Dosarul nr.2-25368/25 (2-25174786-12-2-16122025)

HOTĂRÎRE
În numele legii

Dispozitivul hotărîrii pronunțat public la 24 iulie 2026 în mun. Chișinău
Hotărîrea integrală întocmită la 19 octombrie 2026
Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din:
Judecătorul Ţurcan Maria (unipersonal)

în sediul instanței, în procedura cererilor cu valoare redusă, a soluționat cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Asociației de Proprietari în Condominiu A0150-0129 către Cebotari Alexei privind încasarea datoriei și cheltuielilor de judecată,

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanților la proces:

1. La data de 16.12.2025 Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0129 s-a adresat cu cererea de chemare în judecată către Cebotari Alexei privind încasarea datoriei și cheltuielilor de judecată.
2. În motivarea cererii reclamanta a indicat că Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 56/225 (în continuare ACC nr. 56/225) a fost fondată la data de ***** şi este gestionarul blocurilor locative ***** str. ***** mun. Chişinău. Pîrîtul deține dreptul de proprietate a ***** din str. ***** *****, și a acumulat restanță la plata pentru servicii comunale pentru acest apartament la data de 01.10.2025, în mărime de 23 702,98 lei, pentru perioada 01.03.2022 – octombrie 2025.
3. Notează reclamanta, că pârâtul în această perioadă de timp în care a fost acumulată datoria la serviciile comunale a achitat periodic anumite plăți lunare, prin ce a recunoscut datoria acumulată de el la achitarea serviciilor comunale şi s-a întrerupt prin aceste acțiuni de recunoaștere a datoriei cursul prescripției extinctive. A.P.C. A0150-0129 a înaintat pârâtului reclamaţii cu privire achitarea restanţei acumulate însă aceste reclamaţii au rămas fără răspuns, iar restanţa la achitarea serviciilor comunale s-a majorat şi n-a fost achitată pînă în prezent. De asemenea lunar pârâtul este preavizat despre restanța acumulată la achitarea serviciilor comunale şi necesitatea de a achita această restanță lunar prin bonurile de plată emise de Î.M. INFOCOM şi transmise de A.P.C. A0150-0129 pârâtului. La moment pârâtul refuză să achite restanţa acumulată, fapt ce impune reclamantul să se adrese cu acţiune în instanţa de judecată. A.P.C. A0150-0129 în calitate de reprezentant a proprietarilor de unități (apartamente şi încăperi) amplasate în blocurile locative gestionate a încheiate contract de furnizare/prestare a serviciilor comunale cu toți furnizorii, prestatorii de servicii, şi anume cu SA ”Termoelectrica”, Î.M. Apă-Canal Chişinău, Î.M. Autosalubritate în temeiul cărora se asigură furnizarea/prestarea serviciilor locativ-comunale către toți proprietarii de unități amplasate în blocurile locative gestionate.
4. Cea mai mare parte a datoriei din restanța acumulată o constituie plata pentru serviciul de furnizare a energiei termice (încălzire), care conform descifrării anexate s-a acumulat pînă la situația din 01.04.2024, cînd s-a finisat sezonul de încălzire pentru perioada an. 2023 - 2024 cînd acţiona contractul din 01.08.2021 între Asociația reclamantă și SA ”Termoelectrica”. Ulterior în luna octombrie 2024 A.P.C. A0150-0129 a încheiat un contract nou cu furnizorul

de energie termică SA ”Termoelectrica”, şi în temeiul acestui nou contract de furnizare energiei termice furnizorul de energie termică livrează agent termic locatarilor blocurilor locative gestionate de Asociația reclamantă, și conform acestui contract furnizorul energiei termice emite bonuri de plată pe care le expediază proprietarilor de apartamente şi deja direct dispune de dreptul de a acționa locatarii proprietari de apartamente, încăperi amplasate în blocul locativ în instanța de judecată pentru datorii acumulate de locatari proprietari de apartamente începînd cu luna octombrie 2024 și pe viitor.

5. *Reclamantul Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0129 a solicitat, prin cererea din 16.12.2025:* a încasa de la Cebotari Alexei Neofid, în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu A 0150-0129 suma restanţei pentru serviciile locativ-comunale în mărime de 23 702,98 lei acumulată în perioada de pînă la 01.10.2025 pentru serviciile locativ-comunale prestate în ap. **********, precum și cheltuielile judiciare, sub forma taxei de timbru, taxei de stat și cheltuielile pentru asistența juridică acordată de avocat.
6. La data de *06.03.2026* reclamantul Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0129 a depus *cerere de majorare a cuantumului pretenţiilor* și de concretizare a cerințelor, *solicitînd:* **1)** a încasa de la Cebotari Alexei Neofid în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu A 0150-0129 suma restanței pentru serviciile locativ comunale în mărime de 28 556,42 lei acumulată în perioada de pînă la 01.01.2026 pentru serviciile locativ-comunale prestate în ap. **********; **2)** a încasa de la Cebotari Alexei Neofid în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu A 0150-0129 cu titlu de dobîndă de întîrziere calculată pentru neachitarea la timp a serviciilor comunale în fiecare lună prestate pentru locul de consum - ap. ********** pentru perioada de la data neachitării integrale a sumelor calculate lunar de la 01.12.2022 - 04.03.2026 în sumă de 4 808,01 lei; **3)** a incasa de la Cebotari Alexei Neofid în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu A 0150-0129 cu titlu de cheltuielile judiciare: taxa de timbru 200 lei, taxa de stat în sumă de 1 442,2 lei, cheltuielile pentru asistența juridică acordată de avocat în sumă de 3 000 lei, cheltuieli pentru efectuarea serviciilor de xerocopiere în sumă de 124 lei, și suma de 17,65 lei pentru servicii de acces la portalul de calculare a dobînzii de întîrziere, în total cheltuieli de judecată în sumă de 4 783,85 lei.
7. În motivarea cererii a indicat că între timp datoriile restante au crescut, astfel că, la situația din 01.01.2026, suma datoriei este de 28 556,42 lei, sumă care reclamantul o solicită spre încasare.
8. Totodată, reclamantul formulează o pretenție nouă, accesorie, prin care solicită încasarea de la pârât dobînda de întîrziere în sumă de 4 808,01 lei, calculată pentru perioada de la data neachitării integrale a sumelor calculate lunar, 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 și de la Asociație se solicită încasarea dobînzii de întîrziere de către furnizorul energiei termice SA ”Termoelectrica” pentru neachitarea de către locatarii proprietari a unității a serviciilor comunale prestate lor și consumate de ei, deoarece Asociația nu este consumator de fapt și de drept a serviciilor prestate de furnizor. Dobînda de întîrziere în această cauză a fost calculată de Asociația reclamantă de la data de 01.12.2022 de cînd pârâtul nu a achitat nici o sumă de bani din serviciile prestate lui lunar conform bonurilor de plată. . Calculul dobînzii de întîrziere pentru perioada de la 01.12.2022 (de cînd s-a început a crea datoria) pînă la data de 04.03.2026, în sumă de 4 808,01 lei, a fost efectuat prin intermediul programei de pe site-ul

www.calcorolexmd și a fost anexat la cererea de concretizare și majorare a cuantumului pretențiilor. (f.d. 45-48)

9. Reprezentantul pîrîtului Cebotari Alexei, avocatul Radu Cijicenco a depus la data de 11.03.2026 referință, prin care a solicitat respingerea pretențiilor, ca fiind neîntemeiate, cu date eronate și nefondată din punct de vedere a calculului pretențiilor. (f.d.66-73) Apărările invocate de către pîrît rezidă în următoarele: - reclamantul nu a semnat cu pîrîtul nici un contract în care ar fi stabilite tarife pentru o oarecare deservire a imobilului pe adresa ***** *****. Astfel înaintarea unor conturi cu sume arbitrare nu-i dă dreptul reclamantului de a încasa aceste sume fără just temei; -în extrasul din cont pîrîtul a înscris date eronate; - apartamentul *****din ***** este complet debranșat de la sistemul centralizat de încălzire, nu dispune de elemente de consum (calorifere) și, prin acest apartament nu tranzitează conducte de agent termic, astfel pretinderea sau încasarea cărorva sume pentru încălzire (consum de energie termică) nu este justificată; - cheltuielile pentru deservirea blocului (tarif stabilit în mărime de 2.5 lei pentru 1 m/2), începînd cu luna aprilie 2024 – prezent, reclamantul calculează un tarif dublu de 5 lei pentru 1 m/2 iar în total de 173 leiM; -cheltuieli pentru acumularea fondului APC reparații și dezvoltare, tariful fiind de 25 lei pentru un apartament, dar pîrîtului i se calculează 100 lei tarif pentru un imobil, fapt care depășește de 4 ori tariful aprobat; -pentru consumul de apă, pîrîtului i se aplică și se calculează lunar a câte 50-60 m/3 de apă consumată, în contextul când în apartament locuiește doar o persoană; -referitor la cheltuieli pentru transport deșeuri, dacă conform Deciziei CMC tariful per persoană locatar de imobil de evacuare a deșeurilor constituie 17,5 lei, atunci reclamantul calculează acest tarif pentru 10 persoane calculând suma de 175 lei în factură. Această eroare este valabilă pentru toată perioada de calcul; -referitor la pretenția de încasare a penalității, această sumă este nulă, deoarece lipsește un contract între părți, care ar stipula calcularea penalității; nu sunt clare calculele aplicate în calitate de comision de încasare plăți și servicii de gestiune.

Aprecierea instanței:

10. Apreciind pretenţiile formulate în acţiune în raport cu probele prezentate, administrîndu-le pertinenţa şi temeinicia prin prisma legislaţiei ce guvernează raportul juridic litigios, analizînd argumentele din referință, instanța de judecată consideră că cererea de chemare în judecată este întemeiată în parte și urmează a fi admisă parțial, din următoarele raționamente.
11. În conformitate cu art. 276/2 alin. (1) CPC, *dacă valoarea cererii în cauzele de încasare a unei sume de bani nu depăşeşte 10 salarii medii pe economie prognozate la data sesizării instanţei, fără a se lua în considerare dobînzile, penalităţile, cheltuielile de judecată şi alte venituri accesorii, această cerere se examinează ca cerere cu valoare redusă.*
12. Conform art. 276/3 CPC, *(1) Procedura cu privire la cererile cu valoare redusă este scrisă. (2) Judecătorul poate dispune citarea participanţilor la proces dacă apreciază acest fapt ca fiind necesar sau dacă admite solicitarea uneia dintre părţi de a examina cererea în şedinţă publică. Judecătorul poate să respingă o astfel de solicitare în cazul în care consideră că, ţinînd cont de împrejurările cauzei, nu sînt necesare dezbateri publice. Respingerea se dispune printr-o încheiere motivată care poate fi atacată odată cu fondul.(3) În termen de 30 de zile de la comunicarea cererii de chemare în judecată şi a înscrisurilor anexate, inclusiv în cazul comunicării prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor, pîrîtul prezintă instanţei judecătoreşti şi reclamantului o referinţă, precum şi copii de pe înscrisurile necesare. Pîrîtul poate depune o cerere reconvenţională în condiţiile art.172 şi*

173 doar dacă valoarea acţiunii reconvenţionale nu depăşeşte valoarea admisibilă şi condiţiile legale de exercitare a cererii iniţiale cu valoare redusă.

13. Potrivit art. 276/4 alin. (1) (2) CPC, (*1) Instanţa soluţionează cauza şi adoptă dispozitivul hotărîrii într-un termen de cel mult 6 luni de la data depunerii cererii. (2) Dacă, după ce i s-au comunicat cererea de chemare în judecată şi înscrisurile anexate, pîrîtul nu depune referinţă, soluţionarea cererii se face în baza materialelor anexate la dosar.*
14. Conform art. 9 Cod civil, (*1) Drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile. (2) Drepturile şi obligaţiile civile apar: a) din contracte şi din alte acte juridice; b) din acte emise de o autoritate publică, prevăzute de lege drept temei al apariţiei drepturilor şi obligaţiilor civile; c) din hotărîre judecătorească în care sînt stabilite drepturi şi obligaţii; d) în urma creării şi dobîndirii de bunuri în temeiuri neinterzise de lege; e) în urma elaborării obiectelor de proprietate intelectuală; f) în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane; g) în urma îmbogăţirii fără justă cauză; h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice şi juridice şi a unor evenimente de care legea leagă apariţia unor efecte juridice în materie civilă.*
15. În conformitate cu art. 10 din Codul civil, *(1) Persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară. (2) Neexercitarea de către persoanele fizice şi juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege.*
16. Conform art. 15 alin. (1) și (2) Cod civil, *(1) Apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară. (2) Modul de soluţionare a litigiului dintre părţi pînă la adresare în instanţă de judecată poate fi prevăzut prin lege sau contract.*
17. Conform art. 16 alin. (1) Cod civil, *apărarea dreptului civil se face, în condiţiile legii, prin: a) recunoaşterea dreptului; g) repararea prejudiciului patrimonial şi, în cazurile prevăzute de lege, a celui nepatrimonial;*
18. Potrivit art. 19 din Codul civil, *(1) În condiţiile legii, persoana lezată într-un drept al ei sau într-un interes recunoscut de lege poate cere repararea integrală a prejudiciului patrimonial şi nepatrimonial cauzat astfel. (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 şi profitul ratat ca urmare a încălcării dreptului sau interesului recunoscut de lege (profit ratat).*
19. În conformitate cu art. 774 alin. (1) Cod civil, *în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face.*
20. Conform art. 776 Cod civil, *obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.*
21. Conform art. 858 Cod civil, (*1) Temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. (2) Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.*
22. În conformitate cu art. 901 alin. (1) Cod civil, *atunci cînd, fără justificare, debitorul nu îşi execută obligaţia, creditorul poate, în condiţiile legii şi, după caz, ale contractului, la alegerea sa*: a*) să ceară executarea silită a obligaţiei; e) să ceară plata de despăgubiri*

pentru prejudiciul suferit prin neexecutare; f) să exercite orice alt mijloc juridic de apărare, prevăzut de lege sau contract, pentru realizarea dreptului său încălcat prin neexecutare. Potrivit alin. (5) din același articol, *neexecutarea obligaţiei înseamnă orice abatere, cu sau fără justificare, de la executarea corespunzătoare a obligaţiei şi include neexecutarea totală sau parţială a obligaţiei, executarea necorespunzătoare sau cu întîrziere a obligaţiei.*

23. În conformitate cu art. 3 alin. (1) din Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402 din 24.10.2002, *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 localităţilor; e) asigurarea cu transport public local; f) administrarea fondului locativ public şi privat.*
24. Potrivit art. 25 alin. (1), (5) din aceiași lege, *persoanele fizice şi juridice care beneficiază de servicii publice de gospodărie comunală sînt obligate să achite contravaloarea serviciilor prestate, conform facturilor primite, în termenul prevăzut de contractul încheiat între operator şi consumator.(5) Agenţii economici care furnizează/prestează servicii de gospodărie comunală fără contracte cu consumatorii, în caz de neachitare a sumelor datorate, pot acţiona conform prevederilor alin.(2)–(4).*
25. Conform art. 4 din Legea nr. 75 din 30.04.2015 cu privire la locuințe, în sensul prezentei legi, următoarele noţiuni principale semnifică:

bloc locativ – clădire cu două sau mai multe apartamente (încăperi locuibile) destinate pentru trai, în a cărei componenţă, pe lîngă apartamente, intră încăperi cu altă destinaţie decît cea de locuinţă şi de uz comun, echipamentele tehnice inginereşti, elemente constructive de bază ale clădirii (fundamentul, pereţii, planşeul, acoperişul etc.). Nu se consideră bloc locativ casa individuală amplasată cuplat sau înşiruit, de tip duplex sau triplex, care are maximum două etaje;

servicii comunale pentru consumatorii din locuinţe şi încăperi cu altă destinaţie decît cea de locuinţă (în continuare – servicii comunale) – servicii ce ţin de livrarea energiei termice pentru încălzirea locuinţelor şi a încăperilor de uz comun din blocurile locative, alimentarea cu apă caldă menajeră, cu apă potabilă, evacuarea apelor uzate, evacuarea deşeurilor menajere solide şi lichide, servicii pentru întreţinerea ascensoarelor, administrarea fondului public de locuinţe şi a locuinţelor proprietate privată, prestate prin activităţi de închiriere, deservire tehnică şi reparaţie a blocurilor locative şi căminelor, deservirea tehnică a echipamentelor din interiorul blocului locativ, salubrizarea şi amenajarea terenului aferent, a încăperilor şi locurilor de uz comun din blocul locativ, reabilitarea locuinţelor şi valorificarea investiţiilor în acest domeniu;

26. Potrivit art. 51 alin.(4) din aceiași lege, *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.*
27. Conform art. 50 alin. (1) și (2) din legea menționată, (*1) Plata pentru deservirea tehnică şi pentru reparaţia echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ din fondul public de locuinţe se include în tarif şi se efectuează conform prevederilor contractului de locaţiune. (2) Tarifele pentru deservirea tehnică şi pentru reparaţia locuinţelor din fondul public de locuinţe, pentru deservirea tehnică şi reparaţia echipamentelor din interiorul blocului locativ din fondul public de locuinţe se elaborează conform metodologiei aprobate de către Guvern.*

28. Conform art. 21 alin. (1) din Legea nr. 187 din 14.07.2022 cu privire la condominiu*, toţi proprietarii dintr-un condominiu sunt membri, prin efectul prezentei legi, ai aceleiaşi asociaţii de proprietari din condominiu (în continuare – asociaţie).*
29. Totodată, conform art. 49 alin. (3) lit. c) din legea menționată, *din data încheierii între asociaţie şi furnizor a contractului de furnizare a serviciilor intermediate survin următoarele efecte juridice: c) consumatorii de servicii intermediate dintr-o unitate sunt în solidar obligaţi să plătească furnizorului costul serviciilor repartizat unităţii care le aparţine ori pe care o posedă, conform facturilor emise de către furnizor sau alţi intermediari contractaţi de furnizor ori asociaţie;*
30. Potrivit pct. 112 al Regulamentului cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale aprobat prin Hotărîrea Guvernului RM nr. 281 din 17.04.2024 (în continuare Regulament), *Plăţile pentru serviciile comunale şi necomunale se percep de la proprietarii/locatarii de unităţi, **în baza facturilor de plată lunare** pentru fiecare tip de serviciu, eliberate de asociaţie/gestionar sau furnizor/prestator/operator de servicii/intermediar la decontări.*
31. Conform pct. 115 din Regulament, *plăţile pentru serviciile prestate se achită 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 părţi, conform condiţiilor stipulate în contract şi/sau în conformitate cu actele normative care reglementează fiecare serviciu separat.*
32. Instanța de judecată a constatat, că A.P.C. A0150-0129 în calitate de reprezentant a proprietarilor de unităţi (apartamente şi încăperi) amplasate în blocurile locative gestionate a încheiat contract de furnizare/prestare a serviciilor comunale cu toți furnizorii, prestatorii de servicii, şi anume cu SA ”Termoelectrica”, SA ”Apă-Canal Chişinău”, Î.M. Regia ”Autosalubritate” în temeiul cărora se asigură furnizarea/prestarea serviciilor locativ-comunale către toți proprietarii de unități amplasate în blocurile locative gestionate. (f.d. 20-22, 26-29; 23-25)
33. Din informația din Registrul bunurilor imobile, eliberată de Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, rezultă că pîrîtul Cebotari Alexei este proprietar al apartamentului *****str. ***** *****. (f.d.12)
34. Din materialele cauzei rezultă că A.P.C. A0150-0129 în calitate de gestionar a blocului locativ gestionează blocul locativ ***** din str. *****, mun. Chișinău.
35. Reclamantul A.P.C. A0150-0129 în calitate de gestionar a blocului locativ a deschis cont personal pe numele pîrîtului pentru apartamentul *****str. ***** ***** și pe numele persoanei Cebotari Alexei se calculează servicii comunale pentru acest loc de consum. (f.d. 13)
36. Instanța de judecată respinge ca nefondat argumentul reprezentantului pîrîtului, precum că în extrasul din cont pîrîtul ar fi înscris date eronate despre suprafață locativă de 15,2 m/2 și spațiu auxiliar de 49,8 m/2, iar în total 48,6 m/2. Or, instanța a constatat, că în Extrasul din cont personal, este menționea: suprafață locativă de 15,2 m/2; suprafața folositoare-34,6 m/2, așa cum este indicat în Registrul bunurilor imobile. (f.d.12,13).
37. Din cererea de chemare în judecată rezultă că A.P.C. A0150-0129 în calitate de gestionar a blocului locativ a asigurat furnizarea şi prestarea serviciilor locativ-comunale în volum deplin pentru apartamentul menționat supra, însă pîrîtul a consumat aceste servicii comunale şi a acumulat restanţe la serviciile comunale.

38. La materialele cauzei sunt anexate: Informația (eliberată de ÎM ”Infocom”) despre achitarea serviciilor locativ-comunale de către locatarii, domiciliați pe adresa: mun. Chișinău, str. *****, *****, pentru perioada martie 2022-aprilie 2025 (f.d. 14-17); Informația despre achitarea serviciilor locativ-comunale de către locatari pentru perioada mai 2025-noiembrie 2025 (f.d. 50-51); copia bonului de plată pentru luna mai 2025, iunie 2025, octombrie 2025 (f.d. 16-19); copia bonului de plată pentru luna decembrie 2025, ianuarie 2026. (f.d. 52-53) Din informația menționată mai sus rezultă că pîrîtul Cebotari Alexei a acumulat datorie pentru serviciile locativ-comunale, pentru perioada pînă la 01.01.2026 în sumă de *28 556,42 lei*.
39. Pîrîtul n-a prezentat proba, că ar fi contestat facturile de plată a serviciilor locativ-comunale.
40. Cu referire la apărarea/argumentul pîrîtului despre lipsa unui contract între reclamant și pîrît, în care ar fi stabilite tarife pentru o oarecare deservire a imobilului pe adresa ***** *****, instanța îl respinge ca nefondat, deoarece tarifele se stabilesc prin acte/reglementări normative, fie prin hotărîrile Adunării Generale ale A.P.C. A0150-0129 (în partea în care aceasta este competentă), și, în cazul lipsei unor contracte directe cu locatarul/proprietar, ultimul achită conform facturilor eliberate lunar.
41. Cu referire la apărarea/argumentul pîrîtului despre aceea, că i se impune nejustificat plata pentru agentul termic, în situația în care apartamentul nr.31 care-i aparține, este deconectat de la rețeaua centralizată de furnizare a energiei termice, reclamantul a explicat, în Obiecțiile depuse pe marginea referinței pîrîtului la 11.06.2026 (f.d.88-97), că plata pentru încălzire și agent termic a fost calculată conform parametrilor livrați de SA ”Termoelectrica” și s-a efectuat pînă la sfîrșitul lunii iunie 2025, conform indicațiilor contorului termic instalat la bloc conform prevederilor pct.10 a Regulamentului aprobat prin hotărîrea Guvernului RM nr.191 din 19.02.2002; iar după intrarea în vigoare nr.4 din 03.03.2022, calculele pentru proprietarii de apartamente, ce sunt debranșate de la rețeaua centralizată de furnizare a energiei termice se efectuează de către furnizorul de energie termică și SRL ”Infobon” conform metodologiei de calcul aprobate de ANRE, și actele normative adoptate, Regulamentul cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale aprobat prin Hotărîrea Guvernului RM nr. 281 din 17.04.2024.
42. În conformitate cu pct.68 din acest Regulament, *Luând în considerare consumurile de energie termică în încăperile tehnice (etaje tehnice şi subsoluri) care menţin în stare funcţională sistemele inginereşti de alimentare cu apă şi de canalizare în perioada rece, necesitatea încălzirii locurilor de uz comun şi interzicerea demontării coloanelor de încălzire tranzitorii, în cazul deconectării integrale a apartamentului (încăperi locuibile în cămine) de la sistemul colectiv/centralizat de alimentare cu energie termică, calculul şi repartizarea consumului de energie termică se efectuează în conformitate cu anexa nr.3, consumatorul având obligaţia de a achita respectivele plăţi facturate.*
43. Potrivit pct.6 a Anexei nr. 3 la Regulamentul menționat, *Pentru efectuarea calculelor de repartizare a consumurilor de energie termică sunt necesare următoarele date:1) structura suprafeţelor în cadrul clădirii: unităţi şi locuri de uz comun care includ casa scării, subsolul, coridorul comun, în cazul căminelor, şi etajul tehnic;2) spaţiile încălzite în cadrul clădirii;3) suprafaţa unităţilor deconectate de la SCAET;4) numărul de etaje ale blocului locativ.*
44. Reclamanta a notat în obiecțiile scrise asupra referinței pîrîtului, că într-adevăr, apartamentul pîrîtului este deconectat de la rețeaua centralizată, însă prin acest apartament trec rețele de tranzit, prin care se furnizează energia termică către apartamentele amplasate pe coloana scării blocului locativ menționat. Asociația a întocmit în privința blocului locativ ***** fișa

tehnică a blocului locativ în vederea repartizării consumului de energie termică și a costului aferent între consumatori, potrivit actelor normative în vigoare, s-a constatat datele tehnice a blocului locativ, privind numărul de etaje, existența subsolului, încălzirea subsolului, lipsa etajului tehnic în blocul locativ, încălzirea scării blocului, au fost indicate apartamentele deconectate cu prezența coloanelor tranzitorii și numărul apartamentelor deconectate fără coloane tranzitorii. Prin urmare, reclamantul a respectat întocmai prevederile actelor normative, la calcularea plății agentului termic, pentru apartamentul deconectat de la rețeaua centralizată.

45. Cu referire la dezacordul pîrîtului cu plata pentru consumul de apă potabilă, reclamantul a explicat în Obiecțiile depuse pe marginea referinței pîrîtului la 11.06.2026 (f.d.88-97), că a calculat corect plata, reieșind din considerentul că acest apartament este folosit de către pîrît ca hotel-aparthotel și zilnic vin și se cazează foarte multi oameni sau grupuri de oameni pentru 1-2 ore în fiecare zi. Pîrîtul n-a instalat în ***** contor de evidență a consumului de apă, probabil intenționat, pentru că în acest caz, contorul ar arăta un consum foarte mare, comparativ cu norma sanitară pentru 1 persoană. În apartament funcționează rețeaua de furnizare a apei potabile. Astfel, reclamanta calculează plata pentru apa potabilă reieșind din numărul de persoane, care vizitează zilnic acest apartament, folosit în mod ilegal ca hotel. Respectiv, administratorul asociației a calculat aproximativ cîte persoane vin zilnic pentru a se caza pentru cîteva ore în acest apartament, în care nu există contor la apă potabilă, și a ajuns la concluzia de a calcula pentru 10 persoane, care se cazează și locuiesc zilnic, în fiecare lună. (a se vedea pozele blocului locativ de pe *****, care se oferă ca hotel, de către pîrît, 24/24, și copia unui contract de locațiune pentru unul dintre aceste apartamente, f.d.40, 98-99)
46. Cu referire la dezacordul pîrîtului cu plata pentru transportarea deșeurilor, reclamantul a explicat în Obiecțiile depuse pe marginea referinței pîrîtului la 11.06.2026 (f.d.88-97), că aceasta a fost aprobată prin o hotărîre a asociației în luna februarie 2024, și se bazează pe același fapt, că apartamentul este folosit ca hotel zilnic sunt cazate mai multe persoane, care fac deșeuri menagere în acest apartament, și care urmează a fi evacuat după ei, fiind adus la terenul de acumulare a deșeurilor menagere de către personalul (servitoare), angajat de către pîrît. Din acest motiv, plata pentru transportarea deșeurilor se calculează de asemenea, pentru 10 persoane, lunar.
47. Cu referire la dezacordul pîrîtului despre plata pentru cheltuieli pentru acumularea fondului de reparații și dezvoltare, reclamantul a explicat în Obiecțiile depuse pe marginea referinței pîrîtului la 11.06.2026 , că plata este una legală și întemeiată și are drept scop acumularea de la proprietarii de unități a anumitor mijloace financiare pentru reparația fondului locativ, se calculează conform hotărîrii adoptate de organele de conducere a asociației reieșind din tariful aprobat 100 lei lunar, deoarece apartamentul este folosit de pîrît ca hotel pentru desfășurarea activității de antreprenoriat. Organul de conducere a Asociației de Proprietari în Condominiu A0150-0129 a decis că apartamentele sau încăperile nelocative ca unități de drept folosite în scop de chirie zilnică, de antreprenoriat achită plata pentru fondul de reparație cîte 100 lei lunar, iar pentru proprietarii de apartamente care se folosesc în scop locativ de către familii sau o singură persoană plata pentru acumularea fondului de reparație constituie numai 50 lei lunar.
48. Cu referire la dezacordul pîrîtului despre plata pentru deservirea blocului, reclamanta a notat, că pentru proprietarii de apartamente care le folosesc în scopuri comerciale, de chirie zilnică (în cazul pîrîtului-hotel), se achită plata lunară de 5 lei pentru 1 m.p. de suprafață

totală, iar proprietarii care folosesc locuințele pentru a locui, tariful este stabilit în mărime de 2.5 lei pentru 1 m/2).

49. Prin prisma prevederilor enunțate mai sus, obligațiunea de achitare a serviciilor locativ-comunale urmează a fi pusă în sarcina proprietarilor/locatarilor ap. *****din str. *****, **********, care a neglijat obligațiile de plată, în pofida faptului că a fost înștiințat prin intermediul facturilor de plată despre riscul de a fi acționați în judecată în cazul neachitării plăților restante. (f.d. 16-19, 52-53) Astfel, instanța conchide, că de la pârât urmează a încasa în beneficiul reclamantului datoria pentru serviciile locativ-comunale în suma totală de 28 556,42 lei, acumulată în perioada: martie 2022, pînă la 01.01.2026.
50. Potrivit art. 942 alin. (1) și (2) din Codul civil, *(1) În cazul în care o sumă de bani nu este plătită la scadenţă, creditorul are dreptul la dobîndă de întîrziere pentru suma respectivă din data imediat următoare scadenţei plăţii pînă la data în care s-a efectuat plata, la rata prevăzută la alin.(2) ori la o altă rată prevăzută de dispoziţiile legale speciale. (2) Rata dobînzii de întîrziere este egală cu rata prevăzută la art.874 plus 5 puncte procentuale pe an, în cazul în care debitorul este un consumator, sau 9 puncte procentuale pe an, în celelalte cazuri. Cu toate acestea, dacă înainte de scadenţă obligaţia pecuniară era purtătoare de dobîndă prevăzută de contract, în scopul determinării ratei dobînzii de întîrziere, creditorul poate înlocui rata prevăzută la art.874 cu rata dobînzii prevăzute de contract.*
51. În conformitate cu art. 944 alin.(1) din Codul civil, *în cazul în care o obligaţie de a da sau de a face, alta decît una de a plăti o sumă de bani, nu este executată la scadenţă, creditorul are dreptul la dobîndă de întîrziere asupra echivalentului în bani al părţii neexecutate a obligaţiei, din data imediat următoare scadenţei pînă la data executării corespunzătoare, la rata prevăzută la art.874 ori la o altă rată prevăzută de dispoziţiile legale speciale. Dacă obligaţia neexecutată are o obligaţie corelativă pecuniară, mărimea acestei obligaţii corelative va constitui echivalentul în bani a obligaţiei neexecutate.*
52. Reclamantul a solicitat încasarea de la pîrît a sumei de 4808,01 lei cu titlu de dobîndă legală de întîrziere, calculată pentru neachitarea la timp a serviciilor comunale în fiecare lună prestate pentru locul de consum- apartamentul *****, str. *****, *****, pentru perioada 01.12.2022-04.03.2026. Reclamantul a anexat la materialele cauzei calculul dobînzii de întîrziere pentru perioada de la 01.12.2022 pînă la 04.03.2026. (f.d. 54-56)
53. Instanța de judecată consideră că și această pretenție este întemeiată și urmează a fi admisă, cu încasarea de la Cebotari Alexei în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0129 sumei de 4808,01 lei cu titlu de dobîndă de întîrziere, calculată pentru perioada 01.12.2022-04.03.2026. Asta pentru că, furnizorii de servicii locativ-comunale la rîndul lor, cer încasarea dobînzii de întîrziere de la Asociația reclamantă. În acest sens, a se vedea copia acțiunii din 31.03.2025 depusă de SA ”Termoelectrica” către Asociație. (f.d.30-32)
54. Instanța de judecată respinge ca nefondat argumentul reprezentantului pîrîtului, precum că ”pretenția de încasare a penalității, această sumă este nulă”, deoarece lipsește un contract între părți, care ar stipula calcularea penalității. Instanța reține în atenția acestuia, că reclamanta n-a cerut încasarea clauzei penale, dar a solicitat dobînda legală de întîrziere, care este diferit de clauza penală, și se reglementează de alte norme legale. Iar pentru aplicarea normelor despre dobînda legală de întîrziere nu este necesar existența unui contract în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.
55. *Cu referire la cheltuielile de judecată.*
56. Conform art. 82 CPC, *cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi cheltuielile de judecare a cauzei.*

57. Conform art. 94 alin. (1) CPC, *instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată.*
58. Din materialele cauzei se constată că reclamantul a achitat la depunerea acțiunii taxa de timbru în mărime de 200 lei, ce se confirmă prin ordinul de plată nr. 296 din 08 decembrie 2025. (f.d. 2) Reieșind din faptul admiterii acțiunii înaintate către pîrîtul Cebotari Alexei, de la acesta urmează a fi încasată în beneficiul reclamantului suma de 200 lei cu titlu de taxă de timbru.
59. Totodată, din materialele cauzei se constată că reclamantul la depunerea cererii de chemare în judecată a achitat taxa de stat în sumă de 998,07 lei, ce se confirmă prin ordinul de plată nr. 303 din 09 decembrie 2025 și în sumă de 443,13 lei, ce se confirmă prin ordinul de plată nr. 385 din 06 martie 2026, în total suma de 1 442,20 lei. (f.d.3, 98).
60. Instanța de judecată consideră că reieșind din suma încasată și avînd în vedere prevederile Legii taxei de stat nr. 213 din 31.07.2023, din contul pîrîtului Cebotari Alexei urmează a fi încasată în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0129 suma de 1384,53 lei cu titlu de taxa de stat. Calculul taxei de stat: 28 556,42 + 4808,01 = 33 364,43-5001=28 363,43 x 4%= 1134,53 +250=1384,53 lei. În rest, în partea încasării sumei de 57,67 lei, cu titlu de taxă de stat, cererea se respinge ca nefondată, or a fost achitată în surplus, față de taxa de stat prevăzută de legislație.
61. Totodată, reclamantul a suportat cheltuieli în sumă de 124 lei pentru xerocopiere, ce se confirmă prin copia facturii fiscale seria/nr. EBE000300582 din 29 decembrie 2025. (f.d. 59) Astfel, această sumă urmează a fi încasată din contul pîrîtului Cebotari Alexei în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0129, cu titlu de cheltuieli de xerocopie.
62. Reclamantul a suportat și alte cheltuieli de judecată în suma de 17,65 lei. La materialele cauzei este anexată copia facturii fiscale din 31.01.2026 pentru servicii de acces la portalul de calculare a dobînzii de întîrziere în sumă de 300 lei (din cererea de majorare a cuantumului pretențiilor și de concretizare a cerințelor rezultă că suma este achitată pentru 17 apartamente acționate în instanța de judecată, f.d. 60). Prin urmare, din contul pîrîtului Cebotari Alexei în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0129 urmează a fi încasată suma de 17,65 lei pentru servicii de acces la portalul de calculare a dobînzii de întîrziere.
63. Din materialele cauzei se constată că reclamantul a suportat cheltuieli în sumă de 400 lei pentru înștiințare publică a pîrîtului, ce se confirmă prin factura fiscală seria/nr. EBG000258745 din 12.03.2026 și ordinul de plată nr. 384 din 10.03.2026. (f.d. 75-76) Prin urmare, din contul pîrîtului Cebotari Alexei în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0129 urmează a fi încasată suma de 400 lei cu titlu de cheltuieli de înștiințare publică. De subliniat, că inițial, pîrîtul n-a recepționat copia acțiunii cu anexele, motiv pentru care reprezentantul reclamantei a solicitat eliberarea avizului public. (f.d.39) Doar mai tîrziu, a fost comunicată adresa electronică a pîrîtului, și actele i-au fost comunicate la adresa electronică (f.d.43)
64. Conform art. 96 CPC, *(1) Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. (1[1]) Cheltuielile menţionate la alin.(1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.*
65. Reclamantul a suportat cheltuielile pentru asistență juridică acordată de avocatul Coptu Sergiu în mărime de 3000 lei, ce se confirmă prin ordinul de plată nr. 365 din 12 februarie

2026. (f.d. 58). Instanța de judecată consideră că aceste cheltuieli sunt reale, necesare și rezonabile, și este necesar de a fi încasate de la pârât în beneficiul reclamantului.

66. Conducîndu-se de art. art. 238-241, 276/2- 276/4 CPC RM, instanţa de judecată,-

A H O T Ă R Î T:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată.

Se încasează de la Cebotari Alexei în beneficiul Asociației de Proprietari în Condominiu A0150-0129 suma de 28 556,42 lei cu titlu de datorie pentru serviciile locativ-comunale, acumulate în perioada pînă la 01.01.2026, suma de 4808,01 lei cu titlu de dobîndă de întîrziere, pentru perioada 01.12.2022-04.03.2026, suma de 200 lei cu titlu de taxă de timbru, suma de 1384,53 lei cu titlu de taxă de stat, suma de 3000 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, suma de 124 lei cu titlu de cheltuieli de xerocopiere, suma de 17,65 lei pentru servicii de acces la portalul de calculare a dobînzii de întîrziere, suma de 400 lei cu titlu de cheltuieli de înștiințare publică, **iar în total suma de 38 490,61 (treizeci și opt mii patru sute nouăzeci,61) lei.**

În rest, în partea încasării sumei de 57,67 lei cu titlu de taxă de stat, cererea se respinge ca nefondată.

Hotărîrea judecătorească se execută benevol, în modul stabilit de lege, în termen de cel mult 15 zile după ce rămîne definitivă.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Judecătorul Maria Ţurcan