Dosar nr. 2-868/26
2-26007413-12-2-23012026-1

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

23 aprilie 2026 mun. *****

Judecătorul Judecătoriei ***** (sediul Centru), Alina Gorceac, examinând unipersonal, în procedura cererilor cu valoare redusă, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de către Asociația de Proprietari din Condominiu „A0150-0129” către *****cu privire la încasarea datoriei pentru serviciile locativ comunale și a cheltuielilor de judecată,-

A C O N S T A T A T:

Argumentele participanților la proces:

La 22 ianuarie 2026, reprezentantul Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0129, administratorul Bugai Alexei a depus în Judecătoria ***** (sediul Centru) cerere de chemare în judecată către *****cu privire la încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii, reprezentantul reclamantei indică faptul că Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 56/225 a fost fondată la ***** și este gestionarul blocurilor locative nr. 35 și 37 str. Al. Pușkin, mun. *****.

Conform actului de transmitere-primire a fondului locativ nr. 141 din 25 ianuarie 2021 a fost transmis, de către Comisia formată din angajați a Direcției Generale Locativ-Comunale a Consiliului Municipal ***** în condominiu blocul l*****un. ***** cu nr. cadastral ***** nr. 56/225 în temeiul deciziei nr. 21/3 din 17.12.2020 „cu privire la transmiterea blocurilor locative n*****un. ***** în gestiunea Asociației de coproprietari nr. 56/225” și cererii nr. 1944/20 din 09.10.2020.

Menționează că IP ASP Departamentul înregistrare și licențiere a unităților de drept Serviciul înregistrare a unităților de drept mun. *****, la 21.02.2023 a adoptat decizia privind înregistrarea de stat, din oficiu, a modificării formei juridice de organizare și a denumirii depline și prescurtate a Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 56/225 în Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0129 (denumire prescurtată: A.P.C. A0150-0129). Astfel A.P.C. A0150-0129 este succesorul în drepturi a ACC nr. 56/225 în urma modificărilor legislative efectuate și gestionează blocurile locative nr. 3*****, mun. *****.

Subliniază că A.P.C. A0150-0129 în calitatea sa de gestionar a fondului locativ gestionează și blocul loc*****mun. *****, în care domiciliază pârâtul *****, și locatarilor blocului locativ dat li se prestează întregul complex de servicii comunale și necomunale prevăzut în Regulamentul cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale Hotărîrea Guvernului RM Nr. 281 din 17-04-2024, și anume: încălzirea apartamentelor, alimentarea cu apă caldă menajeră, alimentarea cu apă potabilă, evacuarea apelor uzate, transportul deșeurilor, servicii ascensor, deservirea tehnică și reparația blocului locativ, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului, salubrizarea teritoriului aferent blocului locativ, rețeaua de radiodifuziune prin fire, servicii de telecomunicații, alimentarea cu energie electrică a apartamentelor, locurilor de uz comun și pentru funcționarea ascensoarelor, sistemul de

semnalizare incendiară. A.P.C. A0150-0129 consideră că serviciile prestate corespund calității necesare și tuturor cerințelor stabilite.

Evidențiază faptul că pârâtul *****, potrivit informației din registrul bunurilor imobile deținut de Departamentul Cadastru a ASP, este proprietarul apartamentului n*****mun. *****.

Susține că A.P.C. A0150-0129 în calitate de gestionar a blocului locativ a deschis cont personal pe numele copârâților pentru apartamentul n*****, mun. ***** și pe numele acestei persoane se calculează servicii comunale pentru acest loc de consum în care el domiciliază și achită periodic anume sume pentru serviciile comunale. A.P.C. A0150-0129 a asigurat furnizarea și prestarea serviciilor locativ-comunale în volum deplin pârâtului proprietar a acestui apartament menționat supra, însă pârâtul a consumat aceste servicii comunale prestate și a acumulat restanțe practic la toate serviciile comunale.

Invocă faptul că pârâtul a acumulat restanțe pentru serviciile locativ-comunale menționate în bonul de plată emis lunar de către Centrul de calcul Î.M. Infocom la situația din 01.10.2025 pentru ap. n*****, mun. *****, după cum urmează: deservire bloc locativ- 4 771,25 lei, transportare deșeuri - 2 712,50 lei, energie termică (încălzire) - 3 533,26 lei, apă potabilă - 10 252,11 lei, serviciu de gestiune - 24,20 lei, penalitate - 276,40 lei, comision încasare plăți - 10,34 lei, fond reparație și dezvoltare -2150 lei, suma totală a restanței constituind 23 730,06 lei, confirmată prin calculul descifrat a serviciilor calculate și achitate întocmit de Î.M. INFOCOM (centrul de calcul specializat) și copia bonului de plată pentru serviciile comunale pentru locul de consum - str. Pușkin 35, ap. 33, mun. ***** pe numele pârâtului Cebotari A.

Evidențiază faptul că pârâtul în această perioadă de timp în care a fost acumulată datoria la serviciile comunale a achitat periodic anumite plăți lunare, prin ce a recunoscut datoria acumulată de ei la achitarea serviciilor comunale și s-a întrerupt prin aceste acțiuni de recunoaștere a datoriei cursul prescripției extinctive.

Relatează că A.P.C. A0150-0129 a înaintat pârâtului reclamații cu privire la achitarea restanței acumulate, însă aceste reclamații au rămas fără răspuns din partea pârâtului, iar restanța la achitarea serviciilor comunale s-a majorat și n-a fost achitată până în prezent. De asemenea lunar pârâtul este preavizat despre restanța acumulată la achitarea serviciilor comunale și necesitatea de a achita această restanță lunar prin bonurile de plată emise de Î.M. INFOCOM și transmise de A.P.C. A0150-0129 pârâtului, însă cu toate acestea, la moment pârâtul refuză să achite restanța acumulată.

Afirmă că cea mai mare parte a datoriei din restanța acumulată o constituie plata pentru serviciul de furnizare a energiei termice (încălzire), care conform descifrării anexate s-a acumulat până la situația din 01.04.2024, când s-a finisat sezonul de încălzire pentru perioada an. 2023 – 2024, când acționa contractul din 01.08.2021 între Asociația reclamantă și S.A. Termoelectrica. Ulterior în luna octombrie 2024, A.P.C. A0150-0129 a încheiat un contract nou cu furnizorul de energie termică S.A. Termoelectrica, și în temeiul acestui nou contract de furnizare a energiei termice furnizorul de energie termică livrează agent termic locatarilor blocurilor locative gestionate de Asociația reclamantă, iar furnizorul energiei termice emite bonuri de plată pe care le expediază proprietarilor de apartamente și deja direct dispune de dreptul de a acționa locatarii proprietari de apartamente, încăperi amplasate în blocul locativ în instanța de judecată pentru datorii acumulate de locatari proprietari de apartamente începând cu luna octombrie 2024 și pe viitor.

Declară că potrivit contractului de furnizare a energiei termice nr. 5363 încheiat între la 01.08.2021 ACC nr. 56/225 (reorganizată în A.P.C. A0150-0129) în calitate de gestionar a fondului locativ cu S.A. Termoelectrica în calitate de furnizor a energiei termice, fiecare

proprietar și posesor al unităților din condominiu se consideră parte la contract în calitate de consumator.

Concluzionează că A.P.C. A0150-0129 se află într-o stare financiară precară datorită neachitării de către locatarii proprietari de apartamente a serviciilor locativ-comunale și acest fapt se răsfrânge asupra gestionării calitative a blocului locativ. Astfel, pârâtul *****are obligația legală de achitare a sumei restanței acumulate la achitarea plății pentru serviciile comunale prestate în sumă de 23 730,06 lei la situația din 01.10.2025 față de asociația reclamantă în temeiul actelor prezentate și a înscrisurilor anexate, or ultimul este proprietarul apartamentului n*****mun. *****.

În baza celor expuse și în temeiul art. art. 9, 10, 16, 19, 774, 776, 777, 858, 901, 912 Codul Civil modernizat; pct. 112, 115 a Regulamentului cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale aprobat prin Hotărîrea Guvernului RM nr. 281 din 17.04.2024; art. art. 50, 51 alin.(4) Legii cu privire la locuințe, art. 25 (1) din Legea serviciilor publice de gospodărie comunală, art. art. 5, 6, 7, 38, 85, 94, 96, 166, 167 CPC, consideră că cererea de chemare în judecată înaintată de A.P.C. A0150-0129 către *****este întemeiată și urmează a fi admisă în totalmente de instanța de judecată, cu dispunerea încasării din contul pârâtului în beneficiul reclamantei a sumei restanței pentru serviciile locativ-comunale în mărime de 23 730,06 lei acumulată în perioada de până la 01.10.2025 pentru serviciile locativ-comunale prestate prestate pentru a*****mun. *****, precum și a tuturor cheltuielilor judiciare sub forma taxei de timbru, taxei de stat achitate la depunerea acțiunii civile în instanța de judecată și cheltuielile pentru asistența juridică acordată de avocat.

Ulterior, la 04 martie 2026, administratorul Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0129, a depus prin intermediul Direcției de evidență și documentare procesuală a instanței cerere de majorare a cuantumului pretențiilor din cererea de chemare în judecată inițială, solicitând astfel încasarea de la *****în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0129, suma restanței în mărime de 28586,56 lei acumulată în perioada de până la 01.01.2026 pentru serviciile locativ-comunale prestate în ***** mun. *****, dobândă de întârziere calculată pentru neachitarea la timp a serviciilor comunale în fiecare lună prestate pentru locul de consum – ap. n*****, mun. ***** pentru perioada de la data neachitării integrale a sumelor calculate lunar de la 01.12.2024 - 23.02.2026 în sumă de 3525,44 lei și cheltuielile judiciare suportate în prezenta pricină civilă de către reclamantă în sumă totală de 4 785,03 lei și anume taxa de timbru în mărime de 200 lei, taxa de stat achitată la depunerea acțiunii civile inițiale în instanța de judecată și taxa de stat achitată suplimentar pentru majorarea cuantumului pretențiilor în sumă de 1 443,38 lei, cheltuielile pentru asistența juridică acordată de avocat în sumă de 3 000 lei, cheltuielile pentru efectuarea serviciilor de xerocopiere în sumă de 124 lei, și suma de 17,65 pentru servicii de acces la portalul de calculare a dobânzii de întârziere, în total cheltuielile de judecată.

Reprezentantul reclamantului Asociația de Proprietari din Condominiu „A0150-0129”a fost înștiințat legal despre acceptarea în procedură a cererii de chemare în judecată depuse și data examinării cauzei, atât prin intermediul adresei electronice, cât și la adresa juridică, fapt confirmat prin extrasul și avizul de recepție anexate la materialele cauzei.

De asemenea, întru respectarea dreptului părții la un proces echitabil, instanța a dispus comunicarea încheierii de primire în procedură, cererii de chemare în judecată și actelor anexate, pârâtului *****, prin scrisoare recomandată cu aviz de recepție la adresa de domiciliu conform datelor din baza de date MConnect, de asemenea fiindu-i comunicat despre dreptul acestuia de a depune în termen de 30 zile de la comunicare o referință, actele fiind restituite în adresa instanței

cu mențiunea „nereclamat”. Totodată, pârâtul a fost înștiințat despre examinarea prezentei cauze civile și la adresa electronică indicată de reprezentantul reclamantului în cererea depusă la 06 februarie 2026 *****i la numărul de telefon 0*****. De asemenea și avocatul ***** a fost înștiințat telefonic la numărul *****fiindu-i expediate și toate actele de procedură la adresa electronică*****În atare circumstanțe, se apreciază că procedura de citare legală în privința pârâtului a fost respectată, instanța manifestând diligență maximă în vederea înștiințării ultimului despre examinarea litigiului pendinte.

Aprecierea instanței de judecată:

Studiind cererea de chemare în judecată și înscrisurile anexate întru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spața, instanța ajunge la concluzia de a admite parțial cererea de chemare în judecată înaintată de Asociația de Proprietari din Condominiu „A0150-0129” către *****cu privire la încasarea datoriei pentru serviciile locativ comunale și a cheltuielilor de judecată, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu prevederile art. 276^2 alin. (1-3) Cod de procedură civilă al RM, 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 dobînzile, penalităţile, cheltuielile de judecată şi alte venituri accesorii, această cerere se examinează ca cerere cu valoare redusă. Procedura reglementată de prezentul capitol nu se aplică în materie fiscală, vamală sau în cazul răspunderii pentru prejudiciul cauzat de o autoritate publică ori de o persoană cu funcţie de răspundere şi al răspunderii statului pentru prejudiciul cauzat prin acţiunile ilegale ale organelor de urmărire penală, ale procuraturii sau ale instanţelor de judecată, precum şi în cazul litigiilor cu privire la drepturile nepatrimoniale. Dispoziţiile prezentului cod privind procedura contencioasă se aplică la examinarea cererilor cu valoare redusă în măsura în care dispoziţiile prezentului capitol nu prevăd altfel.

Potrivit dispozițiilor art. 276^3 alin. (1-4) Cod de procedură civilă al RM, 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.

Art. 276^4 alin. (1-3) Cod de procedură civilă al RM stabilește că instanţa soluţionează cauza şi adoptă dispozitivul hotărîrii 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 referinţă, soluţionarea cererii se face în baza materialelor anexate la dosar. Hotărîrea judecătorească adoptată se publică pe pagina web a instanţei judecătoreşti şi se comunică participanţilor la proces, inclusiv prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor.

În conformitate cu art. 118 alin. (1) și (3) 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. Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

Iar, în baza art. 130 alin. (1) și (3) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblu și interconexiunea lor, călăuzindu-se de legislație. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.

În temeiul art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii.

Conform art. 239 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată. Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

Potrivit art. 774 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. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face. Obligația poate fi pură și simplă sau afectată de modalități. Prestația trebuie să fie posibilă și determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice și bunelor moravuri.

În baza art. 775 Cod civil, debitorul și creditorul trebuie să se comporte cu bună credință la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării și stingerii obligației. Este nulă clauza prin care se derogă de la dispozițiile alin. (1).

Conform prevederilor art. 776 din Codul civil, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii, iar potrivit art.858 alin.(1) și (2) Cod civil, temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Din materialele cauzei se constată cu certitudine că, *****este proprietarul apartamentului *****mun. *****, fapt confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile.

Conform informației despre achitarea serviciilor locativ-comunale și facturile eliberate de Î.M. „Infocom” și a ordinelor de încasarea a numerarului din mai 2025, iunie 2025, octombrie 2025, decembrie 2025, ianuarie 2026 judecătorul reține că în perioada de până la 01.01.2026, pârâtul a acumulat datorii în sumă de 28 586,56 lei pentru neachitarea serviciilor locativ-comunale și anume pentru deservire bloc locativ, transportare deșeuri, energie termică (încălzire), apă potabilă, serviciu de gestiune, penalitate, comision încasări plăți, fond reparație și dezvoltare, pentru a*****mun. *****.

Conform articolului 3 din Legea cu privire la condominiu nr. 187 din 14 iulie 2022, asociația de proprietari în condominiu este persoană juridică de drept privat organizată sub forma

juridică de asociație în scopul administrării condominiului, având ca membri doar proprietarii din condominium.

Articolul 51 alin. (1), (3) și (4) din Legea cu privire la locuințe nr. 75 din 30 aprilie 2015, prevede că 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 (asociația de proprietari din condominiu), care, la rândul său, încheie contracte cu fiecare proprietar/locatar. Plata pentru serviciile prestate se efectuează conform indicatorilor contoarelor instalate în locuință şi/sau pe palier. Evidența 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. Plata pentru serviciile prestate necontorizate în locuință se efectuează conform indicatorilor contoarelor instalate la bloc şi se repartizează de către administrator pentru fiecare locuință necontorizată în funcţie de suprafața 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.

Prin înscrisurile prezentate instanței de către reclamantă, se confirmă cu certitudine că pârâtul *****nregistrează o datorie în sumă de 28 586,56 lei, acumulată pentru perioada de până la 01 ianuarie 2026, pentru neachitarea serviciilor locativ-comunale.

În acest sens se reține că informațiile cu privire la sumele calculate și achitate de locatar pentru serviciile locativ-comunale, prezentate de către reclamantă confirmă datoria acumulată de către pârât. Or, aceasta din urmă nu a prezentat probe pertinente în condițiile articolului 118 din Codul de procedură civilă, care ar atesta lipsa datoriei față de reclamantă.

Prin urmare se conchide că, cererea de chemare în judecată înaintată de Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0129 către *****

Cu referire la cerința privind încasarea de la A*****i a dobânzii de întârziere în sumă de 3 525,44 lei, calculate pentru perioada 0***** se reține că, conform articolului 861 alin. (2) din Codul civil, daca datoria de a executa imediat nu rezultă din lege, contract sau din natura obligației, debitorul trebuie să execute obligația în termen de 7 zile din momentul primirii facturii sau a unei cereri echivalente din partea creditorului. Introducerea acțiunii în justiție față de debitor se asimilează cererii de executare din partea creditorului.

Conform articolului 942 alin. (1) și (2) din Codul civil, în cazul în care o sumă de bani nu este plătită la scadenţă, creditorul are dreptul la dobîndă de întîrziere pentru suma respectivă din data imediat următoare scadenţei plăţii pînă la data în care s-a efectuat plata, la rata prevăzută la alin.(2) ori la o altă rată prevăzută de dispoziţiile legale speciale. Rata dobînzii de întîrziere este egală cu rata prevăzută la art.874 plus 5 puncte procentuale pe an, în cazul în care debitorul este un consumator, sau 9 puncte procentuale pe an, în celelalte cazuri. Cu toate acestea, dacă înainte de scadenţă obligaţia 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.

Așadar, întrucât obligația pecuniară nu a fost onorată, iar materialul probatoriu administrat la dosar, confirmă cert că partea pârâtă a beneficiat de serviciile comunale, însă fără a le achita, judecătorul reține că, solicitarea cu privire la încasarea dobânzii de întârziere în sumă de 3 525,44 lei, pentru perioada 0***** este justificată și pasibilă de admitere.

Cu referire la solicitarea reclamantului privind încasarea cheltuielilor de judecată, instanța de judecată ajunge la concluzia de a admite parțial cerința respectivă din următoarele considerente.

În coroborare cu prevederile art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Art. 82 din Codul de procedură civilă stabilește expres faptul că, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi cheltuielile de judecare a cauzei.

La depunerea cererii de chemare în judecată inițială, a fost achitată suma de 999,16 lei cu titlu de taxă de stat conform ordinului de plată nr.305 din 09 decembrie 2025 și ulterior, la depunerea cererii de chemare în judecată concretizată, suma de 444,22 lei cu titlu de taxă de stat conform ordinului de plată nr.383 din 04 martie 2026. De asemenea, reclamanta, la înaintarea acțiunii a achitat și suma de 200 lei cu titlu de taxă de timbru conform ordinului de plată nr. 336 din 14 ianuarie 2026.

Având în vedere că solicitarea reclamantului privind încasarea datoriei în sumă de 28 586,56 lei a fost admisă integral, judecătorul, conducându-se de normele legale menționate supra, ajunge la concluzia de a încasa din contul pârâtului *****în beneficiul reclamantului Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0129, taxa de stat proporțională pretențiilor înaintate în sumă de 1334,44 lei și taxa de timbru în sumă de 200 lei.

Subsecvent, potrivit prevederilor art. 96 alin. (1), (1^1) din Codul 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.

Pornind de la practica CEDO, cheltuielile pentru asistenţa juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate şi 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: a. dovada achitării onorariilor avocaţilor (copii de pe dispoziţiile de plată prin virament sau bonurile de plată); b. copia de pe facturile de strictă evidenţă, emisă pentru clienți persoane juridice şi în alte cazuri stabilite de legislaţie; c. listă detaliată a actelor/acţiunilor efectuate de avocat şi a timpului aferent acestora (cu tariful şi orarul).

Instanța de judecată învederează că, cheltuielile de asistență juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate și rezonabile ca mărime. Aici, necesită a fi evidențiat faptul că, caracterul rezonabil al cheltuielilor semnifică faptul că, în raport cu natura activității efectiv prestate, complexitatea, riscul implicat de existența litigiului sau și reputația celui care acorda asemenea servicii, ele să nu fie exagerate.

Corespunzător, pentru determinarea caracterului rezonabil al cheltuielilor compensației acordate și pentru o apreciere corectă, se va ține cont de: a) complexitatea cauzei; noutatea și dificultatea întrebărilor juridice ridicate de speță; b) aportul avocatului la soluționarea cauzei; c) timpul și munca depusă de avocat; d) 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.); e) faptul în ce măsură munca avocatului în cauza respectivă îi limitează capacitatea de a lucra în alte dosare; f)

rezultatul obținut; g) restricțiile de timp impuse de client și de circumstanțele cauzei; h) natura și durata relației dintre avocat și client; i) experiența, reputația și abilitatea avocatului; j) justificarea și ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză; k) suma despăgubirilor pretinse în cauză; l) alți factori, la discreția instanței. Relevantă speței este și jurisprudența internațională prin prisma practicii CtEDO, conform căreia, cheltuielile pentru asistența juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate și rezonabile ca mărime. Cuantumul cheltuielilor pentru asistența juridică trebuie astfel stabilit, încât acesta să fie rezonabil și să nu constituie sume excesive.

În acest context se reține, că la materialele cauzei a fost prezentat mandatul avocațial seria M*****din 05 decembrie 2025, din care rezultă împuternicirile avocatului C*****u de reprezentare în instanță a Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0129, în baza contractului de asistență juridică nr.42/2025 din 05 decembrie 2025.

În susținerea solicitării cu privire la încasarea cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 3000 lei a fost anexat ordinul de plată nr.354 din 09 februarie 2026.

Astfel, luând în considerație circumstanțele cauzei, instanța de judecată consideră că suma de 3000 lei solicitată cu titlul de cheltuieli pentru asistență juridică este exagerată, însă consideră că suma de 1000 lei este reală, necesară și rezonabilă, în coraport cu cazul examinat. Or, cauza este de o complexitate scăzută, dificultatea problemelor juridice ridicate în speță nu este sporită, iar munca avocatului în această cauză nu a limitat capacitatea sa de a lucra în alte dosare, dat fiind faptul că litigiul dedus judecății a fost examinat în procedură scrisă a cererilor cu valoare redusă, fără participarea părților. Mai mult decât atât, judecătorul subliniază că toate cererile depuse, inclusiv și cererea de chemare în judecată inițială și cea concretizată, au fost întocmite și semnate de către administratorul asociației reclamante, dar nu de avocatul Coptul Sergiu, ultimul doar certificând pentru corespundere cu originalul, înscrisurile anexate. Suplimentar, important este de specificat faptul că la materialele cauzei nu a fost identificat nici un raport privind activitatea avocatului cu listă detaliată a actelor/acţiunilor efectuate de avocat şi a timpului aferent acestora (cu tariful şi orarul).

Subsecvent, conform art. 90 lit. l) Cod de procedură civilă, din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte alte cheltuieli necesare, suportate de instanţă şi de participanţii la proces.

Corespunzător, se atestă faptul că reprezentantul reclamantului la înaintarea prezentului litigiu în instanță, a suportat suplimentar cheltuieli pentru serviciile de xeroxare în sumă de 124 lei, confirmate prin factura fiscală seria EBE nr.000300589 din 29 decembrie 2025 și cheltuieli pentru serviciile de acces la portalul de calculare a dobânzii de întârziere în sumă de 17,65 lei (conform solicitării), confirmate prin factura fiscală seria EBF nr.000078226 din 31 ianuarie 2026

Având în vedere că reclamantul a avut câștig de cauză, judecătorul concluzionează că reprezentantul Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0129 întemeiat solicită încasarea cheltuielilor de judecare a cauzei menționate supra, pretenție ce urmează a fi admisă în sensul în care a fost formulat.

Reieșind din cele expuse, instanța de judecată va admite parțial cererea de chemare în judecată înaintată de Asociația de Proprietari din Condominiu „A0150-0129” către *****cu privire la încasarea datoriei pentru serviciile locativ comunale și a cheltuielilor de judecată, cu dispunerea încasării de la pârât în contul reclamantului a datoriei pentru serviciile locativ-comunale, acumulată până la 01 ianuarie 2026, în mărime totală de 28 586,56 lei, dobânda de întârziere pentru perioada 01.12.2024– 23.02.2026 în sumă de 3 525,44 lei, cheltuielile pentru serviciile de xeroxare și serviciile de acces la portalul de calculare a dobânzii de întârziere în mărime totală de 141,65 lei, taxa de stat în sumă de 1 334,44 lei, taxa de timbru în sumă de 200

lei și cheltuielile de asistență juridică în mărime de 1 000 lei, în rest, pretențiile din acțiune urmând a fi respinse ca neîntemeiate.

În conformitate cu prevederile art. 98, 238 – 241, 276^2 -276^4 Cod de procedură civilă al RM, instanța de judecată,-

H O T Ă R Ă Ș T E :

Se admite parțial cererea de chemare în judecată înaintată de către Asociația de Proprietari din Condominiu „A0150-0129” către *****cu privire la încasarea datoriei pentru serviciile locativ comunale și a cheltuielilor de judecată.

Se încasează de la *****, a.n. ***** (IDNP *****) în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu „A0150-0129” (IDNO *****, datoria pentru serviciile locativ-comunale, acumulată până la 01 ianuarie 2026, în mărime totală de 28 586,56 (douăzeci și opt mii cinci sute optzeci și șase) lei, 56 bani; dobânda de întârziere pentru perioada 01.12.2024– 23.02.2026 în sumă de 3 525,44 (trei mii cinci sute douăzeci și cinci) lei, 44 bani; cheltuielile pentru serviciile de xeroxare și serviciile de acces la portalul de calculare a dobânzii de întârziere în mărime totală de 141,65 (una sută patruzeci și unu) lei, 65 bani; taxa de stat în sumă de 1 334,44 lei (una mie trei sute treizeci și patru) lei, 44 bani, taxa de timbru suma 200 (două sute) lei și cheltuielile de asistență juridică în mărime de 1 000 (una mie) lei.

În rest, pretențiile din acțiune, se resping ca fiind neîntemeiate.

Prezenta hotărâre 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 ***** (sediul Centru).

Judecătorul
Judecătoriei ***** (sediul Centru) /semnat/ Alina Gorceac

Copia corespunde cu originalul