Dispozitivul hotărîrii pronunţat public la 13 iunie 2024

Cererea de apel înregistrată la data de 19 iunie 2024

Conform art. 236 alin. (6) CPC în cazurile prevăzute la alin.(5), completul de judecată va întocmi hotărîrea integrală în termen de 45 de zile lucrătoare de la data solicitării, atacării sau pronunţării dispozitivului hotărîrii, după caz.

Dosarul nr. 2-12722/2023
Cererea nr. 2-23090762-12-2-26062023

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

13 iunie 2024 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din
Preşedinte de şedinţă, judecător Georgeta Grozav
Grefier Ana Ciobanu

Cu participarea:
R/reclamantului – avocat Maria Perebicovscaia, mandat ***** din 20 iunie 2023,

examinînd în şedinţă de judecată publică cererea de chemare în judecată depusă de Asociaţia de Proprietari din Condominiu A0140-0051 (ACC nr. 58/107) către SRL „Neocasa” şi Şoldan Roman privind încasarea datoriei pentru serviciile locativ-comunale, încasarea dobînzii de întîrziere şi cheltuielile de judecată,

a constatat:

La 23 iunie 2023, Asociaţia de Proprietari din Condominiu A0140-0051 (ACC nr. 58/107) a înaintat cerere de chemare în judecată către SRL „Neocasa” şi Şoldan Roman privind încasarea datoriei pentru serviciile locativ-comunale, încasarea dobînzii de întîrziere şi cheltuielile de judecată.

În motivarea acțiunii reclamantul a invocat că, pîrîţii SRL „Neocasa” şi Șoldan Roman sînt proprietari asupra bunurilor mobile din adresa mun. Chișinău, *****, *****. Pîna la momentul actual pîrîţii au acceptat prestarea serviciilor de către reclamant, fapt ce se confirmă de către informația despre beneficierea serviciilor locative - comunale de

către locatar. Locatarii nominalizat mai sus nu au contestat bonurile de plată pentru serviciile prestate, fapt ce indică la acordul tăcit la calitatea serviciilor prestate. Astfel, au apărut relații dintre locatar (care de fapt este consumator) și ACC nr. 58/107 în calitate de gestionar al fondului locativ.

Asociaţia de Proprietari din Condominiu A0140-0051 (ACC nr. 58/107) a susţinut că pîrîţii sînt proprietarii bunurilor imobile într-un bloc cu multe etaje și beneficiază de servicii care sunt prestate prin rețelele comune din bloc, la fel ca și ceilalți locatari. Pîrîţii nu au achitat plata pentru serviciile locativ - comunale prestate, iar datoria formată la data de 31 mai 2023 constituie suma de 1.866,57 lei pentru apartamentul *****, suma 3.231,41 lei pentru apartamentul *****, suma 2.141,61 lei pentru apartamentul *****, suma 1.964,39 lei pentru apartamentul *****, suma 2.150,87 lei pentru apartamentul *****5, suma 2.029,91 lei pentru apartamentul *****8, suma 2.034,23 lei pentru apartamentul *****, suma 1.915,79 lei pentru apartamentul ***** - total 17.334,78 lei, datoria formată din: deservirea blocului; transportarea deșeuri (gunoiului); lift deservirea tehnică; deservirea tennica scara, apa potabilă etc.

Reclamantul a menţionat că conform art. 10, 17, 18 al Hotărârii Guvernului Nr. 191 din 19 februarie 2002, proprietarii, chiriașii locuințelor sînt obligați să achite la timp serviciile locativ-comunale. Asociația Coproprietarilor în Condominiu a fost înregistrată la 26 noiembrie 2020, obiectul principal de activitate conform extrasului fiind - administrarea mobilelor pe baza de tarife sau contracte (extrasul din ASP se anexează). La momentul creării Asociației de coproprietari în condominiu a fost aprobat și Statutul Asociatiei de coproprietari în condominiu, prevederile căruia sînt obligatorii pentru toţi; proprietarii apartamentelor/bunurilor imobile în blocul locativ - deoarece din momentul procurării și înregistrării dreptului de proprietate la ASP Cadastru acestea devin membrii condominiului. Astfel, în momentul procurării apartamentului în blocul locativ noul proprietar a procurat concomitent și spațiul comun și terenul aferent a blocului locativ proporţional cotei lui în condominiu (m.p. apartamentului procurat). Acest drept este prezumat în art. 355 Codului Civil, Legea condominului art. 5.6, Lege cadastrului.

Asociaţia de Proprietari din Condominiu A0140-0051 (ACC nr. 58/107) a susţinut că coproprietatea poartă un caracter perpetuu. Coproprietatea este și perpetuă, pentru că urmează soarta bunului principal pe durata existenței acestuia și nu poate lua sfârșit prin împărțire, scopul pentru care a luat naștere fiind unul permanent, ceea ce îi imprimă şi ei acest caracter. Este vorba de acele bunuri care, prin natura lor, nu sînt susceptibile de a fi împărțite sau atribuite unuia dintre coproprietari în deplină proprietate. Avînd în vedere caracterul accesoriu al coproprietății forțate, dreptul asupra proprietății forțate din proprietatea comună aparține proprietarilor de apartamente în virtutea legii. Reieșind din cele menționate, proprietarul cotei-parti din proprietatea comună este obligat sa achite

toate serviciile aferente administrării blocului locativ şi spaţiilor comune. Cuantumul plăților pentru deservire blocului locativ în condominiu a fost stabilit la adunarea generala a coproprietarilor - membrilor condominiului.

Reclamantul a solicitat admiterea cererii de chemare în judecată, de a încasa în mod solidar de la pîrîţii SRL „Neocasa” și Șoldan Roman în beneficiul ACC nr. 58/107 suma de 17.334,78 lei - datorii acumulate pentru serviciile locative – comunale, în calitate de intîrziere a achitării datoriei perioada septembrie 2022 - aprilie 2023, conform calculului Prolex ar prezenta cererea în mărime de 2.211,73 lei şi cheltuielile de judecată.

La 03 august 2023 pîrîtul Şoldan Roman a depus referinţă la cererea de chemare în judecată, solicitînd respingerea acesteia (f.d. 77-78). În motivare, a invocat că la data de 13 mai 2020 în temeiul contractului de vînzare - cumpărare nr. 1250 (autentificat de notarul *****), Șoldan Roman a devenit proprietarul următoarelor bunuri imobile: încăpere locativa *****, nr. cadastral *****; încăpere locativa *****. nr. cadastral *****; încăpere locativa *****, nr. cadastral *****; încăpere locativa *****, nr. cadastral *****; încăpere locativa *****5, nr. cadastral *****; încăpere locativa *****8, nr. cadastral *****; încăpere locativa *****, nr. cadastral *****; încăpere locativă *****, nr. cadastral *****, toate amplasate în mun Chisinău, *****. În scopul achitării integrale a prețului pentru bunurile enumerate mai sus conform contractului de vînzare - cumpărare nr. 1250 la data de 13 mai 2020 a fost încheiat contractul de împrumut a banilor cu împrumutătorul - *****. La aceiaşi dată a fost autentificat si contractul de ipoteca nr.1252 prin care toate bunurile procurate (încăperile locative cu *****, ***** au fost ipotecate creditorului ipotecar *****. Contractul de ipotecă a fost înregistrat la ASP teritorial Chișinău.

Pîrîtul Şoldan Roman a susţinut că la data de 27 ianuarie 2021 între debitorul ipotecar – Şoldan Roman şi creditorul ipotecar - ***** a fost semnat acordul de transmitere benevolă în possie a bunurilor ipotecate în posesia creditorului a următoarelor bunuri după cum urmează: încăpere locativa *****, nr. cadastral *****; încăpere locativa *****, nr. cadastral *****; încăpere locativa *****, nr. cadastral *****; încăpere locativa *****, nr. cadastral *****; încăpere locativa *****5, nr. cadastral *****; încăpere locativa *****8, nr. cadastral *****; încăpere locativa *****, nr. cadastral *****; încăpere locativa *****, nr. cadastral *****, toate amplasate în mun. Chisinau, *****. Conform pct. 2.3 al Acordul privind transmiterea benevolă în posesia creditorului ipotecar a bunurilor imobile din 27 ianuarie 2021 debitorul ipotecar (Roman Șoldan) îl investeşte pe creditorul ipotecar (*****) cu dreptul de vînzare a bunurilor enumerate mai sus. Conform pct. 2.5 a aceluiași acord, creditorul ipotecar (*****) procedura de vînzare a bunurilor descrise mai sus într-un termen rezonabil. Iar conform pct. 2.8 al acordului privind transmiterea benevolă în posesia creditorului ipotecar a bunurilor imobile din 27

ianuarie 2021 care prevede expres că creditorul ipotecar rămîne responsabil pentru achitarea plăților pentru servciile comunale şi fiscale aferente imobilelor pînă la vînzarea lor propriu zisă. La data de 26 mai 2023 a recepționat somația nr. 08/05-23 din 24 mai 2023 de la Asociația de Coproprietari in Condominiu nr. 58/107 prin care i s-a solicitat să achite datoriile la serviciile comunale. Prin răspunsul din 30 mai 2023 (recepționat la 05 iunie 2023) a înștiințat APC nr. 58/107 cu privire la semnarea acordului, (fiind anexata si o copie a sa) cît şi a indicat asupra faptului că datoriile urmează a fi achitate de către creditorul ipotecar *****. Ca argument a fost invocat pct. 2.8 al acordului privind transmiterea benevolă posesia creditorului ipotecar a bunurilor imobile din 27 ianuarie 2021 care prevede expres că creditorul ipotecar rămîne responsabil pentru achitarea plăților pentru serviciile comunale şi fiscale aferente imobilelor pînă la vînzarea lor propriu zisă. Mai mult ca atît art. 754 alin. (3) al Codului Civil prevede expres ca creditorul gajist poate acoperi datoriile aferente service de utilități publice sau alte datorii ale debitorului gajist apărute în legătură nemijlocită cu bunul gajat. Astfel ***** în calitate de creditor ipotecat nu şi-a onorat obligația de înregistrare a acordului în Registrul Bunurilor Imobile, iar legislația RM nu prevede un termen expres de înregistrare prin care persoana ar fi obligata să facă notarea, în cazul în care instanța va considera acest lucru necesar, îşi confirm disponibilitatea de a face notarea în Registru, pentru care fapt va fi necesar un timp suplimentar. Însă, fiind neglijate argumentele invocate în răspunsul la somație transmis APC nr. 58/107, cît si recomandarea de adresare a somației către creditorul ipotecar ***** au fost refuzate, cea din urma totuși a inițiat în instanța de judecată cererea de chemare cu privire la încasarea datoriei suma de 17.344,78 lei.

La 29 august 2023 avocatul Perebicovscaia Maria în interesele reclamantului a depus obiecţii la referinţă, invocînd că pîrîţii SRL „Neocasa” și Șoldan Roman sînt proprietari asupra bunurilor imobile din adresa mun. Chișinău, *****, *****, faptul confirmat prin Extrasele din Registrul Bunurilor Imobile ASP (anexate la dosar). Ce ține de afirmația pîrîtului despre faptul că în baza contractului de ipotecă şi acordului privind transmiterea benevolă în posesia creditorului ipotecar a bunurilor imobile sus-menționate cu obligația achitării serviciilor comunale și fiscale aferente bunurilor imobile de către creditor ipotecar, se menţionează că facturarea fiecărui membru ACC toate datele despre proprietar sînt recepționate de către ACC și prestatori de servicii de la Departamentul Cadastru care duce la evidenţa proprietarilor conform registrelor bunurilor imobile. Conform Extraselor din Registrul bunurilor imobile proprietarii bunurilor sus-menționate sînt SRL “Neocasa” și Șoldan Roman. Aceiași situația cu organele fiscale, care aduc evidența contribuabililor conform datelor înregistrate. Ce ține de referire la acordul privind transmiterea bunului - obiectul acestui acord sînt bunurile imobile, care sînt

supuse înregistrării în Oficiul Cadastral de Stat, pentru a produce efecte juridice acordul urma să fie înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile conform procedurii stabilite de Codul Civil și anume - articolul 752. Avizul de executare- (9) După notificare, creditorul gajist care deține un gaj înregistrat fără deposedare va depune în registrul garanțiilor o copie a avizului de executare sau, în căzui ipotecii, va înregistra avizul de executare în registrul bunurilor imobile. De menționat, că acordul la care se referă debitor a fost semnat la 13 mai 2020. Bunurile imobile au fost transmise pentru comercializare și în termen de 3 ani din momentul încheierii contractului, nu au fost înstrăinate, proprietarul conform datelor cadastrale fiind Şoldan Roman, faptul care confirmă netemeinicia condițiilor acordului care nu a fost înregistrat și înstrăinat conform procedurii stabilite prin art. 746 al Cod Civil. Ce ține de afirmațiile pîrîtului despre faptul că anume ***** în calitate de creditor ipotecar nu și-a onorat obligația de înregistrarea acordului în Registrul bunurilor imobile – se menţionează că avînd în vedere că legislatorul concret a menționat în Codul Civil că *„dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înregistrării în registrul bunurilor imobile"* - dreptul de proprietate aparține anume pîrîților și declarațiile privind transmiterea obligațiilor către persoane terțe sunt neîntemeiate. Conform art. 2 Legii condominiului - *proprietar din condominiu (denumit în continuare şi proprietar)* - persoană fizică sau juridică, statul sau unitatea administrativ-teritorială, titular al unui drept de proprietate în *condominiu.* Ce ține de substituire pîrîtului Şoldan Roman cu ***** - consideră aceste solicitări neîntemeiate din motivul ca dreptului de proprietate este înregistrat pe numele pîrîtilor și în cazul existenței careva înțelegeri neînregistrate conform procedurii stabilite, Şoldan Roman are drept de regres împotriva lui ***** cu solicitarea sumelor serviciilor prestate pentru proprietate debitorilor (f.d. 95 – 97).

În ședința de judecată avocatul Perebicovscaia Maria în interesele reclamantului Asociaţia de Proprietari din Condominiu A0140-0051 (ACC nr. 58/107) a susținut cererea de chemare în judecată înaintată, solicitând admiterea acesteia integral.

Pîrîții SRL „Neocasa” şi Şoldan Roman fiind înștiințați în mod repetat despre data, ora și locul desfășurării ședinței de judecată, nu s-au prezentat (f.d. 68, 69, 71, 72, 103, 105). De asemenea luând în considerație că cererea de chemare în judecată înaintată de Asociaţia de Proprietari din Condominiu A0140-0051 (ACC nr. 58/107) a fost înregistrată la 23 iunie 2023, iar pîrîților i s-a acordat timp suficient pentru prezentarea referinței, pentru angajarea unui avocat, instanța de judecată a considerat posibilă examinarea cauzei în lipsa pîrîților, deoarece aceștia au fost înștiințați legal despre data, ora și locul examinării cauzei.

Conform art. 192 alin. (1) CPC cauzele civile se judecă în primă instanţă în termen rezonabil. Criteriile de determinare a termenului rezonabil sînt: complexitatea cauzei, comportamentul participanţilor la proces, conduita instanţei judecătoreşti şi a autorităţilor

relevante, importanţa procesului pentru cel interesat. Respectarea termenului rezonabil de judecare a cauzei se asigură de către instanţă.

Examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speța, judecătorul consideră necesar de a admite acțiunea înaintată Asociaţia de Proprietari din Condominiu A0140-0051 (ACC nr. 58/107) reieșind din următoarele considerente.

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

Potrivit 240 alin. (1) CPC, la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.

Din materialele cauzei s-a confirmat faptul relațiilor juridice între părți, și anume Asociaţia de Proprietari din Condominiu A0140-0051 (ACC nr. 58/107) prestează servicii de gestionare a fondului locativ subconsumatorilor – locatarilor/proprietarilor încăperilor locative din blocul locativ situat în mun. Chișinău, *****, inclusiv și la locul de consum apartamentele *****, ***** din casa respectivă, al cărui proprietari/consumatori figurează SRL „Neocasa” şi Şoldan Roman.

Potrivit extrasurilor din Registrul bunurilor imobile, pîrîții SRL „Neocasa” şi Şoldan Roman sînt proprietarii apartamentelor *****, *****, din *****, mun. Chișinău (f.d. 20 - 43).

De asemenea potrivit facturilor şi informației despre achitarea serviciilor locativ-comunale la locurile de consum din mun. Chișinău, *****, *****, s-a format o datorie pentru serviciile locativ – comunale, în mărime totală de 17.334,78 lei, scadentă la data de 31 mai 2023, datorie formată din: deservirea blocului; transportarea deșeuri (gunoiului); lift deservirea tehnică; deservirea tennica scara, apa potabilă etc. (f.d. 44 - 59).

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.

Potrivit art. 775 alin. (1) Cod civil, debitorul și creditorul trebuie să se comporte cu bună-credință și diligență la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării și stingerii obligației.

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

Conform art. 901 alin. (1) lit. a) Cod civil, atunci cînd, fără justificare, debitorul nu își execută obligația, creditorul poate, în condițiile legii și, după caz, ale contractului, la alegerea sa să ceară executarea silită a obligației;

Prin urmare, în cazul în care pîrîții nu și-au executat corespunzător obligațiunile asumate, conform prevederilor legale enunțate, instanța de judecată ajunge la concluzia că acțiunea reclamantului este întemeiată, considerent pentru care urmează a fi admisă.

De asemenea, potrivit pct. 5 lit. a) din Hotărîrea Guvernului nr. 191 din 19 februarie 2002, în categoria serviciilor comunale se include și încălzirea caselor individuale, apartamentelor, încăperilor locuibile în cămine şi încăperilor de uz comun din blocurile locative şi cămine.

Conform art. 25 alin. (1) Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402 din 24.10.2002, persoanele fizice și 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.

Art. 51 alin. (4) Legea cu privire la locuințe nr. 75 din 30.04.2015, indică că 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 funcție de suprafața ei totală. Plata pentru serviciile comunale şi necomunale utilizate în locurile de uz comun şi pentru funcționarea ascensoarelor se efectuează în baza unui regulament aprobat de către Guvern.

Potrivit pct. pct. 17, 18 din Regulamentul cu privire la modul de prestare și achitare a 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 Hotărîrea Guvernului nr. 191 din 19.02.2002, plăţile pentru serviciile locative, comunale şi necomunale se percep de la proprietarii, chiriaşii 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.

Proprietarii, chiriaşii şi locatarii caselor individuale, apartamentelor/încăperilor locuibile în cămine şi încăperilor nelocuibile din bloc achită plăţile pentru serviciile prestate în luna precedentă pînă la data indicată în factura de plată.

Reieșind din prevederile legale enunțate supra, instanța de judecată a constatat că, obligația de achitare a plății pentru prestarea serviciilor locativ-comunale formată din: deservirea blocului; transportarea deșeuri (gunoiului); lift deservirea tehnică; deservirea tennica scara, apa potabilă etc., urmează a fi pusă în sarcina beneficiarilor finali, în speță

SRL „Neocasa” şi Şoldan Roman, or, datoria pîrîților pentru consumul serviciilor locativ – comunale constituie suma de 17.334,78 lei.

Totodată, conform art. 14 alin. (4) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913-XIV din 30.03.2000, în cazul în care consumatorul nu achită serviciul respectiv în termenul indicat în factură, acestuia i se vor calcula penalităţi pentru fiecare zi de întîrziere. Cuantumul penalităţii nu poate depăşi rata medie anuală ponderată a dobînzii la creditele acordate de băncile comerciale în monedă naţională, pentru un an, înregistrată în anul precedent şi publicată în raportul Băncii Naţionale a Moldovei.

Conform art. 942 alin. (2) Cod civil, 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.

În această ordine de idei, instanța de judecată atestă la materialele cauzei calculul dobânzii de întîrziere pentru perioada 01 septembrie 2022 – 13 iunie 2023, care constituie suma de 2.211,73 lei (f.d. 60).

Astfel, instanța de judecată reține necesitatea încasării dobînzii de întîrziere în mărime de 2.211,73 lei din contul pîrîților SRL „Neocasa” şi Şoldan Roman în beneficiul Asociaţiei de Proprietari din Condominiu A0140-0051 (ACC nr. 58/107), or, pîrîții nu și-au executat obligația de plată a serviciilor prestate în termen, legiuitorul garantându-i creditorului posibilitatea de a solicita o dobândă de întîrziere în acest sens.

La caz, instanţa va respinge ca neîntemeiat argumentul pîrîtul Şoldan Roman cu privire la faptul că la data de 27 ianuarie 2021 între debitorul ipotecar – Şoldan Roman şi creditorul ipotecar - ***** a fost semnat acordul de transmitere benevola în posesie a bunurilor ipotecate în posesia creditorului a bunurilor imobile vizate în speţa dată, iar conform acordului menţionat creditorul ipotecar rămîne responsabil pentru achitarea plăților pentru serviciile comunale şi fiscale aferente imobilelor pînă la vînzarea lor propriu zisă.

Însă, instanţa reţine că relaţiile contractuale a pîrîtului Şoldan Roman cu alte persoane fizice, şi drepturile şi obligaţiile rezultate din încheierea unor acte juridice, ţine de responsabilitate părţilor contractante, iar în cazul neexecutării unor clauze contractuale de către una din părţi, partea dezavantajată urmează să se folosească drepturile sale conform normelor Codului Civil.

Conform art. 10 Cod civil, 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. Neexercitarea de către persoanele fizice şi juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege.

Potrivit art. 117 alin. alin. (1), (2) CPC, 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. În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicaţiile părţilor şi ale altor persoane interesate în soluţionarea cauzei, din depoziţiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experţilor.

Conform art. 118 alin. alin. (1), (3) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Conform art. 130 alin. (1) CPC, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

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

La caz se atestă, că reclamantul la depunerea cererii de chemare în judecată a achitat taxa de stat, confirmat prin bonul de plată nr. 31 din 21 iunie 2023, în mărime de 763 lei (f.d. 2).

În conformitate cu art. 94 alin. (1) şi art. 96 CPC, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut cîștig de cauză toate cheltuielile de judecată, precum și cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile. Cheltuielile menționate la alin.(1) se compensează părții care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Conform art. 63 alin. 4 Legea cu privire la avocatură nr. 1260 din 19.07.2002, cheltuielile suportate de client în legătură cu acordarea de către avocat a asistenței juridice la apărarea drepturilor și intereselor lui legitime în cauzele penale, civile și administrative urmează a fi compensate integral și proporțional cerințelor admise (respinse) de partea adversă.

În acest sens, instanța de judecată reține că, Asociaţia de Proprietari din Condominiu A0140-0051 (ACC nr. 58/107) a fost reprezentată în judecată de avocata Perebicovscaia Maria în baza mandatului ***** din 20 iunie 2023 (f.d. 6), care a anexat la materialele cauzei bonul de plată ***** din 13 iunie 2023 prin care se confirmă cheltuielile de asistență juridică suportate de către reclamant.

Ca urmare a faptului că Asociaţia de Proprietari din Condominiu A0140-0051 (ACC nr. 58/107) are câștig de cauză în acțiunea înaintată, acesteia urmează să-i fie compensate cheltuielile de judecată suportate în legătură cu examinarea cauzei în instanță.

În conformitate cu art. 26, 94, 236-241, 357 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată

H O T Ă R Ă Ş T E:

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de Asociaţia de Proprietari din Condominiu A0140-0051 (ACC nr. 58/107) către SRL „Neocasa” şi Şoldan Roman privind încasarea datoriei pentru serviciile locativ-comunale, încasarea dobînzii de întîrziere şi cheltuielile de judecată.

Se încasează în mod solidar de la SRL „Neocasa” şi Şoldan Roman în beneficiul Asociaţiei de Proprietari din Condominiu A0140-0051 (ACC nr. 58/107), datoria formată pentru serviciile locativ – comunale, în mărime totală de 17.334,78 lei (şaptesprezece mii trei sute treizeci şi patru lei şi şaptezeci şi opt bani), scadentă la data de 31 mai 2023, dobînda de întîrziere în mărime de 2.211,73 lei (două mii două sute unsprezece lei şi şaptezeci şi trei bani), cheltuielile pentru asistenţa juridică în mărime de 4.750 lei (patru mii şapte sute cincizeci lei) şi taxa de stat în mărime de 763 lei (şapte sute şaizeci şi trei lei).

Hotărîrea cu drept de apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la pronunţarea dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Președintele ședinței,
judecător Georgeta Grozav