Dosar nr. 2-2678/2025
2-25023131-12-2-20022025

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

25 noiembrie 2025 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Central
Instanța de judecată compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Mihaela Scripliuc
Grefier Anghelina Roibu

examinând în şedinţă publică cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Iulia Mîndru împotriva Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0220 cu privire la obligarea excluderii din factura de plată a sumelor pentru serviciu de administrare, serviciu de deservire a echipamentului tehnic, cheltuieli comune, datorii și spălarea sistemei,

a c o n s t a t a t :

La 19 februarie 2025 Iulia Mîndru, fiind reprezentată de avocatul Valentin Fediuc a depus în instanța de judecată cerere de chemare în judecată împotriva APC A0150-0220 cu privire la obligarea excluderii din factura de plată a sumelor pentru serviciu de administrare, serviciu de deservire a echipamentului tehnic, cheltuieli comune, datorii și spălarea sistemei.

În motivarea cererii a indicat că, reclamanta Mîndru Iulia locuiește în blocul locativ din mun. Chișinău, str.*****. Acest bloc locativ este gestionat de pîrîtul APC A0150-0220, care efectuează calculele pentru serviciile comunale prestate și prezintă datele pentru includerea lor în facturile de plată.

A relatat că, de mai mult timp reclamanta a observat că facturile de plată pentru serviciile comunale conțin denumiri de servicii pretins prestate, a căror mărime se modifică într-un mod netransparent. Pentru a cunoaște temeiul calculelor, reclamanta de mai multe ori s-a adresat și personal, și prin petiții către conducerea APC A0150-0220 cu solicitarea de punere la dispoziție a actelor juridice pe care întemeiază calculele, însă de fiecare dată, nu a primit răspuns, sau a primit răspuns evaziv.

A specificat că, la data de 21 ianuarie 2025 pîrîtul a recepționat o pretenție din partea reclamantei, prin care s-a solicitat excluderea din calculul sumelor calculate pentru furnizarea pretinsă a serviciilor comunale, reflectate în factura pentru luna decembrie 2024, care nu au fost și nu sînt furnizate consumatorului Mîndru lulia, după cum urmează:- serviciul de administrare cu suma de 2577,90 lei calculată; -serviciul de deservire a echipamentului tehnic cu suma de 1718,60 lei calculată; -cheltuieli comune cu

suma de 2035,15 lei calculată;- datorii cu suma de 1365,19 lei calculată; -spălarea sistemei cu suma de 43,40 lei calculată.

A explicat că, necătînd la faptul că răspuns la pretenția dată reclamanta nu a primit în termenul solicitat de 7 zile, totuși, a recepționat factura de plată a serviciilor comunale pentru luna ianuarie 2025, cu menținerea situației anterioare, ce indică la faptul că pîrîtul a refuzat în satisfacerea pretențiilor.

A indicat că în conform art. 12 alin. (3) lit. b) și g) din Legea cu privire la serviciile publice de gospodărie comunală, operatorii au față de consumatori următoarele obligații: să fumizeze/să presteze servicii conform contractelor încheiate cu consumatorii și conform legislației în vigoare; să asigure accesul la documentația referitoare la serviciile publice de gospodărie comunală furnizate/prestate, în conformitate cu clauzele contractului de operare.

Potrivit pct.4 din Regulamentul cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.281/2024, din categoria serviciilor comunale fac parte: 1) livrarea energiei termice pentru încălzirea unității, a locurilor de uz comun din blocurile locative, precum și pentru încălzirea și/sau prepararea apei calde menajere, și/sau pentru răcire; 2) alimentarea cu apă potabilă; 3) canalizarea; 4) evacuarea deșeurilor municipale solide și lichide; 5) întreținerea ascensorului; 6) administrarea fondului locativ public și privat; 7) salubrizarea și amenajarea terenului aferent.

A mai menționat că, pct.5 a aceluiași Regulament, indică că, din categoria serviciilor necomunale fac parte: 1) furnizarea energiei electrice; 2) furnizarea gazelor naturale; 3) comunicațiile electronice; 4) prevenirea incendiilor; 5) serviciul de securitate și pază; 6) serviciul interfon.

Potrivit pct.8 sbpct 2 din Regulamentul menționat, tarifele pentru deservirea tehnică și reparația blocurilor locative, a ascensoarelor, a instalațiilor tehnice interioare și cele pentru salubrizarea terenului aferent se aprobă de către adunarea generală, în conformitate cu prevederile Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu. Tarifele se determină conform cerințelor din NCM A.01.16 „Metodologia de calculare a tarifelor pentru deservirea tehnică, reparația blocurilor locative și închirierea locuințelor” și din CP L.01.09 „Instrucțiuni privind formarea tarifelor pentru serviciile de întreținere tehnică a ascensoarelor”.

Potrivit pct.26 din din Regulamentul cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.281/2024, în scopul asigurării transparenței, asociația/gestionarul include lunar în factura de plată, separat, plata pentru administrarea condominiului/blocului locativ, pentru deservirea tehnică și reparația instalațiilor tehnice interioare, conform tarifelor aprobate.

Potrivit pct.28 din același Regulament pe lângă plata pentru administrarea condominiului/blocului locativ, asociația este în drept să decidă, în mod suplimentar, plata pentru următoarele activități: 1) salubrizarea și întreținerea terenurilor de uz comun din interiorul cartierelor, precum și a terenurilor utilizate de autoritățile administrației publice locale; 2) salubrizarea pasajelor, a străzilor, a peluzelor neincluse în suprafața curții blocului locativ/condominiului, precum și amenajarea și întreținerea acestor

terenuri; 3) reparația capitală curentă și deservirea sistemelor de drenaj de cartier, a canalelor pentru scurgerea și evacuarea apei meteorice, a obiectelor de protecție civilă; 4) iluminarea străzilor, a cartierelor și a terenurilor utilizate de autoritățile administrației publice locale; 5) combaterea rozătoarelor și a insectelor în fondul locativ, indiferent de forma de proprietate; 6) capturarea animalelor fără stăpân.

Potrivit pct.94 din Regulamentul menționat plata pentru evacuarea deșeurilor municipale solide se calculează pentru o persoană și se percepe în baza normelor și a tarifelor stabilite, conform contractelor încheiate între prestatorul de serviciu și consumator sau prestatorul de serviciu și asociație/gestionar.

Totodată a indicat că, potrivit pct.35 din Hotărîrea Curții Constituționale nr.52 din 20 iunie 2020, Curtea observă că, așa cum rezultă din articolul 25 alin. (1) al Legii nr. 1402 din 24 octombrie 2002, persoanele fizice și juridice proprietari de apartamente debranșate sau nedebranșate de la sistemul centralizat al serviciului public pot fi obligați să achite contravaloarea serviciilor comunale doar dacă efectiv „beneficiază de serviciile publice de gospodărire comunală”, indiferent dacă aceste servicii sunt destinate întreținerii spațiului individual al proprietarului sau spațiului aflat în proprietate comună forțată.

Astfel, a relatat că, după cum rezultă din descifrarea plăților pentru serviciile comunale, pîrîtul a calculat plata pentru servicii comunale și necomunale, pentru următoarele tipuri de servicii: servicii de administrare, transportare deșeuri, deservirea echipament tehnic, deservire lift, cheltuieli comune, datorii, spalarea sistemei, care ar fi fost furnizate la apartamentul reclamantei.

Pornind de la prevederile pct.4 și 5 din Regulamentul cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.281/2024, constată că legea prevede o listă exhaustivă a serviciilor comunale și necomunale, care pot fi prestate de operatori, printre care nu se regăsesc serviciul pretins de cheltuieli comune, datorii și spalarea sistemei.

A menționat că, din considerentul indicat, reclamanta este împotrivă ca să i se calculeze și să i solicite plata pentru servicii comunale, neprevăzute de lege.

În partea ce ține de datorii, indică la o netransparență a serviciului, or el nu se referă la servicii comunale concrete, cu indicare în factură în mod separat pentru fiecare serviciu comunal care pretins ar înregistra datorii. Astfel, consideră întemeiată acțiunea contra impunerii unor servicii comunale neprevăzute de lege, în această parte.

Cu privire la serviciul pretins prestat de deservire a blocului și deservire a echipamentului tehnic, cu trimitere la pct.8 sbpct 2 din Regulamentul cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.281/2024, constată, că pentru verificarea corectitudinii inițierii și efectuării calculelor, este necesară întemeiere pe hotărîrea Adunării Generale a APC A0150-0220, care nu a fost prezentată la solicitarea reclamantei.

Astfel, lipsa temeiului pentru calcularea plății pune reclamanta în imposibilitate de a verifica legalitatea ei, și din acest motiv, principial consideră că acțiunea urmează să fie admisă.

Același argument îl aduce suplimentar pentru toate tipurile de servicii comunale, a căror temei rezidă în hotărîrea legală a Adunării Generale, despre care nu este nici o probă. Mai mult ca atît, contrar principiilor de transparență a calculării spre plată a serviciilor comunale, cuantumul plăților lunare nu se întemeiază pe un raport al gestionarului blocului locativ, comunicat consumatorilor, privind cheltuielile real efectuate pentru furnizarea serviciului și modul de repartizare a lor între ceilalți beneficiari. Adică, nu este nici o probă, că calculele reflectate în factura de plată nu reprezintă arbitrariu, care impune sarcini excesive proprietarilor de locuințe, precum și nu atentează la dreptul de proprietate privată, așa cum este garantat de art.l Protocol 1 CEDO.

Reieșind din cele expuse supra, solicită a obliga pîrîtul APC A0150-0220 să excludă din calculul plății pentru serviciile comunale și necomunale, reflectate în factura de plată remisă reclamantei Mîndru Iulia, pentru locuința sa din mun.Chișinău, str.*****, a plăților pentru serviciul de administrare, serviciul de deservire a echipamantului tehnic, cheltuieli comune, datorii, spalarea sistemei.

La data de 09 aprilie 2025, APC A0150-0220 a depus referință la cererea de chemare în judecată înaintată de Iulia Mîndru, prin care a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată din următoarele considerente.

Potrivit art. 21 din Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324 din 10 martie 1993, proprietarii de locuințe privatizate participă la cheltuielile comune de întreținere a locurilor de uz comun, a terenurilor de pe lângă imobil, de reparație curentă și capitală a imobilului, a sistemelor inginerești interioare. Cota de cheltuieli se stabilește în funcție de suprafața locativă ocupată și de numărul de persoane care locuiesc pe ea, fapt ce se consemnează în clauzele contractelor de întreținere și deservire a locuințelor și a terenurilor aferente blocurilor de locuințe.

În sensul art. 23 alin. (5) din aceiași Lege, 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 conformitate cu pct. 5 din 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, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19.02.2002, sunt prevăzute următoarele servicii comunale: a) livrarea energiei termice pentru încălzirea apartamentelor, încăperilor locuibile în cămine și locurilor de uz comun din blocurile locative; b) alimentarea cu apă caldă menajeră; c) alimentarea cu apă potabilă; d) evacuarea apelor uzate; e) transportul deșeurilor menajere solide și lichide; f) servicii ascensor; g) deservirea tehnică și reparația blocurilor locative cu apartamente, a blocurilor căminelor cu încăperi locuibile; h) deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului; i) salubrizarea locurilor de uz comun și a terenurilor aferente blocului locativ.

Suplimentar, atenționează că toate calculele pentru serviciile locativ-comunale sunt efectuate în baza informației primare prezentată lunar de către gestionarul fondului

locativ APC A01540-0220 de către prestatorii de servicii SA „Apă Canal Chisinău” și SA „Termoelectrica” .

Totodată a relatat că, potrivit pct. 8 alin. (5) din aceiași Regulament, proprietarul, locatarul încăperilor nelocuibile din blocul locativ achită în mod obligatoriu plata pentru deservirea tehnică și reparația elementelor de uz comun, salubrizarea terenului aferent blocului, conform tarifelor aprobate pentru bloc și celor aprobate prin contractul încheiat cu gestionarul fondului locativ.

În conformitate cu prevederile pct. 17, 18 din 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 aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19.02.2002, plățile pentru serviciile locativ comunale și necomunale 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. Achitarea plăților se efectuează de către proprietarii, chiriașii și locatarii caselor individuale, apartamentelor/încăperilor locuibile în cămine și încăperilor nelocuibile din bloc, de regulă, prin instituțiile bancare și oficiile poștale, dacă în contractele încheiate nu este prevăzut altceva.

A menționat că, respectiv anual gestionarii fondului locativ pregătesc sistemul de încălzire pentru noul sezon, prin care se spala sistemul, pentru serviciul dat sunt achitate anumite sume de bani prestatorului de servicii, iar suma achitata se împarte proporțional proprietarilor apartamentelor.

La fel, a relatat că, la adunarea generală a locatarilor au fost majorate tarifele cu privire la cheltuilelele comune, la deservirea echipantului tehnic, pentru spalarea sistemei pe motiv că blocul este vechi si necesită reparație suplimentară, iar pentru a putea acoperi cheltuilelile a fost aprobată decizia de majorare la data de 25 mai 2022, la adunarea generală au fost prezenti 41 de locatari.

Astfel reclamantul avînd calitate de memebru al asociației are obligația de a achita cotă sa de contribuție - sumă corespunzătoare din cheltuielile asociației pe care fiecare proprietar din condominiu este obligat să o plătească (lunar etc.), conform calclulelor emise de către prestatorul de servicii.

Totodată menționează că, în art.34 din Legea condominiului este stabilit că, Adunarea generală este organul suprem de conducere al asociației și este formată din toți proprietarii din condominiu. Hotărârile adunării generale adoptate în condițiile legii sunt obligatorii pentru toți proprietarii din condominiu, inclusiv cei care nu au participat la adunare ori au votat împotrivă, precum și pentru toate organele asociației.

În acest sens, a indicat că, deciziile adunării nu au fost contestate de către reclamantă, totodată menționeează că reclamanta a refuzat orice discuții directe cu pîrîtul. Pîrîtul mereu a fost transparent și deschis pentru a da raspun la tarife și modul lor de calcul.

În ședința de judecată reclamanta Iulia Mîndru a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea integrală a acesteia. Totodată a relatat că, datoria în sumă

de 1365,19 lei constituie fondul de rezervă, însă nu este de acord din motiv că această sumă a fost adunată fără a i se comunica pentru ce a fost adunată și pentru ce a fost cheltuită, respectiv ea nu cunoște pentru ce să o plătească, atât timp cât nimic nu se ia din acest fond, iar în cazul în care este nevoie ceva de reparat în bloc, locatarii achită. Referitor la suma încasată ca cheltuielile comune în mărime de 2035,15 lei, dacă acestea au fost calculate pentru achitarea acoperișului, consideră necesar să i se prezinte bonul fiscal și cum se solicită încasarea sumei menționate din contul său. A indicat că, este de acord și cu cheltuielile pentru spălarea sistemei, dar vrea să fie scutită de la plata datoriilor, având în vedere că nu cunoaște pentru ce i se solicită aceste sume. La fel, a specificat că, cunoaște că, a fost adunare generală cu locatarii în anul 2022, dar nu a fost prezentă, nici a doua zi când a solicitat lista persoanelor prezente, nu a vurt să i-o prezinte, la fel la adunarea din 22 iulie 2024 nu a participat din motive de sănătate, însă ulterior s-a adresat administrației blocului pentru a-i comunica despre ce s-a discutat la ședința locatarilor, însă nu a primit nici un răspuns. A indicat că, din câte cunoaște procesele-verbale și hotărârile asociației nu au fost contestate, la fel nici ea nu le-a contestat. De asemenea a indicat că, nu cunoaște în ce mod asociația cheamă locatarii la adunările generale, dar consideră că urma să fie plasat un anunț la ușa de la intrare pentru a fi în vizorul tuturor. Consideră că persoanelor ce le-a fost adus la cunoștință despre adunare, a fost în momentul când ea nu se aflat acasă, fiindcă periodic este internată pentru a urma tratamente.

Reprezentantul reclamantei, avocatul Valentin Fediuc a susținut motivele de fapt și de drept din cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea integrală a acesteia. La fel, consideră că, la caz sunt întrunite condițiile de declarare din oficiu a ineficienței hotărârilor adunărilor generale care vizează stabilirea unor tarife.

Reprezentantul pârâtului, avocatul Nadejda Rotaru în ședința de judecată nu s-a prezentat, solicitând prin cererea din 16 noiembrie 2025 amânarea ședinței de judecată din motiv că este în imposibilitate de a se prezenta, fiind antrenată la seminar. Instanța de judecată având în vedere că este a doua cerere consecutiv de amânare a examinării cauzei din partea reprezentantului pârâtului, iar art. 206 alin. (5) din Codul de procedură civilă, stabilește expres că, judecarea cauzei în legătură cu neprezentarea motivată a reprezentantului poate fi amânată o singură dată la solicitarea întemeiată a participantului la proces, a considerat cererea de amânare neîntemeiată cu caracter de tergiversare a examinării cauzei și a dispus examinarea cauzei în lipsa reprezentantului pârâtului, avocatul Nadejda Rotaru.

Pârâtul APC A0150-0220 fiind citat legal despre data și ora ședinței de judecată nu s-a prezentat și nu a anunțat instanța de judecată despre motivele neprezentării, astfel că în conformitate cu art. 206 alin.(3) din Codul de procedura civilă, instanța a considerat posibilă examinarea cauzei în lipsa părții pârâte.

Audiind explicațiile participanților la proces, studiind materialele cauzei întru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spața, instanța de judecată consideră necesar de a respinge cererea de chemare în judecată ca neîntemeiată, din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art. 5 alin.(1) Cod de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime.

Articolul 6 din Cod de procedură civilă, statuează, că instanța judecătorească exercită apărarea drepturilor, libertăților şi intereselor legitime prin somare la executarea unor obligații, prin declararea existenței sau inexistenței unui raport juridic, prin constatarea unui fapt care are valoare juridică, prin alte modalități, prevăzute de lege.

În conformitate cu art. 117 alin. (1) din Codul 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.

În conformitate cu art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Conform art. 121 Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

În conformitate cu art.130 alin. (1)-(3) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.

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

În temeiul art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.

În ședința de judecată s-a constatat cu certitudine că, Iulia Mîndru este proprietara apartamentului nr. 87 din blocul locativ din str. *****, mun. Chișinău.

Totodată s-a stabilit că, blocul locativ din str. *****, mun. Chișinău este administrat de APC A0150-0220.

La fel se atestă că, Iulia Mîndru a recepționat factura pentru luna decembrie 2024 din partea APC A0150-0220 cu privire la achitarea serviciilor comunale și necomunale compuse din: serviciul de administrare în sumă de 2577, 90 lei, deservire echipament tehnic în mărime de 1718, 60 lei, transportare deșeuri în sumă de 36, 92 lei, deservire lift în mărime de 59, 85 lei, cheltuieli comune în sumă de 2035, 15 lei, datorii în mărime de 1365, 19 lei și spălarea sistemei în sumă de 43, 40 lei (f.d.13).

Nefiind de acord cu sumele indicate în factura respectivă, Iulia Mîndru la 17 ianuarie 2025 a înaintat pârâtei APC A0150-0220 o pretenție prin care a solicitat excluderea din factură a sumelor calculate pentru următoarele serviciile: -serviciul de administrare în sumă de 2577, 90 lei, -serviciul de deservire echipament tehnic în mărime de 1718, 60 lei, - cheltuieli comune în sumă de 2035, 15 lei, -datorii în mărime de 1365, 19 lei și spălarea sistemei în sumă de 43, 40 lei, invocând că aceste servicii nu au fost și nu sunt furnizate acesteia (f.d.12).

La 19 februarie 2025 Iulia Mîndru a înaintat prezenta cerere de chemare în judecată împotriva APC A0150-0220 prin care solicită obligarea pârâtei să excludă din factura de plată calculul plăților pentru serviciile comunale și necomunale și anume plata pentru serviciul de administrare, serviciul de deservire a echipamentului tehnic, cheltuieli comune, datorii și spălarea sistemei.

Astfel, instanța reține că, conform pct. 4 și 5 din Regulamentul cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 281 din 17 aprilie 2024 *din categoria serviciilor comunale* fac parte: 1) livrarea energiei termice pentru încălzirea unității, a locurilor de uz comun din blocurile locative, precum și pentru încălzirea și/sau prepararea apei calde menajere, și/sau pentru răcire; 2) alimentarea cu apă potabilă; 3) canalizarea; 4) evacuarea deșeurilor municipale solide și lichide; 5) întreținerea ascensorului; 6) administrarea fondului locativ public și privat; 7) salubrizarea și amenajarea terenului aferent. *Din categoria serviciilor necomunale* fac parte :1) furnizarea energiei electrice; 2) furnizarea gazelor naturale; 3) comunicațiile electronice; 4) prevenirea incendiilor; 5) serviciul de securitate și pază; 6) serviciul interfon.

Totodată conform pct. 7 din Regulamentul menționat, proprietarii pot stabili plata pentru alte servicii neincluse în prezentul Regulament, în conformitate cu prevederile Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu.

În această ordine de idei, instanța de judecată reține că, din Regulamentul cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 281 din 17 aprilie 2024 rezultă care sunt serviciile incluse în categoria servicilor comunale și necomunale.

Conform pct. 8 subpct (2) din Regulamentul cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 281 din 17 aprilie 2024, elaborarea, aprobarea și reglementarea tarifelor/prețurilor se efectuează în modul următor: *tarifele pentru deservire tehnică și reparația blocurilor locative*, a ascensoarelor, a instalațiilor tehnice interioare și cele pentru salubrizarea terenului aferent se aprobă de către *adunarea generală*, în conformitate cu prevederile Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu. Tarifele se determină conform cerințelor din NCM A.01.16 „Metodologia de calculare a tarifelor pentru deservirea tehnică, reparația blocurilor locative și închirierea locuințelor” și din CP L.01.09 „Instrucțiuni privind formarea tarifelor pentru serviciile de întreținere tehnică a ascensoarelor”.

Conform pct. 21 din Regulamentul indicat, administrația condominiului/blocului locativ include următoarele activități: 1) deservirea tehnică și reparația blocului locativ; 2) deservirea tehnică, menținerea în stare funcțională și reparația instalațiilor tehnice din

blocul locativ; 3) întreținerea încăperilor și a locurilor de uz comun din blocul locativ; 4) salubrizarea și amenajarea terenului aferent; 5) reabilitarea blocului locativ.

Potrivit pct. 22 și 23 din același Regulament stabilesc că, organizarea lucrărilor de întreținere și de reparație a unităților se efectuează de către proprietari de sine stătător, iar *lucrările de întreținere și de reparație a condominiului/blocului locativ*, *a rețelelor inginerești și a locurilor de uz comun – de către asociație*/gestionar, *din contul proprietarilor*.

Plata pentru administrarea condominiului/blocului locativ, reparația elementelor constructive și a instalațiilor tehnice interioare de uz comun se efectuează lunar, proporțional cotei-părți și se stabilește în baza tarifului aprobat conform pct. 8, subpct. 2.

Iar pct. 26 din Regulamentul cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 281 din 17 aprilie 2024 prevede că, *în scopul asigurării transparenței, asociația/gestionarul include lunar în factura de plată*, *separat, plata pentru administrarea condominiului/blocului locativ, pentru deservirea tehnică și reparația instalațiilor tehnice interioare, conform tarifelor aprobate*.

Astfel, instanța constată că, în factura de plată pentru luna decembrie 2024 pentru apartamentul nr. 87 din str. *****, mun. Chișinău au fost incluse următoarele datorii pentru serviciile: -serviciul de administrare în sumă de 2577, 90 lei, - deservire echipament tehnic în mărime de 1718, 60 lei,- cheltuieli comune în sumă de 2035, 15 lei, datorii în mărime de 1365, 19 lei și spălarea sistemei în sumă de 43, 40 lei.

La caz, este de menționat că serviciile a căror plată se solicită prin factura menționată se încadrează în serviciile comunale și necomunale prevăzute în Regulamentul cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 281 din 17 aprilie 2024.

Mai mult, ca atât că, instanța de judecată reiterează că, pct. 7 din Regulamentul menționat, prevede expres și posibilitatea proprietarilor de a stabili plăți și pentru alte servicii neincluse în Regulament, însă care să fie în conformitate cu prevederile Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu.

Astfel, instanța de judecată reține că, conform materialelor cauzei și anume înscrisurilor prezentate de către partea pârâtă la referință rezultă că, conform procesului-verbal al adunării generale repetate a APC A0150-0220 din 25 mai 2022 s-a decis de schimbat denumirea serviciului *fondul de rezervă* în *reparații curente*, precum și mărirea tarifului pentru serviciul dat de la 0, 50 bani la 1 lei pe m^2, totodată s-a decis mărirea tarifului pentru cheltuielile de gospodărire de la 1 lei la 1, 50 lei pe m^2 (f.d.40-45).

La fel, conform procesului-verbal al adunării generale (repetate) a APC A0150-0220 din 22 iulie 2024 s-a constatat că, *serviciul reparații curente* reprezintă *deservirea echipament tehnic* și s-a decis ca *suma necesară pentru acoperiș să fie împărțită la metru pătrat, iar pentru conducta de apă și sistema de canalizare să fie egală pentru fiecare apartament , deoarece fiecare are* câte două coloane de aprovizionare. Suma de bani să fie inclusă factură și să fie achitată în 2-3 luni după posibilitate. Pentru ca să fie și mai clar, la un apartament cu 3 camere va fi aproximativ suma de 1925 lei, pentru un

apartament cu două camere -1750 lei, iar pentru un apartament cu o cameră -1500 lei (f.d.49-54).

Conform informației remisă de APC A0150-0220 la 29 iulie 2024 către SRL „Info Bon" se solicită de a fi inclusă în factura de plată pentru luna iulie 2024 pentru blocul locativ 76/1 la rubrica *cheltuieli comune* tariful de 11, 5 lei pentru m^2 precum și pentru fiecare apartament suma de 1145 lei (f.d.55).

În aceste circumstanțe, instanța constată că, la adunarile generale a APC A0150-0220 au fost stabilite atât tariful pentru fondul de rezervă care ulterior a fost schimbat în reparații curente, care reprezintă serviciul de deservirea echipament tehnic cât și tariful pentru cheltuielile de gospodărire care reprezintă serviciul de administrare.

Totodată la adunarea generală a locatarilor s-a decis cu unanimitate de voturi de a include în facturile de plată și cheltuieli comune pentru reparația acoperișului și pentru conducta de apă și sistema de canalizare.

Or, comform facturilor prezentate de către reclamantă rezultă cert că, pentru serviciul de administrare se încasează un tarif de 1,5 lei pentru m^2, iar pentru serviciul de deservire echipament tehnic se percepe un tarif de 1, 0 lei pentru m^2, conform hotărârii adunării generale a APC A0150-0220 din 25 mai 2022.

În privința serviciului inclus în factura de plată din luna decembrie 2024 eliberată pe numele Iuliei Mîndru la rubrica „datorii în mărime de 1365, 19 lei" instanța de judecată reține că conform înscrisurilor prezentate de către partea pârâtă acestea reprezintă datoriile pentru *fondul de rezervă* acumulate pe perioada 01 iunie 2020 până la 01 octombrie 2022.

Respectiv, deși serviciul ce se referă la *fondul de rezervă* a fost inclus lunar în facturile de plată, de către Iulia Mîndru nu a fost achitat, fapt ce atestă că s-au format ca datorie.

Astfel, argumentul reclamantei precum că, nu a achitat serviciul ce se referă atât la datorii în mărime de 1365, 19 lei precum și celelalte servicii din motiv că nu cunoaște pentru ce se solicită, instanța îl apreciază critic, or, toate aceste servicii au fost discutate la adunările generale a APC A0150-0220, fiind decis și asupra tarifelor pentru aceste servicii, iar faptul că Iulia Mîndru nu participă la adunările generale a asociației nu o scutește de la achitarea acestora.

Mai mult, art. 34 alin. (2) din Legea nr. 187 din 14 iulie 2022 cu privire la condominiu, stabilește că*, hotărârile adunării generale* adoptate în condițiile legii *sunt obligatorii pentru toți proprietarii din condominiu, inclusiv cei care nu au participat la adunare* ori au votat împotrivă, precum și pentru toate organele asociației.

Totodată este de menționat că, însăși reclamanta Iulia Mîndru în cadrul ședinței de judecată a comunicat că nu cunoaște dacă hotărârile adunării generale a APC A0150-0220 au fost contestate și nici ea nu le-a contestat.

La fel, instanța mai evidențiază că, conform materialelor cauzei rezultă că, anterior Iulia Mîndru s-a mai adresat cu unele notificări către administrația APC A0150-0220 prin care a solicitat prezentarea informațiilor referitor la unele servicii incluse în facturile de plată, inclusiv ce se referă la fondul de rezervă, iar prin răspunsul din 09 august 2024, președintele consiliului de administrare a APC A0150-0220 P. Frunze i-a comunicat

următoarele : „La adunarea generală repetată a locatarilor din 25 mai 2022 s-a luat decizia de a mări tariful de la 0,50 bani la 1 leu și fondul de rezervă să se numească fond de reparații curente, să răspundă exact la menirea propriu-zisă, dar în noiembrie 2022, au trecut cu calcularea serviciilor comunale la SRL „Infobon”, care le-au propus să se numească deservire echipament tehnic deoarece așa este programa lor și așa ei lucrează cu tot orașul și clar că consiliul de administrare a fost nevoit să accepte. Aceste denumiri sunt corecte, au aceiași menire de-a colecta finanțe în acest fond pentru reparații-întreținere și buna funcționare a bunurilor comune. Pentru reparații capitale cum este preconizat să schimbe în totalitate traseul la apa potabilă si canalizarea, să renoveze acoperișul si sistema pluvială (care sunt foarte costisitoare) la adunarea generală repetată a locatarilor din 22 iulie 2024 s-a luat decizia de-a colecta adăugător bani la fondul care-l au acumulat, pentru a îndeplini aceste lucrări. Toate aceste măsuri se fac în baza Legii Nr.187 din 14 iulie 2022 cu privire la condominiu, care îi obligă să țină în stare bună acoperișul blocului, evacuarea apelor pluviale, sistema de aprovizionarea cu apă potabilă, canalizarea, să întrețină în curățenie terenul adiacent blocului și altele”.

Prin urmare, instanța constată că, toate serviciile incluse în factura de plată pentru luna decembrie 2024 pe numele Iulie Mîndru pentru apartamentul nr. 87 din str. *****, mun. Chișinău se includ în categoria serviciilor comunale și necomunale prevăzute de Regulamentul cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 281 din 17 aprilie 2024 și Legea nr. 187 din 14 iulie 2022 cu privire la condominiu și a căror tarife au fost stabilite de adunarea generală a APC A0150-0220.

Totodată, conform art. 48 alin. (1)-(5) din Legea nr. 187 din 14 iulie 2022 cu privire la condominiu, 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). Se interzice pretinderea de la proprietar de către asociație a oricărei plăți, cu orice titlu, care nu corespunde cerințelor prezentului alineat.

Dacă unitatea se află în posesia unei alte persoane decât proprietarul, acest posesor poartă răspundere solidară cu proprietarul pentru plata către asociație a cotei de contribuție, însă doar în raport cu obligațiile devenite scadente pe perioada de posesie.

Cheltuielile asociației sunt suportate de către asociație în temeiul hotărârii adunării generale ori al unei dispoziții exprese a prezentei legi. Ele cuprind în special: a) cheltuieli legate de remunerația organelor asociației și plăți salariale; b) cheltuieli în temeiul contractului de administrare încheiat de către asociație cu gestionarul; c) cheltuieli legate de exploatarea, repararea sau întreținerea părților comune; d) cheltuieli de judecată suportate de asociație conform art. 44 alin. (7); e) cheltuieli de restituire de către asociație a unei finanțări rambursabile (împrumut, credit, leasing etc.) contractate de către asociație în baza hotărârii adunării generale; f) cheltuieli aferente serviciilor intermediate în măsura în care acestea nu trebuie suportate direct de către consumator conform art. 49.

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.

Asociația are obligația de a respecta actele normative privind modul de repartizare către proprietari a cheltuielilor asociației.

În conexiunea celor relatate, instanța de judecată menționează că proprietarii apartamentelor sunt obligați să achite cotele lor părți de contribuție asociației, iar Iulia Mîndru fiind proprietara apartamentului nr. 87 din blocul locativ situat pe adresa str. ***** din mun. Chișinău îi revine această obligație, astfel, că temeiuri de excludere a plăților calculate în factura de plată pentru luna decembrie 2024 eliberată pe numele reclamantei pentru serviciile : -serviciul de administrare în sumă de 2577, 90 lei, -serviciul de deservire echipament tehnic în mărime de 1718, 60 lei, - cheltuieli comune în sumă de 2035, 15 lei, -datorii în mărime de 1365, 19 lei și spălarea sistemei în sumă de 43, 40 lei nu sunt.

Referitor la raționamentul reclamantei precum că nu a cunoscut despre adunările generale a APC A0150-0220 nu poate fi reținut, or, însăși reclamanta a menționat în ședința de judecată că, cunoaște că a fost adunarea generală cu locatarii în 2022, dar nu a fost prezentă, iar la adunarea din 22 iulie 2024 nu a participat din motive de sănătate.

Ce ține de argumentul Iuliei Mîndru precum că, după adunarea generală a locatarilor din 22 iulie 2024 nefiind prezentă din motive de sănătate și adresându-se administrației blocului pentru a-i comunica despre ce s-a discutat la ședința locatarilor, nu a primit nici un răspuns urmează a fi respins, or, prin răspunsul din 09 august 2024 anexat chair de reclamantă la cererea de chemare în judecată, rezultă cert că, Președintele consiliului de administrare a APC A0150-0220 i-a comunicat care a fost hotărârea adunării generale a locatarilor din 22 iulie 2024 (f.d.11).

Referitor la solicitarea reprezentantului reclamantei, avocatul Valentin Fediuc cu privire la declararea de către instanță din oficiu a ineficienții hotărârilor adunării generale a APC A0150-0220, instanța îl consideră neîntemeiat, or, acesta nu a indicat care ar fi temeiul de drept ca instanța să declare din oficiu ineficiența hotărârilor.

Având în vedere cele menționate, instanța de judecată constată că, cele indicate în cererea de chemare în judecată sunt neîntemeiate, fapt pentru care ajunge la concluzia de a respinge cererea de chemare în judecată depusă de Iulia Mîndru împotriva APC A0150-0220 cu privire la obligarea excluderii din factura de plată a sumelor pentru serviciu de administrare, serviciu de deservire a echipamentului tehnic, cheltuieli comune, datorii și spălarea sistemei, ca fiind neîntemeiată.

În conformitate cu art. 236, 238-241 din Codul de procedură civilă, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ș t e :

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Iulia Mîndru împotriva Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0220 cu privire la obligarea excluderii din factura de plată a sumelor pentru serviciu de administrare, serviciu de deservire a

echipamentului tehnic, cheltuieli comune, datorii și spălarea sistemei, ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile, de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Preşedintele şedinţei,
judecătorul Mihaela Scripliuc