Dosarul nr. 2-4689/2025

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

5 iunie 2025 mun. *****

Judecătorul Judecătoriei *****, sediul Centru- Mazur Nadejda ,
examinând în procedura de examinare a cererilor cu valoare redusă, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de A.P.C. ”A0110-0018” către Bortă Ion privind încasarea datoriei pentru serviciile locativ-comunale,

C O N S T A T Ă :

La 12 martie 2025, A.P.C. ”A0110-0018” a înaintat o cerere de chemare în judecată (repartizată spre examinare judecătorului Judecătoriei ***** sediul Centru - Mazur Nadejda la data de 18.03.2025, în mod aleatoriu conform art.6/1 alin.(1) al Legii nr. 514 din 06.07.1995 privind organizarea judecătorească) către Bortă Ion privind încasarea datoriei pentru serviciile locativ-comunale și cheltuielile de judecată.

În motivarea acțiunii a indicat că, în conformitate cu prevederile art. 17 al Legii Condominiului în fondul locativ nr 913-XIV din 30 martie 2000, blocul locativ situat în mun *****, bd. Decebal 78 a fost înregistrat în Asociația de Proprietari din Condominiu A0110-0018 la data de *****. Iar potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile pârâtul Bortă Ion este proprietarul apartamentului nr. 71 din bd. Decebal 78, mun ***** și, prin urmare conform art. 25 alin.(1) din Legea nr. 187/ 2022 cu privire la Condominiu, devine membru al asociației și are obligația de a achita contravaloarea serviciilor prestate conform facturilor primite.

Relatează că, pârâtului i-au fost prestate în mod constant servicii de întreținere și deservire a blocului, dar acesta nu a achitat bonurile de plată, acumulând o datorie totală în sumă de 25 991, 44 lei. Iar conform art. 10 din Codul Civil al Republicii Moldova persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință în acord cu legea, contractul, ordinea publică și bunele moravuri, însă pârâtul Bortă Ion s-a eschivat în mod intenționat de la executarea obligației de plată.

Menționează că, lunar proprietarului bunului imobil, i se emite factură pentru serviciile prestate, iar în pofida faptului că beneficiază de aceste servicii, pârâtul nu a achitat contravaloarea lor ceea ce a generat acumularea de restanțe. Astfel, asociația a încercat soluționarea amiabilă a litigiului prin expedierea unei somații de plată la data de 30.12.2024 privind achitarea sumei de 24593,0 lei, sumă care ulterior s-a majorat la 25 991,44 lei însă aceasta a fost ignorată de pârât.

Astfel, în temeiul legislației aplicabile și jurisprudenței relevante pârâtul este ținut legal să execute plata pentru serviciile prestate, iar refuzul acestuia justifică cererea de încasare silită a datoriei.

Având în vedere cele expuse rezultă că, nu există nici un temei legal care să justifice neexecutarea obligației de plată de către pârât, comportamentul acestuia fiind unul vicios în raport cu obligațiile legale ce îi revin în calitate de proprietar.

Solicită admiterea integrală a cererii de chemare în judecată cu valoare redusă; încasarea din contul pârâtului Bortă Ion în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu A0110-0018 a sumei de 25 991,44 lei cu titlu de datorie pentru serviciile comunale; încasarea din contul pârâtului Bortă Ion în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu A0110-0018 a taxei de stat în mărime de 1089,61 lei precum și a altor cheltuieli de judecată suportate în legătură cu înaintarea acțiunii în judecată; încasarea din contul pârâtului Bortă Ion în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu A0110-0018 a cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 2 500,0 lei.

Prin încheierea Judecătoriei ***** (sediul Centru) din 21 martie 2025 s-a acceptat spre examinare ca cerere cu valoare redusă, în procedura scrisă acțiunea civilă la cererea de chemare în judecată depusă de A.P.C. ”A0110-0018” către Bortă Ion privind încasarea datoriei pentru serviciile locativ-comunale.

Conform art. 276^3 alin. (3) CPC, 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.

Având în vedere că pîrîtul nu a depus referință în conformitate cu art. 276^4 alin. (1) şi (2) Cod de procedură civilă, nu a reclamat cererea de chemare în judecată cu anexe(f.d.18), prin prisma art. 22 Cod civil, judecătorul considerînd citarea efectuată legal, instanţa soluţionează cauza şi adoptă dispozitivul hotărîrii într-un termen de cel mult 6 luni de la data depunerii cererii, în baza materialelor anexate la dosar.

Aprecierea instanței

Examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate şi raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speţa, judecătorul consideră necesar de a admite parţial acţiunea înaintată de A.P.C. ”A0110-0018”, reieşind din următoarele considerente.

Conform art. 239 CPC, hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

Potrivit art. 240 alin. (1) CPC, la deliberarea hotărîrii, 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.

Din materialele cauzei se constată că, în conformitate cu prevederile art. 17 al Legii Condominiului în fondul locativ nr 913-XIV din 30 martie 2000 blocul locativ situat în mun *****, bd. Decebal 78 a fost înregistrat în Asociația de Proprietari din Condominiu A0110-0018 la data de *****(f.d.7). Iar potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile pârâtul Bortă Ion este proprietarul apartamentului nr. 71 din bd. Decebal 78, mun *****(f.d.9). Respectiv, conform art. 25 alin.(1) din Legea nr. 187 din 14072022 cu privire la Condominiu,I.Bortă a devinit membru al asociației și are obligația de a achita contravaloarea serviciilor prestate conform facturilor primite în beneficiul A.P.C..

Din facturile emise pârâtului rezultă că ultimului i-au fost prestate în mod constant servicii de întreținere și deservire a blocului, dar acesta nu a achitat bonurile de plată acumulând o datorie totală în sumă de 25 991, 44 lei, fapt confirmat prin factura nr.172044676 pe luna ianuarie 2025.

Probeleanexate la dosar atestă că, pretențiile reclamantei sunt întemeiate parțial, fiind susținute atât de cadrul normativ aplicabil, cât și de documentele prezentate. În temeiul extrasului din Registrul bunurilor imobile, pârâtul Bortă Ion este proprietarul apartamentului nr. 71 din blocul locativ situat pe bd. Decebal 78 din municipiul *****, imobil care face parte din Asociația de Proprietari din Condominiu „A0110-0018”, înregistrată la *****.

În conformitate cu prevederile articolului 25 alineatul (1) din Legea nr. 187 din 14 iulie 2022 cu privire la condominiu, persoana care dobândește un bun imobil într-un condominiu devine de drept membru al asociației și are obligația legală de a achita contribuțiile stabilite pentru întreținerea și deservirea bunurilor comune. Această obligație nu este condiționată de semnarea unui contract individual sau de exprimarea acordului explicit al proprietarului, ci decurge automat din calitatea de membru al asociației.

În cauză, instanța constată că pârâtului i-au fost prestate în mod continuu servicii locativ-comunale, iar pentru acestea i-au fost emise facturi, pe care însă nu le-a achitat, acumulând o datorie totală în sumă de 25.991,44 lei. Aceste împrejurări sunt demonstrate prin copiile facturilor anexate la dosar, tabelele cu restanțele de plată, precum și copia somației, expediate pârâtului la data de 30 decembrie 2024(f.d.11), la fel nereclamată de ultimul(f.d.12-13). Deși i s-a oferit posibilitatea legală de a depune referință în eventuala apărare a drepturilor sale în termen de 30 de zile, pârâtul nu a depus niciun document prin care să conteste datoria sau să dovedească efectuarea unor plăți.

Potrivit articolului 118 din Codul civil, creditorul trebuie să dovedească existența creanței, iar debitorul este obligat să probeze stingerea obligației. În lipsa oricărei dovezi din partea pârâtului, instanța reține că datoria este certă, lichidă și exigibilă.

Executarea obligațiilor civile trebuie să se realizeze cu bună-credință, în conformitate cu articolul 10 din Codul civil. Faptul că pârâtul a beneficiat de servicii, dar a refuzat sistematic să le achite, fără a invoca motive obiective sau a contesta legalitatea pretențiilor, denotă o atitudine de rea-credință și o eschivare voită de la responsabilitățile ce îi revin ca membru al asociației.

Solicită reclamanta și încasarea cheltuielilor d e judecată.

În corespundere cu prevederile art. 82 Cod procedura civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.

Articolul 94 alin.(1) Cod de procedură civilă, indică că 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.

Potrivit ordinului de plată nr.192 din 26 februarie 2025, partea reclamantă a achitat taxa de stat pentru depunerea cererii de chemare în judecată, în sumă de 1089,61 lei (f.d.3).

Reieșind din cele menționate supra şi având în vedere că acțiunea a fost admisă, judecătorul va dispune încasarea din contul pârâtului Bortă Ion în beneficiul părții reclamante a taxei de stat achitate.

Conform art. 96 alin. (1) și alin.(1^1) Cod de procedură civilă, 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.

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

Potrivit facturii fiscale seria EAV000682068 din 03.03.2025 APC"A0110-0018" a achitat pentru servicii juridice suma de 2500 lei (f.d.15).

Pornind de la practica și jurisprudența dezvoltată de CtEDO, cheltuielile de asistență juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate și rezonabile ca mărime. Pentru dovada cheltuielilor suportate, prin prisma practicii CEDO, se evidențiază necesitatea prezentării de către partea care pretinde compensarea cheltuielilor, a următoarelor documente: dovada achitării onorariilor avocaților (copii de pe dispozițiile de plată prin virament sau bonurile de plată); copia de pe facturile de strictă evidență, emisă pentru clienți-persoane juridice și în alte cazuri stabilite de legislație; listă detaliată a actelor/acțiunilor efectuate de avocat și a timpului aferent acestora (cu tariful și orarul).

Pentru determinarea cuantumului compensației acordate, instanța de judecată, pentru a face o apreciere corectă, va mai ține cont de: complexitatea cauzei; noutatea și dificultatea întrebărilor juridice ridicate de speță; aportul avocatului la soluționarea cauzei; timpul și munca depusă de avocat; aptitudinile speciale necesare pentru a acorda asistența (cunoștințe tehnice speciale, cunoașterea profundă a unor reglementări de profil, cunoașterea limbilor străine, a altor procedee de comunicare cu clienți specifici etc.); faptul în ce măsură munca avocatului în cauza respectivă îi limitează capacitatea de a lucra în alte dosare; rezultatul obținut; restricțiile de timp impuse de client și de circumstanțele cauzei; natura și durata relației dintre avocat și client; experiența, reputația și abilitatea avocatului; justificarea și ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză; suma despăgubirilor pretinse/obținute în cauză; alți factori, la discreția instanței.

Totodată, în jurisprudența constantă a Curții Europene a Drepturilor Omului (cauza Costin versus România, hotărârea din 26 mai 2005; cauza Străin și alții versus România, hotărârea din 21 iulie 2005; cauza Petre versus România, hotărârea din 27 iulie 2006, etc.) s-a statuat că partea care a câștigat procesul nu va putea obține rambursarea unor cheltuieli decât în măsura în care se constată realitatea, necesitatea și caracterul lor rezonabil.

La acest capitol, urmează a fi indicat că reprezentantul reclamantului la prezenta cerere de chemare în judecată a anexat raportul privind volumul d e lucru efectuat potrivit contractului nr.30 din 13.12.2024, din care rezultă că pretinsa sumă constituie onorariul avocatului pentru consultații juridice, studierea speței, determinarea poziției vis-a-vi de actele prezentate, întocmirea cererii d e chemare în judecată (f.d.14).

Ca urmare a celor expuse supra, luînd în considerație că prezenta pricină civilă nu este de o complexitate sporită, cererea de chemare în judecată are un conținut tipizat, s-a examinat pricina în procedură scrisă, fără ședințe de judecată, instanța de judecată consideră oportun încasarea din contul pârâtului Bortă Ion în beneficiul reclamantului

APC”A0110-0018” , suma în mărime de 1500 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, care , reieșind din volumul d e lucru efectuat, este una reală, necesară și rezonabilă.Restul sumei solicitate, de 1000 lei, este respins ca fiind neîntemeiat, în temeiul principiului proporționalității prevăzut de jurisprudența constantă în materie de cheltuieli judiciare.

Cererea a fost examinată în procedura specială prevăzută de Capitolul XXI[1] din Codul de procedură civilă, referitor la cererile cu valoare redusă. Întrucât pârâtul nu a formulat o referință în termenul legal și nu s-a impus administrarea altor probe, cauza a fost soluționată în procedură scrisă, în conformitate cu articolul 276[4] alineatul (3) CPC. Toate condițiile de admisibilitate pentru această procedură specială au fost respectate.

În conformitate cu art. art.94, 96, 276[2]-276[4], art. 239-240 CPC, judecătorul

h o t ă r ă ș t e :

Se admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de A.P.C. ”A0110-0018” către Bortă Ion privind încasarea datoriei pentru serviciile locativ-comunale.

Se încasează de la Bortă Ion Luca(a.n. *****, IDNP *****) în beneficiul A.P.C. ”A0110-0018” (IDNO *****) datoria pentru serviciile comunale în sumă de 25991,44 lei, taxa de stat achitată- 1089,61 lei și cheltuielile d e asistență juridică în mărime de 1500 lei, în total suma de 28581 (douăzeci și opt mii cinci sute optzeci și unu) lei 05 bani.

În rest, cerința privind încasarea cheltuielilor d e asistență juridică în sumă de 1000 lei, se respinge ca neîntemeiată.

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

Judecător: Mazur Nadejda