Dosarul nr. 2-394/24
2-24046475-08-2-26042024

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

Dispozitivul hotărârii a fost pronunțat la 12 iulie 2024 în or. Anenii Noi

Judecătorul Judecătoriei Anenii Noi, sediul central, Cașcaval Andrei, a examinat în procedura cererilor cu valoare redusă, în baza materialelor anexate la dosar, cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Asociația de Coproprietari în Condominiu A0110-0163 împotriva lui Catanoi Sergiu și Catanoi Ana cu privire la încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată

a c o n s t a t a t:

Argumentele părților:

La data de 26.04.2024, reclamantul Asociația de Coproprietari în Condominiu A0110-0163, a înaintat cererea de chemare în judecată împotriva lui Catanoi Sergiu și Catanoi Ana cu privire la încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamantul menționează că, pârâții Catanoi Sergiu și Catanoi Ana sunt proprietari asupra bunului imobil din adresa: *****bd. *****, ap.*****, înregistrat cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de ***** m.p., în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din 20.04.2022.

Până la momentul actual pârâtul a acceptat prestarea serviciilor de către APC A0110-0163, fapt ce se confirmă de către informația despre beneficierea serviciilor locativ-comunale de către locatar.

Mai mult ca atât, locatarul nominalizat mai sus nu a contestat bonurile de plată pentru serviciile prestate, fapt ce indică la acordul tacit la calitatea serviciilor prestate.

Astfel, reieșind din cele menționate mai sus au apărut relații dintre locatar (care de fapt și este consumator) și APC A0110-0163 în calitate de gestionar al fondului locativ.

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

Pârâtul nu a achitat plata pentru serviciile locativ-comunale prestate, iar datoria formată pentru perioada de 01.02.2022-01.03.2024, constituie suma de 4.470,60 lei, datorie formată din: deservirea blocului; transportarea deșeuri (gunoiului), lift deservirea tehnică; deservirea tehnică scara, apa potabilă etc.

Menționează, că Asociația de Coproprietari în Condominiu a fost înregistrară la 17.08.2021, obiectul principal de activitate conform Extrasului fiind-administrarea imobilelor pe baza de tarife sau contracte (extrasul din ASP se anexează). La momentul creării 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.

În momentul procurării apartamentului în blocul locativ, noul proprietar a procurat

concomitent și spațiul comun și terenul aferent al blocului locativ proporțional cotei lui în condominiul (m.p. apartamentului procurat). Acest drept este prezumat în art. 355 Cod civil, Legea condominiului art. 5,6, Legea cadastrului.

Coproprietatea poarta 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 proprietate comună este obligat să achite toate serviciile aferente administrării blocului locativ și spațiilor comune.

Cuantumul plăților pentru deservire blocului locativ în condominiul a fost stabilit la adunarea generală a coproprietarilor-membrilor condominiului.

La data de 01.11.2021 între ACC nr. 56/263 și S.R.L. Administrare-bloc a fost încheiat contract de deservire a proprietății imobiliare în condominiu. În baza acestui contract S.R.L. Administrare bloc a fost desemnată pentru achitarea serviciilor juridice pentru asistența juridică prestată către ACC - contractul din 01.11.2021, Anexa nr. 1, p.e.-anexate. În baza celor invocate a fost efectuat transfer pentru asistența juridică prestată de către Cabinetul Avocatului Perebicovscaia Maria (ordin de plată anexat) în baza facturii fiscale anexate cu denumirea dosarului și debitorului în cauză. Suma conform facturii anexate solicită să fie încasată de la pârât.

Astfel, reclamantul Asociația de Coproprietari în Condominiu A0110-0163 solicită încasarea de la Catanoi Sergiu și Catanoi Ana a sumei de 4.470,60 lei, datorii acumulate pentru serviciile locativ comunale, încasarea dobânzii de întârziere pentru perioada februarie 2022 - februarie 2024, conform calculului Prolex anexat la prezenta cerere în mărime de 1.173,96 lei, taxei de stat în sumă de 275,75 lei și asistența juridică în sumă de 1.600 lei.

Prin încheierea Judecătoriei Anenii Noi sediul central din 29.04.2024, cererea de chemare în judecată înaintată de Asociația de Coproprietari în Condominiu A0110-0163 împotriva lui Catanoi Sergiu și Catanoi Ana cu privire la încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată, a fost acceptată spre examinare în procedura cererilor cu valoare redusă.

Pârâții Catanoi Sergiu și Catanoi Ana au depus în instanță de judecată referință la acțiune înaintată de reclamant.

În motivarea referinței a fost indicat, că nu sunt de acord cu sumele date, motiv din care a depus mai multe cereri (trei la număr) referitor la prezentarea informației de către reclamant, cereri expediate și în adresa reclamantului la data de 03.05.2024.

La materialele recepționate nu este clar de ce SRL ”Administrare Bloc” perfectează servicii juridice din numele APC 0110-0163, ori vre-o probă în acest sens, copii anexate nu au recepționat. S-au expus din contextul că factura fiscală referitor la serviciile juridice este a avocatului cu S.R.L. ”Administrare Bloc” și nu cu APC 0110-0163.

Lipsa acestor copii certificate în actele care le-a recepționat denotă fie neanexarea tuturor copiilor la numărul de copii de cerere de chemare în judecată, ori legislatorul indică direct că la cererile de chemare în judecată se depun în atâtea exemplare, câte părți sunt în litigiu, cu anexarea copiilor respective.

Prin urmare, pârâții Catanoi Sergiu și Catanoi Ana solicită scoaterea de pe rol, motivele de fapt și de drept au fost expuse în cererea privind scoaterea de pe rol.

La data de 30.05.2024 în instanță de judecată a parvenit cerere de la pârâții Catanoi Sergiu și Catanoi Ana cu privire la scoaterea cererii de chemare în judecată prin care au solicitat emiterea unei încheieri privind scoaterea cererii de chemare în judecată a Asociația de Coproprietari în Condominiu împotriva lui Catanoi Sergiu și Catanoi Ana de pe rol din motivul că nu a fost respectată procedura prealabilă extrajudiciară.

Prin încheierea Judecătoriei Anenii Noi sediul central din 12.07.2024, a fost dispus respingerea ca neîntemeiată cererea depusă de pârâții Catanoi Sergiu și Catanoi Ana cu privire la scoaterea de pe rol a cererii de chemare în judecată depusă de Asociația de Coproprietari în Condominiu împotriva lui Catanoi Sergiu și Catanoi Ana cu privire la încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată.

Aprecierea judecătorului:

Studiind materialele dosarului, judecătorul consideră necesar de a admite parțial cererea înaintată de Asociația de Coproprietari în Condominiu împotriva lui Catanoi Sergiu și Catanoi Ana cu privire la încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 276^2 alin. (1) Cod de procedură civilă, 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 în considerare dobânzile, penalitățile, cheltuielile de judecată și alte venituri accesorii, această cerere se examinează ca cerere cu valoare redusă.

Potrivit Hotărârii Guvernului nr. 1033 din 21 decembrie 2023 privind aprobarea cuantumului salariului mediu lunar pe economie, prognozat pentru anul 2024, s-a aprobat cuantumul salariului mediu lunar pe economie, în mărime de 13.700 lei, pentru utilizare în modul stabilit de legislație.

Ținând cont de faptul că suma datoriei formulate prin cererea de chemare în judecată depusă de Asociația de Coproprietari în Condominiu nu depășește 10 salarii medii pe economie prognozat la data sesizării instanței, judecătorul a dispus ca prezentul litigiu să fie soluționat potrivit procedurii în cazul cererilor cu valoare redusă, stabilită la capitolul XXI din Codul de procedură civilă.

Dispoziția art. 276^3 alin. (1) Cod de procedură civilă, prevede că procedura cu privire la cererile cu valoare redusă este scrisă.

Potrivit art. 276^4 alin. (2) Cod de procedură civilă, dacă, după ce i s-au comunicat cererea de chemare în judecată și înscrisurile anexate, pârâtul nu depune referință, soluționarea cererii se face în baza materialelor anexate la dosar.

Astfel, judecătorul a soluționat cererea în baza materialelor anexate la dosar.

Norma art. 117 alin. (1) Cod de procedură civilă prevede că, probe în cauze civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea

circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe 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 pretențiilor și obiecțiilor sale.

Prevederile art. 121 Cod de procedură civilă stipulează că, 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.

Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor.

Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.

Conform art. 774 alin. (1-3) 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. Obligația poate fi pură și simplă sau afectată de modalități. Prestația trebuie să fie posibilă și determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice și bunelor moravuri.

În temeiul 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.

Conform art. 1 din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30.03.2000, condominiul reprezintă complex unic de bunuri imobiliare, ce include terenul în hotarele stabilite şi blocurile (blocul) de locuinţe, alte obiecte imobiliare amplasate pe acesta, în care o parte, constituind locuinţele, încăperile cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă, se află în proprietate privată, de stat sau municipală, iar restul este proprietate comună indiviză. În cazul construcţiilor date în exploatare, condominiul se constituie prin asociere obligatorie a proprietarilor de bunuri imobile amplasate pe un anumit teritoriu. Asociaţia de coproprietari în condominiu reprezintă organizaţia proprietarilor de locuinţe care s-au asociat pentru administrarea, întreţinerea şi exploatarea în comun a complexului de bunuri imobiliare în condominiu.

Potrivit art. 5 din Legea nr. 913 din 30.03.2000, proprietatea comună în condominiu include toate părţile proprietăţii aflate în folosinţă comună: terenul pe care este construit blocul (blocurile), zidurile, acoperişul, terasele, coşurile de fum, casele scărilor, holurile, subsolurile, pivnețele și etajele tehnice, tubulaturile de gunoi, ascensoarele, utilajul şi sistemele inginereşti din interiorul sau exteriorul locuinţelor (încăperilor), care deservesc mai multe locuinţe (încăperi), terenurile aferente în hotarele stabilite cu elemente de inverzire, alte obiecte destinate deservirii proprietăţii imobiliare a condominiului.

În scopul administrării, întreţinerii şi exploatării în comun a proprietății comune în condominiu Asociația de Coproprietari în condominiu nr. 56/263, după modificarea APC A0110-0163, având ca gen de activitate administrarea imobilelor pe bază de tarife sau contract a blocului de pe bulevardul Decebal, 99 mun. Chișinău (f.d. 17), a încheiat contracte privind prestarea serviciilor publice de gospodărire comunală în condominiu cu operatorii serviciilor date în conformitate cu legislația în vigoare, inclusiv cu SRL

”Administrare-bloc” SRL, având ca obiect servicii de curățenie, servicii contabile, serviciile lăcătușului, serviciile electricianului, serviciile instalatorului tehnico-sanitar, servicii de deservire a curții comune, servicii juridice (f.d. 18-21).

Corespunzător art. 12 alin. (4) şi (5) al Legii nr. 913 din 30.03.2000, proprietarii participă la cheltuielile pentru întreținerea şi reparația proprietății comune în condominiu în modul stabilit de prezenta lege şi de alte acte legislative şi 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 întreţinerea şi reparaţia proprietăţii comune în condominiu.

Conform art. 14 al Legii nr. 913 din 30.03.2000, proprietarii/chiriaşii locuințelor din condominiu achită serviciile comunale şi alte servicii utilizate în conformitate cu legislația şi actele normative în vigoare. Factura de plată pentru serviciul respectiv se emite de către gestionarul fondului locativ, sau, dupa caz, de către operator cu indicarea termenului de achitare a acestuia conform clauzelor contractului.

În speţă, tarifele au fost împărţite tuturor proprietarilor de imobile proporţional cotei-părţi deţinute de fiecare proprietar în parte, având obligaţia de a achita în termen şi în cuantum deplin contravaloarea acestora conform facturilor/bonurilor de plată primite.

Întru confirmarea pretențiilor înaintate față de pârâții Catanoi Sergiu și Catanoi Ana, la cererea de chemare în judecată în calitate de probe, au fost anexate Registrul bunurilor imobile nr. 0100110477 (f.d. 14), extrasul din Registrul de Stat al persoanelor juridice nr. ***** din 21.09.2023 Asociația de Proprietari din Condominiu A0110-0163 (f.d. 15), contract nr. 03/01 de deservire a proprietății imobiliare în condominiu din 01 noiembrie 2021(f.d. 18-21), contract de prestare a serviciilor juridice nr. 39/07-20 din 29 iulie 2020 (f.d. 25), acord nr. 39/07/2-20 în baza contractului de asistență juridică nr. 39/07-20 din 29 iulie 2020 (f.d. 26) cât şi factura de fiscală nr. ***** din 19.04.2024 (f.d.28).

Procedura prealabilă a fost respectată de reclamant, fapt confirmat prin somaţiile din 19 iunie 2024, ce au fost expediate în adresa pârâților Catanoi Ana și Catanoi Sergiu (f.d. 10, 11).

Conform art.10 Cod civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să şi exercite drepturile şi să-şi execute obligațiile cu buna-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Neexercitarea de către persoanele fizice şi juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora.

Din înscrisurile prezentate s-a stabilit, că pârâții Catanoi Sergiu și Catanoi Ana sunt proprietari ai bunului imobil din adresa *****bd. *****, ap. *****, înregistrat cu nr. cadastral **********, cu suprafața totală de ***** m.p., în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din 20.04.2022 (f.d. 14).

Reieșind din cele menționate mai sus au apărut relații dintre locatar (care de fapt și este consumator) și APC A0110-0163 în calitate de gestionar al fondului locativ.

La data de 01.11.2021 între Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 56/263, iar actual APC A0110-0163 și S.R.L. ”Administrare-bloc” a fost încheiat contract de deservire a proprietății imobiliare în condominiu. În baza acestui contract S.R.L.

”Administrare bloc” a fost desemnată pentru achitarea serviciilor juridice pentru asistența juridică prestată către Asociația de Coproprietari în Condominiu A0110-0163, contractul din 01.11.2021.

Rezultând din informația cu privire la sumele facturate și achitate pentru serviciile locativ-comunale pentru perioada 01.01.2022 și 31.03.2024 (f.d. 12-13) și ordinul de încasare a numerarului (f.d. 15) pârâții au acumulat o datorie pentru serviciile comunale în sumă totală de 4.470,60 lei.

Dat fiind faptul că, până la momentul actual pârâții Catanoi Sergiu și Catanoi Ana nu şi-au executat obligaţia să achite plata serviciilor comunale folosite în ultima perioadă, în mărime totală de 4.470,60 lei, instanţa apreciază ca întemeiată pretenția reclamantului de încasare de la Catanoi Sergiu și Catanoi Ana în beneficiul Asociației de Coproprietari în Condominiu A0110-0163 a sumei datoriei în mărime de 4.470,60 lei.

Deși, pârâții în referința depusă au invocat că nu recunosc sumele date, aceștia nu au adus o argumentare plauzibilă în acest sens, indicând că au depus careva cereri la administratorul APC A0110-0163, respectiv judecătorul apreciază dezacordul ca unul declarativ și nefondat

La fel, reclamantul solicită încasarea dobânzii de întârziere în sumă totală de 1.173,96 lei pentru perioada februarie 2022-februarie 2024, pe care instanța de judecată o va admite reieşind din legislaţia în vigoare.

Instanța notează că deși, conform art. 942 alin. (1) și alin. (2) Cod 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.

Totodată, potrivit alin. (5) art. 942 Cod civil, debitorul consumator nu datorează asemenea dobândă de întârziere.

Potrivit calculul dobânzii de întârziere, a fost calculată pentru perioada 01.01.2022-29.02.2024, suma de 1.173,96 lei (f.d. 16).

Prin urmare, instanța de judecată nu va accepta și va respinge pretenția cu privire la încasarea dobânzii de întârziere solicitată de reclamant pentru a fi încasată.

În conformitate cu 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. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

Potrivit art. 82 Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat și din cheltuielile de judecare a cauzei.

Conform bonului de plată anexat la materialele cauzei, se atestă că reclamantul a

achitat taxa de stat la înaintarea acțiunii în mărime de 275,75 lei (f.d. 4), astfel judecătorul va admite parțial încasarea sumei de 250 lei în calitate de cheltuieli de judecată cu titlu de taxa de stat din contul pârâților Catanoi Sergiu și Catanoi Ana, în corespundere cu prevederile pct. 1.1.1 al Anexei nr. 1 al Legii taxei de stat nr. 213 din 31.07.2023.

Potrivit mandatului anexat la acțiune de către avocatul Perebicovscaia Maria și căruia pentru asistența juridică acordată i s-a achitat conform facturii fiscale nr. ***** din 19.04.2024 suma de 1.600 lei (f.d. 28), instanța consideră că, urmează a fi încasat suma de 1.200 lei, compensată reclamantului care are câștig de cauză proporțional părții admise, pe care o consideră justificată și una necesară.

În acest context, instanța va respinge alegațiile pârâților cu privire la netemeinicia solicitării încasării cheltuielilor pentru serviciile juridice, deoarece reclamantul a prezentat înscrisuri confirmative asupra acestui aspect, ce au fost menționate supra.

Finalmente, învederând raționamentele expuse judecătorul statuează de a admite parțial cererea de chemare în judecată înaintată de Asociația de Coproprietari în Condominiu A0110-0163 împotriva lui Catanoi Sergiu și Catanoi Ana cu privire la încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată.

În conformitate cu prevederile art. art. 276^2-276^4, 236, 238-241 Cod de procedură civilă, judecătorul

h o t ă r ă ş t e:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de Asociația de Coproprietari în Condominiu împotriva lui Catanoi Sergiu și Catanoi Ana cu privire la încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată.

Se încasează de la Catanoi Sergiu, a.n. *****, n/i *****și Catanoi Ana, a.n. *****, n/i ***** în beneficiul Asociației de Coproprietari în Condominiu A0110-0163, cod fiscal *****, datoria acumulată pentru serviciile locativ comunale în sumă de 4.470,60 lei și cheltuielile de judecată pentru achitarea taxei de stat în sumă de 250 lei, și pentru asistență juridică în sumă de 1.200 lei, iar în total suma de 5.920 (cinci mii nouă sute douăzeci) lei 60 bani.

În rest, acțiunea se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea cu drept de atac în ordine de apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 de zile, de la data pronunțării dispozitivului prezentei hotărâri, prin intermediul Judecătoriei Anenii Noi.

Judecător /semnătura/ Cașcaval Andrei

Copia corespunde originalului,
Judecător Cașcaval Andrei