Dosar nr. 2-19689/2025
(2-25130771-12-2-11092025-1)

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

16 februarie 2026 **mun. Chișinău**

Judecătorul Judecătoriei Chișinău (sediul centru), Tatiana Sîrcu, examinând unipersonal cauza civilă, în procedura cererilor cu valoare redusă, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Asociaţia de Proprietari din Condominiu A0140-0126 către ***** și ***** cu privire la încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată,

C O N S T A T Ă:

Poziția și solicitările reclamantei

1. La data de 10 septembrie 2025, reprezentantul Asociației de Proprietari din Condominiu A0140-0126, avocatul Chirilenco Svetlana, fiind împuternicită în baza mandatului seria MA nr. 2341313 din 03 septembrie 2025 a depus în Judecătoria Chișinău (sediul Centru) cerere de chemare în judecată către ***** și ***** cu privire la încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată.
2. În motivarea cererii, reprezentantul reclamantei a indicat că, în fapt, conform informației actualizate din Registrul de stat al bunurilor imobile şi extrasului din contul personal, ***** şi ***** dețin calitatea de proprietari ai bunului imobil - apartamentul ***** situat pe adresa mun. Chișinău, str. ***** nr.*****, individualizat prin numărul cadastral ***** în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.1-36 eliberat la data de 09 februarie 2021.
3. Menționează că, concomitent, apartamentul sus indicat este parte componentă a Asociației de Proprietari din Condominiu A0140-0126, înregistrat drept persoană juridică Asociație, începând cu data de 09 februarie 2024. La momentul actual, potrivit informație actualizate, la situația lunii iulie 2025, eliberate de Întreprinderea Municipală „INFOCOM” persistă datoria restantă în echivalentul 3 626 lei 28 bani, care este compusă din:
   - Deservirea blocului locativ în echivalentul de 3287 lei 79 bani;
   - Transportarea deșeurilor în echivalentul de 70 lei 00 bani;
   - Reparații capitate în echivalentul de 61 lei 25 bani;
   - Serviciu de gestiune în echivalentul de 2 lei 42 bani;
   - Apă potabilă în echivalentul de 204 lei 82 bani;
   - Energie termică în echivalentul de 10301 lei 65 bani.
4. În partea cerințelor cu referire la suma restantă neachitată în echivalentul de 10 301 lei 65 bani drept restanță în informația obținută de la Societatea pe Acțiuni „Termoelectrica” pentru energie termică la situația de 01 iulie 2025, menționează că la momentul înaintări prezentei cereri de chemare în judecată, în baza cererii de chemare în judecată înaintate la data de 06 octombrie 2023 din partea Societății pe Acțiuni „Termoelectrica”, în numele debitorului CCL nr.182 către *****, drept obiect

al acțiunii a fost încasarea datoriei pentru consumul de energie termică în suma de 7 729 lei 50 bani acumulată până la iunie 2023, care a fost admisă spre încasarea prin Hotărârea nr. 2-20242/23 din 05 iunie 2024, prin care s-a dispus, încasarea de ***** şi ***** în beneficiul CCL nr.182 datoria pentru livrarea energiei termice în perioada până în luna iunie 2023 în suma de 7 729, 50 lei. Drept urmare, 10 301 lei 65 bani – 7 729 lei 50 bani (suma deja dispusă spre încasare în baza hotărârilor judecătorești neexecutate) = 2 572 lei 15 bani, suma datoriei la momentul actual, care este înaintată spre încasare prin prezenta cerere, calculată pentru perioada iulie 2023 - iulie 2025.

5. În partea cerințelor cu referire la suma restantă neachitată în echivalentul de 3 626 lei 28 bani, drept restanță în informația obținută de la Întreprinderea Municipală „INFOCOM" pentru serviciile locativ comunale la situația de iulie 2025, ultima este confirmată prin calculul desfășurat și informația prezentată de către prestatorii de servicii.
6. Obiectul acțiunii înaintate consta în protecția dreptului de proprietate a reclamantului şi revendicarea prejudiciul material cu titlu de datoria de bază pentru serviciile prestate şi de cheltuieli de judecată, pentru realizarea căruia calea justiției este obligatorie.
7. Atrage atenţia că, până la revendicarea dreptului încălcat prin intermediul instanţei de judecată, în adresa pârâtului a fost expediată cererea prealabilă datată cu 29 iulie 2025, prin acordarea unui termen limită pentru achitarea creanței restante, fapt ce denotă încercarea tranșării litigiului în prealabil pe cale extrajudiciară, care a fost ignorată şi lăsată fără examinare din partea pârâtului, pînă la momentul actual.
8. În motivarea cererii de chemare în judecată, invocă că coroborând prevederile art. 9, art. 315 alin.(6), art. 349 Cod civil, Regulile provizorii de exploatare a locuințelor, întreținere a blocurilor locative şi terenurilor aferente în Republicii Moldova, aprobate prin hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.1224 din 21 decembrie 1998, articolul 25 din Legea serviciilor publice de gospodărire comunală nr.1402-XV din 24 octombrie 2002, conchide faptul că, serviciile publice de gospodărire comunală se prestează şi respectiv, se achită costul acestora. Obligația consumatorilor de a achita serviciile comunale conform facturilor primite este prevăzută și în textul de lege de la articolul 37 alin.(3) din Legea cu privire la locuințe.
9. Potrivit informației actualizate de la Întreprinderea Municipală „INFOCOM" descifrarea prezentată pentru perioada până în iulie 2025, este cert faptul că reclamantul, gestionarul blocului locativ şi-a onorat obligațiile asumate, în partea prestării serviciilor de deservire a blocului locative, transportarea deşeurilor, apă potabilă, deservirea tehnică a ascensorului reparații capitale şi cheltuieli de bloc, iar pârâtul însă, nu au achitat plățile pentru serviciile prestate, acumulând datorii pentru serviciile locative comunale în echivalentul de 3 626 lei 28 bani neadjudecate la momentul actual acumulate până în iulie 2025.
10. Reieșind din prevederile art.861 alin. 2 Cod Civil, rezultă expres: „dacă datoria de a executa obligația imediat nu rezultă din lege, contract sau natura obligaţiei, debitorul trebuie să execute obligația în termen de 7 zile din momentul primirii facturii". Prevederile Hotărârii Guvernului nr.191 din 19 februarie 2002 despre aprobarea

Regulamentului cu privire la modul de prestare şi achitare a serviciilor locative, comunale şi necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor şi condiţiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire şi alimentare cu apă potrivit cărora, locatarii efectuează din cont propriu următoarele lucrări de întreţinere şi reparaţie a apartamentelor, neincluse în plata pentru deservirea tehnică şi reparația blocului locativ: - înlocuirea, reparaţia, vopsirea aparatelor şi tevilor de încălzire centrală, conductelor de gaze, apă şi canalizare. De altfel, proprietarii au obligația de întreținere şi îngrijire a bunului imobil ce le aparține.

11. Respectoiv, în baza prevederilor art. 20 și 46 din Constituția Republicii Moldova, art. art. 775, 776, 858, din Codul civil şi art. art 2, 4, 38 alin. (2), 75, 80, 81, 84, 85 alin. (4), 89, 90, 94, 121, 166, 167, 185 din Codul procedură civilă, art. 3 pct. 1) lit. a) din Legea taxei de stat nr. 1216 din 03 decembrie 1992, partea reclamantă solicită: a dispune încasarea, în mod solidar, de la *****, şi *****, domiciliați în mun. Chişinău, ***** ***** ***** nr.***** ***** în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu „A0140- 0126”, a sumei de 2 572 (două mii cinci sute șaptezeci şi doi) lei 15 bani, cu titlu de datorie pentru energie termică pentru perioada iunie 2023 iulie 2025, suma de 3 626 (trei mii şase sute douăzeci şi şase) lei 28 bani cu titlu de datorie pentru servicii locativ comunale pentru perioada până în iulie 2025, suma de 298 (două sute nouăzeci şi opt) lei cu titlu de taxa de stat, 200 (două sute) lei taxa de timbru, şi 3 000 (trei mii) lei cu titlu de servicii juridice.

Poziția pârâtului ***

12. Pârâtul *****, la data de 06 noiembrie 2025, a depus apărare finală și solicitare incidentă, prin care a solicitat respingerea acțiunii formulate de Asociația de Proprietari din Condominiul A0140-0126, ca fiind nefondată, abuzivă și lipsită de obiect, întrucât aceasta se bazează pe date eronate, pe o datorie inexistentă și pe o practică de facturare contrară dispozițiilor legale.

13. Indică că, datoria majoră a fost stinsă integral. La data de 26 septembrie 2025, a achitat suma de 3 708,25 lei, conform chitanței anexate. Prin această plată, pretinsa datorie principală a fost acoperită integral, făcând acțiunea reclamantului lipsită de obiect, în sensul art. 102 alin. (1) Cod procedură civilă.

14. Afirmă că, facturile locativ-comunale depuse demonstrează că pentru serviciile de bază („Deservirea blocului”, „Transportarea deșeurilor”, „Reparații capitale”, „Serviciul de gestiune”) a fost facturată suma de 0 lei. Aceste servicii facturate cu zero nu pot genera datorii și contrazic însuși temeiul juridic al cererii de chemare în judecată.

15. Relevă că, acțiunea reclamantului este introdusă cu rea-credință și constituie un abuz de drept procedural, contrar art. 7 și art. 9 Cod procedură civilă, având un scop vădit vexatoriu în contextul plângerilor sale privind zgomotul și amplasarea ilegală a pompei Termoelectrica.

16. Totodată, în temeiul art. 103 Cod procedură civilă, solicită instanței admiterea solicitării incidente, după cum urmează: constatarea suprafeței reale de încălzire (conform Informației nr. 2 din 20 februarie 2024, suprafața reală de încălzire a

apartamentului este de 62,10 m^2, și nu de 73,70 m^2, așa cum a fost indicat eronat de reclamant); obligarea reclamantului la precalcul retroactiv (cere ca instanța să oblige Asociația de Proprietari A0140-0126 să efectueze precalculul retroactiv al tuturor plăților pentru energia termică, începând cu anul 2021 până în prezent, pe baza suprafeței reale de 62,10 m^2); compensarea sumelor achitate în plus (solicită ca sumele plătite în plus, rezultate din precalcul, să fie compensate cu orice eventuală datorie minoră care ar putea fi constatată, stabilindu-se că reclamantul este debitor în raport cu pârâtul).

17. La fel, pârâtul ***** solicită respingerea cererii reclamantului privind obligarea sa la plata cheltuielilor de judecată și a onorariului avocatului, întrucât, conform art. 119 Cod procedură civilă, cheltuielile de judecată se suportă de partea care pierde procesul; acțiunea reclamantului este nefondată, bazată pe suprafețe și facturi eronate, ceea ce atrage aplicarea principiului „onus victus victori" (partea care pierde, plătește); în consecință, reclamantul trebuie să suporte integral propriile cheltuieli.

18. Pârâtul ***** solicită, respingerea integrală a acțiunii formulate de Asociația de Proprietari din Condominiul A0140-0126; admiterea solicitării incidente și obligarea reclamantului la recalculul retroactiv al plăților pentru energia termică (2021-prezent), conform suprafeței reale de 62,10 m^2; compensarea sumelor plătite în plus cu eventualele datorii constatate; respingerea cheltuielilor de judecată solicitate de reclamant.

Incidente de procedură

19. Prin Încheierea din 12 septembrie 2025, cererea de chemare în judecată a fost acceptată spre examinare, în procedura cererilor cu valoare redusă. Totodată, pârâților le-a fost acordat un termen de 30 de zile pentru depunerea referinței și probele aduse împotriva revendicărilor înaintate.

20. Reprezentantul Asociaţiei de Proprietari din Condominiu A0140-0126, avocatul Chirilenco Svetlana a fost înștiințat legal despre procedura de examinare a cererii de chemare în judecată prin poștă electronică, însă prin cerere de chemare în judecată a solicitat examinarea cauzei în lipsă.

21. Pârâtul ***** a fost înștiințată legal despre procedura de examinare a cererii prin citație cu aviz de primire, fapt confirmat prin semnătura aplicată pe avizul de recepție nr. DS8024831196AS.

22. Pârâtul *****, la data de 06 noiembrie 2025, a prezentat instanței poziția sa în apărarea finală și solicitarea incidentă, care a fost expediată reprezentantului Asociaţiei de Proprietari din Condominiu A0140-0126, avocatul Chirilenco Svetlana la data de 10 noiembrie 2025, fapt confirmat prin extrasul eliberat de către operatorul poştei electronice, anexat la materialele cauzei.

23. Pârâta ***** a fost înștiințată legal despre procedura de examinare a cererii prin scrisoare cu aviz de primire nr. DS8024831198AS, însă aceasta a fost restituită cu mențiunea „*nereclamat*". Judecătorul consideră necesar de a sublinia că sensul autentic al dispoziției art. 105 alin. (1) și (5) în coroborare cu art. 106 din *Codul de procedură civilă*, determinat din perspectiva interpretării logico-gramaticale a textului

legal, denotă faptul că, refuzul de a primi citația sau înștiințarea ori nereclamarea destinatarului pentru ridicarea citației sau înștiințării se consideră că ultimul a fost citat legal, deoarece citarea are drept scop înștiințarea destinatarului despre, locul data și ora îndeplinirii unui act de procedură.

24. Prin Încheierea din 02 octombrie 2025, în conformitate cu art.170 alin.(1) lit. e) Cod de procedură civilă, s-a restituit cererea reconvențională depusă la data de 01 octombrie 2025 de ***** către Asociaţia de Proprietari din Condominiu A0140-0126 privind încasarea prejudiciului moral, remedierea imediată a zgomotului și constatarea nulității actelor.

25. Prin Încheierea din 28 octombrie 2025, în conformitate cu art.173 alin.(3) Cod de procedură civilă, s-a restituit cererea reconvențională depusă la data de 27 octombrie 2025 de ***** către Asociaţia de Proprietari din Condominiu A0140-0126 privind încasarea prejudiciului moral, remedierea imediată a zgomotului și constatarea nulității actelor.

26. Așadar, dat fiind faptul că procedura de citare a părților a fost respectată, în același timp fiind comunicată cererea de chemare în judecată pârâților, precum și poziția pârâtului *****, însoțită de probe a fost adusă la cunoștință reclamantei, în temeiul art. 276[4] alin. (2) din *Codul de procedură civilă*, judecătorul a dispus judecarea cauzei în baza probatoriului administrat la dosar, în procedura scrisă a cererilor cu valoare redusă conform capitolului XXI[1] din *Codul de procedură civilă*.

Aprecierea instanței

27. Analizând materialele cauzei prin prisma art. 130 din *Codul de procedură civilă* în coraport cu normele legale incidente speței, instanța de judecată concluzionează că acțiunea reclamantei este întemeiată și urmează a fi admisă din următoarele considerente.

28. În conformitate cu art. 276[3] *Cod de procedură civilă*, procedura cu privire la cererile cu valoare redusă este scrisă. 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, ţinînd cont de împrejurările cauzei, nu sînt necesare dezbateri publice. Respingerea se dispune printr-o încheiere motivată care poate fi atacată odată cu fondul. 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, pîrîtul prezintă instanţei judecătoreşti şi reclamantului o referinţă, precum şi copii de pe înscrisurile necesare. Pîrîtul 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. Dacă din materialele cauzei rezultă că cererea nu poate fi examinată în ordinea stabilită pentru cererile cu valoare redusă, judecătorul, prin încheiere motivată care poate fi atacată odată cu fondul, dispune examinarea cauzei în ordine generală. În acest caz, prevederile prezentului capitol sînt inaplicabile.

29. În conformitate cu prevederile citate, judecătorul nu a stabilit incidența vreuneia dintre cele trei situații, care ar necesita convocarea părților în ședință: cererea fiind pasibilă de a fi examinată în ordinea stabilită pentru cererile cu valoare redusă; nu s-a apreciat raportat la materialele cauzei necesar de a fi convocate părțile; nu a fost înaintată solicitarea vreuneia dintre părţi de a examina cererea în ședință publică.

30. În conformitate cu art. 276^4 alin. (1) *Cod de procedură civilă*, instanţa soluţionează cauza şi adoptă dispozitivul hotărârii într-un termen de cel mult 6 luni de la data depunerii cererii. Dacă, după ce i s-au comunicat cererea de chemare în judecată şi înscrisurile anexate, pîrîtul nu depune referință, soluţionarea cererii se face în baza materialelor anexate la dosar.

31. Dispozițiile art. 774 alin. (1) și art. 776 din *Codul civil* prevăd că, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face. Obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

32. Conform art. 775 alin. (1) *Codul civi*l, debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.

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

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

35. Potrivit dispoziţiei cuprinse în art. 130 alin. (3) din *Codul de procedură civilă*, fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficientă pentru soluţionarea cauzei.

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

37. Din materialele cauzei și anume din extrasul din Registrul bunurilor imobile, s-a constatat că, pârâții ***** și ***** sunt proprietarii apartamentului ***** din mun. Chișinau, ***** ***** ***** nr.*****, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-36 din 09 februarie 2021.

38. Apartamentul sus indicat este parte componentă a Asociației de Proprietari din Condominiu A0140-0126, care, potrivit extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice este înregistrată drept persoană juridică Asociație, începând cu data de 09 februarie 2024.

39. Prin urmare, pentru faptul prestării serviciilor, în mod lunar, proprietarii bunului imobil sunt facturați, conform bonurilor de plată eliberate de către Asociaţia de Proprietari din Condominiu A0140-0126, la caz facturile nr. 174071276, nr. 174071277, nr. 10101180004000.

40. Aici se reține că, în pofida faptului că partea pârâtă beneficiază de întreg spectru de servicii, facturile pentru plata acestora nu au fost achitate integral, motiv din care la

momentul depunerii cererii de chemare în judecată, pentru bunul imobilul ce aparține părții pârâte au fost acumulate restanțe la plata serviciilor prestate.

41. Potrivit art.3 din *Legea cu privire la condominiu nr. 187 din 14 iulie 2022*, proprietar din condominiu este persoană fizică sau juridică, statul sau unitatea administrativ-teritorială, titular al unui drept de proprietate în condominium.

42. Potrivit art.21 alin. (1) al *Legii cu privire la condominiu nr. 187 din 14 iulie 2022* stabilește că, toți proprietarii dintr-un condominiu sunt membri, prin efectul prezentei legi, ai aceleiași asociații de proprietari din condominiu.

43. Potrivit prevederilor art. 48 alin. (1) al legii precitate proprietarul este obligat să plătească asociaţiei cota sa de contribuţie, care constituie suma corespunzătoare din cheltuielile asociaţiei repartizate unităţii, cu condiţia că este asumate de asociaţie conform alin. (3).

44. Iar, prevederile art. 48, alin. (9) se arată că nefolosirea sau refuzul de a folosi părţile comune nu constituie temei pentru a elibera proprietarul, integral sau parţial, de cheltuielile la care este ţinut conform prezentei legi.

45. Așadar, art.25 alin. (1) al *Legii cu privire la condominiu nr. 187 din 14 iulie 2022*, prevede că fiecare proprietar este membru al asociației din data dobândirii dreptului de proprietate asupra unității. Calitatea de membru al asociației încetează prin încetarea calității de proprietar sau prin dizolvarea asociației, Respectiv, pârâții ***** și ***** sunt membrii ai Asociației de Proprietari din Condominiu A0140-0126 și au obligația de a achita facturile pentru serviciile comunale, conform art.48 alin.(1) din Legea cu privire la condominiu.

46. În temeiul art. 9 alin. (1) din *Codul civil* drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile generale şi de la sensul legislaţiei civile, iar potrivit alin. (2) lit. a) al aceluiași articol, prevede că, drepturile și obligațiile civile apar din contracte și din alte acte juridice. În temeiul art. 10 alin. (1) din Codul civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna credinţă se prezumă până la proba contrară.

47. Aderent, art. 11 alin. (1) din *Codul civil*, buna-credinţă este un standard de conduită a unei părţi, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere şi luarea în cont a intereselor celeilalte părţi la raportul juridic. (2) În special, este contrar bunei-credinţe ca o parte să acţioneze în contradicţie cu declaraţiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declaraţii sau acel comportament.

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

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

50. La caz, prin prisma prevederilor enunţate se constată că, obligaţiunea de achitare a costului serviciilor prestate urmează a fi pusă în sarcina beneficiarului, în speţă proprietarilor bunului imobil - apartamentul *****, situat pe adresa mun. Chișinău, str. ***** nr.***** și anume ***** şi *****.

51. Deci, judecătorul atestă faptul că, partea pârâtă urmează să achite în beneficiul reclamantei Asociaţia de Proprietari din Condominiu A0140-0126, suma în mărime de 2 572 (două mii cinci sute șaptezeci și doi) lei 15 bani cu titlu de datorie pentru energie termică acumulată în perioada iunie 2023 – iulie 2025, suma de 3 626 (trei mii șase sute douăzeci și șase) lei 28 bani cu titlu de datorie pentru servicii locativ comunale acumulate până în iulie 2025, or specificul serviciilor prestate sunt prevăzute la art.3 din Legea cu privire la condominiu, servicii prestații de orice natură contra plată, inclusiv furnizare de apă, gaze naturale, furnizare de alte bunuri, executare de lucrări ori prestare de servicii, iar facturile nr. 174071276, nr. 174071277, nr. 10101180004000 includ servicii, pentru prestarea cărora au fost încheiate contracte între Asociație și operatorii serviciilor respective, cheltuieli care urmează a fi suportate de către proprietarii din condominiu, la caz de către pârâți în conformitate cu art.49 alin. (1) din Legea nr.187 din 14.07.2022, administratorul asociației încheie cu furnizorul fiecare contract de furnizare a serviciilor intermediate după aprobarea lui de către membrii Asociației în hotărâre a adunării generale.

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

53. Corespunzător, potrivit art.118, art.121, art.123 din *Codul de procedură civilă*, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanțele care au importantă pentru soluționarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile şi obiecțiile părților şi ale altor participanți la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

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

55. În baza celor expuse, judecătorul ajunge la concluzia de a încasa de la *****, născut la *****, IDNP: ***** și de la *****, născută la *****, IDNP: ***** în beneficiul Asociaţiei de Proprietari din Condominiu A0140-0126, IDNO: 1003600075374, cu sediul în mun. Chișinău, str. ***** Milescu-Spătarul 13/1, suma de 2 572 (două mii cinci sute șaptezeci și doi) lei 15 bani cu titlu de datorie pentru energie termică acumulată în perioada iunie 2023 – iulie 2025, suma de 3 626 (trei mii șase sute douăzeci și șase) lei 28 bani cu titlu de datorie pentru servicii locativ comunale acumulate până în iulie 2025, pentru locul de consum: mun. Chișinău, str. ***** *****-*****1 *****, *****.

56. Dat fiind faptul că, până la pronunțarea hotărârii, pârâții ***** şi ***** au stins parțial datoria existentă, judecătorul consideră că, hotărârea judecătorească în partea încasării sumei de 3 626 (trei mii șase sute douăzeci și șase) lei 28 bani cu titlu de

datorie pentru servicii locativ comunale acumulate până în iulie 2025, pentru locul de consum: mun. Chișinău, str. ***** *****-*****1 *****, *****, se lasă fără executare, fiind achitată până la pronunțarea hotărârii.

57. Cât privește solicitarea pârâtului ***** de a obliga reclamanta la recalcul retroactiv al tuturor plăților pentru energia termică, începând cu anul 2021 până în prezent, pe baza suprafeței reale de 62,10 m^2 și compensarea sumelor achitate în plus, rezultate din precalcul, judecătorul reține că pârâtul nu a prezentat probe pertinente și concludente din care să se constate cu certitudine că suprafața reală a locului de consum: mun. Chișinău, str. ***** *****-*****1 *****, *****, este de 62,10 m^2, or, din extrasul din Registrul Bunurilor Imobile anexat la materialele cauzei, rezultă că apartamentul are suprafața de 67,5 m.p. Așa fiind și în lipsa actelor confirmative, întocmite în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, care să ateste că apartamentul de la locul de consum are suprafața de 67,5 m.p., judecătorul apreciază că partea pârâtă are obligația legală de a achita valoarea serviciilor prestate acestuia de către reclamantă, iar neexecutarea acestei obligații justifică reclamanta de a pretinde încasarea silită a datoriei formate prin hotărâre judecătorească.

58. Totodată, judecătorul nu poate reține drept justificate argumentele pârâtului ***** precum că, acțiunea reclamantului este introdusă cu rea-credință și constituie un abuz de drept procedural, contrar art. 7 și art. 9 Cod procedură civilă, având un scop vădit vexatoriu în contextul plângerilor sale privind zgomotul și amplasarea ilegală a pompei Termoelectrica.

59. Astfel, judecătorul consideră că argumentele pârâtului ***** expuse în apărarea finală și solicitarea incidentă nu pot servi drept temei de respingerea acțiunii, iar alte argumente pertinente nu au fost prezentate, or potrivit art. 118 alin. (1) *Cod de procedură civilă*, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

60. Judecătorul de asemenea reține că în cadrul Hotărârii CEDO Van de Hurk vs. Țările de Jos din 19.04.1994, Înalta Curte a statuat că motivarea hotărârii nu atestă obligația instanței de a da fiecărui argument un răspuns detaliat.

61. Concomitent, în cadrul Hotărârii CEDO Balani vs. Spania din 09 decembrie 1994 par. 27, întinderea acestei obligații derivând din natura hotărârii și este determinată de circumstanțele cauzei, instanța urmând să analizeze toate argumentele importante ale cauzei.

62. Cu referire la solicitarea reclamantei privind încasarea cheltuielilor de judecată, judecătorul reține următoarele.

63. În conformitate cu art. 82 *Cod de procedură civilă,* cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru și cheltuielile de judecare a cauzei.

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

65. Conform art. 96 alin.(1) din *Codul de procedură civilă*, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile.

66. Alin.(1^1) al aceluiași articol prevede că, cheltuielile menţionate la alin. (1) se compensează părţii care a avut câștig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

67. Totodată, practica Curţii europene a drepturilor omului referitoare la cheltuielile de asistenţă juridică relevă că, cheltuielile pentru asistenţa juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate şi rezonabile ca mărime. Pentru dovada cheltuielilor suportate, prin prisma practicii Curții europene a drepturilor omului, se evidenţiază necesitatea prezentării, de către partea care pretinde compensarea cheltuielilor, a următoarelor documente: a) dovada achitării onorariilor avocaţilor (copii de pe dispoziţiile de plată prin virament sau bonurile de plată); b) lista detaliată a actelor/acţiunilor efectuate de avocat şi a timpului aferent acestora (cu tariful şi orarul). Pentru determinarea cuantumului compensaţiei acordate, instanţa de judecată, pentru a face o apreciere corectă, va mai ţine cont de: a) complexitatea cauzei; noutatea şi dificultatea întrebărilor juridice ridicate de speţă; b) aportul avocatului la soluţionarea cauzei; c) timpul şi munca depusă de avocat; d) aptitudinile speciale necesare pentru a acorda asistenţa (cunoştinţe tehnice speciale, cunoaşterea profundă a unor reglementări de profil, cunoaşterea limbilor străine, a altor procedee de comunicare cu clienţi specifici etc.); e) faptul în ce măsură munca avocatului în cauza respectivă îi limitează capacitatea de a lucra în alte dosare; f) rezultatul obţinut; g) restricţiile de timp impuse de client şi de circumstanţele cauzei; h) natura şi durata relaţiei dintre avocat şi client; i) experienţa, reputaţia şi abilitatea avocatului; j) justificarea şi ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză; k) suma despăgubirilor pretinse/obţinute în cauză; l) alţi factori, la discreţia instanţei.

68. Conform punctelor 15-17 din *Recomandarea privind cuantumul onorariilor avocaților* și compensarea de către instanțele de judecată a cheltuielilor de asistență juridică, aprobată prin decizia nr. 2 a Consiliului Uniunii avocaților din Republica Moldova din 30 martie 2012, pornind de la practica CEDO, cheltuielile de asistență juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate și rezonabile ca mărime.

69. Mai mult, prevederile Recomandării citate reţin că, se compensează de către instanțele de judecată cheltuielile de asistență juridică necesare și rezonabile care urmează a fi calculate și apreciate reieșind din volumul lucrului efectuat și importanța documentelor întocmite.

70. Materialele cauzei atestă că prin ordinul de plată din 05 septembrie 2025 *(f.d. 4)* s-a încasat suma de 3 000 de lei de la Asociaţia de Proprietari din Condominiu A0140-0126 în beneficiul avocatului Chirilenco Svetlana, cu destinația plata pentru servicii juridice.

71. Deși la materialele dosarului s-a omis să se anexeze un raport cu privire la lucrul efectuat în calitate de avocat în cauza respectivă, în care să fie descrise suficient de detaliat acțiunile întreprinse și timpul cheltuit, totuși se observă că avocatul Chirilenco

Svetlana a acordat asistență juridică Asociaţiei de Proprietari din Condominiu A0140-0126 prin redactarea cererii de chemare în judecată și administrarea probatoriului.

72. Cuantificând timpul utilizat de avocat și având în vedere că litigiul nu prezintă o complexitate sporită, reieșind din *Regulamentul privind stabilirea gradelor de complexitate unice naționale a cauzelor judiciare civile, penale şi contravenționale*, aprobate prin *Hotărîrea Consiliului Superior al Magistraturii nr. 165/6 din 18 februarie 2014*, nefiind necesare cunoștințe aprofundate în domeniu, judecătorul consideră cheltuielile de asistență juridică estimate de avocatul Chirilenco Svetlana în sumă de 3 000 lei, încasate în baza ordinului de plată din 05 septembrie 2025 *(f.d. 4)*, sunt reale, necesare și rezonabile. În același timp, instanța ține cont și de acțiunile întreprinse de avocat, or activitățile avocatului privind întocmirea pretențiilor, pregătirea cererii de chemare în judecată și depunerea acesteia în instanță sunt acțiuni de asistență juridică care urmează a fi compensate.

73. Totodată, din materialele cauzei se desprinde că reclamanta Asociaţia de Proprietari din Condominiu A0140-0126, la depunerea cererii de chemare în judecată, a achitat taxa de stat și taxa de timbru, fapt confirmat prin ordinele de plată nr. 41, nr. 54 din 05 septembrie 2025 *(f.d. 3. 5).*

74. Astfel, având în vedere judecătorul ajunge la concluzia de a încasa de la ***** și de la ***** în beneficiul Asociaţiei de Proprietari din Condominiu A0140-0126, a datoriei pretinse, în temeiul art. 94 alin. (1) *Cod de procedură civilă*, cheltuielile de judecată constituite din: taxa de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată în mărime de 298 (două sute nouăzeci și opt) lei 00 bani, taxa de timbru în mărime de 200 (două sute) lei 00 bani și cheltuieli cu titlu de servicii juridice în mărime de 3 000 (trei mii) 00 bani, vor fi încasate de la pîrîți în beneficiul reclamantei or, pîrîtul ***** a luat cunoștință cu încheierea judecătorului de acceptare în procedură a cererii de chemare în judecată din 12 septembrie 2025 la data de 26 septembrie 2025, fapt confirmat prin avizul de recepție anexat (f.d.34), achitînd suma de 3 708,25 lei în aceeași dată, după ce a luat cunoștință cu intentarea procesului civil.

75. În baza celor menționate, în conformitate cu prevederile art. 82, 94, 238 – 241, 255, 276^2 -276^4 Cod de procedură civilă al RM, instanța de judecată,-

H O T Ă R Ă Ș T E:

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de Asociaţia de Proprietari din Condominiu A0140-0126 către ***** și ***** cu privire la încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată.

Se încasează, în mod solidar, de la *****, născut la *****, IDNP: ***** și de la *****, născută la *****, IDNP: ***** în beneficiul Asociaţiei de Proprietari din Condominiu A0140-0126, IDNO: 1003600075374, cu sediul în mun. Chișinău, str. Nicolae Milescu-Spătarul 13/1, suma de 2 572 (două mii cinci sute șaptezeci și doi) lei 15 bani cu titlu de datorie pentru energie termică acumulată în perioada iunie 2023 – iulie 2025, suma de 3 626 (trei mii șase sute douăzeci și șase) lei 28 bani cu titlu de datorie pentru servicii locativ comunale acumulate până în iulie 2025, pentru locul de consum:

mun. Chișinău, str. ***** *****-*****l *****, *****, cheltuielile de judecată constituite din: taxa de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată în mărime de 298 (două sute nouăzeci și opt) lei 00 bani, taxa de timbru în mărime de 200 (două sute) lei 00 bani și cheltuieli cu titlu de servicii juridice în mărime de 3 000 (trei mii) 00 bani. **În total suma 9 696 (nouă mii șase sute nouăzeci și șase) lei 43 bani.**

Hotărârea judecătorească în partea încasării sumei de 3 626 (trei mii șase sute douăzeci și șase) lei 28 bani cu titlu de datorie pentru servicii locativ comunale acumulate până în iulie 2025, pentru locul de consum: mun. Chișinău, str. ***** *****-*****l *****, *****, se lasă fără executare, fiind achitată până la pronunțarea hotărârii.

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.

Hotărârea este cu drept de apel în Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul centru).

Judecătorul
Judecătoriei Chișinău (sediul centru) **Tatiana Sîrcu**