Dosar nr. 2-579/2026
2-26004318-12-2-16012026

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

19 martie 2026 mun. Chișinău

Judecătorul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru), Galina Ciobanu, examinând, *în procedura de examinare a cererilor cu valoare redusă*, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0129 împotriva lui Cebotari Alexei privind încasarea datoriei și încasarea cheltuielilor de judecată,

A C O N S T A T A T:

Argumentele participanților la proces:

La 15 ianuarie 2026, Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0129, prin intermediul administratorului Bugai Alexei, a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Cebotari Alexei privind încasarea datoriei și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată s-a indicat că, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 56/225 (în continuare ACC nr. 56/225) a fost fondată la data de 07 septembrie 2020 și este gestionarul blocurilor locative nr. 35 și 37 str. ***** mun. Chișinău, și în baza statutului său ca gestionar a blocului locativ. 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 Chișinău în condominiu blocul locativ nr. 35 din str. ***** mun. Chișinău cu nr. cadastral ***** ACC nr. 56/225 în temeiul deciziei nr. 21/3 din 17 decembrie 2020 cu privire la transmiterea blocurilor locative nr. 35 și 37 din str. ***** mun. Chișinău în gestiunea Asociației de coproprietari nr. 56/225 și cererii nr. 1944/20 din 09 octombrie 2020. Din partea ACC nr. 56/225 acest act de transmitere-primire a fondului locativ a fost semnat de către administratorul (președintele) Bugai Alexei. În acest act de transmitere-predare a fondului locativ sunt indicate caracteristicele acestui bloc locativ, inclusiv se indică numărul de apartamente - 90, încăperi cu altă destinație decât cea locativă - 9, ș.a. Conform actului de transmitere-primire a fondului locativ nr. 142 din 25 ianuarie 2021 a fost transmis de către Comisia formată din angajații Direcției Generale Locativ-Comunale a Consiliului Municipal Chișinău în condominiu blocul locativ nr. 37 str. ***** mun. Chișinău cu nr. cadastral ***** ACC nr. 56/225 în temeiul deciziei nr. 21/3

din 17 decembrie 2020 cu privire la transmiterea blocurilor locative nr. 35 și 37 din str. ***** mun. Chișinău în gestiunea Asociației de coproprietari nr. 56/225 și cererii nr. 1944/20 din 09 octombrie 2020. Din partea ACC nr. 56/225 acest act de transmitere-primire a fondului locativ a fost semnat de către administratorul (președintele) Bugai Alexei. Aceste două acte de transmitere-primire au fost înregistrate de către ACC nr. 56/225 în registrul bunurilor imobile deținut de SCT Chișinău.

Indică că, în această perioadă de timp IP ASP Departamentul înregistrare și licențiere a unităților de drept Serviciul înregistrare a unităților de drept mun. Chișinău în temeiul prevederilor art. 86 alin. (2) din Legea 187/2022 cu privire la condominium la data de 21 februarie 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. În acest act de transmitere-predare a fondului locativ sunt indicate caracteristicele acestui bloc locativ, inclusiv se indică numărul de apartamente - 29, încăperi cu altă destinație decât cea locativă - 8, ș.a. 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. 35 și 37 str. ***** mun. Chișinău.

A.P.C. A0150-0129 în calitatea sa de gestionar a fondului locativ gestionează și blocul locativ 35 str. ***** mun. Chișinău, 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 Hotărârea 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 funcționarei ascensoarelor, sistemul de semnalizare incendiară. A.P.C. A0150-0129 consideră că serviciile prestate corespund calității necesare și tuturor cerințelor stabilite. Pârâtul Cebotari Alexei potrivit informației din registrul bunurilor imobile deținut de Departamentul Cadastru a ASP este proprietarul apartamentului nr. 38, str. *****, mun. Chișinău.

Specifică că, A.P.C. A0150-0129 în calitate de gestionar a blocului locativ a deschis cont personal pe numele copârâților pentru apartamentul nr. 54 str. ***** mun. Chișinău 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 în calitate de gestionar a blocului locativ 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. Astfel, 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 octombrie 2025 pentru apartamentul nr. 54 str. ***** mun. Chișinău, după cum urmează: deservire bloc locativ- 6 765 lei; transportare deșeuri- 2 712,50 lei; apă potabilă -10 252,11 lei; serviciu de gestiune - 24,20 lei; penalitate - 391,92 lei; comision încasare plăți – 12,35 lei; fond reparație și dezvoltare - 2 150 lei, iar în total suma restanței acumulate pentru aceste servicii comunale constituia la data de 01 octombrie 2025 suma în mărime de 22 308,08 lei. Această sumă a restanței acumulate de pârât în sumă de 22 308,08 lei este confirmată prin calculul descifrat al serviciilor calculate și achitate întocmit de Î.M. „Infocom" (centrul de calcul specializat) - informația descifrată despre achitarea serviciilor comunale de către locatarii domiciliați pe adresa str. ***** ap. 54 mun. Chișinău pentru perioada 01 martie 2022 - aprilie 2025 pusă la dispoziție de către Î.M. „Infocom", în care se indică suma restanței la situația din 01 mai 2025 în mărime de 13 780,11 lei.

De asemenea, menționează că, suma restanței este confirmată prin copia bonului de plată pentru Serviciile comunale pentru locul de consum - str. ***** ap. 54 mun. Chișinău pe numele pârâtului Cebotari A. pentru luna mai, cu termen de achitare până la 30 iunie 2025, pentru luna iunie cu termen de achitare până la 31 iulie 2025, și pentru luna octombrie 2025, cu termen de achitare până la 30 noiembrie 2025. Anterior pârâtul a dispus de restanțe și la achitarea serviciilor prestate de furnizorul energiei termice, însă în octombrie 2024 a achitat această restanță. Pentru perioada următoare începând cu luna octombrie 2024 pârâtul a acumulat de asemenea restanțe la achitarea serviciilor comunale prestate de furnizorul energiei termice, însă această sumă a restanței acumulată la aceste servicii furnizorul energiei termice SA Termoelectrica în temeiul contractului de furnizare încheiat în noiembrie 2024 cu A.P.C. A0150-0129 emite facturi de plată lunare pe care le transmite acestor persoane coproprietari de apartament și în caz dacă nu se achită serviciile consumate furnizorul de energie termică SA Termoelectrica dispune de dreptul de a acționa direct persoanele proprietari de apartamente care nu achită restanțele acumulate la aceste servicii. 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 el la achitarea serviciilor comunale și s-a întrerupt prin aceste acțiuni de recunoaștere a datoriei cursul prescripției extinctive.

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. La moment pârâtul refuză să achite restanța acumulată, fapt ce îi impune să se adreseze cu prezenta acțiune în instanța de judecată. A.P.C. A0150-0129 în calitate de reprezentant al proprietarilor de unități (apartamente și încăperi) amplasate în blocurile locative gestionate a încheiat contract de furnizare/prestare a serviciilor comunale cu toți furnizorii, prestatorii de servicii, și anume cu SA Termoelectrica, Î.M. Apă-Canal Chișinău, Î.M. „Autosalubritate” în temeiul cărora se asigură furnizarea/prestarea serviciilor locativ-comunale către toți proprietarii de unități amplasate în blocurile locative gestionate.

Menționează că, proprietarii de unități amplasate în blocurile locative gestionate A.P.C. A0150-0129 sunt consumatorii serviciilor comunale și au anumite obligații și anume: 1) – să achite integral și în termen facturile emise de furnizor sau alți intermediari contractați de furnizor ori intermediarul de servicii; 2) consumatorii dintr-o unitate sunt în solidar obligați să plătească furnizorului costul serviciului repartizat unității care le aparține ori pe care o posedă, conform facturilor emise de către furnizor sau alți intermediari contractați de furnizor ori intermediarul de servicii. Pentru datoria acumulată de locatarii domiciliați în blocurile locative gestionate de A.P.C. A0150-0129 furnizorii de servicii comunale în temeiul contractelor încheiate, pun achitarea datoriei acumulate de locatari în sarcina asociației gestionar.

La fel, menționează că, serviciile comunale prestate proprietarilor de unități amplasate în blocurile locative gestionate de A.P.C. A0150-0129 sunt consumate de către proprietarii de unități - locatarii apartamentelor și tot de aceste persoane sunt achitate aceste servicii comunale consumate de ei, iar A.P.C. A0150-0129 este reprezentantul proprietarilor de unități din blocurile locative și a încheiat contracte de furnizare/prestare a serviciilor în numele tuturor proprietarilor de unități amplasate în blocurile locative, și în temeiul acestor contracte de furnizare/prestare furnizorul înaintează pretenții privind achitarea către A.P.C. A0150-0129, iar asociația gestionar la rândul său către proprietarii de unități din blocurile locative gestionate.

În baza art. 3 alin. (1) din Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402 din 24 octombrie 2002, serviciile publice de gospodărire comunală asigură furnizarea/prestarea următoarelor servicii: alimentarea cu apă; alimentarea cu energie termică; canalizarea și epurarea apelor uzate și pluviale; salubrizarea și înverzirea localităților; asigurarea cu transport public local; administrarea fondului locativ public și privat.

Conform art. 25 alin. (1) din Legea serviciilor publice de gospodărie comunală, persoanele fizice și 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 și consumator.

Potrivit art. 4 al Legii nr. 75 din 30 aprilie 2015 cu privire la locuințe, în sensul prezentei legi, următoarele noțiuni principale semnifică: 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 locuință și de uz comun, echipamentele tehnice inginerești, elemente constructive de bază ale clădirii (fundamentul, pereții, planșeul, acoperișul etc.); servicii comunale pentru consumatorii din locuințe și încăperi cu altă destinație decât cea de locuință (în continuare - servicii comunale) - servicii ce țin de livrarea energiei termice pentru încălzirea locuințelor și a încăperilor de uz comun din blocurile locative, alimentarea cu apă caldă menajeră, cu apă potabilă, evacuarea apelor uzate, evacuarea deșeurilor menajere solide și lichide, servicii pentru întreținerea ascensoarelor, administrarea fondului public de locuințe și a locuințelor proprietate privată, prestate prin activități de închiriere, deservire tehnică și reparație a blocurilor locative și căminelor, deservirea tehnică a echipamentelor din interiorul blocului locativ, salubrizarea și amenajarea terenului aferent, a încăperilor și locurilor de uz comun din blocul locativ, reabilitarea locuințelor și valorificarea investițiilor în acest domeniu.

Potrivit art. 50 alin. (1) a Legii menționate supra, plata pentru deservirea tehnică și pentru reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ din fondul public de locuințe se include în tarif și se efectuează conform prevederilor contractului de locațiune. Alin. (2) Tarifele pentru deservirea tehnică și pentru reparația locuințelor din fondul public de locuințe, pentru deservirea tehnică și reparația echipamentelor din interiorul blocului locativ din fondul public de locuințe se elaborează conform metodologiei aprobate de către Guvern.

În conformitate cu prevederile art. 51 alin. (4) al Legii nr. 75/30.04.2015 cu privire la locuințe, plata pentru serviciile prestate necontorizate în locuință se efectuează conform indicatorilor contoarelor instalate la bloc și se repartizează de către administrator pentru fiecare locuință necontorizată în funcție de suprafața ei totală.

Totodată, conform art. 49 alin. (3) lit. c) a Legii nr. 187 din 14 iulie 2022 cu privire la condominiu, 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.

Potrivit pct. 112, 115 din Regulamentul cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 281 din 17 aprilie 2024, 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.

Conform pct. 45 al Regulamentului (în redacția modificărilor operate prin Hotărârea CA ANRE nr. 792 din 22 decembrie 2023, în vigoare din 30 decembrie 2023), în sectorul rezidențial, reprezentantul autorizat al consumatorilor din blocurile de locuit cu sisteme colective de alimentare cu energie termică, inclusiv din căminele și blocurile de locuit departamentale, este administratorul asociației respective, care încheie un contract de furnizare a energiei termice cu furnizorul. Dacă în cadrul blocului de locuit sunt amplasate spații nelocuibile în proprietatea/folosința/gestiunea terților, furnizorul încheie contracte de furnizare a energiei termice în mod separat cu fiecare proprietar/chiriaș/gestionar al spațiilor nelocuibile, cu condiția instalării obligatorii a echipamentului de măsurare de către ultimii. În cazul în care nu există posibilitate tehnică de montare a echipamentului de măsurare pentru spații nelocuibile în proprietatea/folosința/gestiunea terților, sarcina repartizării cantității de energie termică consumată constituie obligația furnizorului care repartizează între unități costul serviciilor intermediate și le facturează direct, inclusiv costul care se repartizează: a) unităților debranșate de la servicii; b) unităților pentru care nu se prezintă indicațiile echipamentelor de măsurare; c) unităților ale căror echipamente de măsurare nu mai sunt conforme cu legea. Administratorul asociației încheie cu furnizorul, contract de furnizare a energiei termice cu respectarea prevederilor Legii nr. 187/2022 cu privire la condominium.

Conform art. 9 alin. (1) Cod civil (red. an. 2002 modernizată), drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sunt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile legislației civile. Alin. (2) Drepturile și obligațiile civile apar: a) din contracte și din alte acte juridice; h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice și juridice și a unor evenimente de care legea leagă apariția unor efecte juridice în materie civilă.

Conform art. 10 alin. (1) Cod civil, 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, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară. (2) Neexercitarea de către persoanele fizice și juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

Conform art. 15 alin. (1) Cod civil, apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară. Alin. (2) Modul de soluționare a litigiului dintre părți până la adresarea în instanță de judecată poate fi prevăzut prin lege sau contract.

Conform art. 16 alin. (1) Cod civil, apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii, prin: a) recunoașterea dreptului; g) repararea prejudiciului patrimonial.

Conform art. 19 alin. (1) Cod civil, în condițiile legii, persoana lezată într-un drept al ei sau într-un interes recunoscut de lege poate cere repararea integrală a prejudiciului patrimonial și nepatrimonial cauzat astfel. Alin. (2) Se consideră prejudiciu patrimonial, cheltuielile pe care persoana lezată le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului sau interesului recunoscut de lege încălcat, distrugerea sau deteriorarea bunurilor sale (daună reală), precum și profitul ratat ca urmare a încălcării dreptului sau interesului recunoscut de lege (profit ratat).

Conform art. 774 alin. (1) Cod 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. Alin. (2) Obligația poate fi pură șl simplă sau afectată de modalități.

Conform art. 776 Cod civil, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Conform art. 777 alin. (1) Cod civil, raportul obligațional poate da naștere unui drept la informare fără ca acesta să fie stipulat în mod expres. Punerea la dispoziție a informației presupune și obligația de eliberare a documentelor corespunzătoare.

Conform art. 858 alin. (1) Cod civil, temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Alin. (2) Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Conform art. 901 alin. (1) Cod civil, atunci când, fără justificare, debitorul nu își execută obligația, creditorul poate, în condițiile legii și, după caz, ale contractului, la alegerea sa: a) să ceară executarea silită a obligației; să ceară plata de despăgubiri pentru prejudiciul suferit prin neexecutare; să exercite orice alt mijloc juridic de apărare, prevăzut de lege sau contract, pentru realizarea dreptului său încălcat prin neexecutare. Alin. (5) Neexecutarea obligației înseamnă orice abatere, cu sau fără justificare, de la executarea corespunzătoare a obligației și include neexecutarea totală sau parțială a obligației, executarea necorespunzătoare sau cu întârziere a obligației. Alin. (6) Părțile contractante pot prevedea că și alte evenimente decât neexecutarea obligației acordă creditorului toate sau unele dintre mijloacele juridice de apărare prevăzute la alin. (1).

Conform art. 912 alin. (1) Cod civil, creditorul are dreptul de a obține plata silită a sumelor de bani datorate ajunse la scadență.

Specifică partea reclamantă 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, menționează că pârâtul Cebotari Alexei are obligația legală de achitare a sumei restanței acumulate la achitarea plății pentru serviciile comunale prestate și menționate supra în sumă de 22 308,08 lei la situația din 01 octombrie 2025 față de asociația reclamantă în temeiul actelor prezentate și a înscrisurilor anexate la prezenta acțiune civilă. Prin prisma prevederilor enunțate se constată că, obligațiunea de achitare a costului serviciilor locativ-comunale prestate urmează a fi pusă în sarcina beneficiarilor în speță, proprietarului și locatarului apartamentului nr. 54 str. ***** mun. Chișinău, Cebotari Alexei, care a consumat aceste servicii comunale prestate de gestionarul blocului locativ și de furnizorul energiei termice, dar a neglijat obligația de plată a serviciului consumat, în pofida faptului că a fost înștiințat lunar prin intermediul facturilor de plată (art. 863 alin. (1), lit. b) Cod civil) despre riscul de a fi acționat în judecată în cazul neachitării plăților restante.

În baza celor expuse, raportate la normele de drept enunțate, consideră reclamanta că, cererea de chemare în judecată înaintată de A.P.C. A0150-0129 către Cebotari Alexei este întemeiată și urmează a fi admisă în totalmente de instanța de judecată.

Referitor la capitolul taxei de stat necesare a fi achitate pentru depunerea acestei acțiuni civile în instanța de judecată, evidențiază că, potrivit Anexei nr. 1 a Legii taxei de stat nr. 213 din 31 iulie 2023, pentru cererile de chemare în judecată, cererile reconvenționale, cererile de intervenție principală, cererile de apel, cererile de recurs, cererile de contestare a actelor și acțiunilor executorului judecătoresc, precum și pentru cererile de eliberare de către instanța de judecată a copiilor (duplicatelor) de pe documente: p. 1.1.2. dacă valoarea acțiunii este de 5 001 - 50 000 lei - 250 lei + 4% din valoarea acțiunii care depășește 5 001 lei. Astfel taxa de stat pentru depunerea acestei cereri constituie: 22 308,08 lei - 5 001 lei = 17 307.08 lei x 4 %: 100- 692,28 lei + 250 lei = 942, 28 lei. Taxa de timbru constituie 200 lei.

Solicită, de asemenea, conform prevederilor art. 94, 96 Cod de procedură civilă, a încasa de la pârât în beneficiul A.P.C. A0150-0129 cheltuielile de judecată suportate de asociația reclamantă în această pricină civilă sub forma taxei de timbru, taxei de stat achitate pentru depunerea acțiunii civile și cheltuielile pentru asistența juridică suportate.

Reieșind din cele expuse, și în conformitate cu prevederile legale menționate mai sus, Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0129, solicită:

- admiterea cererii de chemare în judecată;
- încasarea de la Cebotari Alexei în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0129 a sumei restanței pentru serviciile locativ-comunale în mărime

de 22 308,08 lei acumulată în perioada de până la 01 octombrie 2025 pentru serviciile locativ-comunale prestate în apartamentul nr. 54 str. ***** mun. Chișinău;

- încasarea cheltuielilor judiciare suportate în această pricină civilă de către asociația reclamantă 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.

Acțiunea a fost acceptată în procedura scrisă, care se examinează fără prezența participanților la proces, conform art. 276^2 din Codul de procedură civilă, prin încheierea din 16 ianuarie 2026. (f.d. 26-26 verso)

Partea reclamantă și partea pârâtă au fost notificate despre examinarea cauzei în procedura scrisă. (f.d. 28, 34, 35)

Necătând la faptul că, prin scrisoarea din 16 ianuarie 2026, părții pârâte i-a fost expediată încheierea instanței din 16 ianuarie 2026, prin care s-a primit spre examinare cererea de chemare în judecată și s-a solicitat părții pârâte prezentarea referinței, scrisoarea expediată în adresa acesteia la adresa indicată în cererea de chemare în judecată, a fost restituită de către Oficiul poștal cu mențiunea: „nereclamat”. (f.d. 35)

La 10 martie 2026, reprezentantul părții reclamante în persoana administratorului Bugai Alexei a depus prin intermediul Direcției evidență și documentare procesuală cerere de majorare a cuantumului pretențiilor din cererea de chemare în judecată inițială și de concretizare a cerințelor (f.d. 36-40).

În susținerea cererii s-a indicat că, prin cererea de chemare în judecată inițială s-a solicitat încasarea datoriei la achitarea serviciilor comunale numai până la situația din 01 octombrie 2025, dar a prezentat descifrarea calculării și achitării serviciilor emise de Î.M. „Infocom” numai până la 01 aprilie 2025. La prezenta cerere a anexat informația descifrată a sumelor calculate și achitate pentru locul de consum ap. nr. 54, str. *****, mun. Chișinău emisă de Î.M. „Infocom” pentru perioada de la 01 mai 2025 – 01 ianuarie 2026, precum și bonul de plată pentru luna ianuarie 2026. Reieșind din aceste considerente majorează cerința de încasare a datoriei acumulate pentru serviciile comunale, și solicită încasarea de la pârâtul Cebotari Alexei în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0129 a datoriei de 27 461,04 lei acumulate de această persoană în perioada de până la 01 ianuarie 2026 pentru serviciile locativ-comunale prestate în apartamentul nr. 54, str. *****, mun. Chișinău. Motivele de fapt și de drept invocate drept temei pentru admiterea cerinței privind încasarea datoriei la achitarea serviciilor comunale rămân aceleași din acțiunea inițială.

Prin prezenta cerere de majorare și concretizare apare o cerință nouă a Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0129 către pârâtul Cebotari Alexei prin care se solicită de la pârât încasarea în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu

A0150-0129 cu titlu de dobândă de întârziere calculată pentru neachitarea la timp de către pârât ca proprietar de apartament a serviciilor comunale în fiecare lună prestate pentru locul de consum - apartamentul nr. 54, str. *****, mun. Chișinău pentru perioada de la data neachitării integrate a sumelor calculate lunar de la 01 noiembrie 2022 – 09 martie 2026 în sumă de 4 391,64 lei. Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0129 este nevoită să solicite încasarea de la pârât a dobânzii de întârziere calculate conform prevederilor art. 942 Cod civil, deoarece a fost acționată în instanța de judecată pentru datoriile locatarilor proprietari de unități amplasate în blocurile locative gestionate de asociație, solicitându-se de la asociație încasarea dobânzii de întârziere de către furnizorul energiei termice SA Termoelectrica pentru neachitarea de către locatarii proprietari a unității serviciilor comunale prestate lor și consumate de ei, deoarece asociația nu este consumator de fapt și de drept a serviciilor prestate de furnizor.

Astfel, notează că, conform art. 942 alin. (1) Cod civil, în cazul în care o sumă da bani nu este plătită la scadență, creditorul are dreptul la dobândă da întârziere pentru suma respectivă din data imediat următoare scadenței plății până la data în care s-a efectuat plata, la rata prevăzută la alin. (2) ori la o altă rată prevăzută de dispozițiile legale speciale. Alin. (2) Rata dobânzii de întârziere 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 dobândă prevăzută de contract, în scopul determinării ratei dobânzii de întârziere, creditorul poate înlocui rata prevăzută la art. 874 cu rata dobânzii prevăzute de contract Alin. (3) Debitorul consumator are dreptul să facă dovada că prejudiciul suferit de creditor ca urmare a întârzierii plății este mai mic decât rata legală a dobânzii de întârziere.

Conform art. 944 alin. (1) Cod civil, în cazul în care o obligație de a da sau de a face, alta decât una de a plăti o sumă de bani, nu este executată la scadență, creditorul are dreptul la dobândă de întârziere asupra echivalentului în bani al părții neexecutate a obligației, din data imediat următoare scadenței până la data executării corespunzătoare, la rata prevăzută la art. 874 ori la o altă rată prevăzută de dispozițiile legale speciale. Dacă obligația neexecutată are o obligație corelativă pecuniară, mărimea acestei obligații corelative va constitui echivalentul în bani a obligației neexecutate.

Dobânda de întârziere prevăzută de art. 942 Cod civil, reprezintă o modalitate de despăgubire pentru întârzierea executării obligațiilor pecuniare, considerându-se că are loc folosirea mijloacelor financiare străine. Dobânda de întârziere pentru întârzierea executării obligațiilor pecuniare curge de drept, chiar dacă nu a fost stabilită prin contract scris între părți. Lipsa la debitor a surselor bănești necesare pentru achitarea datoriei

rezultate din obligații pecuniare, nu poate servi drept temei pentru eliberarea acestuia de achitarea dobânzii de întârziere.

Specifică reclamanta că, dobânda de întârziere în această cauză a fost calculată de asociația reclamantă de la data de 01 noiembrie 2022, de când pârâtul practic conform descifrării informative emise de Î.M. „Infocom" nu a achitat nici o sumă de bani din serviciile prestate lui lunar conform bonurilor de plată pentru serviciile consumate în acest loc de consum sau a achitat mai puțin decât i s-a calculat, și practic de la această dată 01 decembrie 2022 s-a început a crea datoria acumulată la achitarea serviciilor comunale, și consideră că această dobândă de întârziere urmează a fi încasată de la pârât în beneficiul asociației reclamante. La calcularea prejudiciului cauzat prin neexecutarea obligațiilor contractuale de către întreprinderea pârâtă sub forma dobânzii și dobânzii de întârziere s-a ținut cont de recomandările prevăzute în pct. 17 a Hotărârii Plenului Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova nr. 9 din 24 decembrie 2010 privind aplicarea de către instanțele judecătorești a legislației ce reglementează modalitățile de reparare a prejudiciului cauzat prin întârziere sau executare necorespunzătoare a obligațiilor pecuniare, cu excepția celor izvorâte din contractul de credit bancar sau împrumut, care prevede că pentru a calcula dobânda de întârziere se ia suma ce urma a fi achitată (spre exemplu: 37 120 lei), se Înmulțește cu rata de bază a BNM (spre exemplu: 12,5%), la care s-a adunat 5% sau 9% (în dependență de persoane debitorului - consumator sau nu). Suma obținută se împarte la 365 zile, apoi se înmulțește cu numărul de zile care constituie perioada de întârziere (spre exemplu: 31 mai 2006 – 03 noiembrie 2008 = 887 zile). Calculul dobânzii de întârziere pentru perioada de la 01 noiembrie 2022 (de când s-a început a crea datoria) până la data de 09 martie 2026 constituie suma de 4 391,64 lei. Calculul a fost efectuat prin intermediul programei de pe site-ul www.calcprolex.md și a fost anexat la cererea de concretizare și majorare a cuantumului pretențiilor din cererea inițială.

Conform art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească părții care a avut câștig de cauză toate cheltuielile de judecată.

Articolul 96 alin. (1) și (1^1) Cod de procedură civilă, prevede că, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică acordată de avocați, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile. Cheltuielile menționate la alin. (1) se compensează părții care a avut câștig din cauză dacă aceasta a fost reprezentată de un avocat.

În această cauză, asociației reclamante i s-a fost acordat de către avocat asistență juridică în temeiul contractului de asistență juridică și s-a achitat avocatului onorariu în

sumă de 3 000 (trei mii) lei, sumă ce este una reală și absolut necesară și este una chiar derizorie în comparație cu prevederile Recomandării Baroului Avocaților din RM privind cuantumul onorariilor percepute în diverse categorii de cauze aprobată prin Hotărârea Consiliului Baroului Avocaților din RM nr. 2 din 30 martie 2012, precum și cu Recomandările ulterioare emise.

Menționează că, la depunerea acțiunii civile asociația reclamantă a achitat taxa de stat în sumă de 942,28 lei și taxa de timbru în sumă de 200 lei. Prin această cerere de majorare a cerinței inițiale s-a majorat cuantumul cerinței de încasare a datoriei la achitarea serviciilor comunale cu 27 461,04 lei (la 01 ianuarie 2026) - 22 308,08 lei (la 01 octombrie 2025) = 5 152,96 lei. Conform Anexei nr. 1 a Legii taxei de stat nr. 213 din 31 iulie 2023, pentru cererile de chemare în judecată, cererile reconvenționale, cererile de intervenție principală, cererile de apel, cererile de recurs, cererile de contestare a actelor și acțiunilor executorului judecătoresc, precum și pentru cererile de eliberare de către instanța de judecată a copiilor (duplicatelor) de pe documente: p. 1.1.2. dacă valoarea acțiunii este de 5 001 - 50 000 lei - 250 lei + 4% din valoarea acțiunii care depășește 5 001 lei. Astfel, taxa de stat pentru depunerea acestei cereri constituite: 27 461,04 lei - 5 001 lei = 22 460,04 lei x 4 % : 100 = 898,40 lei + 250 lei = 1 148,40 lei (necesară de achitat) - 942,28 lei (achitată inițial) = 206,12 lei necesară de achitat pentru cerința majorată de încasare a datoriei la serviciile comunale.

Notează că, pentru cerința de încasare a sumei dobânzii de întârziere de 4 391,64 lei taxa de stat constituie 1.1.1. dacă valoarea acțiunii este mai mică sau egală cu 5 000 lei - 5% din valoarea acțiunii, dar nu mai puțin de 150 lei pentru persoanele fizice și 250 lei pentru persoanele juridice. Astfel, 4 391,64 lei x 5% : 100 = 219,58 lei, adică 250 lei - taxa de stat pentru cerința de încasare a sumei dobânzii de întârziere este de 4 391,64 lei. Prin urmare, solicită încasarea de la pârât în beneficiul asociației reclamante taxa de stat achitată în total în mărime de 942,28 lei + 206,12 lei + 250 lei = 1 398,4 lei. Pentru prezenta cerere de majorare și concretizare a cerințelor se anexează taxa de stat în sumă de 1 398,4 lei - 942,28 lei = 456,12 lei.

De asemenea, indică conform prevederilor art. 94, 96 Cod de procedură civilă, solicită încasarea de la pârât în beneficiul A.P.C. A0150-0129 a cheltuielilor de judecată suportate de asociația reclamantă în această pricină civilă sub forma cheltuielilor de xerocopiere, deoarece a fost nevoită să facă multe xerocopii a actelor anexate. Serviciile de xerocopiere constituie suma de 124 lei conform facturii fiscale anexate, deoarece o filă de xerox constituie aproximativ 1,5 lei.

De asemenea, A.P.C. A0150-0129 după acționarea în instanța de judecată a debitorului pârât Cebotari Alexei cu acțiune civilă de încasare a datoriei acumulate la achitarea serviciilor comunale și încă a 16 persoane proprietari a altor 16 apartamente

(încăperi ca locuri de consum) pentru a putea calcula dobânda de întârziere pentru neachitarea la timp a plăților locativ-comunale, a fost nevoită să contracteze serviciile SRL “Pro - Lex Law” deținătorul site-ului www.calcproiex.md. Astfel pentru a contracta accesul la acest portal deținut de această societate comercială și a putea calcula dobânda de întârziere pentru neachitarea la timp a serviciilor comunale A.P.C. A0150-0129 a achitat conform facturii fiscale din 31 ianuarie 2026 pentru accesul o lună de zile de la 21 ianuarie 2026 până la 21 februarie 2026 suma de 300 lei. Astfel 300 lei : 17 apartamente acționate în judecată = 17,65 lei. Reieșind din aceste circumstanțe de fapt, consideră că este necesar a încasa de la pârât și cheltuielile suportate de asociația reclamantă pentru acces la portalul de calculare a dobânzii de întârziere www.calcprolex.md în sumă de 17,65 lei.

Reieșind din cele expuse, Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0129, solicită:

- admiterea cererii;

- încasarea de la Cebotari Alexei în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0129 a sumei restanței pentru serviciile locativ - comunale în mărime de 27 461,04 lei acumulată în perioada de până la 01 ianuarie 2026 pentru serviciile locativ - comunale prestate în apartamentul nr. 54, str. *****, mun. Chișinău;

- încasarea dobânzii de întârziere calculată pentru neachitarea la timp a serviciilor comunale în fiecare lună prestate pentru locul de consum - apartamentul nr. 54, str. *****, mun. Chișinău pentru perioada de la data neachitării integrale a sumelor calculate lunar de la 01 noiembrie 2022 – 09 martie 2026 în sumă de 4 391,64 lei;

- încasarea cheltuielilor de judecată sub forma taxei de timbru în sumă de 200,00 lei achitate la depunerea acțiunii civile inițiale în instanța de judecată și taxei de stat achitată suplimentar pentru majorarea cuantumului pretențiilor în sumă de 1 398,4 lei;

- încasarea cheltuielilor pentru asistența juridică acordată de avocat în sumă de 3 000 lei;

- încasarea cheltuielilor pentru efectuarea serviciilor de xerocopiere în sumă de 124,00 lei și suma de 17,65 lei pentru servicii de acces la portalul de calculare a dobânzii de întârziere.

Totodată, se reține că, la 11 martie 2026, reprezentantul părții pârâte, avocatul Cijicenco Radu, a depus prin intermediul Direcției evidență și documentare procesuală referință. (f.d. 55-60)

În conținutul acesteia s-a indicat că, potrivit prevederilor art. 118 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.

În speță, partea pârâtă indică că, suma pretențiilor părții reclamante nu este întemeiată, or, reclamatul nu a semnat cu reclamantul nici un contract în care ar fi stabilite tarife pentru o oarecare deservire a imobilului pe adresa ***** 35 mun. Chișinău. Astfel, înaintarea unor conturi cu sume arbitrare nu-i dă dreptul reclamantului de a încasa aceste sume fără just temei. Potrivit art. 308 Cod civil, actul juridic civil este manifestarea de către persoane fizice și juridice a voinței îndreptate spre nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile. Un contract de administrare dintre reclamant și pârât nu a fost încheiat, așa cum prevede Legea 187/2022. Printre condițiile de valabilitate a unui act juridic sunt: obiectul, consimțământul și forma. Sau potrivit prevederilor art. 321 Cod civil, trebuie să fie încheiate în scris actele juridice dintre persoanele juridice, sub sancțiunea nulității actului juridic. Potrivit prevederilor Hotărârii Guvernului pentru aprobarea Regulamentului cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale, 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 a asociaților, 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”. 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. 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 respective. 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. Dar chiar și așa potrivit Legii 187/2022, între asociație și proprietar se încheie un contract de administrare. Contractul de administrare se încheie în formă scrisă. Nerespectarea formei scrise atrage nulitatea contractului de administrare. Contractul de administrare trebuie să prevadă cel puțin: volumul serviciilor de administrare a condominiului prestate de gestionar, cu specificarea serviciilor de administrare menționate la art. 82 alin. (1) pe care gestionarul nu le prestează în baza contractului respectiv și care rămân în sarcina asociației; cuantumul plăților pentru

serviciile de administrare care fac obiectul contractului ori modul exact de determinare a lor; indicatorii de performanță în executarea serviciilor de administrare.

Notează că, în speță, partea reclamantă a invocat doar niște conturi fluctuate cu sume lunare diferite care nu sunt bazate nici pe un tarif cumva calculat, sau aprobat. Or acțiunea părții reclamante ar însemna o tentativă de îmbogățire fără justă cauză.

Menționează că, bunul imobil - apartamentul nr. 54, situat pe strada *****, nr. 35, în mun. Chișinău, sectorul Râșcani, conform extrasului din Registrul bunurilor imobile dispune de o suprafață de 49,2 m^2. Pe când în extrasul din cont, pârâtul înscrie date eronate precum că imobilul ar avea o suprafață locativă de 31,2 m^2 și spațiu auxiliar de 49,2 m^2, iar în total 80,4 m^2, fapt ce nu corespunde realității.

Referitor la cheltuieli pentru energie termică, menționează că, Alexei Cebotari, este proprietarul apartamentului nr. 54, situat pe strada *****, nr. 35, în mun. Chișinău, sectorul Râșcani, conform extrasului din Registrul bunurilor imobile. Este esențial de menționat că apartamentul nr. 54 din str. ***** este complet debranșat de la sistemul centralizat de încălzire, nu dispune de elemente de consum (calorifere) și, important, prin acest apartament nu tranzitează conducte de agent termic, astfel pretinderea sau încasarea cărorva sume pentru încălzire (consum de energie termică).

Referitor la încasarea cheltuielilor pentru deservirea blocului urmează să se aplice un tarif stabilit în mărime de 2,5 lei pentru 1 m^2. Astfel dacă în perioada octombrie 2022 - martie 2024 suma a fost calculată reieșind din tariful de 2,5 lei pentru 1 m^2 iar în total 123 lei, atunci din luna aprilie 2024 - prezent reclamantul calculează un tarif dublu de 5 lei pentru 1 m^2 iar în total 246 lei, și asta în condiții când acesta nu a fost modificat de adunarea APC și constituie la moment 2,5 lei pentru 1 m^2.

Referitor la cheltuielile pentru acumularea fondului APC reparații și dezvoltare, menționează că, dacă reclamantul urma să aplice și să calculeze un tarif de 25 lei pentru un apartament atunci pârâtului i se calculează 100 lei tarif pentru un imobil, fapt care depășește de 4 ori tariful aprobat (a se vedea ordinul de încasare a numerarului nr. 175*****5 pentru luna octombrie 2025).

Referitor la consumul de apă, menționează că la fel pentru consumul de apă pârâtului i se aplică și se calculează lunar a câte 59-60 m^3 de apă consumată, de parcă acesta în mod singular folosește apa pentru a iriga un gazon de iarbă în tot sectorul Centru al capitalei, în contextul când în apartament locuiește doar o persoană așa cum indică și reclamantul.

Referitor la cheltuieli pentru transport deșeuri, menționează că, nu în ultimul rând este necesar de atras atenția și asupra tarifului aplicat și calculat la evacuarea deșeurilor locatarilor. Dacă conform deciziei CMC tariful per persoană locatar de imobil de evacuare a deșeurilor constituie 17,5 lei, atunci reclamantul calculează acest tarif pentru

mai multe persoane locatari în acest imobil, astfel introducând niște date eronate în calculul său.

La fel partea pârâtă specifică că, urmează a se consulta ordinul de încasare a numerarului nr. 175*****5 pentru luna octombrie 2025, unde la capitolul transport deșeuri reclamantul indică în calitate de persoane care domiciliază se indică 10 persoane calculând suma de 175 lei în factură. Această eroare este valabilă pentru toată perioada de calcul. Referitor la calculul penalităților, menționează că potrivit art. 947 Cod civil, clauza penală este o prevedere contractuală prin care părțile evaluează anticipat prejudiciul, stipulând că debitorul, în cazul neexecutării obligației, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun (penalitate).

Norma din art. 948 Cod civil, prevede că clauza penală este întocmită în formă autentică dacă legea cere forma autentică pentru actul juridic căruia i se aplică clauza. În celelalte cazuri, clauza penală este întocmită în scris, sub sancțiunea nulității absolute. După cum s-a menționat supra, nu există nici un act juridic prin care părțile s-au obligat, în caz de neexecutare a unor obligații la calculul penalităților. Astfel suma penalităților calculate este nulă.

Nu sunt clare calculele aplicate în calitate de „comision de încasare plăți și servicii de gestiune”. Astfel calculele pentru aceste două servicii se resping de pârât, ceste calcule sau servicii nu pot fi prestate de către partea reclamantă, nu sunt opozabile părții pârâte, respectiv nu pot fi încasate din contul lui Cebotari Alexei.

La fel, informează instanța că, organul de urmărire penală al Direcției de Poliție mun. Chișinău, examinează procesul penal nr. *****, început la data de 10 septembrie 2024, sub aspectul bănuielii rezonabile de comitere a infracțiunii prevăzute de art. 191 alin. (2) lit. c), d); 361 alin. (1) din Codul penal. Ca urmare a examinării procesului penal s-a constatat o bănuială rezonabilă precum că, în perioada 2020 - mai 2024, Bugai Alexei președinte APC - reclamant urmărind scopul dispunerii și/sau folosirii ilegale a bunurilor ale altor persoane de către cel căruia i-au fost încredințate în baza unui titlu și cu un anumit scop și refuzul de a le restitui, prin fals de documente (semnături în procese-verbale al adunării generale a locatarilor din imobilul din str. *****-37 din mun. Chișinău) a devenit administrator al APC A0150/0129.

În continuare, indică că, Bugai Alexei, folosește fondurile acumulate de la locatarii blocurilor menționate, netransparent, în lipsa deciziilor emise de Adunarea Generală a locatarilor sau a Consiliului Asociației, existând bănuială rezonabilă că, mijloacele financiare percepute au fost folosite de către Bugai Alexei în interes personal, aducând un prejudiciu considerabil locatarilor imobilelor din str. *****-37 din mun. Chișinău. Totodată, există bănuială rezonabilă că, în perioada administrării blocurilor de către Bugai Alexei, în calitate de administrator al APC A0150/0129, urmărind scopul

dispunerii și/sau folosirii ilegale a bunurilor locatarilor, a introdus în bonurile de plată pentru serviciile comunale, sume de bani calculul cărora nu este transparent, formând și percepând sume de bani pentru fonduri în circumstanțe necunoscute de locatari. În acest context, există bănuială rezonabilă că, mijloacele financiare percepute de către Bugai Alexei, în calitate de administrator al APC A0150/0129, sunt folosite de acesta în interes personal, aducând un prejudiciu considerabil locatarilor imobilelor din str. *****-37 din mun. *****. La moment, în sensul cercetării acțiunilor pretins ilegale ale președintelui Bugai, la Centrul National de Expertize Judiciare (CNEJ) de pe lângă Ministerul de Justiție se efectuează expertiza contabilă la APC A0150/0129. Conform Legii nr. 105/2003 privind protecția consumatorilor și Legii nr. 308/2017 privind serviciul public de alimentare cu energie termică, furnizorul are obligația de a asigura o facturare corectă, bazată pe prestarea efectivă a serviciului. Facturarea unor servicii neprestate, așa cum este cazul energiei termice pentru apartamentul nr. 23, care este debranșat și nu are elemente de consum sau conducte de tranzit, constituie o practică comercială incorectă și abuzivă. Obligația de plată a consumatorului este condiționată de prestarea efectivă și corectă a serviciului. Or, în cazul impunerii consumatorului de a achita un volum de servicii pe care nu l-a primit, nu există un temei legal pentru încasarea contravalorii acesteia.

Referitor la dreptul consumatorului la verificare și recalculare, menționează că actele normative menționate conferă consumatorului dreptul de a contesta facturile și de a solicita verificarea prestării serviciului și recalcularea sumelor în cazul constatării unor neconformități. Faptul că pârâtul emite facturi direct pe numele dlui Alexei Cebotari pentru apartamentul nr. 32 stabilește o relație contractuală directă și o responsabilitate directă a furnizorului față de consumator pentru corectitudinea acestor facturi. Invocarea exclusivă a responsabilității APC pentru actualizarea datelor devine un formalism excesiv și o eludare a propriei obligații de verificare, mai ales în contextul unei reclamații directe și argumentate privind neprestarea serviciului. La caz, având în vedere că pârâtul Cebotari Alexei are calitatea de consumator, consideră că este necesar de a atrage în cauza pendinte, în vederea constatării încălcărilor dreptului de consumator a Inspectoratului de Stat pentru Supravegherea Produselor nealimentare și protecția consumatorului, având în vedere faptul că în atribuțiile acestei autorități intră apărarea drepturilor consumatorului. La caz, având în vedere că pârâtul Cebotari Alexei are calitatea de consumator, consideră că este necesar de a atrage în cauza pendinte, în vederea constatării încălcărilor dreptului de consumator a Inspectoratului de Stat pentru Supravegherea Produselor nealimentare și protecția consumatorului, având în vedere faptul că în atribuțiile acestei autorități intră apărarea drepturilor consumatorului.

Potrivit pct. 46 al Hotărârii Plenului CSJ nr. 7 din 09 octombrie 2006, la judecarea litigiilor referitoare la protecția drepturilor consumatorilor, instanțele judecătorești trebuie să țină cont de faptul că statul, conform art. 5, 22 din Legea nr. 105/13.03.2003, le asigură consumatorilor protecția drepturilor lor legitime și le oferă posibilitatea liberei alegeri a produselor, serviciilor, prin elaborarea și promovarea la nivelul de stat a politicii în domeniul protecției drepturilor consumatorilor, elaborarea și aprobarea legilor și altor acte normative în domeniu, prin organizarea și exercitarea controlului și supravegherii de stat asupra respectării legislației în domeniu, precum și a cerințelor prescrise sau declarate referitoare la produse, servicii. Articolul 23 din aceeași lege enunță celelalte organe ale administrației publice abilitate cu funcții de protecție a autorităților publice prevăzute la art. 23 din Legea privind protecția consumatorilor, la cererea consumatorului, din oficiu sau din propria inițiativă a acestor organe, pentru a depune concluzii în vederea apărării drepturilor și intereselor consumatorului, reieșind din atribuțiile autorităților respective (art.74 alin. (1) CPC).

La fel, comunică că, Inspectoratul de Stat pentru Supravegherea Produselor nealimentare și protecția consumatorului este succesor de drept a Agenției Protecția a Dreptului Consumatorului.

Având în vedere circumstanțele de fapt și de drept expuse, solicită respectuos instanței de judecată:

- dispunerea examinării cauzei în ședință de judecată publică cu participarea părților;

- respingerea integrală a cererii de chemare în judecată depuse de APC nr. A0150-0129 împotriva lui Alexei Cebotari, ca fiind neîntemeiată, cu date eronate și nefondată din punct de vedere a calculului pretențiilor;

- atragerea, în calitate de intervenient accesoriu în cauza pendinte a Inspectoratului de Stat pentru Supravegherea Produselor nealimentare și protecția consumatorului.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 19 martie 2026, s-a respins cererea înaintată de reprezentantul părții pârâte, avocatul Cijicenco Radu privind atragerea în proces în calitate de intervenient accesoriu a Inspectoratului de Stat pentru Supravegherea Produselor nealimentare și protecția consumatorului, ca fiind neîntemeiată. (f.d. 63-65)

Prin încheierea din 19 martie 2026, s-a respins cererea reprezentantului părții pârâte, avocatul Cijicenco Radu, privind examinarea cererii de chemare în judecată în ședință publică, în ordine generală. (f.d. 66-67)

Aprecierea judecătorului:

Examinând unipersonal cauza în procedură scrisă, examinând cererea de chemare în judecată și referința depusă, cercetând materialele cauzei, în raport cu norma legală aplicabilă speței, instanța consideră acțiunea întemeiată și pasibilă de a fi admisă din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 5 alin. (1) din Codul de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime.

Conform art. 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă, probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei.

Potrivit art. 118 alin. (1) al Codului 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.

Alin. (3) al art. 118 din Codul de procedură civilă prevede că, 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.

Totodată, conform art. 121 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

Potrivit dispozițiilor art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Conform art. 276^2 alin. (1) al Codului de procedură civilă, dacă valoarea cererii în cauzele de încasare a unei sume de bani nu depășește 10 salarii medii pe economie prognozate la data sesizării instanței, fără a se lua în considerare dobânzile, penalitățile, cheltuielile de judecată și alte venituri accesorii, această cerere se examinează ca cerere cu valoare redusă.

În conformitate cu prevederile art. 10 alin. (1) din Codul civil, 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, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri.

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 al Codului 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).

Potrivit 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.

Conform art. 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 condominiu.

Reieșind din prevederile art. 51 alin. (1), (3) și (4) din Legea cu privire la locuințe nr. 75 din 30 aprilie 2015, 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.

Reieșind din informația prezentată la materialele cauzei, se constată că, Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0129 (anterior ACC nr. 65/255) a încheiat, la 03 februarie 2021, un contract privind transportarea deșeurilor cu Întreprinderea Municipală Regia „Autosalubritate”, iar la 9 noiembrie 2023, a încheiat contractul nr. 52018701 de

furnizare și prestare a serviciului public de alimentare cu apă și canalizare, cu S.A. „Apă-Canal Chișinău. (f.d. 20-25)

În conformitate cu art. 3 alin. (1) al Legii nr. 1402 din 24 octombrie 2002 privind serviciile publice de gospodărie comunală: 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 localităților; e) asigurarea cu transport public local; f) administrarea fondului locativ public şi privat.

Concomitent, se indică că, prevederile art. 4 alin. (1) al Legii sus-vizate, indică că, serviciile publice de gospodărie comunală se furnizează/prestează prin intermediul sistemelor publice de gospodărie comunală, care fac parte integrantă din infrastructura edilitară a localităților.

Așadar, judecătorul notează că, obiectul prezentului litigiu, prin acțiunea înaintată de către Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0129, este încasarea din contul părții pârâte a datoriei rezultată din neachitarea în termen a facturii pentru consumul serviciilor locativ comunale, pentru locul de consum: apartamentul nr. 54, str. *****, mun. Chișinău.

Din materialele cauzei se constată cu certitudine că, Cebotari Alexei este proprietarul apartamentului nr. 54, din str. *****, mun. Chișinău, dreptul acestuia fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 24 septembrie 2015, în baza certificatului de moștenitor nr. *****3 din 21 septembrie 2015 și contractului de donație nr. 3387 din 23 septembrie 2015, potrivit informației din Registrul bunurilor imobile. (f.d. 11)

Totodată, conform informației din Extrasul din contul personal, Cebotari Alexei figurează ca locatar al apartamentului nr. 54, situat pe strada Pușkin nr. 35, municipiul Chișinău. (f.d. 12)

Din conținutul cererii de chemare în judecată, se reține că, reclamantul pretinde acumularea datoriilor de către partea pârâtă rezultate din neachitarea serviciilor comunale în sumă de 27 461,04 lei, ca datorie pentru serviciile locativ-comunale (deservire bloc locativ, transportare deșeuri, apă potabilă, serviciu de gestiune, penalitate, comision încasări plăți, fond reparație și dezvoltare) formată până la 1 ianuarie 2026, anexând în acest sens informația despre achitarea serviciilor locativ-comunale și facturile eliberate de Î.M. „Infocom”. (f.d. 41-44)

Constatând lipsa diligenței părții pârâte la achitarea serviciilor comunale livrate, Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0129, a înaintat în justiție o acțiune solicitând încasarea din contul acestuia în beneficiul reclamantei a datoriei în sumă totală de 27 461,04 lei, pentru locul de consum situat în mun. Chișinău, str. *****, ap. 54.

În context, se impune a fi specificat că, în concordanță cu art. 5 din Regulamentul

cu privire la modul de prestare şi achitarea 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, aprobat prin Hotărârea Guvernului RM nr. 191 din 19 februarie 2002, servicii comunale sunt: a) încălzirea caselor individuale, apartamentelor, încăperilor locuibile în cămine şi încăperilor de uz comun din blocurile locative şi cămine; b) alimentarea cu apă caldă menajeră; c) alimentarea cu apă potabilă; d) evacuarea apelor uzate; e) transportul deşeurilor menajere solide şi lichide; f) servicii ascensor; g) deservirea tehnică și reparația blocurilor locative cu apartamente, a blocurilor căminelor cu încăperi locuibile; h) deservirea tehnică şi reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului; i) salubrizarea locurilor de uz comun şi a terenurilor aferente blocului locative.

Reieșind din prevederile pct. 17 și 18 din Regulamentul enunțat, plățile pentru serviciile locative, comunale şi necomunale se percep de la proprietarii, chiriașii şi locatarii caselor individuale, apartamentelor/încăperilor locuibile în cămine şi încăperilor nelocuibile din bloc conform contractelor, în baza conturilor (bonurilor) lunare respective pentru fiecare tip de serviciu, eliberat de furnizori, gestionari sau prestatorii de servicii. Achitarea plăților se efectuează de către proprietarii, chiriașii și locatarii caselor individuale, apartamentelor/încăperilor locuibile în cămine şi încăperilor nelocuibile din bloc, de regulă, prin instituțiile bancare şi oficiile poștale, dacă în contractele încheiate nu este prevăzut altceva. În cazul în care plata se achită direct furnizorilor, prestatorilor de servicii şi gestionarilor, casele lor trebuie să fie înzestrate cu aparate de casă cu memorie fiscală. Proprietarii, chiriașii şi locatarii caselor individuale, apartamentelor/încăperilor locuibile în cămine şi încăperilor nelocuibile din bloc achită plățile pentru serviciile prestate în luna precedentă 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 propuse de ele şi stipulate în contract.

Norma cuprinsă în art. 25 alin. (1) din Legea serviciilor publice de gospodărire comunală nr. 1402 din 24 octombrie 2002 prevede că, 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. Concomitent, se reține că, încheierea unui contract de prestare a serviciului public este nu doar o obligație legală a prestatorului de serviciu, dar şi a consumatorului. În același timp, în caz de prestare a serviciilor publice de gospodărie comunală în lipsa contractelor încheiate cu consumatorii, aceștia din urmă sunt obligați să achite contravaloarea serviciilor prestate, conform facturilor primite.

Reieșind din situația creată, norma legală implică o intervenție expresă din partea legiuitorului în sensul impunerii unei conduite exprese și bine determinată a beneficiarului unor servicii în raport cu furnizorii acestora, inclusiv prin intermediul entităților de gospodărire comunală abilitate pe marginea acestui subiect. Astfel, coroborând prevederile legale citate supra se conchide că serviciile publice de gospodărie comunală se prestează, şi respectiv urmează să se achite costul acestora.

În susținerea concluziei menționate, se consideră oportun de a reliefa prevederile art. 25 alin. (1) din Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402-XV din 24 octombrie 2002, care statuează expres că, 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.

În asemenea circumstanțe, având în vedere cele menționate mai sus, judecătorul notează că, în caz de prestare a serviciilor publice de gospodărie comunală consumatorilor (proprietarii, chiriașii şi locatarii apartamentelor, caselor individuale de locuit, încăperilor locative în cămine şi încăperilor nelocative), aceștia din urmă sunt obligați să achite contravaloarea serviciilor prestate, conform facturilor primite.

Prin urmare, se denotă că, proprietarul apartamentului Cebotari Alexei, primind lunar facturi spre plată, nu și-a onorat obligația de plată, încălcând prevederile legale și contractuale, care prevăd expres că, obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit, obligând debitorul să-l despăgubească pe creditor pentru obligația neexecutată, neadmițând refuzul unilateral de la executarea obligației.

În conformitate cu art. 122 alin. (1) și (2) al Codului de procedură civilă, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.

Prin prisma prevederilor art. 118 din Codul de procedură civilă, partea pârâtă nu a probat că nu beneficiază de serviciile comunale, or aceasta este înregistrată în bunul imobil potrivit informațiilor prezentate în dosar și beneficiază de serviciile prestate potrivit extrasului din contul personal.

Referitor la argumentele expuse în referință, ce vizează nemulțumirea privind indicarea în factură a unor date incorecte (numărul de persoane, tariful etc.), judecătorul le apreciază critic, întrucât partea nu a prezentat niciun act confirmativ care să ateste că factura a fost contestată, că aceasta a fost anulată sau că au fost întreprinse demersuri oficiale în vederea corectării datelor conținute în aceasta. În lipsa unor probe pertinente și

concludente, susținerile din referința depusă de partea pârâtă rămân simple afirmații nesusținute juridic, iar instanța nu le poate reține ca întemeiate.

Astfel, poziția pârâtului exprimată în referință nu se bucură de credibilitate, nefiind susținută de documente justificative sau dovezi care să confirme existența unei proceduri legale de contestare ori anulare a facturii, ceea ce conduce la concluzia că argumentele invocate nu pot influența soluția cauzei.

Prin urmare, analizând materialul probatoriu administrat la dosar în coraport cu normele legale citate mai sus, judecătorul conchide asupra temeiniciei cerinței Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0129 cu privire la încasarea din contul părții pârâte a datoriei la serviciile locativ-comunale în sumă totală de 27 461,04 lei, or prin materialele dosarului se confirmă cu certitudine că partea pârâtă nu și-a onorat obligațiile de plată a serviciilor comunale livrate.

Referitor la cerința privind încasarea dobânzii de întârziere în mărime de 4391,64 lei, judecătorul o consideră întemeiată din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art. 942 alin. (1) - (2) din Codul civil, (1) În cazul în care o sumă de bani nu este plătită la scadență, creditorul are dreptul la dobândă de întârziere pentru suma respectivă din data imediat următoare scadenței plății până 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 întârziere 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 obligaţia pecuniară era purtătoare de dobândă prevăzută de contract, în scopul determinării ratei dobânzii de întârziere, creditorul poate înlocui rata prevăzută la art. 874 cu rata dobânzii prevăzute de contract.

Potrivit art. 874 alin. (1) al Codului civil, în cazul în care, În cazul în care, conform legii sau contractului, obligaţia este purtătoare de dobândă, se plătește o dobândă egală cu rata de bază a Băncii Naţionale a Moldovei aplicabilă conform alin. (2) dacă legea sau contractul nu prevede o altă rată.

La caz, se constată cu certitudine că, partea pârâtă nu și-a onorat obligațiile sale pecuniare, beneficiind integral de serviciile locativ-comunale furnizate de Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0129, fără a achita contravaloarea acestora la termenul stabilit. Astfel, în temeiul art. 942 alin. (1) din Codul civil, creditorul are dreptul de a solicita dobânda de întârziere pentru perioada cuprinsă între data scadenței și data achitării efective.

Așadar, întrucât obligația pecuniară nu a fost onorată, iar materialul probatoriu confirmă cert că partea pârâtă a beneficiat de serviciile comunale, fără a le achita, judecătorul reține că, dobânda de întârziere calculată de Asociația de Proprietari din

Condominiu A0150-0129, în sumă de 4391,64 lei este justificată. Aceasta reprezintă sancțiunea civilă pentru neexecutarea în termen a obligației de plată, având rolul de a compensa prejudiciul suferit de creditor prin lipsa disponibilității banilor la scadență și de a stimula debitorul să-și respecte obligațiile sale de achitare a serviciilor locativ comunale.

Prin urmare, judecătorul constată că cerința părții reclamante privind încasarea dobânzii de întârziere este conformă cu prevederile legale și cu situația de fapt probată în dosar.

Astfel, ținând cont de prevederile legale enunțate, examinând calculul dobânzii de întârziere prezentat de partea reclamantă, judecătorul consideră necesar de a încasa din contul părții pârâte în beneficiul părții reclamante suma de 4391,64 lei, cu titlu de dobândă de întârziere.

De asemenea, se atestă că, prin cererea de chemare în judecată, partea reclamantă a solicitat compensarea din contul părții pârâte a cheltuielilor de judecată, formate din taxa de stat în mărime de 1398,40 lei, taxa de timbru în sumă de 200,00 lei, cheltuieli de asistență juridică în cuantum de 3000,00 lei, cheltuieli pentru efectuarea serviciilor de xerocopiere în sumă de 124,00 lei și cheltuieli pentru servicii de acces la portalul de calculare a dobânzii de întârziere în sumă de 17,65 lei.

În acest sens, se indică că, în conformitate cu art. 94 alin. (1) Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporțional părții respinse din pretenţiile reclamantului.

Potrivit cu art. 82 Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi cheltuielile de judecare a cauzei.

Conform pct. 1.1.2. din Anexa nr.1 din Legea taxei de stat nr. 213 din 31 iulie 2023, […] cuantumul taxei de stat pentru cererile de chemare în judecată, privitor la litigiile cu caracter patrimonial, dacă valoarea acţiunii este de 5001 – 50 000 lei […] constituie 250 lei + 4% din valoarea acţiunii care depășește 5 001 lei.

În conformitate cu prevederile art. 2 din Legea taxei de stat nr. 213 din 31 iulie 2023, (1) Taxa de timbru este o sumă de bani care se percepe, o singură dată, de la persoanele fizice şi juridice pentru intentarea unui proces judiciar civil, de contencios administrativ, precum şi pentru fiecare contestaţie împotriva deciziei agentului constatator asupra cauzei contravenționale atât în primă instanţă, cât şi în căile de atac. (2) Suma de bani plătită ca taxă de timbru nu se restituie, cu excepţia cazurilor prevăzute de prezenta lege. (3) Prin derogare de la alin.(1), nu se percepe taxă de timbru de la

autoritățile şi instituțiile publice în acţiunile care au ca obiect încasarea unor sume de bani la bugetul public naţional. (4) Taxa de timbru constituie 200 de lei. *Notă*: Se declară neconstituțional textul „Taxa de timbru nu este susceptibilă de scutire, amânare sau eșalonare, cu excepțiile prevăzute de prezenta lege.” din teza întâi şi textul „şi nici nu se compensează din contul părții care a pierdut procesul” din teza a doua a art. 2 alin. (2) conform Hot. Curţii Constituţionale nr. 20 din 26.09.2024, în vigoare 26.09.2024.

La caz, se remarcă că, prin ordinul de plată nr. 334 din 13 ianuarie 2026, se confirmă că, A.P.C. A0150-0129, la depunerea acțiunii, a achitat taxa de timbru în mărime de 200,00 lei, iar prin ordinul nr. 311 din 9 decembrie 2025, se atestă că, A.P.C. A0150-0129, la înaintarea cererii de chemare în judecată a achitat taxa de stat în mărime de 942,28 lei și conform ordinului nr. 383 din 10 martie 2026, a fost achitată taxa de stat în sumă de 456,12 lei. (f.d. 2, 3, 50)

Pornind de la temeinicia pretențiilor patrimoniale invocate, judecătorul consideră necesar de a încasa din contul părții pârâte în beneficiul părții reclamante cheltuielile de judecată formate din taxa de stat în mărime de 1327,07 lei și taxa de timbru în sumă de 200,00 lei.

În rest, pretențiile din acțiune, în partea în care excedă cuantumul taxei de stat dispuse spre încasare prin prezenta hotărâre, se resping ca fiind neîntemeiate, or, suma de 74,33 lei a fost achitată în surplus.

Totodată, se reține că partea reclamantă a suportat cheltuieli pentru servicii de xeroxare în sumă de 124,00 lei și servicii de acces la portalul de calculare a dobânzii de întârziere în sumă de 17,65 lei, fapt confirmat prin copia autentificată a facturii fiscale Seria nr. EBE000300***** și facturii fiscale nr. EBF000078*****. (f.d. 51, 52)

Prin urmare, având în vedere argumentele specificate supra, judecătorul consideră necesar de a încasa din contul părții pârâte în beneficiul părții reclamante și suma de 141,65 cu titlu de cheltuieli pentru servicii de xeroxare și servicii de acces la portalul de calculare a dobânzii de întârziere.

Suplimentar, se remarcă că, în conformitate cu art. 96 alin.(1) și (1^1) al Codului de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Cheltuielile menţionate la alin. (1) se compensează părții care a avut câștig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Pornind de la practica CEDO, cheltuielile pentru asistența 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: 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 şi în alte cazuri stabilite de legislaţie; listă detaliată a actelor/acţiunilor efectuate de avocat şi orarul timpului aferent acestora.

Judecătorul atestă că, interesele părții reclamante în cadrul examinării cauzei au fost reprezentate de avocatul Coptu Sergiu, fapt ce se confirmă prin mandatul avocațial nr. 2230632 din 5 decembrie 2025. (f.d. 10).

Astfel, partea reclamantă pretinde încasarea de la pârât a cheltuielilor suportate pentru asistență juridică în sumă de 3000,00 lei, făcând trimitere la ordinul de plată nr. 370 din 12 februarie 2026, anexat la materialele cauzei. (f.d. 49).

Prin urmare, judecătorul consideră necesar de a admite cerința privind încasarea cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 3000,00 lei, ca fiind reale, necesare şi rezonabile.

În aceste circumstanțe, instanța de judecată investită cu examinarea litigiului deferit judecății în prezenta speță, nu poate găsi o altă elucidare a cazului decât cea clarificată mai sus, de vreme ce concluzia instanței este consecința dedusă în urma prezentării probelor de către părți și cercetate în cadrul examinării cauzei, or, în conformitate cu prevederile art. 118 alin. (1), sprijinite cu dispoziția art. 119 alin. (1) din Codul 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, iar probele se adună și se prezintă de către părți.

Sintetizând cele elucidate și constatate, judecătorul ajunge la concluzia de admitere parțială a cererii de chemare în judecată depusă de Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0129 împotriva lui Cebotari Alexei privind încasarea datoriei și încasarea cheltuielilor de judecată.

În conformitate cu prevederile art. 94, art. 96, art. 238-241 și art. 276^2 - 276^4 din Codul de procedură civilă, judecătorul,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0129 împotriva lui Cebotari Alexei privind încasarea datoriei și încasarea cheltuielilor de judecată.

Se încasează, de la Cebotari Alexei în beneficiul Asociației de Proprietari în Condominiu A0150-0129 datoria pentru serviciile locativ-comunale, acumulată până la 01 ianuarie 2026, în mărime totală de 27 461,04 (douăzeci și șapte mii patru sute șaizeci și unu lei și 04 bani) lei; dobânda de întârziere pentru perioada 01.11.2022 – 09.03.2026 în sumă de 4391,64 (patru mii trei sute nouăzeci și unu lei și 64 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 și 65 bani) lei; cheltuielile de judecată în sumă totală de 1527,07 (una mie cinci sute douăzeci și șapte lei și 07 bani) lei, constituite din taxa de stat și taxa de timbru achitate la depunerea cererii de chemare în judecată și cheltuielile de asistență juridică în mărime de 3000,00 (trei mii) lei, *iar în total suma de 36 518,40 (treizeci și șase mii cinci sute optsprezece lei și 40 bani) lei*.

În rest, pretențiile din acțiune, în partea în care excedă cuantumul taxei de stat dispuse spre încasare prin prezenta hotărâre, se resping ca fiind neîntemeiate, or, suma de 74,33 lei a fost achitată în surplus.

În temeiul art. 255 din Codul de procedură civilă, se stabilește termen pentru executarea benevolă a prezentei hotărâri judecătorești, de cel mult 15 zile de la rămânerea definitivă. Se explică că, după expirarea termenului de executare benevolă, creditorul poate solicita executarea silită în condiţiile Codului de executare.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru, în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru).

Judecător Galina CIOBANU