuează în baza contractelor încheiate direct între prestatorii de servicii şi proprietari sau locatari. În cazul în care contractul, din motive tehnice, nu poate fi încheiat direct cu proprietarii/locatarii, acesta se încheie între prestatorii de servicii şi administrator (asociaţia de proprietari din condominiu), care, la rândul său, încheie contracte cu fiecare proprietar/locatar.*

(2) În contractul de prestare a serviciului se stipulează obligatoriu obligaţiile şi drepturile părţilor, mărimea, modul de achitare a plăţii pentru serviciul prestat şi alte condiţii.

(3) Plata pentru serviciile prestate se efectuează conform indicatorilor contoarelor instalate în locuinţă şi/sau pe palier. Evidenţa consumului de apă, energie electrică, gaze naturale, energie termică se efectuează în baza indicatorilor contoarelor adecvate, legalizate, verificate metrologic în modul stabilit de legislaţia în vigoare şi montate în conformitate cu condiţiile tehnice elaborate de furnizor.

(4) Plata pentru serviciile prestate necontorizate în locuinţă se efectuează conform indicatorilor contoarelor instalate la bloc şi se repartizează de către administrator pentru fiecare locuinţă necontorizată în funcţie de suprafaţa ei totală. Plata pentru serviciile comunale şi necomunale utilizate în locurile de uz comun şi pentru funcţionarea ascensoarelor se efectuează în baza unui regulament aprobat de către Guvern.

(4^1) Persoanele cu dizabilităţi severe imobilizate la pat sunt scutite de plata pentru serviciile de întreţinere a ascensoarelor şi energia electrică utilizată pentru funcţionarea acestora.

(5) Proprietarii sau locatarii, consumatori ai serviciilor comunale şi necomunale, au dreptul la debranşarea locuinţelor ce le aparţin sau le închiriază de la sistemele de asigurare cu servicii comunale şi necomunale. Se interzice debranşarea de la serviciile comunale şi necomunale care constituie exigenţele minimale pentru locuinţe stabilite în funcţie de localitate. Debranşarea (deconectarea) de la sistemul de alimentare centralizată cu energie termică şi/sau de la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică se efectuează în conformitate cu prevederile Legii nr. 92/2014 cu privire la energia termică şi promovarea cogenerării.

(6) Neachitarea de către o parte din proprietari/locatari a serviciilor comunale prestate nu constituie temei pentru debranşarea totală a blocului locativ de la reţelele şi instalaţiile electrice (inclusiv a ascensoarelor), de la reţelele termice, gaz, alimentare cu apă şi canalizare, dacă în contractul de prestare a serviciilor nu este prevăzut altfel.

(7) Persoanele fizice şi juridice care deţin în proprietate sau în folosinţă în blocul locativ încăperi cu altă destinaţie decât cea de locuinţă vor achita, obligatoriu, cheltuielile ce ţin de prestarea serviciilor intermediate. Asemenea contracte vor încheia toate persoanele fizice şi juridice care deţin în proprietate sau în folosinţă bunuri amplasate pe terenul aferent blocului locativ respectiv.

(8) Proprietarii caselor individuale sunt obligaţi să efectueze plata pentru serviciile comunale şi necomunale prestate conform contractelor încheiate direct cu prestatorii de servicii, precum şi pentru întreţinerea, deservirea şi reparaţia proprietăţii comune, în situaţia când casele individuale sînt amplasate pe terenurile aferente, transmise în administrarea asociaţiei de proprietari din condominiu, în cazul beneficierii de aceste servicii, indiferent dacă proprietarii acestor case sunt sau nu membri ai asociaţiei menţionate.

(9) În contractele încheiate direct de prestatorii de servicii comunale şi necomunale cu consumatorii finali, prestatorii vor prevedea şi prestarea serviciilor pentru necesităţile comune ale blocului locativ."

87. Prevederile relevante ale Legii serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402 din 24 octombrie 2002 sunt următoarele:

Articolul 3

„*(1) Serviciile publice de gospodărie comunală asigură furnizarea/prestarea următoarelor servicii: a) alimentarea cu apă; b) alimentarea cu energie termică; c) canalizarea şi epurarea apelor uzate şi pluviale; d) salubrizarea, înverzirea localităţilor; e) asigurarea cu transport public local; f) administrarea fondului locativ public şi privat. [...]*"

Articolul 4

„*(1) Serviciile publice de gospodărie comunală se furnizează/prestează prin intermediul sistemelor publice de gospodărie comunală, care fac parte integrantă din infrastructura edilitară a localităţilor. [...]*"

Articolul 25

„*(1) 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. [...]*"

88. Prevederile relevante ale Regulamentului cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 281 din 17 aprilie 2024 sunt următoarele:

„***1.*** *Regulamentul cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale (în continuare – Regulament) stabilește reguli de prestare și achitare a serviciilor comunale și necomunale, de administrare a unităților, modalitatea de repartizare a cheltuielilor pentru acoperirea diferenței dintre indicațiile echipamentului de măsurare (contorului) instalat la branșamentul blocului locativ sau al unei părți a acestuia și cele ale echipamentelor de*

măsurare (contoarelor) instalate la unități, precum și obligațiile administratorului asociației/gestionarului și proprietarilor de unități.

4. *Din categoria serviciilor comunale fac parte: 1) livrarea energiei termice pentru încălzirea unității, a locurilor de uz comun din blocurile locative, precum și pentru încălzirea și/sau prepararea apei calde menajere, și/sau pentru răcire; 2) alimentarea cu apă potabilă; 3) canalizarea; 4) evacuarea deșeurilor municipale solide și lichide; 5) întreținerea ascensorului; 6) administrarea fondului locativ public și privat; 7) salubrizarea și amenajarea terenului aferent.*

5. *Din categoria serviciilor necomunale fac parte: 1) furnizarea energiei electrice; 2) furnizarea gazelor naturale; 3) comunicațiile electronice; 4) prevenirea incendiilor; 5) serviciul de securitate și pază; 6) serviciul interfon.*

8. *Elaborarea, aprobarea și reglementarea tarifelor/prețurilor se efectuează în modul următor:*

1) tarifele pentru serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare se stabilesc în baza Metodologiei de determinare, aprobare și aplicare a tarifelor pentru serviciul public de alimentare cu apă, de canalizare și de epurare a apelor uzate, aprobată de Agenția Națională pentru Reglementare în Energetică (în continuare – ANRE) și se aprobă în conformitate cu prevederile Legii nr. 303/2013 privind serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare;

2) tarifele pentru deservirea tehnică și reparația blocurilor locative, a ascensoarelor, a instalațiilor tehnice interioare și cele pentru salubrizarea terenului aferent se aprobă de către adunarea generală, în conformitate cu prevederile Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu. Tarifele se determină conform cerințelor din NCM A.01.16 „Metodologia de calculare a tarifelor pentru deservirea tehnică, reparația blocurilor locative și închirierea locuințelor” și din CP L.01.09 „Instrucțiuni privind formarea tarifelor pentru serviciile de întreținere tehnică a ascensoarelor”;

3) tarifele pentru serviciul de evacuare a deșeurilor municipale solide și lichide se aprobă de către autoritățile administrației publice locale, cu excepția cazurilor când aceste servicii sunt prestate de către o societate de drept privat, în temeiul contractelor încheiate între prestatorul de serviciu și consumator sau între prestatorul de serviciu și asociație;

4) prețurile reglementate pentru furnizarea gazelor naturale și a energiei electrice, tarifele reglementate pentru energia termică furnizată se aprobă de către ANRE în modul stabilit de legile sectoriale, care reglementează relațiile din domeniul respectiv;

5) tarifele pentru serviciile de comunicații electronice se aprobă de către Agenția Națională pentru Reglementare în Comunicații Electronice și Tehnologia Informației, în cazul în care aprobarea și reglementarea tarifelor/prețurilor ține de competența Agenției.

18. *Administrarea condominiului/blocului locativ se efectuează de către:*

1) asociația de proprietari din condominiu instituită în conformitate cu prevederile Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu;

2) gestionarul desemnat în conformitate cu prevederile Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu;

3) proprietarul/proprietarii unităților în conformitate cu prevederile Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu.

19. *Administrarea unităților prin intermediul gestionarului se efectuează în temeiul contractului de administrare încheiat între gestionar și asociația de proprietari din condominiu sau proprietarul blocului locativ, cu excepția cazului în care asociația de proprietari din condominiu își exercită de sine stătător funcția de administrare.*

21. *Administrarea condominiului/blocului locativ include următoarele activități: 1) deservirea tehnică și reparația blocului locativ; 2) deservirea tehnică, menținerea în stare funcțională și reparația instalațiilor tehnice din blocul locativ; 3) întreținerea încăperilor și a locurilor de uz comun din blocul locativ; 4) salubrizarea și amenajarea terenului aferent; 5) reabilitarea blocului locativ.*

23. *Plata pentru administrarea condominiului/blocului locativ, reparația elementelor constructive și a instalațiilor tehnice interioare de uz comun se efectuează lunar, proporțional cotei-părți și se stabilește în baza tarifului aprobat conform pct. 8, subpct. 2.*

25. *Lista lucrărilor pentru deservirea tehnică, reparația și administrarea condominiului/blocului locativ este specificată în anexa nr. 2.*

26. *În scopul asigurării transparenței, asociația/gestionarul include lunar în factura de plată, separat, plata pentru administrarea condominiului/blocului locativ, pentru deservirea tehnică și reparația instalațiilor tehnice interioare, conform tarifelor aprobate.*

112. *Plățile pentru serviciile comunale și necomunale se percep de la proprietarii/locatarii de unități, în baza facturilor de plată lunare pentru fiecare tip de serviciu, eliberate de asociație/gestionar sau furnizor/prestator/operator de servicii/intermediar la decontări.*

113. *Nefolosirea sau refuzul de a folosi părțile comune nu constituie temei pentru a elibera proprietarul, integral sau parțial, de cheltuielile la care este supus conform cadrului normativ.*

115. *Plățile pentru serviciile prestate se achită până la data indicată în factura de plată. La solicitarea consumatorilor, plata pentru serviciile prestate poate fi achitată în prealabil pe o durată convenită de părți, conform condițiilor stipulate în contract și/sau în conformitate cu actele normative care reglementează fiecare serviciu separat.*"

89. Prevederile relevante ale Codului de procedură civilă sunt următoarele:

Articolul 82

Cheltuielile de judecată

„*Cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi cheltuielile de judecare a cauzei.*"

Articolul 83

Taxa de stat

„*(1) Taxa de stat este o sumă de bani care se percepe, în temeiul legii, de către instanţa judecătorească în beneficiul statului de la persoanele în ale căror interese se exercită actele procedurale de judecare a cauzei civile sau cărora li se eliberează copii de pe documente din dosar.*

(2) În acţiunile patrimoniale, taxa de stat se determină în funcţie de caracterul şi valoarea acţiunii, iar în acţiunile nepatrimoniale şi în alte cazuri prevăzute de lege, în proporţii fixe, conform Legii taxei de stat nr.213/2023.

(3) Se impune cu taxă de stat fiecare cerere de chemare în judecată, cererea reconvenţională, cererea de intervenţie principală, cererea vizând cauzele cu procedură

specială, cererea de eliberare a ordonanţei judecătoreşti, cererea de declarare a insolvabilităţii, cererea de eliberare a titlului executoriu privind executarea hotărârilor arbitrale, cererea de apel, cererea de recurs, cererea de eliberare a copiilor (duplicatelor) de pe actele judecătoreşti, precum şi alte cereri prevăzute la pct.1 din anexa nr.1 la Legea taxei de stat nr.213/2023."

Articolul 84

Taxa de timbru

„*(1) Taxa de timbru este o sumă de bani care se percepe, o singură dată, pentru intentarea unui proces judiciar civil sau de contencios administrativ atât în primă instanţă, cât şi în căile de atac, în temeiul legii.*

(2) Taxa de timbru se achită în contul instanţelor de judecată şi se gestionează în conformitate cu art.43 din Legea finanţelor publice şi responsabilităţii bugetar-fiscale nr.181/2014.

(3) Cuantumul taxei de timbru este determinat în mărime fixă conform Legii taxei de stat nr.213/2023.

(4) Suma de bani plătită ca taxă de timbru nu se restituie, cu excepţia cazurilor prevăzute de Legea taxei de stat nr.213/2023."

Articolul 90

Cheltuielile de judecare a cauzei

„*Din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte: a) sumele plătite martorilor, interpreţilor, experţilor şi specialiştilor; b) cheltuielile de efectuare a cercetărilor la faţa locului; c) cheltuielile de înştiinţare şi chemare a părţilor în judecată; d) cheltuielile de transport şi de cazare suportate de părţi şi de alţi participanţi la proces în legătură cu prezentarea lor în instanţă; e) cheltuielile suportate de cetăţenii străini şi de apatrizi în legătură cu plata interpretului dacă tratatele internaţionale la care Republica Moldova este parte nu prevăd altfel; f) cheltuielile de căutare a pârâtului; g) cheltuielile de efectuare a expertizei; h) cheltuielile de executare a actelor judiciare; i) cheltuielile de asistenţă juridică; j) cheltuielile de declarare a insolvabilităţii; k) compensaţiile pentru timpul de muncă pierdut; l) alte cheltuieli necesare, suportate de instanţă şi de participanţii la proces.*"

Articolul 94

Repartizarea cheltuielilor de judecată între părţi

„*(1) Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pârâtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului. [...]*"

Articolul 96

Compensarea cheltuielilor de asistenţă juridică

„*(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 câştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat. [...]"

90. Prevederile relevante ale Legii taxei de stat nr. 213 din 31 iulie 2023 sunt următoarele:

Articolul 2

Taxa de timbru

„*[...] (4) Taxa de timbru constituie 200 de lei.*”

Articolul 4

Cuantumurile taxei de stat

„*Cuantumurile taxei de stat sunt expuse în anexa nr. 1.*”

Punctul 1.1.2 din anexa nr. 1

„*Pentru cererile de chemare în judecată privind litigiile cu caracter patrimonial, precum și pentru cererile de contestare a unui titlu executoriu sau a unui alt document prin care încasarea se produce în mod incontestabil, dacă valoarea acțiunii este cuprinsă între 5 001 și 50 000 de lei, taxa de stat constituie 250 de lei plus 4% din valoarea acțiunii care depășește 5 001 lei.*”

Considerentele instanței:

91. Judecătorul notează că obiectul prezentului litigiu îl constituie pretențiile formulate de Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0129 privind încasarea de la pârâtul Alexei Cebotari a datoriei pentru serviciile locativ-comunale în sumă de 23 628,35 lei, acumulată până la 1 ianuarie 2026 și aferentă apartamentului***** din *****, mun. Chișinău, a dobânzii de întârziere în sumă de 3 676,29 lei, calculată pentru neachitarea în termen a plăților lunare în perioada 1 decembrie 2022 – 11 martie 2026, precum și compensarea cheltuielilor de judecată, constând în taxa de stat, taxa de timbru, cheltuielile pentru asistență juridică, cheltuielile pentru serviciile de xerocopiere și cheltuielile aferente calculării dobânzii de întârziere.

A. Cu privire la pretenția privind încasarea datoriei pentru serviciile locativ-comunale în sumă de 23 628,35 lei.

92. În vederea soluționării pretenției privind încasarea datoriei pentru serviciile locativ-comunale, judecătorul reține, cu titlu preliminar, că obligația proprietarului unei unități din condominiu de a suporta cheltuielile aferente administrării, întreținerii și serviciilor furnizate acesteia își are temeiul atât în normele generale ale dreptului obligațional, cât și în reglementările speciale aplicabile raporturilor juridice din cadrul condominiului.

93. Potrivit art. 9 alin. (1) și alin. (2) lit. a) din Codul civil, drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și din contracte și alte acte juridice. Totodată, art. 776 din Codul civil stabilește că obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii. Prin urmare, existența unei obligații civile de plată nu este condiționată în toate cazurile de încheierea nemijlocită a unui contract între creditor și debitor, aceasta putând rezulta direct din lege ori din alte fapte juridice cărora legea le atribuie asemenea efecte.

94. În același sens, conform art. 774 alin. (1) din Codul civil, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Art. 858 alin. (1) și (2) din același cod prevede că temeiul executării rezidă în existența unei obligații, iar aceasta trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit. Totodată, potrivit art. 10 alin. (1) și art. 775 alin. (1) din Codul civil, participanții la raporturile juridice civile sunt ținuți să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință.

95. Raportând aceste dispoziții generale la regimul juridic special al condominiului, judecătorul reține că, potrivit art. 3 din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu, proprietar din condominiu este titularul dreptului de proprietate asupra unei unități, iar asociația de proprietari din condominiu reprezintă persoana juridică de drept privat constituită în scopul administrării condominiului. Aceeași normă definește serviciile intermediate drept serviciile de care se folosesc ori se pot folosi proprietarii sau posesorii unităților și care, din motive tehnice ori legale, sunt contractate de asociație cu furnizorul.

96. În speță, calitatea lui Alexei Cebotari de proprietar al apartamentului***** din *****, mun. Chișinău, este confirmată prin extrasul din Registrul bunurilor imobile nr. *****112, iar din conținutul acestuia nu rezultă existența altor coproprietari asupra unității respective (f.d. 11). Totodată, potrivit extrasului din contul personal nr. 35/15 din 1 decembrie 2025, pentru această unitate este ținută evidența individuală a plăților aferente serviciilor locativ-comunale (f.d. 12).

97. Judecătorul subliniază că, calitatea de proprietar determină, prin efectul legii, integrarea titularului dreptului de proprietate în raporturile juridice specifice condominiului. Astfel, art. 21 alin. (1) din Legea nr. 187/2022 prevede că toți proprietarii dintr-un condominiu sunt membri, prin efectul legii, ai aceleiași asociații de proprietari, iar potrivit art. 25 alin. (1), fiecare proprietar dobândește calitatea de membru al asociației din data dobândirii dreptului de proprietate asupra unității. În consecință, drepturile și obligațiile aferente acestei calități nu sunt condiționate exclusiv de exprimarea unui consimțământ contractual distinct al proprietarului față de asociație.

98. Mai mult, art. 48 alin. (1) din Legea nr. 187/2022 instituie în mod expres obligația proprietarului de a plăti asociației cota sa de contribuție, reprezentând partea corespunzătoare din cheltuielile asociației repartizate unității. Prin urmare, cheltuielile legal asumate de asociație și repartizate unității din condominiu generează, în condițiile legii, o obligație pecuniară în sarcina proprietarului.

99. În ceea ce privește serviciile intermediate, art. 49 din Legea nr. 187/2022 stabilește un mecanism juridic distinct. Din momentul încheierii contractului dintre asociație și furnizor, serviciul este furnizat fiecărui proprietar al unității, iar acesta, chiar dacă nu a încheiat personal contractul privind serviciul intermediat, se consideră, prin efectul legii, parte la contract în calitate de consumator al serviciului. Corelativ, consumatorii serviciilor intermediate sunt obligați să achite costul serviciilor repartizat unității, conform facturilor emise de furnizor sau de intermediarii contractați de furnizor ori de asociație.

100. Aceste dispoziții se coroborează cu art. 51 din Legea nr. 75/2015 cu privire la locuințe, potrivit căruia prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale se efectuează în baza raporturilor contractuale cu prestatorii, iar atunci când, din motive tehnice, contractul nu poate fi încheiat direct cu proprietarul sau locatarul, acesta poate fi încheiat prin intermediul administratorului sau al asociației de proprietari din condominiu. Aceeași normă reglementează modalitatea de determinare și repartizare a plăților pentru serviciile prestate.

101. Totodată, art. 25 alin. (1) din Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402/2002 consacră obligația persoanelor fizice și juridice care beneficiază de servicii publice de gospodărie comunală de a achita contravaloarea serviciilor prestate, conform facturilor primite, în termenul prevăzut pentru achitare.

102. La nivelul reglementării modalității concrete de administrare și achitare, Regulamentul cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 281 din 17 aprilie 2024, prevede că administrarea condominiului poate fi exercitată de asociația de proprietari, iar această activitate cuprinde, între altele, deservirea tehnică și reparația blocului locativ, întreținerea instalațiilor tehnice, a încăperilor și locurilor de uz comun, precum și salubrizarea și amenajarea terenului aferent. Plata pentru administrarea condominiului și pentru cheltuielile aferente părților comune se efectuează lunar.

103. Același Regulament prevede, la pct. 112, că plățile pentru serviciile comunale și necomunale se percep de la proprietarii sau locatarii unităților în baza facturilor lunare pentru fiecare tip de serviciu, iar potrivit pct. 115, plățile pentru serviciile prestate se achită până la data indicată în factura de plată. Totodată, pct. 113 stabilește că nefolosirea sau refuzul de a folosi părțile comune nu constituie temei pentru eliberarea proprietarului, integral sau parțial, de cheltuielile care îi incumbă potrivit cadrului normativ.

104. Aplicând cadrul normativ enunțat circumstanțelor cauzei, judecătorul constată că A.P.C. A0150-0129 exercită atribuțiile de administrare și gestionare a blocului locativ nr. 35 din *****, mun. Chișinău, în care este amplasat apartamentul proprietatea pârâtului. În exercitarea acestor atribuții, Asociația a încheiat raporturi contractuale cu operatorii și prestatorii de servicii de profil, inclusiv cu S.A. „Termoelectrica”, S.A. „Apă-Canal Chișinău” și Î.M. Regia „Autosalubritate”, asigurând astfel furnizarea serviciilor locativ-comunale pentru unitățile din condominiu, inclusiv pentru apartamentul***** (f.d. 20-25).

105. Pornind de la circumstanțele de fapt constatate, judecătorul reține că raportul obligațional dedus judecății este determinat, pe de o parte, de calitatea pârâtului Alexei Cebotari de proprietar exclusiv al apartamentului***** din *****, mun. Chișinău, iar, pe de altă parte, de administrarea blocului locativ respectiv de către A.P.C. A0150-0129 și de asigurarea, prin intermediul acesteia, a serviciilor locativ-comunale aferente unităților din condominiu.

106. În acest context, obligația de plată pusă în sarcina pârâtului nu rezultă exclusiv din faptul material al emiterii unor facturi, ci din ansamblul raporturilor juridice generate de calitatea sa de proprietar al unității din condominiu, de calitatea sa de membru al asociației dobândită prin efectul legii, de cheltuielile aferente administrării și întreținerii condominiului, precum și de furnizarea serviciilor intermediate pentru unitatea sa. Facturile și evidența contului personal reprezintă, în acest cadru, înscrisurile prin care sunt individualizate și cuantificate obligațiile pecuniare aferente apartamentului.

107. Examinând informațiile privind calcularea și achitarea serviciilor locativ-comunale, facturile eliberate de Î.M. „Infocom”, extrasul contului personal nr. 35/15 și ordinele de încasare a numerarului, judecătorul constată că pentru apartamentul***** au fost calculate periodic plăți pentru deservirea blocului locativ, transportarea deșeurilor, alimentarea cu apă potabilă, serviciul de gestiune, precum și alte plăți aferente administrării și întreținerii condominiului (f.d. 12-19).

108. Judecătorul notează că, înscrisurile respective atestă, concomitent, atât sumele calculate, cât și plățile efectuate pentru locul de consum, ceea ce permite stabilirea diferenței rămase neachitate. Din evidența prezentată rezultă că plățile efectuate de pârât nu au acoperit integral obligațiile pecuniare calculate, diferența fiind reportată succesiv și formând soldul restant.

109. Astfel, dacă la data de 1 octombrie 2025 restanța pretinsă prin cererea inițială constituia 18 906,62 lei, potrivit informațiilor actualizate prezentate de reclamantă, la situația din 1 ianuarie 2026, aceasta constituia 23 628,35 lei, reclamanta majorând corespunzător cuantumul pretenției prin cererea depusă la 13 martie 2026.

110. În aprecierea judecătorului, înscrisurile menționate urmează a fi examinate în ansamblu și în coroborare. Extrasul din Registrul bunurilor imobile individualizează persoana căreia îi revine calitatea de proprietar, contul personal individualizează unitatea și evidența financiară aferentă acesteia, facturile reflectă obligațiile de plată calculate periodic, ordinele de încasare reflectă plățile efectuate, iar contractele încheiate de reclamantă cu furnizorii confirmă cadrul în care serviciile au fost asigurate pentru condominiu. Coroborarea acestor elemente permite stabilirea atât a temeiului obligației, cât și a cuantumului rămas neachitat.

111. Împrejurarea că pârâtul a efectuat anumite plăți pe parcursul perioadei de referință nu este de natură să conducă la concluzia stingerii obligației în întregime. Pentru determinarea existenței datoriei este relevant soldul rezultat după imputarea plăților efectiv înregistrate asupra obligațiilor calculate. Or, potrivit evidenței administrate la dosar, după luarea în considerare a plăților efectuate, la 1 ianuarie 2026 a rămas neachitată suma de 23 628,35 lei.

112. Totodată, pârâtul nu a prezentat probe pertinente și concludente care să confirme achitarea integrală a acestei sume și nici înscrisuri de natură să infirme calculul prezentat de reclamantă, prin demonstrarea includerii unor obligații inexistente, a neimputării unor plăți efectuate ori a existenței unor erori de calcul care ar influența cuantumul soldului restant.

113. În asemenea circumstanțe, neexecutarea integrală și la scadență a obligațiilor pecuniare îndreptățește creditorul să solicite executarea acestora. Potrivit art. 901 alin. (1) lit. a) din Codul civil, atunci când debitorul, fără justificare, nu își execută obligația, creditorul poate solicita executarea silită, iar art. 912 alin. (1) din același cod recunoaște creditorului dreptul de a obține plata silită a sumelor de bani datorate și ajunse la scadență.

114. De altfel, dreptul asociației de a urmări recuperarea sumelor neachitate este consacrat în mod expres și de art. 58 din Legea nr. 187/2022, potrivit căruia administratorul asociației decide asupra momentului și modului de colectare a datoriilor proprietarilor față de asociație, iar în cazul în care un proprietar înregistrează datorii neachitate pentru o perioadă de cel puțin trei luni, administratorul este obligat să inițieze colectarea datoriei.

115. Cu referire la argumentul părții pârâte potrivit căruia între Alexei Cebotari și A.P.C. A0150-0129 nu ar fi fost încheiat un contract scris de administrare, iar în lipsa acestuia reclamanta nu ar putea pretinde nicio plată, judecătorul îl apreciază ca neîntemeiat. Or, obligațiile proprietarului unei unități din condominiu nu izvorăsc exclusiv dintr-un contract individual încheiat cu asociația, ci și direct din lege. Potrivit art. 21 alin. (1) și art. 25 alin. (1) din Legea nr. 187/2022, fiecare proprietar devine, prin efectul legii, membru al asociației din momentul dobândirii dreptului de proprietate asupra unității, iar art. 48 alin. (1) instituie obligația proprietarului de a achita asociației cota sa de contribuție corespunzătoare cheltuielilor repartizate unității. Prin urmare, lipsa unui contract între pârât și Asociație nu înlătură obligațiile care decurg nemijlocit din lege și din calitatea sa de proprietar al apartamentului.

116. În același sens, pentru serviciile intermediate, art. 49 alin. (3) din Legea nr. 187/2022 stabilește că, din momentul încheierii contractului dintre asociație și furnizor, fiecare proprietar

sau posesor al unității se consideră, prin efectul legii, parte la contract în calitate de consumator al serviciului, chiar dacă nu a semnat personal un contract distinct cu furnizorul. Totodată, consumatorii dintr-o unitate sunt obligați să achite costul serviciilor repartizat acesteia, conform facturilor emise. În consecință, teza pârâtului potrivit căreia inexistența unui contract semnat personal ar exclude orice obligație de plată nu corespunde regimului juridic special instituit pentru condominiu.

117. Nici trimiterea pârâtului la regulile generale privind forma actelor juridice și la necesitatea consimțământului contractual nu este de natură să conducă la o altă concluzie. Normele generale ale Codului civil privind actele juridice nu pot fi interpretate în sensul înlăturării obligațiilor instituite direct printr-o lege specială. Or, art. 9 și art. 776 din Codul civil recunosc expres că drepturile și obligațiile civile pot apărea nu doar din contract, ci și direct din lege ori din alte acte sau fapte cărora legea le atribuie asemenea efecte.

118. În ceea ce privește argumentele pârâtului referitoare la caracterul pretins arbitrar al sumelor facturate și la indicarea unor date eronate în facturi, judecătorul le apreciază ca neîntemeiate. Or, existența și cuantumul creanței nu rezultă exclusiv din facturile emise, ci din coroborarea acestora cu contul personal nr. 35/15, informațiile privind sumele calculate și achitate, ordinele de încasare, actele privind administrarea blocului și contractele încheiate de reclamantă cu prestatorii de servicii. Totodată, pârâtul nu a prezentat probe din care să rezulte că facturile au fost contestate, anulate ori rectificate.

119. Cu privire la pretinsa neconcordanță referitoare la suprafața apartamentului, judecătorul apreciază critic și ca neîntemeiate susținerile pârâtului potrivit cărora la calcularea plăților pentru serviciile locativ-comunale ar fi fost utilizată în mod eronat o suprafață totală de 44,3 m^2, rezultată din însumarea suprafeței locative de 15,3 m^2 cu suprafața de 29,0 m^2. Or, din contul personal nr. 35/15 din 1 decembrie 2025 rezultă că suprafața totală a apartamentului este de 29,0 m^2, aceasta corespunzând suprafeței înscrise în Registrul bunurilor imobile. Mențiunea distinctă privind suprafața locativă de 15,3 m^2 nu reprezintă o suprafață suplimentară celei de 29,0 m^2, ci constituie o parte componentă a suprafeței totale a apartamentului.

120. Mai mult, ordinele de încasare anexate la materialele cauzei confirmă că, la calcularea serviciilor locativ-comunale determinate în funcție de suprafața unității, reclamanta a utilizat suprafața de 29,0 m^2, iar nu suprafața de 44,3 m^2 invocată de pârât. Astfel, datele care au stat efectiv la baza calculului corespund atât suprafeței totale indicate în contul personal nr. 35/15, cât și celei înscrise în Registrul bunurilor imobile.

121. În aceste condiții, judecătorul constată că pretinsa neconcordanță invocată de pârât rezultă din interpretarea eronată a mențiunilor din contul personal, prin cumularea suprafeței locative de 15,3 m^2 cu suprafața totală de 29,0 m^2, deși prima este inclusă în cea din urmă. În consecință, argumentul potrivit căruia plățile ar fi fost calculate pornind de la o suprafață eronată a apartamentului nu își găsește confirmare în materialul probator administrat la dosar și urmează a fi respins ca neîntemeiat.

122. În aceeași ordine de idei, referitor la alegațiile părții pârâte privind indicarea pretins eronată în facturi a numărului de persoane, a tarifelor ori a altor elemente utilizate la efectuarea calculelor, judecătorul constată că acestea nu sunt susținute prin probe pertinente și concludente. Astfel, pârâtul nu a prezentat înscrisuri din care să rezulte că, în perioada relevantă, ar fi

contestat datele respective, ar fi solicitat rectificarea sau recalcularea acestora ori că, în urma unor asemenea demersuri, facturile sau calculele efectuate ar fi fost anulate sau modificate. Pe de altă parte, din probele administrate la dosar rezultă că Alexei Cebotari deține în proprietate mai multe unități în condominiul administrat de A.P.C. A0150-0129, împrejurare reflectată inclusiv în hotărârile judecătorești și înscrisurile prezentate de partea reclamantă. Mai mult, materialele cauzei atestă utilizarea unor apartamente deținute de pârât în regim hotelier (f.d. 42).

123. Prin urmare, având în vedere calitatea lui Alexei Cebotari de proprietar al apartamentului*****, obligațiile ce decurg prin efectul legii din această calitate, administrarea condominiului de către A.P.C. A0150-0129, furnizarea și calcularea serviciilor aferente unității respective, precum și neexecutarea integrală a obligațiilor pecuniare evidențiate în contul personal, judecătorul constată că materialul probator administrat confirmă existența unei creanțe certe în cuantum de 23 628,35 lei, acumulată până la data de 1 ianuarie 2026.

124. În consecință, pretenția Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0129 privind încasarea datoriei pentru serviciile locativ-comunale este întemeiată și urmează a fi admisă integral, cu încasarea de la Alexei Cebotari, în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0129, a sumei de 23 628,35, cu titlu de datorie pentru serviciile locativ-comunale, acumulată până la data de 1 ianuarie 2026, aferentă apartamentului***** din *****, mun. Chișinău.

B. Cu privire la pretenția privind încasarea dobânzii de întârziere în sumă de 3 676,29 lei.

125. În ceea ce privește pretenția privind încasarea dobânzii de întârziere, judecătorul reține că aceasta are caracter accesoriu în raport cu obligația principală de plată a serviciilor locativ-comunale și își are temeiul în neexecutarea la scadență a unei obligații pecuniare.

126. Potrivit art. 942 alin. (1) din Codul civil, în cazul în care o sumă de bani nu este plătită la scadență, creditorul are dreptul la dobândă de întârziere pentru perioada cuprinsă între data scadenței și data plății, în cuantumul prevăzut de lege.

127. Raportând norma enunțată la circumstanțele cauzei, judecătorul reține că obligațiile pârâtului Alexei Cebotari privind achitarea serviciilor locativ-comunale au caracter pecuniar și urmau a fi executate la termenele corespunzătoare fiecărei perioade de facturare. După cum s-a constatat anterior, serviciile locativ-comunale aferente apartamentului***** din *****, mun. Chișinău, au fost calculate periodic, însă obligațiile de plată nu au fost executate integral, fapt ce a determinat acumularea, până la 1 ianuarie 2026, a unei datorii în sumă de 23 628,35 lei.

128. În aceste condiții, neexecutarea la scadență a obligațiilor pecuniare nu determină doar dreptul creditorului de a solicita executarea obligației principale, ci atrage și consecințele juridice aferente întârzierii în executare. Dobânda de întârziere reprezintă, în acest sens, consecința patrimonială a lipsei de folosință a mijloacelor bănești pe care creditorul era îndreptățit să le primească la scadență, fiind datorată pentru perioada în care debitorul s-a aflat în întârziere.

129. Din calculul prezentat de A.P.C. A0150-0129 rezultă că dobânda de întârziere a fost determinată în raport cu neachitarea la scadență a sumelor calculate lunar pentru serviciile locativ-comunale, pentru perioada cuprinsă între 1 decembrie 2022 și 11 martie 2026, cuantumul total pretins cu acest titlu constituind 3 676,29 lei (f.d. 54-56).

130. Examinând calculul respectiv în coroborare cu informațiile privind sumele facturate și achitate, facturile și celelalte înscrisuri administrate la dosar, judecătorul constată că dobânda a fost raportată la obligațiile pecuniare neachitate la termenele corespunzătoare, iar pârâtul nu a prezentat un calcul alternativ sau alte probe pertinente și concludente care să demonstreze achitarea la scadență a obligațiilor principale ori caracterul eronat al perioadelor, sumelor sau datelor utilizate de reclamantă la determinarea dobânzii de întârziere.

131. Totodată, admiterea pretenției principale privind încasarea datoriei în sumă de 23 628,35 lei, coroborată cu constatarea neexecutării la termen a obligațiilor lunare de plată, confirmă existența premisei juridice pentru aplicarea art. 942 alin. (1) din Codul civil. Or, atât timp cât obligațiile pecuniare au devenit scadente și nu au fost executate la termenele stabilite, creditorul este îndreptățit să pretindă dobânda de întârziere aferentă perioadei de neexecutare.

132. Prin urmare, apreciind în ansamblu probele administrate și ținând seama de caracterul pecuniar al obligației, de neexecutarea acesteia la scadență, precum și de calculul prezentat de partea reclamantă, judecătorul concluzionează că pretenția A.P.C. A0150-0129 privind încasarea dobânzii de întârziere este întemeiată.

133. În consecință, de la Alexei Cebotari urmează a fi încasată, în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0129, suma de 3 676,29 lei, cu titlu de dobândă de întârziere, calculată pentru neexecutarea la scadență a obligațiilor pecuniare aferente serviciilor locativ-comunale.

C. Cu privire la solicitarea reclamantei privind compensarea cheltuielilor de judecată.

134. Din înscrisurile anexate la dosar rezultă că reclamanta a făcut dovada achitării taxei de stat în cuantum total de 1 245,09 lei, fapt confirmat prin ordinele de plată nr. 297 din 8 decembrie 2025 (f.d. 3) și nr. 387 din 13 martie 2026 (f.d. 58), precum și a taxei de timbru în cuantum de 200 lei, achitată prin ordinul de plată nr. 296 din 8 decembrie 2025 (f.d. 2).

135. Potrivit art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, partea care a pierdut procesul este obligată, la cerere, să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată, iar în cazul admiterii parțiale a acțiunii acestea se acordă proporțional părții admise din pretenții.

136. În prezenta cauză, au fost admise pretențiile reclamantei privind încasarea de la Alexei Cebotari a sumei de 23 628,35 lei, cu titlu de datorie pentru serviciile locativ-comunale, precum și a sumei de 3 676,29 lei, cu titlu de dobândă de întârziere, valoarea totală a pretențiilor admise constituind 27 304,64 lei.

137. Potrivit art. 4 din Legea taxei de stat nr. 213/2023, cuantumurile taxei de stat sunt stabilite în anexa nr. 1 la lege. Conform pct. 1.1.2 din această anexă, pentru cererile de chemare în judecată cu caracter patrimonial, dacă valoarea acțiunii este cuprinsă între 5 001 și 50 000 lei, taxa de stat constituie 250 lei plus 4% din valoarea acțiunii care depășește 5 001 lei.

138. Aplicând formula legală la valoarea pretențiilor admise, în sumă de 27 304,64 lei, judecătorul menționează că din această sumă urmează a fi scăzut pragul de 5 001 lei, rezultând diferența de 22 303,64 lei. Patru la sută din această diferență constituie 892,15 lei. La această sumă se adaugă cuantumul fix de 250 lei, astfel încât taxa de stat datorată pentru valoarea acțiunii admise constituie 1 142,15 lei.

139. Prin urmare, cuantumul corect al taxei de stat aferente pretențiilor admise este de 1 142,15 lei, calculat după formula: 250 lei + 4% din 22 303,64 lei = 1 142,15 lei.

140. Totodată, potrivit art. 2 alin. (4) din Legea taxei de stat nr. 213/2023, taxa de timbru constituie 200 lei, iar din materialele cauzei rezultă că reclamanta a suportat această cheltuială (f.d. 2).

141. În consecință, în temeiul art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, de la Alexei Cebotari urmează a fi încasată, în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0129, suma de 1 142,15 lei, cu titlu de taxă de stat, și suma de 200 lei, cu titlu de taxă de timbru.

142. În ceea ce privește diferența dintre taxa de stat efectiv achitată de reclamantă, în cuantum total de 1 245,09 lei, și taxa de stat corespunzătoare valorii pretențiilor admise, în cuantum de 1 142,15 lei, judecătorul constată existența unei diferențe de 102,94 lei. Această diferență nu poate fi pusă în sarcina pârâtului, întrucât, potrivit art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, compensarea cheltuielilor de judecată se realizează în limitele determinate de pretențiile admise și de cuantumul taxei datorate potrivit legii.

143. Prin urmare, pretenția reclamantei privind încasarea cheltuielilor de judecată sub forma taxei de stat urmează a fi admisă în limita sumei de 1 142,15 lei, iar în partea ce excede această sumă, respectiv în cuantum de 102,94 lei, urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

144. Cu privire la pretenția reclamantei privind compensarea cheltuielilor pentru asistență juridică, judecătorul reține că, potrivit art. 96 alin. (1) și (1^1) din Codul de procedură civilă, partea care a avut câștig de cauză este îndreptățită la compensarea cheltuielilor de asistență juridică, cu condiția ca aceasta să fi fost reprezentată în judecată de un avocat, iar cheltuielile pretinse să fie reale, necesare și rezonabile.

145. Din conținutul normelor enunțate rezultă că simplul fapt al achitării unui onorariu avocatului nu determină, în mod automat, obligația părții adverse de a-l compensa integral. Instanței îi revine obligația de a verifica, în fiecare caz concret, atât realitatea și necesitatea cheltuielilor suportate, cât și caracterul rezonabil al cuantumului solicitat, prin raportare la natura și complexitatea litigiului, volumul activității profesionale efectiv desfășurate, timpul și munca depuse de avocat, contribuția acestuia la soluționarea cauzei, valoarea pretențiilor, precum și rezultatul obținut.

146. Sub aspectul caracterului real al cheltuielilor, sunt susceptibile de compensare sumele pe care partea le-a achitat sau este obligată să le achite avocatului pentru asistența juridică acordată în cauza respectivă. Existența și întinderea unor asemenea cheltuieli urmează a fi confirmate prin înscrisuri justificative care permit instanței să stabilească existența raportului de asistență juridică, serviciile pentru care a fost convenit onorariul și efectuarea plății acestuia.

147. În ceea ce privește necesitatea cheltuielilor, aceasta se apreciază prin raportare la activitățile juridice impuse în mod obiectiv de natura și desfășurarea procesului. La rândul său, caracterul rezonabil al acestora presupune existența unei proporționalități între cuantumul solicitat spre compensare și volumul, complexitatea și importanța activității profesionale efectiv prestate de avocat, astfel încât sarcina pecuniară transferată asupra părții care a pierdut procesul să nu fie excesivă.

148. La aprecierea caracterului rezonabil al cheltuielilor pentru asistență juridică pot fi avute în vedere, între altele, complexitatea cauzei și dificultatea problemelor juridice examinate,

timpul și munca depuse de avocat, aportul acestuia la soluționarea litigiului, natura actelor procesuale întocmite, valoarea pretențiilor, rezultatul obținut, durata procedurii, precum și orice alte circumstanțe relevante care permit stabilirea unui cuantum echitabil al cheltuielilor ce urmează a fi suportate de partea adversă.

149. În speță, din înscrisurile administrate la dosar rezultă că reclamanta A.P.C. A0150-0129 a beneficiat de asistența juridică a avocatului Sergiu Coptu, acordată în temeiul mandatului seria MA nr. 2230625 din 5 decembrie 2025 și al contractului de asistență juridică nr. 371/2025 din aceeași dată.

150. Totodată, suportarea efectivă a cheltuielilor pentru asistență juridică este confirmată prin ordinul de plată nr. 352 din 9 februarie 2026, anexat la materialele cauzei (f.d. 59), din care rezultă achitarea onorariului în cuantum de 3 000 lei. Prin urmare, judecătorul constată că cerința privind caracterul real al cheltuielilor pretinse este îndeplinită.

151. În ceea ce privește necesitatea acestora, judecătorul reține că participarea unui avocat la apărarea intereselor reclamantei constituie exercitarea dreptului acesteia la asistență juridică, iar activitatea avocatului a avut legătură cu litigiul dedus judecății. Prin urmare, cheltuielile aferente asistenței juridice nu pot fi considerate, în sine, lipsite de necesitate.

152. Cu toate acestea, stabilirea sumei ce urmează a fi compensată de partea pârâtă presupune o apreciere distinctă a caracterului rezonabil al cuantumului de 3 000 lei solicitat de reclamantă. Sub acest aspect, judecătorul ține seama de particularitățile concrete ale examinării prezentei cauze și de volumul activității procesuale efectiv desfășurate de avocat.

153. Astfel, prezenta cauză a fost examinată în procedura cererilor cu valoare redusă, procedură care, prin natura sa, presupune o formă simplificată de examinare a litigiului. Totodată, din materialele dosarului rezultă că actele procesuale prin care au fost formulate și susținute pretențiile reclamantei au fost depuse, în principal, de administratorul A.P.C. A0150-0129, iar nu exclusiv de avocat. În consecință, volumul activității procesuale ce poate fi atribuit nemijlocit reprezentantului profesionist nu justifică transferarea integrală asupra pârâtului a onorariului convenit între reclamantă și avocat.

154. Judecătorul mai reține că litigiul, deși a necesitat examinarea înscrisurilor referitoare la calcularea și achitarea serviciilor locativ-comunale, nu a implicat soluționarea unor probleme juridice de o complexitate deosebită, administrarea unui probatoriu tehnic ori efectuarea unor activități procesuale excepționale care să justifice, în sarcina pârâtului, compensarea integrală a sumei de 3 000 lei. Totodată, la dosar nu a fost prezentată o evidență detaliată a timpului efectiv consacrat de avocat cauzei și a activităților profesionale corespunzătoare acestui timp, care să permită justificarea integrală a cuantumului solicitat.

155. În aceste împrejurări, judecătorul consideră că, deși cheltuielile pentru asistență juridică au fost efectiv suportate și au avut legătură cu examinarea cauzei, cuantumul convenit și achitat de reclamantă nu poate fi transferat în mod automat și integral asupra pârâtului. Raportând suma solicitată la natura litigiului, modalitatea simplificată de examinare a acestuia, valoarea pretențiilor, volumul activității procesuale efectiv desfășurate de avocat și rezultatul obținut, judecătorul apreciază că suma de 2 000 lei reprezintă o compensație rezonabilă și proporțională pentru asistența juridică acordată reclamantei.

156. Reducerea sumei solicitate nu pune în discuție valabilitatea raportului contractual dintre reclamantă și avocat și nici dreptul acestuia la onorariul convenit, ci privește exclusiv întinderea obligației pârâtului de a compensa cheltuielile respective în temeiul art. 96 din Codul de procedură civilă. Or, obligația părții adverse se limitează la cheltuielile care, pe lângă caracterul lor real și necesar, corespund exigenței de rezonabilitate.

157. Prin urmare, judecătorul concluzionează că de la Alexei Cebotari urmează a fi încasată, în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0129, suma de 2 000 lei, cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică, aceasta fiind apreciată drept reală, necesară și rezonabilă în raport cu circumstanțele concrete ale cauzei. În partea ce excede cuantumul admis, respectiv în privința diferenței de 1 000 lei, pretenția privind compensarea cheltuielilor pentru asistență juridică urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

158. În ceea ce privește pretenția reclamantei privind compensarea cheltuielilor pentru serviciile de xeroxare în sumă de 124 lei, judecătorul reține că, potrivit art. 90 lit. l) din Codul de procedură civilă, din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte și alte cheltuieli necesare, suportate de instanță și de participanții la proces.

159. Din sensul normei menționate rezultă că enumerarea cheltuielilor prevăzute la art. 90 din Codul de procedură civilă nu este una limitativă, legiuitorul recunoscând posibilitatea compensării și a altor cheltuieli, cu condiția ca acestea să fi fost efectiv suportate și să prezinte o legătură directă și necesară cu examinarea cauzei. În această categorie pot fi încadrate și cheltuielile suportate pentru multiplicarea înscrisurilor necesare exercitării drepturilor procesuale, în măsura în care efectuarea copiilor a fost determinată de necesitatea pregătirii și prezentării actelor în cadrul procesului, iar suportarea efectivă a cheltuielilor este confirmată.

160. În speță, judecătorul constată că reclamanta a făcut dovada suportării acestora în cuantum de 124 lei, prin factura fiscală seria/nr. EBE 000300571 din 29 decembrie 2025 (f.d. 60). Astfel, având în vedere că aceste cheltuieli au fost efectuate în legătură cu multiplicarea înscrisurilor necesare examinării cauzei, judecătorul apreciază că ele constituie cheltuieli necesare în sensul art. 90 lit. l) din Codul de procedură civilă, iar cuantumul acestora este rezonabil.

161. În aceste condiții, având în vedere soluția pronunțată asupra pretențiilor principale și dispozițiile art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă privind repartizarea cheltuielilor de judecată, judecătorul concluzionează că pretenția reclamantei în această parte este întemeiată.

162. Prin urmare, de la Alexei Cebotari urmează a fi încasată, în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0129, suma de 124 lei, cu titlu de cheltuieli pentru serviciile de xeroxare, suportate în legătură cu examinarea prezentei cauze.

163. În ceea ce privește pretenția reclamantei privind încasarea sumei de 17,65 lei, cu titlu de cheltuieli suportate pentru calcularea dobânzii de întârziere prin intermediul platformei „Pro-Lex Law”, judecătorul o apreciază ca fiind neîntemeiată. Or, asemenea cheltuieli nu pot fi considerate necesare pentru examinarea cauzei, în sensul art. 90 lit. l) din Codul de procedură civilă, întrucât determinarea dobânzii de întârziere putea fi efectuată și prin alte modalități, fără suportarea obligatorie a unui cost suplimentar pentru utilizarea platformei respective. Alegerea reclamantei de a recurge la un serviciu contra cost pentru efectuarea calculului nu este, prin ea însăși, de natură să transfere această cheltuială în sarcina pârâtului.

164. Suplimentar, din factura prezentată în susținerea acestei pretenții nu rezultă cu suficientă certitudine că suma de 17,65 lei a fost suportată nemijlocit pentru calcularea dobânzii de întârziere aferente prezentului litigiu și obligațiilor pecuniare ale pârâtului Alexei Cebotari. În lipsa unei individualizări a serviciului prestat și a legăturii sale directe cu cauza examinată, nu este demonstrat nici caracterul real și necesar al acestei cheltuieli.

165. Prin urmare, judecătorul concluzionează că nu sunt întrunite condițiile pentru calificarea sumei de 17,65 lei drept cheltuială necesară de judecare a cauzei, motiv pentru care pretenția reclamantei privind încasarea acesteia urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

166. Față de considerentele expuse, judecătorul concluzionează că cererea de chemare în judecată formulată de Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0129 împotriva pârâtului Alexei Cebotari, cu privire la încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată, urmează a fi admisă parțial. În rest, urmează a fi respinse, ca neîntemeiate, pretențiile Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0129 privind compensarea cheltuielilor pentru asistență juridică și a taxei de stat, în părțile ce exced cuantumurile admise de instanță, precum și pretenția privind încasarea cheltuielilor suportate pentru calcularea dobânzii de întârziere.

167. În conformitate cu prevederile art. 82, 94, 96, 238 - 241, 243, 255, 276^2 – 276^4 și 362 alin. (1) din Codul de procedură civilă,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Se admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0129 împotriva pârâtului Alexei Cebotari, cu privire la încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată.

Se încasează de la Alexei Cebotari, născut la *****, IDNP *****, în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0129, IDNO 1020600030147, suma de *23 628,35 (douăzeci și trei de mii șase sute douăzeci și opt lei și 35 bani)*, cu titlu de datorie pentru serviciile locativ-comunale, acumulată până la data de 1 ianuarie 2026, aferentă locului de consum situat în *****, suma de *3 676,29 lei (trei mii șase sute șaptezeci și șase lei și 29 bani)*, cu titlu de dobândă de întârziere, suma de *1 142,15 lei (o mie o sută patruzeci și doi lei și 15 bani)*, cu titlu de taxă de stat, suma de *200 lei (două sute lei)*, cu titlu de taxă de timbru, suma de *2 000 lei (două mii lei)*, cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică și suma de *124 lei (o sută douăzeci și patru lei)*, cu titlu de cheltuieli pentru serviciile de xeroxare, iar în total suma de ***30 770,79 lei (treizeci de mii șapte sute șaptezeci lei și 79 bani).***

În rest, se resping, ca neîntemeiate, pretențiile Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0129, referitoare la încasarea cheltuielilor pentru asistența juridică, în partea ce excede suma admisă, în cuantum de *1 000 (o mie) lei*, a cheltuielilor de judecată sub forma taxei de stat, în partea ce excede suma admisă, în cuantum de *102,94 lei (o sută doi lei și 94 bani)*, precum și a cheltuielilor pentru calculul dobânzii de întârziere, în sumă de *17,65 lei (șaptesprezece lei și 65 bani)*.

Hotărârea judecătorească se execută benevol, în modul stabilit de lege, în termen de 15 zile după ce rămâne definitivă, iar după expirarea acestui termen, creditorul poate solicita executarea silită în condițiile Codului de executare.

Prezenta hotărâre se publică pe pagina web a instanței judecătorești și se comunică participanților la proces, inclusiv prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor.

Hotărârea este susceptibilă de apel la Curtea de Apel Centru, în termen de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Judecător (*semnătura*) Constantin Bragoi

Copia corespunde originalului,
Judecător *Constantin Bragoi*