Dosarul nr. 2c-22/2025

2-24150255-12-2-31122024

H O T Ă R Â R E

În numele Legii

21 august 2025 **mun. Chişinău**

Judecătorul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru), Victor Sîrbu, examinând în procedura cererilor cu valoare redusă, în baza materialelor anexate la dosar, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0113 către SRL „Interactiv” cu privire la încasarea a datoriei pentru serviciile locativ-comunale și cheltuielilor de judecată,-

c o n s t a t ă:

Argumentele participanților la proces:

La 30.12.2024, Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0113 a depus acțiune în instanța de judecată către SRL „Interactiv” cu privire la încasarea a datoriei pentru serviciile locativ-comunale și cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii înaintate reclamantul a indicat că, pârâul SRL „Interactiv” este proprietar asupra bunurilor imobile din adresa: mun. Chișinău, *****.

Susține că, până la momentul actual pârâtul a acceptat prestarea serviciilor de către Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0113, fapt ce se confirmă de către informația despre beneficierea serviciilor locativ-comunale de către locatar.

Menționează că, locatarul nominalizat mai sus nu a contestat bonurile de plată pentru serviciile prestate, fapt ce indică la acordul tacit la calitatea serviciilor prestate.

Astfel relatează că, reieșind din cele menționate mai sus au apărut relații dintre locatar (care de fapt și este consumator) și Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0113 în calitate de gestionar al fondului locativ.

Potrivit art. 20 al Hotărârii Guvernului nr. 434 din 09.04.1998, care prevede expres „în clădirile cu mai mulți consumatori și cu un singur echipament de măsurare a energiei consumate, contractul se încheie cu consumatorul principal”. De asemenea menționează și prevederile art.8 alin. (2) lit. b) din CC a RM specifică - „obligațiile civile apar din acte emise de o autoritate publică, prevăzute de lege drept temei al apariției drepturilor și obligațiilor civile”.

Mai mult ca atât face trimitere și la art. 514 din CC al RM stabilește - „obligațiile se nasc din contract, delict, și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii”.

Notează că, pârâtul este proprietarul bunului imobil într-un bloc cu multe etaje și beneficiază de servicii care sunt prestate prin rețelele comune din bloc, la fel ca și ceilalți locatari.

Atrage atenția că, acesta nu a achitat plata pentru serviciile locativ - comunale

prestate, iar datoria formată la data de 01.12.2024 constituie suma de 14 412,80 lei pentru of. 244, 12 166,40 lei pentru of. 243, 10 611,58 lei pentru ap. 27, 12 454,46 lei pentru ap. 40 - în total 49 645,24 lei, datorie formată din: deservirea blocului; transportarea deșeuri (gunoiului); lift deservirea tehnică (pentru - apartamente); deservirea tehnica scara (pentru apartamente), apă potabilă etc. (conform facturilor și calculelor descifrate).

Astfel indică că, art. 10, 17, 18 al Hotărârii Guvernului Nr. 191 din 19.02.2002, proprietarii, chiriașii locuințelor sunt obligați să achite la timp serviciile locativ-comunale.

Mai menționează că, Asociația Coproprietarilor în Condominiul a fost înregistrată la *****, obiectul principal de activitate conform Extrasului fiind - administrarea imobilelor pe baza de tarife sau contracte.

Informează că, la momentul creării Asociației de coproprietari în condominiu a fost aprobat și Statutul Asociației de coproprietari în condominiu, prevederile căruia sunt obligatorii pentru toți proprietarii apartamentelor/bunurilor imobile în blocul locativ - deoarece din momentul procurării și înregistrării dreptului de proprietate la ASP Cadastru acestea devin membrii condominiului.

Conform art. 3 a Legii Condominiului, administrator ai asociației (denumit în continuare și administrator) - persoană desemnată în calitate de organ executiv al asociației care, în sensul art. 177 din Codul civil nr. 1107/2002, reprezintă asociația în relațiile cu terții și îndeplinește alte atribuții stabilite de statut șl de prezenta lege.

Conform art. 28 a Legii Condominiului - (1) Asociația se înființează în conformitate cu prezenta lege și este în drept să desfășoare genuri de activitate ce țin de realizarea scopurilor care rezultă din prezenta lege, inclusiv: organizarea procesului de luare a hotărârilor de către proprietarii din condominiu și executarea lor în raporturile cu fiecare proprietar și cu terții; reprezentarea intereselor membrilor săi pentru dobândirea drepturilor asupra părților comune ori lărgirea acestor drepturi sau a suprafeței părților comune; administrarea, deservirea, exploatarea, reabilitarea, modernizarea, reconstrucția părților comune și construcția încăperilor suplimentare și a obiectelor de uz comun în condominiu; repartizarea cheltuielilor asociației conform prezentei legi și asigurarea colectării lor; formarea fondurilor și a rezervelor pentru implementarea scopurilor asociației; încheierea contractelor privind serviciile intermediate și asistarea la derularea lor, în limitele prezentei legi, sau, după caz, asigurarea procesului de încheiere a contractelor între furnizori de servicii și proprietari; darea în locațiune a elementelor din părțile comune; asigurarea folosinței unității și părților comune de către persoanele îndreptățite în modul și în condițiile care rezultă din prezenta lege; informarea proprietarilor și a autorităților competente despre toate aspectele care țin de condominiu si asociație. Asociația are dreptul să deschidă și să opereze conturi bancare conform necesităților sale. Proprietarii poarta răspundere subsidiară și proporțională cotei de contribuție pentru obligațiile asumate de asociație în temeiul hotărârii adunării generale a proprietarilor ori al prezentei legi.

Atrage atenția că, în momentul procurării apartamentului în blocul locativ noul proprietar a procurat concomitent și spațiul comun și terenul aferent a blocului locativ proporțional cotei lui în condominiul (m.p. apartamentului procurat). Acest drept este

prezumat în art. 355 Codului Civil, Legea condominiului art. 5.6, Legea cadastrului. 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 și ei acest caracter. Este vorba de acele bunuri care, prin natura lor, nu sunt susceptibile de a fi împărțite sau atribuite unuia dintre coproprietari în deplină proprietate.

Având 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-părți din proprietatea comuna este obligat sa achite toate serviciile aferente administrării blocului locativ și spatiilor comune.

Suplimentar indică că, cuantumul plăților pentru deservire blocului locativ in condominiul a fost stabilit la adunarea generala a coproprietarilor - membrilor condominiului.

În susținerea cererii partea reclamantă mai face trimitere și la prevederile de drept, Codul Civil prin art. 8 prevede Temeiurile apariției drepturilor și obligațiilor civile(1) Drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sânt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile generale și de la sensul legislației civile.(2) Drepturile și obligațiile civile apar: a) din contracte și din alte acte juridice; b) din acte emise de o autoritate publică, prevăzute de lege drept temei al apariției drepturilor și Obligațiilor civile; c) din hotărâre judecătorească în care sânt stabilite drepturi și obligații; d) în urma creării și dobândirii de patrimoniu în temeiuri neinterzise de lege; e) în urma elaborării de lucrări științifice, creării de opere literare, de artă, în urma invențiilor și altor rezultate ale activității intelectualei) în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane; g) în urma îmbogățirii fără justă cauză; h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice și juridice și a unor evenimente de care legislația leagă apariția unor efecte juridice în materie civilă.

Articolul 9. Exercitarea drepturilor și executarea obligațiilor (1) Persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară.(2) Neexercitarea de către persoanele fizice și juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

Articolul 195. Noțiunea actului juridic Act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice și juridice a voinței îndreptate spre nașterea, modificarea sau stingerea drepturilor și obligațiilor civile.

Articolul 512. Dispoziții generale cu privire la obligație (1) 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.(2) Obligația poate fi pură și simplă sau afectată de modalități. (3) Prestația trebuie să fie posibilă și determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice și bunelor moravuri.

Articolul 513, alin. (1) Debitorul și creditorul trebuie să se comporte cu bună-

credință și diligență la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării și stingerii obligației.(2) Este nulă clauza prin care se derogă de la prevederile alin.(1).

Articolul 514. Obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil produse în condițiile legii. Articolul 776 Obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produse în condițiile legii.

Indică și Legea nr. 75 din 30.04.2015 cu privire la locuințe, art. 48. (1) Administrarea locuințelor se efectuează de către administratorul imobilelor cu destinație de locuință, care poate fi: a) asociație de coproprietari în condominiu instituită în modul stabilit de legislație; b) întreprindere instituită sau contractată de autoritatea administrației publice locale pentru deservirea și întreținerea locuințelor din localitate; c) persoană fizică său juridică, inclusiv organizația de administrare contractată de proprietar pentru deservirea și întreținerea locuințelor; d) proprietar/proprietari al/ai locuinței/locuințelor, în conformitate cu legislația cu privire la condominiu. (2) Administrarea locuințelor prin intermediul administratorului se efectuează în temeiul contractului de administrare, încheiat între administrator și proprietarul locuinței sau blocului locativ, cu excepția cazului în care proprietarul exercită de sine stătător funcția de administrator. (3) Administratorul asigură administrarea locuințelor prin prestarea serviciilor de deservire tehnică, exploatarea proprietății comune din blocul locativ, administrarea bunurilor și a mijloacelor bănești, prin încheierea contractelor cu prestatorii serviciilor comunale în cazul în care acestea nu pot fi contractate direct de proprietari și asigură executarea acestor contracte, respectarea regulilor de exploatare a spațiilor de uz comun, reprezentarea intereselor proprietarilor în raport cu autoritățile administrației publice, crearea condițiilor ecologice inofensive și confortabile de trai. (4) Administratorul poartă răspundere pentru consecințele administrării proprietății comune în blocul locativ cu încălcarea normelor tehnice și a regulilor de exploatare sigură, în conformitate cu prevederile contractului de administrare încheiat. (5) 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. (6) Cota-parte la cheltuielile de întreținere și reparație a proprietății comune din blocul locativ și modalitatea de participare la cheltuieli se stabilesc în conformitate cu legislația cu privire la condominiu. (7) în cazul în care proprietarii nu au stabilit modalitatea participării la cheltuielile de întreținere și reparație a proprietății comune din blocul locativ, aceasta va fi stabilită de către administrator prin evaluarea cheltuielilor preconizate pentru un an, înaintate lunar spre plată proprietarilor, conform cotei de participare a lor la bunurile proprietate comună. (8) Cota-parte de participare la cheltuielile de întreținere și reparație a proprietății comune din blocul locativ stabilită de administrator se aduce la cunoștința proprietarilor în scris, în timp de 3 zile de la stabilirea acestor cheltuieli.

Articolul 51. Plata pentru serviciile comunale și necomunale. (1) Prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale 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. (2) 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. (3) Plata pentru serviciile prestate se efectuează conform indicatorilor contoarelor instalate în locuință și/sau pe palier. Evidența consumului de apă, energie electrică, gaze naturale, energie termică se efectuează în baza indicatorilor contoarelor adecvate, legalizate, verificate metrologic în modul stabilit de legislația în vigoare și montate în conformitate cu condițiile tehnice elaborate de furnizor. (4) Plata pentru serviciile prestate necontorizate în locuință se efectuează conform indicatorilor contoarelor instalate ia bloc și se repartizează de către administrator pentru fiecare locuință necontorizată în funcție de suprafața ei totală. Plata pentru serviciile comunale și necomunale utilizate în locurile de uz comun și pentru funcționarea ascensoarelor se efectuează în baza unui regulament aprobat de către Guvern. (5) Proprietarii sau locatarii, consumatori ai serviciilor comunale și necomunale, au dreptul la debranșarea locuințelor ce le aparțin sau le închiriază de la sistemele de asigurare cu servicii comunale și necomunale. Se interzice debranșarea de la serviciile comunale și necomunale care constituie exigențele minimale pentru locuințe stabilite în funcție de localitate. (6) Neachitarea de către o parte din proprietari/locatari a serviciilor comunale prestate nu constituie temei pentru debranșarea totală a blocului locativ de la rețelele și instalațiile electrice (inclusiv a ascensoarelor), de la rețelele termice, gaz, alimentare cu apă și canalizare, dacă în contractul de prestare a serviciilor nu este prevăzut altfel. (7) Persoanele fizice și juridice care dețin în proprietate sau în folosință în blocul locativ încăperi cu altă destinație decât cea de locuință vor achita, obligatoriu, cheltuielile ce țin de prestarea serviciilor comunale și necomunale contractate cu prestatorul sau cu administratorul. Susține că aceste contracte vor încheia toate persoanele fizice și juridice care dețin în proprietate sau în folosință bunuri amplasate pe terenul aferent blocului locativ respectiv. (8) Proprietarii caselor individuale sânt obligați să efectueze plata pentru serviciile comunale și necomunale prestate conform contractelor încheiate direct cu prestatorii de servicii, precum și pentru întreținerea, deservirea și reparația proprietății comune, în situația când casele individuale sânt amplasate pe terenurile aferente, transmise în administrarea asociației de coproprietari în condominiu, în cazul beneficierii de aceste servicii, indiferent dacă proprietarii acestor case sânt sau nu membri ai asociației menționate. (9) în contractele încheiate direct de prestatorii de servicii comunale și necomunale cu consumatorii finali, prestatorii vor prevedea și prestarea serviciilor pentru necesitățile comune ale blocului locativ.

Subsecvent partea reclamantă mai indică și Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1102-XV din 24.10.2002 și anume: art. 25, alin. (1) Persoanele fizice și juridice care beneficiază de servicii publice de gospodărie comunală sânt obligate să achite contravaloarea serviciilor prestate, conform facturilor primite, în termenul prevăzut de contractul încheiat între operator și consumator. (2) Dacă suma datorată, inclusiv penalitățile, nu a fost achitată în termenul stabilit în contract, operatorul poate suspenda

executarea contractului cu un preaviz de 5 zile lucrătoare. (3) Reluarea furnizării/prestării serviciilor publice de gospodărie comunală se va face în termen de 3 zile lucrătoare de la data efectuării plății, iar cheltuielile aferente suspendării, respectiv reluării furnizării/prestării serviciului, vor fi suportate de consumator. (4) Dacă după suspendarea contractului (sau după debranșare) consumatorul nu achită suma datorată, operatorul este în drept să acționeze consumatorul în judecată.(5) 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), (6) 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.

Conform art. 48 Legii condominiului - Obligația proprietarului de a plăti cota de contribuție (1) Proprietarul este obligat să plătească asociației cota sa de contribuție, care constituie suma corespunzătoare din cheltuielile asociației repartizate unității.

Conform art. 49, alin. (3) Din data încheierii între asociație și furnizor a contractului de furnizare a serviciilor intermediate survin următoarele efecte juridice: furnizorul furnizează serviciul fiecărui proprietar al unității, pe durata cât este proprietar, și fiecărui posesor adult al unității, pe durata cât o posedă în fapt (toți împreună numiți în prezentul articol - consumatori de servicii intermediate); fiecare consumator de servicii intermediate, deși nu încheie contract privind serviciile intermediate, se consideră, prin efectul prezentei legi, parte la contractul privind serviciile intermediate, în calitate de consumator de servicii, cu excepția consumatorilor care, în condițiile legii, au un contract individual încheiat cu furnizorul serviciului respectiv; consumatorii de servicii intermediate dintr-o unitate sunt în solidar obligați să plătească furnizorului costul serviciilor repartizat unității care le aparține ori pe care o posedă, conform facturilor emise de către furnizor sau alți intermediari contractați de furnizor ori asociație.

Conform art. 58 Legii Condominiului nr. 187 din 14-07-2022 din alin. (4) Asociația nu poate stabili, prin hotărârile organelor sale, penalități ori dobânzi de întârziere în caz de întârziere în plată a unui proprietar ori posesor către asociație.

În caz de întârziere, asociația percepe dobânda legală de întârziere conform art. 942 din Codul civil nr. 1107/2002. Dreptul asociației la repararea prejudiciului în partea neacoperită de dobânda legală de întârziere rămâne neafectat.

Art. 942, alin. (1) CC 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 prevăzuta la alin. (2) ori la o altă rată prevăzută de dispozițiile legale speciale. (2) Rata dobânzii de întârziere este egală cu rata prevăzută la art. 874 plus 5 puncte procentuale pe an, în cazul în care debitorul este un consumator, sad 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 ort. 874 cu rata dobânzii prevăzute de contract. (3) Debitorul consumator are dreptul să facă dovada că prejudiciul suferit de creditor ca urmare a întârzierii plății este mai mic decât rata legală a dobânzii de întârziere. (4) În cazul în care s-a stipulat o clauză penală, creditorul poate să ceară, la alegere, fie dobânda de întârziere calculată conform dispozițiilor prezentului articol, fie penalitatea pentru întârziere. De asemenea, creditorul poate cere despăgubiri pentru prejudiciul cauzat în partea neacoperită de dobânda de întârziere. (5) Pe perioada în care suma de bani nu este plătită la scadență cu justificare, debitorul datorează doar dobânda de întârziere la rata prevăzută la art. 874. Debitorul consumator nu datorează asemenea dobândă de întârziere. (5) Orice clauza contrară dispozițiilor prezentului articol în detrimentul consumatorului este lovită de nulitate absolută.

Accentuează că, Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19.02.2002 despre aprobarea Regulamentului cu privire la modul de prestare și achitare o serviciilor locative, comunale și necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor și condițiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire și alimentare cu apă. Punct. 1. Regulamentul cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor locative, comunale și necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor și condițiile deconectării acestora de la /reconectării la sistemele de încălzire și alimentare cu apă (în continuare - Regulamentul) a fost elaborat în conformitate cu Constituția Republicii Moldova, Codul locativ, Legea cu privire la protecția drepturilor consumatorilor, Legea cu privire la arendă, Legea condominiului în fondul locativ, altor documente normative și stabilește modul de achitare de către proprietarii, chiriașii și locatarii de apartamente, încăperi locuibile în cămine și încăperi cu altă destinație decât aceea de locuințe a plăților pentru serviciile locative, comunale și necomunale și reglementează relațiile contractuale între furnizorii (gestionarii) și consumatorii acestor servicii.

Solicită partea reclamantă Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0113:

- a încasa de la pârât SRL „Interactiv” în beneficiul Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0113 suma de 49 645,24 lei - datorii acumulate pentru serviciile locativ comunale;

- a încasa de a pârât SRL „Interactiv” în beneficiul Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0113 sumei taxei de stat și timbru achitate pentru depunerea prezentei acțiuni.

Acțiunea a fost acceptată în procedura scrisă, care se examinează fără prezența participanților la proces, conform art. 276^2 din Codul de procedură civilă.

Potrivit avizului de recepție anexat la materialele cauzei, se atestă că pârâtei i-a fost expediată încheierile din 10.01.2025, cererea de chemare în judecată și anexele acesteia, la aceeași dată. Fiind recepționată contra semnătură la 06.02.2025 (f.d.28).

Așadar, dat fiind faptul că procedura de citare a fost executată, în același timp a fost comunicată acțiunea pârâtului, iar ultimul nu a depus referință și probele aduse împotriva revendicărilor înaintate în termenul stabilit în încheierile judecătorești, în temeiul art. 276^4 alin. (2) din Codul de procedură civilă, judecătorul a dispus judecarea cauzei în baza probatoriului administrat la dosar, în procedura scrisă a cererilor cu

valoare redusă conform capitolului XXII din Codul de procedură civilă.

Aprecierea instanţei de judecată:

Studiind materialele cauzei și raportându-le per ansamblu la prevederile legale ce guvernează speța, judecătorul consideră că acțiunea civilă urmează a fi admisă din considerentele ce urmează.

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

Art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă stabilește „Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.”

Conform art. 121 Cod de procedură civilă, „Instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului”, iar art. 122 din Codul de procedură civilă prevede „Circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.”.

Potrivit art. 239 Cod de procedură civilă „Hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.”

În conformitate 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 pricinii și admisibilitatea acțiunii.”

Norma cuprinsă în art. 130 alin. (3) Cod de procedură civilă prevede „Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficientă pentru soluționarea cauzei.”

În temeiul art.239 Cod de procedură civilă, „Hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședința de judecată”.

Din probele pertinente conform textelor de lege enunțate, administrate în speță, raportate la raportul juridic litigios dedus judecății, rezultă următoarea situație de fapt.

Potrivit extraselor din Registrul bunurilor imobile (f.d. 12-14), se atestă că pârâta SRL „Interactiv” este proprietara bunurilor imobile și anume: ap. 27, 40 inclusiv și spațiilor nelocative cu nr. cadastrale ***** și *****, cu suprafața totală de 267.2 m^2, precum și 2114,4 m^2 din *****, mun. Chișinău (f.d. 12-14).

Se reține că, potrivit ordinelor de încasare și facturile detaliate a datoriilor acumulate de către SRL „Interactiv”, a bunurilor imobile din *****, mun. Chișinău, s-a

acumulat o datorie constituită din: suma de 14 412,80 lei pentru of. 244, 12 166,40 lei, pentru of. 243, 10 611,58 lei, pentru ap. 27, 12 454,46 lei pentru ap. 40 - în total 49 645,24 lei, datorie formată din: deservirea blocului; transportarea deșeuri (gunoiului); lift deservirea tehnică (pentru apartamente); deservirea tehnica scara (pentru apartamente), apă potabilă etc. (conform facturilor și calculelor descifrate), pentru perioada de decembrie 2024 (f.d. 15-22).

Prin somația din 23.09.2024, pârâta a fost informată despre existența datoriei, ceea ce se confirmă prin recepționarea somației expediată prin scrisoare cu aviz de recepție, contrasemnat la 25.09.2024 (f.d. 11).

În conformitate cu art. 25 din Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402-XV din 24.10.2002, ”Persoanele fizice şi juridice care beneficiază de servicii publice de gospodărie comunală sânt obligate să achite contravaloarea serviciilor prestate, conform facturilor primite, în termenul prevăzut de contractul încheiat între operator şi consumator. Dacă suma datorată, inclusiv penalitățile, nu a fost achitată în termenul stabilit în contract, operatorul poate suspenda executarea contractului cu un preaviz de 5 zile lucrătoare. Reluarea furnizării/prestării serviciilor publice de gospodărie comunală se va face în termen de 3 zile lucrătoare de la data efectuării plății, iar cheltuielile aferente suspendării, respectiv reluării furnizării/prestării serviciului, vor fi suportate de consumator. Dacă după suspendarea contractului (sau după debranşare) consumatorul nu achită suma datorată, operatorul este în drept să acționeze consumatorul în judecată. 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 şi 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 şi nedistribuit spre plată consumatorilor rămâne în seama gestionarului fondului locativ, care este obligat să-l achite operatorului în mărimea şi în termenul prevăzute în factură.”

În analiza normei legale citate supra, judecătorul concluzionează că, în caz de prestare a serviciilor publice de gospodărie comunală, indiferent de faptul dacă a fost sau nu încheiat contract în acest sens, consumatorii urmează să achite serviciile prestate. Lipsa unui contract scris nu scutește consumatorul de obligația de a achita serviciul prestat. Această ultimă concluzie se impune prin dispoziția de la art. 25 alin. (5) din Legea nr. 1402-XV din 24.10.2002, 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).

În cazul din speță, judecătorul reiterează că serviciile comunale au fost prestate pârâtei servicii prin rețelele comune din bloc, la fel ca și ceilalți locatari.

Se constată că, în virtutea raportului obligațional dintre reclamanta Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0113 și pârâta SRL „Interactiv”, ultima are obligația de a achita datoria pentru serviciile comunale prestate de către reclamantă.

Obligația de plată a pârâtei pentru serviciile comunale rezultă și din textul art. 37

alin. (3) al Legii cu privire la locuințe, potrivit căreia „Pe lângă plata pentru închirierea locuinței din fondul public de locuințe sau a locuinței proprietate privată, locatarul este obligat să efectueze plata pentru apa potabilă şi evacuarea apelor uzate, încălzire, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale, transportarea deșeurilor menajere solide şi lichide, ascensor şi pentru alte servicii prestate de locator sau de furnizorul de servicii comunale şi necomunale, conform facturilor prezentate. La solicitarea locatarului, locatorul este obligat să prezinte bonurile de plată ce confirmă cheltuielile respective.”

Din conținutul pct. 17 și pct. 18 al Regulamentului cu privire la modul de prestare şi achitare a serviciilor locative, comunale şi necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor şi condițiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire şi alimentare cu apă rezultă că, „Plățile pentru serviciile locative, comunale şi necomunale se percep de la proprietarii, chiriașii şi locatarii caselor individuale, apartamentelor/ încăperilor locuibile în cămine şi încăperilor nelocuibile din bloc conform contractelor, în baza conturilor (bonurilor) lunare respective pentru fiecare tip de serviciu, eliberat de furnizori, gestionari sau prestatorii de servicii.

Achitarea plăţilor se efectuează de către proprietarii, chiriașii şi locatarii caselor individuale, apartamentelor/încăperilor locuibile în cămine şi încăperilor nelocuibile din bloc, de regulă, prin instituțiile bancare şi oficiile poștale, dacă în contractele încheiate nu este prevăzut altceva. În cazul în care plata se achită direct furnizorilor, prestatorilor de servicii şi gestionarilor, casele lor trebuie să fie înzestrate cu aparate de casă cu memorie fiscală. Proprietarii, chiriașii şi locatarii caselor individuale, apartamentelor/încăperilor locuibile în cămine şi încăperilor nelocuibile din bloc achită plățile pentru serviciile prestate în luna precedentă până la data indicată în factura de plată. La solicitarea consumatorilor, plata pentru serviciile prestate poate fi achitată în prealabil pe o durată convenită de părți, conform condițiilor propuse de ele şi stipulate în contract. În cazul absenței locatarilor, plata pentru serviciile comunale şi alte servicii se percepe conform prevederilor stipulate în anexa nr. 4 la prezentul Regulament. Categoriile de populaţie care beneficiază de compensații nominative achită plata pentru serviciile locative, comunale şi necomunale conform actelor legislative şi normative în vigoare.”

Din prevederile art. 9, alin. (1) Cod Civil rezultă că, drepturile şi obligațiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sânt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile generale şi de la sensul legislației civile. Tot din conținutul art. 9, alin. (2), lit. a) Cod Civil rezultă că, drepturile şi obligațiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice. 29. Din textul art. 776 din același Cod se arată că, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Potrivit art. 858 alin. (1) Cod civil, temeiul executării rezidă în existenta unei obligaţii. Așa fiind, existența obligației de plată a pârâtei pentru serviciile de energie termică a apărut în temeiul contului personal deschis pe numele pârâtei la Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0113, prin urmare, întreaga argumentație duce cu evidență la concluzia că, obligația de plată pentru serviciile comunale în ap. 27, 40 inclusiv și spațiilor nelocative cu nr. cadastrale ***** și ***** din *****, mun. Chișinău, urmează a fi pusă în sarcina pârâtei, în calitate de proprietară al bunurilor

imobile.

La caz, instanța reține că, pârâta SRL „Interactiv” deține în proprietate apartamentele nr. 27 și 40, precum și 2 spații nelocative cu numerele cadastrale ***** și *****, situate în blocul locativ de la adresa *****, mun. Chișinău, fapt confirmat prin extrasele din Registrul bunurilor imobile anexate la materialele cauzei (f.d. 12-14). Mai mult, calitatea de proprietar a pârâtei asupra bunurilor imobile constituie o circumstanță esențială care atrage obligația legală de participare la cheltuielile comune ale condominiului, inclusiv plata serviciilor locativ-comunale prestate prin intermediul părților și rețelelor comune ale blocului.

Instanța examinând facturile și ordinele de încasare prezentate de reclamantă (f.d. 15-22), atestă că datoria de 49 645,24 lei este compusă din: 14 412,80 lei pentru oficiul 244, 12 166,40 lei pentru oficiul 243, 10 611,58 lei pentru apartamentul 27 și 12 454,46 lei pentru apartamentul 40. Instanța remarcă că, actele prezentate constituie probe pertinente și concludente privind prestarea efectivă a serviciilor și cuantumul datoriei acumulate până la data de 01.12.2024.

Potrivit art. 25 alin. (1) și (5) din Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402-XV din 24.10.2002, instanța constată că persoanele juridice care beneficiază de servicii publice de gospodărie comunală sunt obligate să achite contravaloarea serviciilor prestate, iar agenții economici care furnizează servicii comunale pot acționa în judecată consumatorii chiar și în absența unor contracte scrise.

Instanța reține că art. 48 din Legea condominiului nr. 187 din 14.07.2022 stabilește obligația a proprietarului de a plăti asociației cota sa de contribuție corespunzătoare cheltuielilor repartizate unității sale. Coroborând art. 49 alin. (3) din aceeași lege, rezultă că din momentul încheierii contractului între asociație și furnizori, fiecare proprietar devine, prin efectul legii, parte la contractul privind serviciile intermediate în calitate de consumator, fiind solidar obligat la plata costului serviciilor repartizat unității pe care o deține.

Instanța respinge implicit orice eventual argument privind lipsa contractului scris între părți, deoarece art. 25 alin. (5) din Legea nr. 1402-XV din 24.10.2002, permite furnizorilor de servicii comunale să acționeze în judecată consumatorii în absența contractelor scrise.

În conformitate cu art. 82 Cod de procedură civilă, ,,cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei”.

În conformitate cu art. 94 Cod de procedură civilă, ,,instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească părţii care a avut câștig de cauză toate cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată, iar pârâtului - părţii respinse din pretențiile reclamantului. Ca parte căzută în pretenții și care a pierdut procesul, pârâta SRL ,,Interactiv” este obligată la plata taxei de stat în mărime de 2 038,40 și a taxei de timbru în mărime de 201,20 lei.

În context, instanța va admite integral acțiunea cu încasarea de la SRL „Interactiv” în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0113 a sumei de 51 884,84 lei, formată din 49 645,24 lei pentru serviciile locativ-comunale neachitate, taxa de stat

de 2 038,40 lei și taxa de timbru de 201,20 lei.

În conformitate cu prevederile art. art. 238-241, 243, 276[2]-276[4] Codul de procedură civilă, instanța, -

H o t ă r ă ș t e:

Cererea de chemare în judecată depusă de Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0113 către SRL „Interactiv” cu privire la încasarea a datoriei pentru serviciile locativ-comunale și cheltuielilor de judecată, se admite.

Se încasează de la SRL „Interactiv” în beneficiul Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0113 datoria pentru serviciile locativ-comunale în mărime de 49 645,24 (patruzeci și nouă mii șase sute patruzeci și cinci,24) lei, taxa de stat în mărime de 2 038,40 (două mii treizeci și opt,40) lei și taxa de timbru în mărime de 201,20 (două sute unu,20) lei, iar în total 51 884,84 (cincizeci și unu mii opt sute optzeci și patru,84) lei.

Hotărârea este cu drept de apel la Curtea de Apel Centru, în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Judecător **Victor Sîrbu**