Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani, judecător Mitrofan Livia
Dosarul nr. 2ac-598/24 (2-23121846-02-2ac-23082024)

D E C I Z I E

24 septembrie 2025 mun. Chișinău

Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ
al Curții de Apel Centru

Instanța compusă din:
Președintele completului, judecătorul Valeriu Arhip
Judecătorii Nicolae Ghedrovici și Diana Corlăteanu

examinând **în procedura cererilor cu valoare redusă**, cererea de apel declarată de SRL „Interactiv”,

împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 25 aprilie 2024, prin care a fost admisă acțiunea,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/500 împotriva SA „Interactiv” privind încasarea datoriei și dobânzii de întârziere, precum și compensarea cheltuielilor de judecată,

A C O N S T A T A T :

Circumstanțele cauzei:

La 22 august 2023, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/500 (în continuare ACC nr.55/500) s-a adresat în procedură scrisă cu cerere de chemare în judecată împotriva SA „Interactiv” privind încasarea datoriei pentru consumul serviciilor locativ comunale (deservire bloc locativ, transportare deșeuri, deservire lift (ascensor), deservire tehnică scară, apă potabilă) acumulată pînă în luna iulie 2023 în sumă de 94 671,92 de lei, dobânzii de întârziere în sumă de 22 587,13 de lei, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii ACC nr. 55/500 a indicat că, este gestionarul blocului locativ situat în mun. ***** iar SA „Interactiv” , conform informației din Registrul bunurilor imobile este proprietarul a două încăperi ne locative

înregistrate sub numerele cadastrale nr. ***** din acest bloc locativ cu numerele cadastrale *****, drepturi înscrise în baza procesului verbal de recepție finală nr. 444 din 26 mai 2011.

Totodată, a indicat că în conformitate cu extrasul din Registrul de stat al persoanelor juridice, ACC nr. 55/500 a fost înregistrată la 12 iunie 2015, obiectul principal de activitate fiind administrarea imobilelor pe bază de tarife sau contracte.

A relevat că, la momentul creării ACC nr. 55/500 a fost aprobat și statutul ACC nr. 55/500, prevederile căruia sunt obligatorii pentru toți proprietarii apartamentelor, bunurilor imobile din blocul locativ sus menționat, deoarece din momentul procurării și înregistrării dreptului de proprietate în registrul de publicitate la Agenția Servicii Publice, Cadastru aceștia devin membrii ACC nr. 55/500.

A menționat că, până în prezent SA „Interactiv" a acceptat prestarea serviciilor de ACC nr. 55/500, a beneficiat de ele, fapt ce se confirmă prin informația despre beneficierea serviciilor locativ comunale de către locatar.

De asemenea, a specificat că SA „Interactiv" este proprietarul apartamentului nr. *****, precum și a 2 încăperi ne locative dintr-un bloc cu multe etaje și beneficiază de servicii locativ comunale prin rețele comune din bloc, la fel ca ceilalți locatari.

Conform art. 20 din Hotărârea Guvernului nr. 434 din 9 aprilie 1998, în clădirile cu mai mulți consumatori și cu un singur echipament de măsurare a energiei consumate, contractul se încheie cu consumatorul principal.

A notat că, societatea pârâtă nu achitat plata pentru serviciile locativ-comunale prestate, formând la situația din 1 iulie 2023, pentru oficiul 244 o datorie în sumă de 34 281,05 de lei, pentru oficiul 243 o datorie în sumă de 17 265,65 de lei, pentru apartamentul 27 o datorie în sumă de 14 781,05 de lei, pentru ap. 40 – o datorie în sumă de 28 344,17 de lei, în total 94 671,92 de lei, datoria formată din deservire bloc locativ, transportare deșeuri, deservire lift (ascensor), deservire tehnică scară, apă potabilă.

SA „Interactiv", nu și-a valorificat dreptul de a depune referință, deși acestuia i-a fost expediată pentru cunoștință copia cererii de chemare în judecată.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 25 aprilie 2024 a fost admisă acțiunea înaintată de ACC nr. 55/500. S-a încasat de la SA „Interactiv" în contul ACC nr. 55/500 suma de 94 671,92 de lei cu titlul de datorie pentru serviciile comunale prestate, suma de 22 587,13 de lei cu titlu de dobândă de întârziere, suma de 3 369 de lei, cu titlul de taxă de stat. (f.d. 63-65)

Solicitarea apelantului și termenul de declarare a apelului:

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, la 20 mai 2024, SRL „Interactiv” (anterior SA „Interactiv”) a declarat apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 25 aprilie 2024, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii. (f.d.57-62)

În conformitate cu art. 362 alin. (1) Cod de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

În acord cu art. 111 alin. (3) Cod de procedură civilă, termenul de procedură stabilit în ani, luni sau zile începe să curgă în ziua imediat următoare datei calendaristice stabilite, datei comunicării actului de procedură sau producerii, evenimentului ori momentului care a condiționat începutul lui.

În speță s-a stabilit că, dispozitivul hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani a fost pronunțat la 25 aprilie 2024 (f.d. 63-65), iar cererea de apel nemotivată a fost depusă la 20 mai 2024 (f.d. 57-62), cu respectarea termenului legal de 30 zile de declarare a apelului.

Argumentele părților:

SRL „Interactiv” prin cererea de apel motivată depusă la 13 septembrie 2024, a indicat că, nu este de acord cu hotărârea primei instanțe, o consideră neîntemeiată și pasibilă de a fi casată. (f.d. 77-78)

A afirmat că, SRL „Interactiv” este o companie în domeniul construcțiilor, constructorul, dar și beneficiarul a două blocuri locative situate în mun. ***** *****.

Conform informației din Registrul bunurilor imobile, SRL „Interactiv” este proprietarul a două apartamente nr. ***** din blocul locativ situat în mun. ***** drepturi înscrise în baza procesului-verbal de recepție finală nr. 444 din 26 mai 2011.

Totodată, a indicat că aceste apartamente sunt nelocuibile, în sens că în niciunul din aceste apartamente nu a fost făcută reparație, aflându-se în starea lor inițială nereparată, respectiv, în mod obiectiv, nu pot exista locatari care să consume serviciile impuse spre plată de către ACC nr. 55/500.

A menționat că, serviciile comunale valoarea cărora se pretinde spre încasare se referă la transportarea deșeurilor, deservirea liftului, deservirea tehnicii de la scară.

Astfel, despre care transportare a deșeurilor poate fi vorba odată ce la aceste trei apartamente nimeni nu locuiește, iar prin urmare nu pot fi deșeuri care să trebuiască să fie evacuate.

La fel, nimeni din aceste apartamente nu s folosește de spațiul comun de la scară sau de alte careva spații comune, or aceste apartamente sunt închise încă din 2011, când a fost dat în exploatare blocul locativ și deja de mai bine de 13 ani se află în stare nereparată.

A subliniat că, va prezenta instanței un Act de constatare al executorului judecătoresc prin acre se confirmă starea actuală a acestor apartamente și inexistența condițiilor de locuire.

A consemnat că, reclamanta își întemeiază pretențiile din acțiune pe faptul acceptării de SRL „Interactiv" a prestării serviciilor în baza contului personal deschis la ACC nr. 55/500, iar careva înscris care ar stabili între reclamantă și pârâtă a careva relații juridice, lipsește.

Cu referire la spațiile ne locative înregistrate cu nr. cadastrale ***** și ***** acestea sunt situate separat de curte și scările blocului locativ, cu intrare separată din stradă, cu iluminare stradală separată, cu servicii comunale separate, pe care apelanta le achită direct la furnizori, cu care are încheiate contracte.

Astfel, între apelantă și SA „Moldovagaz" a fost încheiat contractul nr. 2308 de furnizare a gazelor naturale din 23 decembrie 2019, în care este indicat inclusiv locul de consum din str. Alexandru cel Bun 108/1, conform contractului nr. 6-989-33 din 12 mai 2005 încheiat cu SA „Apă Canal Chișinău" și a acordului adițional din 22 octombrie 2013 are loc livrarea apei la încăperile ne locative (oficii) ale apelantei de pe adresa indicată.

La fel, conform contractului de furnizare a energiei electrice consumatorul non casnic nr. 40302000188 din 24 mai 2010 încheiat cu SA „Union Fenosa" Chișinău are loc furnizarea la direct a energiei electrice.

La rândul său deservirea blocului include cheltuieli pentru efectuarea curățeniei în interiorul scării casei, lift, intrărilor în bloc, lumina pe scări, curățenia în curtea casei, evacuarea gunoiului din curte.

Respectiv, având în vedere că, oficiile SRL „Interactiv" sunt situate separat de curte și scările blocului locativ, cu intrare separată din stradă, nu poate și nu are cum SRL „Interactiv" beneficia de asemenea servicii, cu atât mai mult de așa numitele datorii istorice li fondul de rezervă.

Prin referința depusă la 10 iunie 2025, prin e-mail, intimata ACC nr. 55/500, a solicitat respingerea cererii de apel, menținerea hotărârii primei instanțe. (f.d. 102-107)

La 19 septembrie 2025, SRL „Interactiv" a depus **supliment la cererea de apel** declarată împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 25 aprilie 2024.

Colegiul judiciar învederează că prezenta cauză cade sub incidența prevederilor art. 276^2- art. 276^4 Cod de procedură civilă, fapt care nu implică obligația instanței de citare a părților.

Aprecierea instanței de apel:

Analizând legalitatea și temeinicia hotărârii contestate cu apel, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces și a materialelor din dosar, Colegiul consideră neîntemeiat apelul declarat, care urmează a fi respins, din motivele ce succed.

În conformitate cu art. 385 lit. a) Cod de procedură civilă, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul și să mențină hotărârea primei instanțe.

Norma cuprinsă la art.276^2 alin. (1) Cod de procedură civilă, statuează că, 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 considerare dobânzile, penalitățile, cheltuielile de judecată și alte venituri accesorii, această cerere se examinează ca cerere cu valoare redusă.

În acord cu art.276^3 alin.(1) și (3) Cod de procedură civilă, procedura cu privire la cererile cu valoare redusă este scrisă. Judecătorul poate dispune citarea participanților la proces dacă apreciază acest fapt ca fiind necesar sau dacă admite solicitarea uneia dintre părți de a examina cererea în ședință publică. Judecătorul poate să respingă o astfel de solicitare în cazul în care consideră reieșind din împrejurările cauzei precum că nu sunt necesare dezbateri publice. Respingerea se dispune printr-o încheiere motivată care poate fi cată odată cu fondul.

În termen de 30 de zile de la comunicarea cererii de chemare în judecată și a înscrisurilor anexate, inclusiv în cazul comunicării prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor, pârâtul prezintă instanței judecătorești și reclamantului o referință, precum și copii de pe înscrisurile necesare. Pârâtul poate depune o cerere reconvențională în condițiile art. 172 și 173 doar dacă valoarea acțiunii reconvenționale nu depășește valoarea admisibilă și condițiile legale de exercitare a cererii inițiale cu valoare redusă.

Conform art. 118 alin. (1), (3) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sânt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile şi obiecțiile părților şi ale altor participanți la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate, iar în sensul art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, statuează că instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectual, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

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

În baza art. 373 alin. (1), (2) și (5) Cod de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor şi obiecțiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces. Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Din conținutul celor relatate, Colegiul civil reține că, sarcina instanței de apel derivă din dispozițiile art. 373 alin.(1), (2) și (5) Cod de procedură civilă, în condițiile în care instanța de fond a soluționat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acțiunii în raport cu concluziile reținute de către aceasta.

Instanța de apel menționează că, art. 6 CEDO garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanțelor de judecată de a-şi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanțelor cauzei. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicții între motivare şi dispozitiv, constituie o garanţie pentru justițiabili, în fața eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

În opinia Colegiului civil, prima instanță a ținut cont de aceste deziderate și a adoptat o hotărâre bazată pe fundament temeinic și materialul probator administrat.

Judecând cauza în ordine de apel, Colegiul judiciar a stabilit că, **Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/500** este o organizație a proprietarilor de locuințe care s-au asociat pentru administrarea, întreținerea și exploatarea în comun a complexului de bunuri imobiliare în condominiu conform art. 1 din Legea condominiului în fondul locative nr. 913 din 30 martie 2000, creată din inițiativa proprietarilor de încăperi și altor bunuri imobiliare domiciliați pe adresa din mun. ***** în vederea **administrării imobilelor pe bază de tarife și contracte**, fapt ce se confirmă prin extrasul din Registrul de stat al persoanelor juridice nr. 513489 din 15 februarie 2023. (f.d. 49)

Conform informației din Registrul bunurilor imobile, SA „Interactiv” este proprietarul a două încăperi ne-locative înregistrate cu nr. cadastrale ***** cu nr. cadastrale *****, situate în mun. ***** bloc locativ, drepturi înscrise în baza procesului verbal de recepție finală nr. 444 din 26 mai 2011. (f.d. 12-14)

Prin certificatul nr. 09/08 din 11 august 2023, se confirmă că SA „Interactiv” deține și apartamentul nr. 40 din blocul locativ situat în mun. ***** Alexandru cel Bun 108/1. (f.d. 15)

Prin decizia privind înregistrarea modificărilor din 11 septembrie 2023, eliberată de ASP, s-a decis admiterea cererii de înregistrare a modificărilor cu înregistrarea și consemnarea în Registrul de stat al persoanelor juridice a modificărilor în actele de constituire a **SRL „Interactiv”.** (f.d. 58)

Ordinul de încasare a numerarului eliberat de **SRL „Infosapr”,** la locul de consum din str. Alexandru cel Bun 108/1, mun. Chișinău, of. pentru perioada 1 noiembrie 2021-31 iunie 2023, plătitorul SA „Interactiv” înregistrează datorii pentru servicii comunale în mărime totală de **17 265,65 de lei** (**deservire bloc locativ** – 11 684,40 de lei, **transportare deșeuri** – 809,25 de lei, **datorii istorice** - 0 de lei, **alte servicii -** 4 200 de lei, **deservire calcul** 72 de lei, **fond de rezervă** – 500 de lei). (f.d. 16)

În conformitate cu factura detaliată a datoriilor acumulate de SA „Interactiv”, membru al ACC nr. 55/500, pentru serviciile comunale prestate la str. Alexandru cel Bun 108/1, mun. Chișinău, oficiul cu nr. cadastral *****, SA „Interactiv” înregistrează datorii față de APC nr. 55/500 în mărime totală de **17 265,65 de lei** pentru perioada noiembrie 2021-31 iunie 2023 (f.d. 17).

Ordinul de încasare a numerarului eliberat de **SRL „Infosapr”,** la locul de consum din str. Alexandru cel Bun 108/1, ap. 27, mun. Chișinău, pentru perioada 1 noiembrie 2021 - 31 iunie 2023, plătitorul SA „Interactiv” înregistrează datorii pentru servicii comunale în mărime totală de **14 781,05 de lei** (**deservire bloc locativ** – 11 010,80 de lei, **transportare deșeuri** – 196,25 de lei, **lift deservire tehnică** -312 de lei, **alte servicii** - 3167 de lei, **deservire** calcul 20 de lei, **deservire interfon** – 75 de lei). (f.d. 21)

În conformitate cu factura detaliată a datoriilor acumulate de SA „Interactiv”, membru al ACC nr. 55/500, pentru serviciile comunale prestate la str. Alexandru cel Bun 108/1, mun. Chișinău, ap. 40 SA „Interactiv” înregistrează datorii față de APC nr. 55/500 în mărime totală de **28 344,17 de lei** pentru perioada 1 august 2020-31 iulie 2023 (f.d. 23).

Ordinul de încasare a numerarului eliberat de **SRL „Infosapr”,** la locul de consum din str. Alexandru cel Bun 108/1, ap. 40, mun. Chișinău, pentru perioada 1 august 2020-31 iulie 2023, plătitorul SA „Interactiv” înregistrează datorii pentru servicii comunale în mărime totală de **28 344,17 de lei** (**deservire bloc locativ** – 16 445,52 de lei, **transportare deșeuri** – 1 384,25 de lei, **lift**

deservire tehnică – 2 246,40 de lei, **apă potabilă** - 0 de lei, **alte servicii** – 7 610 de lei, **deservire calcul** - 118 de lei, **deservire interfon** – 540 de lei, **fond rezervă** - 0 de lei). (f.d. 24)

Ordinul de încasare a numerarului eliberat de **SRL „Infosapr**", la locul de consum din str. Alexandru cel Bun 108/1, mun. Chișinău, of. pentru perioada 1 august 2020-31 iulie 2023, plătitorul SA „Interactiv" înregistrează datorii pentru servicii comunale în mărime totală de **34 281,05 de lei** (**deservire bloc locativ** – 25 084,80 de lei, **transportare deșeuri** – 1379,25 de lei, **datorii istorice** -0 de lei, **alte servicii -** 7 200 de lei, **deservire calcul** -117 de lei, **fond de rezervă** – 500 de lei). (f.d. 26)

În conformitate cu factura detaliată a datoriilor acumulate de SA „Interactiv", membru al Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/500, pentru serviciile comunale prestate la str. *****, SA „Interactiv" înregistrează datorii față de APC nr. 55/500 în mărime totală de **34 281,05 de lei** pentru perioada 1 august 2020-31 iulie 2023. (f.d. 21-22).

La 19 aprilie 2018 **între Întreprinderea Municipală Regia „Autosalubritate"** în calitate de presator și APC nr. 55/500 în calitate de beneficiar a fost încheiat **contractul nr. 13807/13807 (nou) din privind transportarea deșeurilor menajere solide**. (f.d.29-32)

La 27 iunie 2018, între **SRL „Nowatrade Export"** în calitate de presator și APC nr. 55/500 în calitate de beneficiar a fost încheiat **contractul nr. 11/18 de prestare a serviciilor de spălare exterioară a geamurilor**. (f.d. 33-36)

În corespundere cu **procesul-verbal nr. 5 din 2 martie 2018, al ședinței membrilor Consiliului a Asociației de Proprietari în Condominiu nr. 55/500 s-a votat** cu trei voturi pentru și zero voturi contra, **încheierea contractului de deservire a proprietății imobiliare în condominiu cu SRL „Administrare Bloc",** pentru gestionarea și deservirea fondului locativ a APC nr. 55/500, achitând lunar prețul de 2,60 de lei m.p. ce include deservirea totală a blocului (contabilitate, administrație, curățenie interioară a clădirii ce ține de spațiul comun al scării blocului, curățenie exterioară a spațiului adiacent APC nr. 55/500, electrician, santehnic). (f.d. 37-38)

În temeiul **contractului nr. 3/03/18 din 3 martie 2018 de deservire a proprietății imobiliare în condominiu**, cu Anexele 1 și 2încheiat între SRL „Administrare Bloc" și APC nr. 55/500, în calitate de client, compania de administrare **SRL „Administrare Bloc" și-a asumat obligația de prestare a serviciilor de administrare și deservire a complexului locativ situat pe adresa mun. ***** Alexandru cel Bun 108/1** care constă din 2 blocuri locative și teritoriul aferent blocurilor, care se află în administrarea APC nr. 55/500. (f.d. 39-48)

Conform facturii fiscale eliberate la 30 august 2024, **pentru locul de consum** din mun. ***** **of. 3**, SRL „Interactiv” a achitat pentru energia electrică 2 490,70 de lei. (f.d.79)

Prin factura fiscală nr. AAU 1569811 din 3 septembrie 2024, **pentru locul de consum din str. Florării 1, of. 1, mun. Chișinău**, SRL „Interactiv” a achitat pentru apă potabilă și canalizare 3 419,04 de lei. (f.d.80)

În temeiul facturii fiscale nr. AAT 6793370 din 31 august 2024, **pentru locul de consum din str. Florării 1, of. 1, mun. Chișinău**, **oficiul 14**, SRL „Interactiv” a achitat pentru gaz 905,72 de lei. (f.d.81)

În vederea soluționării litigiului pe cale amiabilă, ACC nr. 55/500 prin reclamația nr. 02/06 din 28 iunie 2023, a informat SA „Interactiv” cu referire la formarea unei datorii în sumă de 83 322,40 de lei și repetat a solicitat privind achitarea sumei datoriei în decurs de 7 zile de la data recepționării prezentei reclamații și privind consecințele care vor surveni în caz de neachitare a datoriei. (f.d. 11)

La 22 august 2023, ACC nr. 55/500 s-a adresat în procedură scrisă cu cerere de chemare în judecată împotriva SA „Interactiv” privind încasarea datoriei pentru consumul serviciilor locativ comunale (deservire bloc locativ, transportare deșeuri, deservire lift (ascensor), deservire tehnică scară, apă potabilă) acumulată pînă în luna iulie 2023 în sumă de 94 671,92 de lei, dobânzii de întârziere în sumă de 22 587,13 de lei, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond prima instanță a ajuns la concluzia admiterii cererii de chemare în judecată.

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, la 20 mai 2024, SRL „Interactiv” (anterior SA „Interactiv”) a declarat apel, ulterior supliment al cererea de apel, împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 25 aprilie 2024, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii. (f.d.57-62)

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru verificând legalitatea și temeinicia hotărârii primei instanțe în raport cu prevederile art. art.238-241 ale Codului de procedură civilă constată că, dispozițiile procedurale arătate supra au fost respectate, astfel, instanța de fond a dat o apreciere corectă raportului juridic stabilit între părți, a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, concluziile instanței de fond expuse în hotărâre fiind în corespundere cu probele administrate, iar normele de drept material au fost aplicate corect.

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

În sensul 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.

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

Prin prisma 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.

Speței sunt incidente și prevederile art. 25 al Legii serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402-XV din 24 octombrie 2002 (în vigoare la momentul constituirii raportului juridic litigios) **persoanele fizice și juridice care beneficiază de serviciile publice de gospodărie comunală** sunt obligate să achite contravaloarea serviciilor prestate, conform facturilor primite, în termenul prevăzut de contractul încheiat între operator și consumator. **Agenții economici care furnizează/prestează servicii de gospodărie comunală fără contracte cu consumatorii**, în caz de neachitare a sumelor datorate, pot acționa conform prevederilor alin.(2)–(4). Sumele încasate de către intermediari la decontări în baza bonurilor de plată perfectate de ei se transferă operatorilor și se atribuie de către aceștia în contul facturilor expuse spre plată în baza contractelor de furnizare/prestare a serviciilor publice de gospodărie comunală, încheiate cu gestionarii fondului locativ. Volumul serviciului facturat în baza contractelor și nedistribuit spre plată consumatorilor rămâne în seama gestionarului fondului locativ, care este obligat să-l achite operatorului în mărimea și în termenul prevăzute în factură.

La fel, urmează de reținut și dispozițiile art. 50 alin. (4) și (5) ale Legii cu privire la locuințe nr.75 din 30 aprilie 2015, care statuează că t**arifele pentru deservirea tehnică** și pentru reparația echipamentelor cu risc sporit (ascensoare) din interiorul blocurilor locative **se elaborează conform metodologiei aprobate de către Guvern. Lipsa temporară a proprietarului sau a locatarului nu poate fi motiv de eschivare de la plățile pentru deservirea tehnică și pentru reparația echipamentelor tehnice** din interiorul blocului locativ și a terenului aferent.

Articolul 51 al Legii cu privire la locuințe nr.75 din 30 aprilie 2015, enunță că, prestarea și achitarea serviciilor comunale și ne comunale pentru proprietari sau locatari se efectuează în baza contractelor încheiate direct între prestatorii de servicii și 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 și administrator (asociația de proprietari în condominiu), care, la rândul său, încheie contracte cu fiecare proprietar/locatar. În contractul

de prestare a serviciului se stipulează obligatoriu obligațiile și drepturile părților, mărimea, modul de achitare a plății pentru serviciul prestat și alte condiții.

Aici, Colegiul judiciar ține să învedereze că, ACC nr. 55/500 pretinde de la SA „Interactiv" datoria pentru serviciile comunale, acumulată în perioada 2020-2023.

Astfel, pentru datoria formată în perioada până la 29 ianuarie 2023, se aplică **Legea nr. 913 din 30 martie 2000 cu privire la condominiul** în fondul locativ în vigoare la acel moment, iar pentru datoria formată pentru perioada de după 29 ianuarie 2023, se aplică deja **Legea nouă nr. 187 cu privire la condominiul** în fondul locativ din 14 iulie 2022, în vigoare începând cu 29 ianuarie 2023.

Corespunzător, în acord cu art. 1 din Legea nr. 913 din 30 martie 2000 cu privire la condominiul în fondul locativ, sunt definite noțiunile de **condominiu** ca fiind un complex unic de bunuri imobiliare, ce include terenul în hotarele stabilite și blocurile (blocul) de locuințe, **alte obiecte imobiliare amplasate pe acesta**, în care o parte, constituind locuințele, **încăperile cu altă destinație** decât aceea de locuință, se află în proprietate privată, de stat sau municipală, iar restul este proprietate comună indiviză.

Legea definește, asociația de coproprietari în condominiu- organizație a proprietarilor de locuințe care s-au asociat pentru administrarea, întreținerea și exploatarea în comun a complexului de bunuri imobiliare în condominiu și **proprietar**- statul, autoritatea administrației publice locale, persoana fizică sau juridică ori grupul de persoane care posedă, folosește și dispune de bunurile imobiliare ce îi aparțin în condominiu în conformitate cu legislația.

În temeiul art. 6 alin. (1) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, proprietarii în condominium, inclusiv SRL „Interactiv" posedă, folosesc și dispun de locuințe (încăperi) în conformitate cu normele în vigoare ale legislației.

În corespundere cu art. 12 alin. (4)-(5) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, proprietarii participă la cheltuielile pentru întreținerea și reparația proprietății comune în condominiu în modul stabilit de prezenta lege și de alte acte legislative și normative. Nefolosirea de către proprietar a locuinței (încăperii) sau refuzul de a folosi proprietatea comună nu constituie temei pentru a-l elibera, integral sau parțial, de cheltuielile comune pentru întreținerea și reparația proprietății comune în condominiu.

Conform art. 14 alin.(2)-(3) și (5) ale Legii condominiului în fondul locativ nr.913 din 30 martie 2000, proprietarii/chiriașii locuințelor din condominiu achită serviciile comunale și alte servicii utilizate în conformitate cu legislația și cu actele normative în vigoare. Factura de plată pentru serviciul respectiv se emite de către gestionarul fondului locativ sau, după caz, de către operator, cu

indicarea termenului de achitare a acestuia conform clauzelor contractului. În cazul în care consumatorul nu achită serviciul respectiv în termenul indicat în factură, acestuia i se vor calcula penalități pentru fiecare zi de întârziere. Cuantumul penalității nu poate depăși rata medie anuală ponderată a dobânzii la creditele acordate de băncile comerciale în monedă națională, pentru un an, înregistrată în anul precedent și publicată în raportul Băncii Naționale a Moldovei.

În sensul art. 22 alin. (1) și (4) ale Legii condominiului în fondul locativ nr.913 din 30 martie 2000, **membri ai asociației de coproprietari sânt toți proprietarii locuințelor (încăperilor) din condominiu**. **Persoanele care procură** locuințe (**încăperi) în condominiu**, după înființarea asociației de coproprietari, **devin membri ai acesteia imediat după dobândirea de către ei a dreptului de proprietate asupra locuinței (încăperii**).

Conform art. 26 alin. (5) lit. j) din Legea condominiului în fondul locativ nr.913 din 30 martie 2000, **de competența adunării generale a membrilor** (reprezentanților) **asociației** de coproprietari **ține: aprobarea, pentru fiecare proprietar, a cuantumului plăților obligatorii** în conformitate cu cota-parte a acestuia.

Totodată, prin prisma art. 3 din Legea nr. 187 din 14 iulie 2022 cu privire la condominiu, în vigoare începând cu 29 ianuarie 2023, **condominiu** – ansamblu format dintr-un teren cu una sau, în condițiile art. 10, mai multe clădiri în care există unități care fac obiectul dreptului de proprietate exclusivă și părți comune care fac obiectul dreptului de proprietate comună, care sunt destinate folosinței sau utilității mai multor proprietari; -**condominiu cu destinație locativă** – condominiu care cuprinde una sau mai multe unități cu destinație locativă; **părți comune** – terenul și părțile clădirii din condominiu care nu sunt unități și sunt destinate folosinței tuturor proprietarilor din condominiu sau unora dintre aceștia, precum și alte bunuri care, potrivit legii sau actului de constituire a condominiului, sunt destinate folosinței comune de către toți proprietarii din condominiu sau de unii dintre aceștia;

În acord cu art. 21 alin.(1) și (2) ale Legii nr. 187 din 14 iulie 2022 cu privire la condominiu, în vigoare începând cu 29 ianuarie 2023, t**oți proprietarii dintr-un condominiu sunt membri, prin efectul prezentei legi, ai aceleiași asociații de proprietari din condominiu** (în continuare – asociație). O asociație are în calitate de membri doar proprietarii unui singur condominiu.

În conjunctura art. 48 alin. (1), (4) și (9) ale Legii nr. 187 din 14 iulie 2022 cu privire la condominiu, în vigoare începând cu 29 ianuarie 2023, **proprietarul este obligat să plătească asociației cota sa de contribuție**, care constituie suma corespunzătoare din cheltuielile asociației repartizate unității, cu condiția că sunt asumate de asociație conform alin. (3). Cheltuielile asociației, în funcție de

modalitatea de calculare și de criteriile de repartizare pe unități, sunt următoarele: a) cheltuieli pe cotă-parte; b) cheltuieli pe număr de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în unități; c) cheltuieli pe consumuri individuale; d) cheltuieli pe beneficiari, aferente serviciilor individuale ale proprietarilor, dar gestionate financiar prin intermediul asociației; e) cheltuieli pe consumatori tehnici; f) cheltuieli de altă natură. **Nefolosirea sau refuzul de a folosi părțile comune nu constituie temei pentru a elibera proprietarul**, integral sau parțial, **de cheltuielile la care este ținut conform prezentei legi.**

Judecând cauza în ordine de apel, din înscrisurile anexate la dosar, Colegiul judiciar constată că, obligația achitării datoriei pentru deservirea blocului locativ, deservire tehnică scară, lift deservire tehnică, apa potabilă, precum și pentru transportarea deșeurilor, în sumă totală de 94 671,92 de lei, acumulată în perioada până în iulie 2023, pentru locul de consum din str. Alexandru cel Bun 108/1, mun. Chișinău, îi aparține apelantei SRL „Interactiv”.

Or, în sensul art. 25 alin. (1) din Legea serviciilor publice de gospodărire comunală, persoanele fizice și juridice care beneficiază de serviciile publice de gospodărie comunală sunt obligate să achite contravaloarea serviciilor prestate, conform facturilor primite, în termenul prevăzut de contractul încheiat între operator și consumator.

Conform art. 48 alin. (5) din Legea nr. 75 din 30 aprilie 2015 cu privire la locuințe, proprietarii de locuințe sau de încăperi cu altă destinație decât cea de locuință sânt obligați să participe cu cotă-parte la cheltuielile de întreținere și reparație a proprietății comune din blocul locativ prin finanțarea acestor lucrări, astfel încât această proprietate să fie întreținută conform normelor tehnice și regulilor de exploatare sigură stabilite.

În constelația art. 48 alin. (1) a Legii nr. 187 din 14 iulie 2022 cu privire la condominiu, în vigoare începând cu 29 ianuarie 2023, (1) proprietarul este obligat să plătească asociației cota sa de contribuție, care constituie suma corespunzătoare din cheltuielile asociației repartizate unității, cu condiția că sunt asumate de asociație conform alin. (3).

Așadar, din conținutul normelor legale sus indicate rezultă că, toate cheltuielile de funcționare a ACC nr. 55/500, precum și cheltuielile de administrare a blocului, serviciile comunale sunt suportate de proprietarii de apartamente din cadrul blocului locativ din str. Alexandru cel Bun 108/1, mun. Chișinău.

Corespunzător, în condițiile în care blocul locativ din str. Alexandru cel Bun 108/1, mun. Chișinău se află în gestiunea economică la ACCnr. 55/500 din 12 iunie 2015 (f.d. 49), apelanta **SRL „Interactiv” este proprietarul** bunurilor imobile din str. Alexandrul cel Bun 108/1, mun. Chișinău, începând cu 26 mai 2011 (f.d. 13-14), **moment în care a dobândit automat și statutul de membru**

al ACC nr.55/500, **în calitate de proprietar** al bunurilor imobile sus-indicate, aceasta **are obligația de a achita în termen contravaloarea serviciilor prestate** conform facturilor (bonurilor de plată) primite.

Colegiul civil apreciază ca fiind irelevant argumentul apelantei SRL „Interactiv" precum că, aceste apartamente sunt nelocuibile, în sens că în niciunul din aceste apartamente nu a fost făcută reparație, ele aflându-se în starea lor inițială nereparată, respectiv, în mod obiectiv, nu pot exista locatari care să consume serviciile impuse spre plată de către ACC nr. 55/500, fapt ce se confirmă prin actul de constatare întocmit de executorul judecătoresc la 10 septembrie 2024, în condițiile în care nu a anunțat gestionarul fondului locativ despre nefolosirea serviciului în modul prevăzut de lege, prin depunerea unei cereri în acest sens, omisiune care îi este imputabilă.

Or, conform pct. 1-4 din Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19 februarie 2002, Anexa nr.4 (în vigoare la momentul constituirii raportului juridic litigios), **în cazul în care locatarii au lipsit din apartament** / încăperea locuibilă în cămine **15 și mai multe zile**, **iar la întoarcere au prezentat gestionarului acte ce confirmă lipsa lor,** eliberate de instituțiile respective, **plata pentru serviciile comunale și alte servicii** (apă potabilă și apă caldă menajeră, canalizare, energie termică pentru încălzirea apei, **evacuarea deșeurilor menajere**, folosirea ascensoarelor, energia electrică utilizată de ascensoare și pentru iluminarea scărilor, gaz, pentru folosirea rețelelor de radiodifuziune și sistemului de recepție colectivă a semnalului de televiziune), **care nu sânt contorizate, nu se percepe pentru perioada absenței**.

Lista actelor ce confirmă lipsa locatarilor: a) adeverința, ce confirmă faptul că locatarul a fost cazat temporar în hotel, într-o instituție curativ-sanatorială, casă de odihnă și alte instituții similare, sau copia biletului de repartizare la casa de odihnă, bonului de plată pentru cazare în hotel, ordinului de deplasare în caz de cazare în afara hotelului; b) certificatul eliberat de primăria satului, orașului, acolo unde lipsesc organele locativ-comunale sau alte întreprinderi ce dispun de blocuri locative; c) cererea depusă de către părinți în legătură cu plecarea copiilor la odihnă în perioada vacanței și certificatul respectiv de la locul de odihnă; d) adeverința ce confirmă faptul aflării locatarului într-o instituție medicală; e) extrasul din sentința judecătoriei sau certificatul eliberat de instituția penitenciară despre privațiunea de libertate a persoanei în cauză; f) certificatul eliberat de unitatea militară sau comisariatul administrativ-militar, de instituțiile de învățământ.

Documentele și copiile documentelor sus-specificate urmează a fi întocmite conform procedurii stabilite, având toate ștampilele și semnăturile necesare. Pentru simplificarea procedurii de recalculare, **înainte de plecare locatarii vor informa în scris gestionarul despre data plecării,**

sosirii și durata absenței. Gestionarul înregistrează cererea și controlează lipsa locatarilor. În cazul în care se depistează că în perioada indicată în cerere locatarii (alte persoane) se află în apartament/încăperea locuibilă în cămin, recalcularea plăților nu se efectuează. Plățile nu se percep numai în cazurile în care în perioada lipsei locatarilor în apartamentele/încăperile locuibile în cămine ale acestora nu au locuit alte persoane și dacă apartamentele/încăperile locuibile în cămine nu au fost date în chirie, sub chirie și arendă. Dacă în apartamentele/încăperile locuibile în cămine există aparate de evidență a serviciilor prestate, plata se efectuează conform indicațiilor acestora.

Nu se efectuează recalcularea plăților pentru serviciile comunale și alte servicii în baza următoarelor documente: biletelor pentru călătoria cu trenul, autobuzul, avionul etc; certificatului eliberat de întovărășirile pomi-legumicole; cererii semnate de vecini.

Locatarii care lipsesc din apartamente / încăperile locuibile în cămine **nu sânt scutiți de plata** chiriei, plata **pentru deservirea tehnică a blocului locativ** și încălzirea centralizată, iar cei din apartamentele/încăperile locuibile în cămine privatizate – și de achitarea cheltuielilor pentru reparația blocului locativ. La dorință, pe perioada absenței lor plata pentru serviciile menționate poate fi efectuată în prealabil.

La fiecare 3 luni (în cazul absenței de lungă durată) și **la fiecare 6 luni (în cazul în care se află la muncă în străinătate) proprietarul**, **chiriașul, locatarul** apartamentului/încăperii locuibile în cămin **prezintă documentul ce confirmă absența lui sau a membrilor familiei**. În caz contrar, recalcularea se va efectua numai pentru 3 luni din data depunerii cererii. **Locatarii care au lipsit mai mult de 15 zile se vor adresa întreprinderilor respective în vederea recalculării plăților pentru serviciile comunale** și alte servicii în termen de 15 zile din data sosirii, în caz contrar recalculările nu se vor efectua.

În caz de neachitare a plăților respective în termenele stabilite, perceperea datoriilor se va efectua pe cale judiciară.

Așadar, afirmațiile apelantei despre faptul că, bunurile imobile sunt nelocuibile și serviciul neprestat nu pot servi drept temei de respingere a acțiunii în cazul în care nu a înștiințat, în temeiul unei cereri depus personal fie prin intermediul oficiului poștal despre aceste împrejurări, iar actul de constatare întocmit de executorul judecătoresc în acest sens la 17 septembrie 2024, reținut de apelantă cu titlu de probă, nu constituie o probă admisibilă și pertinentă în sensul art. 21 Code de procedură civilă.

Pe de altă parte, în situația în care nu a fost făcută dovada lipsei din bunul imobil în modul prevăzut de lege, nu pot fi reținute nici argumentele apelantei precum că nu produce deșeuri care să fie evacuate, or, având în vedere specificul serviciilor de salubrizare ce constau în evacuarea deșeurilor menajere,

consumatorii nu pot invoca ca motiv de neachitare a acestui serviciu lipsa probelor de prestare a acestuia sau refuzul de a i se presta serviciul dat.

În acest sens, Colegiul judiciar reține că, proprietarii sau locatarii - consumatori ai serviciilor comunale și ne comunale, au dreptul la debranșarea locuințelor ce le aparțin sau le închiriază de la sistemele de asigurare cu servicii comunale și ne comunale, însă conform art. 51 alin. (5) din Legea nr.75 din 30 aprilie 2015, **se interzice debranșarea de la serviciile comunale și ne comunale care constituie exigențele minimale pentru locuințe** stabilite în funcție de localitate.

Astfel, la exigențe minimale pentru locuințe se referă inclusiv, art. 4 din Legea nr.75 din 30 aprilie 2015 și evacuarea controlată a reziduurilor menajere.

În mod normal, se prezumă că persoana produce deșeuri menajere pe teritoriul municipiului, iar noțiunea de salubrizare întrunește totalitatea activităților și lucrărilor de colectare, transportare, sortare, prelucrare, tratare, valorificare, neutralizare (incinerare) și depozitare a deșeurilor menajere, precum și măturatul, spălatul și stropitul străzilor, înverzirea lor, lucrărilor de dezinfecție, deratizare și ecarisaj.

Respectiv, argumentul că persoana care locuiește sau proprietarul nu produce deșeuri nu este unul relevant și nu poate fi acceptat.

Totodată, ține de menționat că persoanele care nu sunt în relații contractuale cu operatorul de salubritate, beneficiază în mod fraudulos de aceleași servicii de care beneficiază persoanele care au încheiat contracte și achită costul lor.

Așadar, afirmațiile apelantului despre serviciul neprestat nu pot servi drept temei de respingere a acțiunii în lipsa unui act confirmativ, mai ales în situația în care nu a anunțat gestionarul fondului locativ despre nefolosirea serviciului în modul prevăzut de lege, prin depunerea unei cereri în acest sens, caz în care nu este degrevat de achitarea acestor plăți.

Nu subzistă nici argumentul apelantei precum că, nu a încheiat careva contracte cu ACC nr. 55/500 în vederea prestării serviciilor publice de gospodărie comunală, nu a beneficiat de serviciile publice de gospodărire comunală, or, lipsa unui contract scris nu scutește consumatorul de obligația de a achita serviciul prestat.

De altfel, în caz de prestare a serviciilor publice de gospodărie comunală în lipsa contractelor încheiate cu consumatorii (proprietarii, chiriașii și locatarii apartamentelor, caselor individuale de locuit, încăperilor locative în cămine și încăperilor ne locative), aceștia din urmă sunt obligați să achite contravaloarea serviciilor prestate, conform facturilor primite, iar în caz de dezacord cu acestea sunt în drept să le conteste în modul stabilit de lege.

Această concluzie rezultă din prevederile exprese cuprinse în art. 25 alin. (5) din Legea nr. 1402-XV din 24 octombrie 2002, în care se stipulează că agenții economici care furnizează/prestează servicii de gospodărie comunală **fără contracte** cu consumatorii, în caz de neachitare a sumelor datorate, pot acționa conform prevederilor alin.(2)–(4).

La rândul său, alin. alin. (2)-(4) din art. 25 din Legea respectivă prevăd acțiunile ce pot fi întreprinse de către operator în privința consumatorilor care nu achită serviciile prestate, inclusiv acționarea în judecată.

Prin urmare, în caz de prestare a serviciilor publice de gospodărie comunală, indiferent de faptul că a fost sau nu încheiat contract în acest sens, consumatorii urmează să achite serviciile prestate, or, lipsa unui contract scris nu scutește consumatorul de obligația de a achita serviciul prestat.

Concomitent, se reține că încheierea unui contract de prestare a serviciului public este nu doar o obligațiune legală a prestatorului de serviciu, dar și a consumatorului.

Or, art. 25 alin.(1) din Legea serviciilor publice de gospodărire comunală, **persoanele fizice** și juridice care beneficiază de serviciile publice de gospodărie comunală **sunt obligate să achite contravaloarea serviciilor prestate, conform facturilor primite**, în termenul prevăzut de contractul încheiat între operator și consumator.

Aderent, **proprietarii**, chiriașii și locatarii caselor individuale, apartamentelor/încăperilor locuibile în cămine și **încăperilor nelocuibile din bloc achită plățile** pentru serviciile prestate în luna precedentă până la data **indicată în factura de plată.**

Colegiul respinge ca fiind declarativ și argumentul precum că, reclamanta își întemeiază pretențiile din acțiune pe faptul acceptării de către SRL „Interactiv” a prestării serviciilor în baza contului personal deschis la ACC nr. 55/500, iar careva înscris care ar stabili între reclamantă și pârâtă a careva relații juridice nu este.

Or, în accepțiunea pct. 17 din Regulamentul cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor locative, comunale și ne comunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor și condițiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire și alimentare cu apă aprobat prin Hotărârea de Guvern nr.191 din 19 februarie 2002 (în vigoare la momentul constituirii raportului juridic litigios), **plățile pentru serviciile locative**, comunale și ne comunale **se percep de la proprietarii**, chiriașii și locatarii caselor individuale, **apartamentelor**/încăperilor locuibile în cămine și **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.

Sub un alt aspect, Colegiul civil reține că, facturile de plată a serviciilor comunale reprezintă în sine acte administrative, astfel încât acestea pot fi contestate în ordinea stabilită de Lege, iar până la anularea acestora se instituie, conform legii, prezumția legalității și veridicității facturilor.

Deci, **atât timp cât există facturi de plată necontestate, valabile** până la momentul de față, **nefiind revocate de nimeni,** ceea nu duce la anularea *ex officio* a acestor acte juridice, condiții de valabilitate a cărora **generează și efectele juridice, pe care le produce un act juridic perfect legal.**

Nu pot fi reținute nici argumentele precum că, spațiile ne locative înregistrate sub numerele cadastrale nr. ***** și ***** sunt situate separat de curte și scările blocului locativ, cu intrare separată din stradă, cu iluminare stradală separată, cu servicii comunale separate, pe care apelanta le achită direct la furnizori, cu care are încheiate contracte, or aceste afirmații contravin legii cu privire la condominiu sus enunțată, în plus, aceste contracte nu au nici o atribuție cu datoria format față de ACC nr. 55/500, fiind încheiate pentru alte locuri de consum.

În plus, deși a menționat că, are încheiate contracte cu prestatorii de servicii, acestea nu se referă la serviciile comunale pentru care au fost încasate sumele, ci pentru livrarea energiei electrice, a gazelor naturale și a apei potabile de SA „Moldovagaz", SA „Apă Canal Chișinău", SA „Union Fenosa" Chișinău (actualmente ÎCS „Premier Energy" SRL).

Corespunzător, în condițiile în care s-a aflat în întârziere de plată, SRL „Interactiv" datorează ACC nr. 55/500 și dobândă pentru fiecare zi de întârziere.

Or, conform art. 942 alin. (1) și (2) ale Codului civil, **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. 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.

În acest context, Colegiul reține că, dobânda prevăzută la art. 942 se aplică doar obligațiilor pecuniare și reprezintă o modalitate de despăgubire pentru întârzierea executării obligațiilor pecuniare, considerându-se că are loc folosirea mijloacelor financiare străine.

De altfel, la întârzierea executării obligației, vina debitorului se prezumă, iar întârzierea în executarea obligațiilor pecuniare are drept consecință plata

dobânzii de întârziere, similar cazului din speță, or, **la momentul depunerii cererii de chemare în judecată** SRL „Interactiv” **s-a aflat în întârziere a executării obligației**, iar dobânda prevăzută de art. 942 are un caracter de sancțiune și se aplică pentru perioada în care debitorul se află în întârziere.

Din calculul prezentat de ACC nr. 55/500 rezultă că, dobânda de întârziere este calculată pentru suma de 17 265,65 de lei în sumă de 3955,56 de lei (f.d. 18), pentru suma de 14 781,05 de lei - dobânda de întârziere este de 3386,34 de lei (f.d. 22), pentru suma de 28 344,17 de lei, dobânda de întârziere este de 7505,38 de lei (f.d.25), pentru suma de 29 229, 65 de lei dobânda de întârziere este de 7739,85 de lei (f.d.29), în total dobândă de întârziere constituie 22 587,13 de lei, pretenție admisă integral de instanța de fond.

Apreciind actele cauzei sub aspectul celor invocate și în raport cu normele legale sus enunțate, Colegiul civil observă că, obligația este purtătoare de dobândă, **se constată tardivitate în executarea obligației, caz în care** ACC nr. 55/500 este îndreptățită în circumstanțele prezentei spețe de a cere aplicarea dispozițiilor art. 942 Cod civil, motiv pentru care Colegiul judiciar menține hotărârea primei instanțe și în această parte.

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

Subsecvent, Colegiul menține hotărârea instanței de fond și în partea cheltuielilor de judecată, sub forma taxei de stat, or soarta cerinței auxiliare poarta soarta cerinței de bază.

În consecință, Colegiul conchide că toate argumentele și afirmațiile invocate de către apelantă sunt vădit lipsite de suport juridic, sub toate aspectele au fost examinate de prima instanță, iar instanța de apel le apreciază ca fiind inconsistente și fără raționament juridic valabil circumstanțelor speței.

Reieșind din cele expuse supra, argumentele apelantei precum că, prima instanță a încălcat normele de drept material și că, instanța superficial a evaluat materialele dosarului și nu a luat în considerație argumentele prezentate, se resping ca neîntemeiate, deoarece acesta interpretează eronat normele de drept și situația de fapt, iar soluția primei instanțe este rezultatul unei interpretări corecte a normelor de drept material, cu aprecierea juridică cuvenită a probelor în conformitate cu art.130 Cod de procedură civilă și respectării prevederilor art.121 și 122 ale Codului de procedură civilă.

Finalmente, instanța de apel, prin prisma jurisprudenței CEDO, şi anume, cauza Rebait şi alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995, unde Comisia a menționat că „... art. 6 § 1 al Convenției, nu impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat

împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes”, consideră necesar de a respinge şi alte argumente invocate în apel, mai mult că acestea nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată la caz a normelor de drept material sau procedural de către instanțe.

În această ordine de idei, Colegiul apreciază cu certitudine caracterul formal al argumentelor apelantului, care nu generează opozabilitate atât timp cât aceste argumente nu au fost confirmate prin alte probe relevante și admisibile.

Sintetizând cele relatate, instanța de apel conchide că, hotărârea judecătorească contestată este adoptată în limitele competenței, cu aplicarea corectă a legii materiale care guvernează raportul juridic litigios.

Față de cele ce preced și având în vedere faptul că, hotărârea primei instanțe este întemeiată și legală, iar criticele formulate în apel sunt nejustificate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru ajunge la concluzia de a respinge apelul și de a menține hotărârea primei instanțe, emisă în cauză.

În conformitate cu art. 276^2-276^4, 385 lit. a), 389 și 390 ale Codului de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru

D E C I D E:

Se respinge cererea de apel declarată de SRL „Interactiv”.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 25 aprilie 2024.

Decizia nu se supune recursului, este definitivă și irevocabilă de la pronunțare.

Președintele completului,
judecătorul Valeriu Arhip

Judecătorii Nicolae Ghedrovici

Diana Corlăteanu

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani, judecător Mitrofan Livia
Dosarul nr. 2ac-598/24 (2-23121846-02-2ac-23082024)

D E C I Z I E
(DISPOZITIV)

24 septembrie 2025 mun. Chișinău

Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ
al Curții de Apel Centru

Instanța compusă din:
Președintele completului, judecătorul Valeriu Arhip Judecătorii Nicolae Ghedrovici și Diana Corlăteanu

examinând în procedura cererilor cu valoare redusă, cererea de apel declarată de SRL „Interactiv”,

împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 25 aprilie 2024, prin care a fost admisă acțiunea,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.55/500 împotriva SA ,,Interactiv" privind încasarea datoriei și dobânzii de întârziere, precum și compensarea cheltuielilor de judecată,

în conformitate cu art. 276^2-276^4, 385 lit. a), 389 și 390 ale Codului de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru

D E C I D E:

Se respinge cererea de apel declarată de SRL ,,Interactiv".

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 25 aprilie 2024.

Decizia nu se supune recursului, este definitivă și irevocabilă de la pronunțare.

Preşedintele completului,
judecătorul Valeriu Arhip

Judecătorii Nicolae Ghedrovici

Diana Corlăteanu