Dosarul nr. 2-13183/2021 /2-21080933-12-2-31052021/

H O T Ă R Â R E
S U P L I M E N T A R Ă

18 aprilie 2024 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Central)
în componenţa:
preşedintele şedinţei, judecătorul Sergiu Suvac
grefier Daniela Mihailov

cu participarea reprezentantei reclamantei, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 56/119, avocatul, Elena Rozembac,

a reprezentantului pârâților, Angela Leahu, Iurie Leahu și Societatea cu Răspundere Limitată „Auto-Iuga”, – avocatul, Valeriu Dumitriu,

judecând în şedinţă de judecată publică, cererea depusă de avocatul, Elena Rozembac, cu privire la emiterea hotărârii suplimentare,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 56/119 împotriva Angelei Leahu, Iurie Leahu și Societății cu Răspundere Limitată „Auto-Iuga”, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Inamstro” cu privire la încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată,

c o n s t a t ă:

La 27 mai 2021, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 56/119 a depus cerere în judecată împotriva Angelei Leahu, Iurie Leahu și Societății cu Răspundere Limitată „Auto-Iuga”, cu privire la încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, reprezentantul reclamantului a indicat că la 11.02.2019 a fost înregistrată Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 56/119 (în continuare ACC nr. 56/119, cu sediul în mun. Chișinău, str. ***** 8), obiect principal de activitate fiind administrarea imobilelor din condominiul situat pe adresa enunțată.

Relatează că, conform pct.1.4 al Statutului, ACC nr. 56/119 este creată din inițiativa proprietarilor de apartamente și altor bunuri imobile cu sediul în mun. Chișinău, str. ***** și str. ***** 8, în scopul păstrării, întreținerii, exploatării și reparării bunurilor imobile din condominiu, asigurării membrilor asociați cu servicii comunale, asigurării la

nivel cuvenit a stării tehnice, anti-incendiare și ecologice a patrimoniului comun, precum și în alte scopuri.

Susține că în scopul administrării, întreținerii, exploatării în comun a proprietății comune în condominiu au fost încheiate unele contracte privind prestarea de servicii publice de gospodărie comunală cu operatorii serviciilor respective direct, altele fiind încheiate cu fiecare proprietar al imobilului în parte, precum și alte contracte de prestări de servicii necesare pentru buna administrare/ gestionare a proprietății comune în condominiu.

Relatează că pentru administrarea condominiului ACC nr. 56/119 a încheiat contractul nr.05/03 din 04.03.2019 cu Societatea Comercială „Verwaltung" SRL, ulterior fiind încheiate contracte de gestionare/deservire a proprietății comune cu alte persoane juridice.

Notează că, întrucât administrarea condominiului este una oneroasă, s-a luat decizia ca tarifele respective să fie împărțite tuturor proprietarilor de imobil, proporțional cotei-părți deținute de fiecare proprietar în parte. Locatarilor li se înaintează factura/bonul de plată privind achitarea serviciilor de deservire a liftului, supravegherea video, servicii de gestiune, fond de rezervă, apă potabilă etc ...

Menționează că pârâții, Leahu Angela, Leahu Iurie și „Auto-Iuga" SRL (fondatorii căruia sunt Leahu Angela și Leahu Iurie), care sunt proprietarii/ locatarii apartamentelor nr. 2 cu suprafața de 74,6 m^2, și nr. 3 cu suprafața de 204 m^2, situate în blocul locativ din mun. Chișinău, str. Șoimari 8, și care fac parte din condominiul administrat de ACC nr.56/119 se eschivează de la achitarea cheltuielilor comune pentru administrarea proprietății comune în condominiu.

Astfel, pentru apartamentul nr. 2, proprietarii/locatarii acestuia au acumulat la data de 30.04.2021 o datorie pentru serviciile comunale și necomunale în sumă de 6155,20 lei, dintre care pentru: deservirea blocului locativ – 1 825,92 lei, transport deșeuri - 0 lei, apă potabilă - 0 lei, supraveghere video - 164,88 lei, servicii gestiune - 29,04 lei, cheltuieli administrative - 421,80 lei, fond de rezervă - 456,48 lei, datorie acumulată până la 01.04.2020 - 3257,08 lei.

Pârâtul „Auto-Iuga" SRL, proprietar/locatar al apartamentului ***** din mun. Chișinău, str. *****, până la data de 30.04.2021 a acumulat o datorie totală în mărime de 10 890,03 lei, dintre care pentru: deservirea blocului - 4 910,40 lei, transport deșeuri - 100,73 lei, apă potabilă - 0 lei, supraveghere video - 164,88 lei, servicii gestiune - 29,04 lei, cheltuieli administrative - 421,80 lei, fond de rezervă -1227,60 lei, datorie acumulată până la 01.04.2020 - 4035,58 lei.

Susține că la 16.07.2020, iar ulterior la 21.09.2020 în adresa Angelei Leahu, Leahu Iurie și „Auto-Iuga" SRL au fost expediate notificări prealabile pentru achitarea benevolă a datoriei privind întreținerea proprietății comune în condominiu, și deși au fost recepționate, acestea au fost lăsate fără răspuns.

Consideră că este în drept să solicite repararea integrală a pagubei pricinuite în urma neachitării plăților obligatorii pentru serviciile comunale. Dobânda de întârziere pentru pârâții, Leahu Angela și Leahu Iurie, proprietarii apartamentului nr. 2, constituie

suma de 244,71 lei, iar pentru pârâtul 1Auto- Iuga" SRL, proprietarul apartamentului nr.3, dobânda de întârziere constituie suma de 414,43 lei.

A mai indicat că Leahu Angela și Leahu Iurie în rezultatul recepționării notificării prealabile la data de 20.07.2020, au solicitat la 23.09.2020 anularea facturilor și descifrarea plăților.

Notează că ACC nr. 56/119 a prestat servicii comunale și necomunale către pârâți, iar încasarea plăților pentru serviciile prestate se efectuează în baza conturilor/bonurilor de plată expediate lunar către pârâți, și indiferent de faptul dacă a fost ori nu încheiat un contract în acest sens, ultimii urmează să achite serviciile prestate. Lipsa unui contract scris nu scutește consumatorul de obligația de a achita serviciul prestat în temeiul bonului de plată.

Solicită, reprezentantul Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 56/119 încasarea în mod solidar de la Leahu Angela și Leahu Iurie în beneficiul ACC nr. 56/119 mun. Chișinău a datoriei în sumă de 6 858,21 lei constituită din suma pentru serviciile locativ-comunale și necomunale în mărime de **6 155,20 lei**, dobânda de întârziere în mărime de 244,71 lei, cheltuielile de judecată în mărime de 266,30 lei și taxa de stat în mărime de 192 lei; încasa de la SRL „Auto-Iuga" în beneficiul ACC nr. 56/119 mun. Chișinău datoria totală în mărime de 11 850,96 lei constituită din suma pentru serviciile locativ-comunale și necomunale în mărime de **10 890,03 lei**, dobânda de întârziere în mărime de 414,43 lei, cheltuieli de judecată în mărime de 207,5 lei și taxa de stat în mărime de 339 lei.

Prin hotărârea pronunţată la data de 1 decembrie 2022 cererea de chemare în judecată depusă de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 56/119 împotriva Angelei Leahu, Iurie Leahu și Societății cu Răspundere Limitată „Auto-Iuga", intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Inamstro" cu privire la încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată, a fost admisă parțial.

Instanţa a hotărât de a încasa în mod solidar de la Leahu Iurie și Leahu Angela în beneficiul ACC nr. 56/119 mun. Chișinău datoria pentru administrarea proprietății comune în condominiu, acumulată până la 30.04.2021, pentru locuința nr. 002, situată pe str. Șoimari 8, mun. Chișinău, și anume, servicii gestiune – 29,04 lei, cheltuieli administrative – 421,80 lei, fondul de rezervă – 456,48 lei și cheltuielile de judecată rezultate din plata taxei de stat în mărime de 270 lei, în total 1177 lei 32 bani.

De asemenea, instanța a dispus încasarea de la „Auto-Iuga" SRL în beneficiul ACC nr. 56/119 mun. Chișinău datoria pentru administrarea proprietății comune în condominiu, acumulată până la 30.04.2021, pentru locuința nr. 003, situată pe str. ***** 8, mun. Chișinău, și anume, transport deșeuri – 100,73 lei, servicii gestiune – 29,04 lei, cheltuieli administrative – 421,80 lei, fondul de rezervă – 1227,60 lei și cheltuielile de judecată rezultate din plata taxei de stat în mărime de 270 lei, în total 2049,17 lei.

Cererea de chemare în judecată depusă de ACC nr. 56/119 mun. Chișinău împotriva Angelei Leahu, Leahu Iurie și „Auto - Iuga" SRL despre încasarea datoriei pentru administrarea proprietății comune în condominiu, acumulată până la 30.04.2021 pentru locuința nr. 002 și nr. 003 situată pe adresa: str. Șoimari 8, mun. Chișinău, și anume, deservire bloc locativ - 1825,92 lei, respectiv - 4910,40 lei, supraveghere video - 164,88

lei pentru ambele locuințe, dobânda de întârziere - 244,71 lei respectiv - 414,43 lei și compensarea integrală a cheltuielilor de judecată rezultată din plata taxei de stat, a fost respinsă ca neîntemeiată.

La 10 aprilie 2023, reprezentanta reclamantului, ACC nr. 56/119 – avocatul , Elena Rozembac, a depus cerere privind emiterea unei hotărâri suplimentare în condițiile art. 250 CPC, menționând că instanța nu a soluționat integral acțiunea depusă de ACC nr. 56/119 pentru care s-a achitat taxa de stat, și anume, în partea pretenției referitor la datoriile formate de pârâții, Leahu Iurie și Leahu Angela, pentru încăperea cu nr. 2, până la 1 aprilie 2020, în valoare de 3257,08 lei, respectiv, în partea pretenției referitor la datoriile formate de pârâta, „Auto - Iuga" SRL pentru încăperea cu nr. 3, până la 1 aprilie 2020, în valoare de 4035,58 lei, ambele sume fiind incluse în cerințele desprinse din cererea de chemare în judecată, corespunzător și asupra cheltuielilor de judecată privind taxa de stat raportat valorii cerințelor date. Subliniază că în suma de 3257,08 lei, respectiv, 4035,58 lei, datorată de pârâți, se include plata la care se obligă ultimii pentru aceleași servicii comunale și necomunale, cum ar fi, deservire bloc locativ, supraveghere video, servicii gestiune, cheltuielile administrative, fond de rezervă până la data de 1 aprilie 2020.

La ședința de judecată stabilită pentru soluționarea chestiunii privind emiterea unei hotărâri suplimentare, reprezentanta reclamantului, ACC nr. 56/119 – avocatul , Elena Rozembac, a susținut cererea depusă, în baza argumentelor desprinse din cererea întocmită, solicitând emiterea unei hotărâri suplimentare în partea în care instanța nu s-a pronunțat.

Reprezentantul pârâților, Angela Leahu, Iurie Leahu și Societatea cu Răspundere Limitată „Auto-Iuga", – avocatul, Valeriu Dumitriu, în ședința de judecată a optat pentru respingerea cererii privind emiterea unei hotărâri suplimentare, menționând că instanța prin hotărârea emisă la 1 decembrie 2022 s-a pronunțat asupra tuturor cerințelor invocate de reclamant.

Reprezentantul intervenientului accesoriu, Societatea cu Răspundere Limitată „Inamstro", fiind legal citat, la ședință nu s-a pronunțat din motive necunoscute instanței (f.d. 224)

Audiind explicațiile participanților la proces, studiind materialele dosarului, instanţa de judecată ajunge la concluzia despre necesitatea emiterii unei hotărâri suplimentare din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 250 alin (1) lit. a) Codului de procedură civilă al RM, instanţa care a pronunţat hotărîrea poate, din oficiu sau la cererea participanţilor la proces, să emită o hotărîre suplimentară dacă nu s-a pronunţat asupra unei pretenţii formulate de către părți sau de către intervenientul principal.

Aliniatul (2) al aceluiași articol prevede că problema pronunţării unei hotărîri suplimentare poate fi pusă în termenul executării silite a hotărîrii. Instanţa emite, după examinare în şedinţă de judecată, hotărîrea suplimentară, care poate fi atacată în ordinea stabilită de prezentul cod. Participanţilor la proces li se comunică locul, data şi ora şedinţei. Neprezentarea lor însă nu împiedică examinarea problemei.

Prevederile alin.(3) și (4) al aceluiași articol stabilesc că cererea de adoptare a unei hotărâri suplimentare nu se impune cu taxă de stat. Încheierea judecătorească de respingere a cererii de emitere a unei hotărâri suplimentare se supune recursului.

Prin urmare, aşa cum rezultă din dispozitivul hotărârii din 1 decembrie 2022, instanța s-a pronunțat doar asupra cerințelor desprinse din cererea de chemare în judecată formulată Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 56/119 împotriva Angelei Leahu, Iurie Leahu și Societății cu Răspundere Limitată „Auto-Iuga", intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Inamstro" cu privire la încasarea datoriei pentru administrarea proprietății comune în condominiu (servicii gestiune, cheltuieli administrative, fondul de rezervă, deservire bloc locativ, supraveghere video), încasarea dobânzii de întârziere, precum și asupra compensării cheltuielilor de judecată pentru plata taxei de stat.

Cât privește pretenția referitor la datoriile formate de pârâții, Leahu Iurie și Leahu Angela, pentru încăperea cu nr. 2, până la 1 aprilie 2020, în valoare de 3257,08 lei, respectiv, pretenția referitoare la datoriile formate de pârâta, „Auto - Iuga" SRL pentru încăperea cu nr. 3, până la 1 aprilie 2020, în valoare de 4035,58 lei, instanța constată că la emiterea hotărârii din 1 decembrie 2022 s-a omis a se pronunța în acest sens.

Totodată, deși potrivit dispozitivului hotărârii din 1 decembrie 2022, instanţa de judecată a admis parțial cererea de chemare în judecată, indicând inclusiv pretențiile care au fost respinse, referitor la cerințele invocate de partea reclamantă în cererea privind emiterea unei hotărâri suplimentare, lipsește soluția instanței.

Mai mult decât atât, în partea motivată a hotărârii din 1 decembrie 2022, de asemenea nu se regăsește poziția instanței în privința cerințelor enunțate.

Astfel, reieșind din materialele cauzei, instanța reține că potrivit ordinului de încasare a numerarului nr. 153851109 eliberat în luna martie 2021, cu termenul de achitare 30.04.2021, precum și potrivit informației prezentate despre achitarea serviciilor locativ-comunale de către locatarii locului de consum de pe adresa: str. *****, *****, *****, pentru perioada aprilie 2020 – martie 2021, locatarii înregistrează o datorie la serviciile prestate în mărime totală de 6155,20 lei, dintre care pentru: deservirea blocului locativ - 1 825,92 lei, transport deșeuri - 0 lei, supraveghere video - 164,88 lei, servicii gestiune - 29,04 lei, cheltuieli administrative - 421,80 lei, fond de rezervă - 456,48 lei, datorie acumulată până la 01.04.2020 - 3257,08 lei. *(f.d. 44, 45-46)*

De asemenea, potrivit ordinului de încasare a numerarului nr. 153851110 eliberat în luna martie 2021, cu termenul de achitare 30.04.2021, precum și potrivit informației prezentate despre achitarea serviciilor locativ-comunale de către SRL „Auto-Iuga" la locul de consum de pe adresa: str. Șoimari, bl. 8, ap. 3, pentru perioada aprilie 2020 – martie 2021, se înregistrează o datorie la serviciile prestate în mărime totală de 10890,03 lei, dintre care pentru: deservirea blocului - 4 910,40 lei, transport deșeuri - 100,73 lei, supraveghere video - 164,88 lei, servicii gestiune - 29,04 lei, cheltuieli administrative - 421,80 lei, fond de rezervă -1227,60 lei, datorie acumulată până la 01.04.2020 - 4035,58 lei. *(f.d. 44, 47-48)*

În acest sens, deși în ordinele de încasare a numerarului nr. 153851109 și 153851110, este inclusă la servicii secțiunea „datorii", partea reclamantă nu a prezentat

nicio proba care să ateste la ce se referă aceste sume și pentru care servicii au fost calculate.

E de remarcat și faptul că informația prezentată despre achitarea serviciilor locativ-comunale pentru locurile de consum – ***** de pe str. *****, *****, mun. Chișinău, reflectă situația prestării serviciilor începând cu luna aprilie 2020, lipsind așadar alte informații pe marginea sumelor incluse la secțiunea datorii în mărime de 3257,08 lei și 4 035,58 lei formate până la 1 aprilie 2020.

În conformitatea cu art. 117 alin. (1) Cod de procedură civilă, probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei.

Art. 118 alin. (1) și (4) Codul de procedură civilă prevede că fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. (4) În cazul nerespectării prevederilor legii privind legalizarea probelor ori al pierderii unui document autentic, efectul defavorabil al nedovedirii afirmaţiilor referitoare la circumstanţele de fapt ale cauzei va cădea asupra părţii sau altui participant la proces care a avut posibilitatea şi care trebuia să se asigure pînă la judecată cu probă veridică fără a suscita îndoieli.

Deși partea reclamantă a menționat în cererea de emitere a hotărârii suplimentare că în suma de 3257,08 lei, respectiv, 4035,58 lei, datorată de pârâți, se include plata la care se obligă ultimii pentru aceleași servicii comunale și necomunale, cum ar fi, deservire bloc locativ, supraveghere video, servicii gestiune, cheltuielile administrative, fond de rezervă până la data de 1 aprilie 2020, la materialele dosarului lipsesc probe întru justificarea cerinței înaintate.

Sarcina prezentării probelor constituie obligația părții care s-a adresat cu prezenta cerere de chemare în judecată.

Prin urmare, analizând normele juridice sus enunțate raportate la circumstanțele cauzei, instanța, concluzionează că, în lipsa probelor, cerința cu privire la încasarea datoriei pentru serviciile comunale și necomunale prestate până la 01 aprilie 2020, pentru încăperea nr. 2, situată în mun. Chișinău, str. Șoimari 8, în mărime de 3 257,08 lei, respectiv, încasarea de la Societatea cu Răspundere Limitată „Auto-Iuga”, a datoriei pentru serviciile comunale și necomunale prestate până la 01 aprilie 2020, pentru încăperea nr. 3, situată în mun. Chișinău, str. ***** 8, în mărime de 4 035,58 lei, este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, 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.

Având în vedere că în partea cerințelor examinate, cererea de chemare în judecată este neîntemeiată, cerințele privind încasarea cheltuielilor de judecată, la fel urmează a fi respinse.

În conformitate cu prevederile art. 238-241, art.250 alin.(1) Cod de procedură

civilă, instanţa de judecată -

h o t ă r ă ș t e :

Cererea de chemare în judecată depusă de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 56/119 împotriva Angelei Leahu, Iurie Leahu și Societății cu Răspundere Limitată „Auto-Iuga”, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Inamstro”, în partea pretențiilor cu privire la încasarea de la Angela Leahu și Iurie Leahu a datoriei pentru serviciile comunale și necomunale prestate până la 01 aprilie 2020, pentru încăperea nr. 2, situată în mun. Chișinău, str. Șoimari 8, în mărime de **3 257,08 lei**, respectiv, încasarea de la Societatea cu Răspundere Limitată „Auto-Iuga”, a datoriei pentru serviciile comunale și necomunale prestate până la 01 aprilie 2020, pentru încăperea nr. 3, situată în mun. Chișinău, str. ***** 8, în mărime de **4 035,58 lei**, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea este cu drept de apel, la Curtea de apel Chişinău, în termen de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, prin intermediul instanței emitente.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Sergiu Suvac