Prima instanță: Judecătoria Anenii Noi (sediul Central) Judecător: Cașcaval Andrei

Dosar nr. 2a-4172/24
2-24046475-02-2a-01112024

D E C I Z I E

8 aprilie 2025 **municipiul Chișinău**

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

Instanța compusă din:
Președintele completului, judecătorul Ruxanda Pulbere
Judecătorii Ala Malîi și Roman Pascari

examinând în procedura cererilor cu valoare redusă, cererea de apel declarată de Catanoi Ana și Catanoi Sergiu, împotriva hotărârii Judecătoriei Anenii Noi (sediul Central), din 12 iulie 2024, pronunțată în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de Asociația de Coproprietari în Condominiu A0110-0163 către Catanoi Sergiu și Catanoi Ana cu privire la încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată,

C O N S T A T Ă:

Aprecierea și soluția instanței de fond:

1. 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.
2. În motivarea acțiunii reclamantul menționează că, pârâții Catanoi Sergiu și Catanoi Ana sunt proprietari asupra bunului imobil din adresa: mun. Chișinău, bd. Decebal, 99/M, ap.56, înregistrat cu nr. cadastral 0100110.477.13.056, cu suprafața totală de 18,2 m.p., în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-116 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.
3. 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.

4. 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.
5. 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.
6. 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 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.

10. Prin hotărârea Judecătoriei Anenii Noi (sediul Central), din 12 iulie 2024, s-a admis 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. S-a încasat 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 1021600034131, 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 s-a respins ca neîntemeiată.

Poziția părților în instanța de apel:

11. Nefiind de acord cu soluţia instanţei de fond, la 8 august 2024, în termenul de declarare a apelului, Catanoi Ana şi Catanoi Sergiu, au înaintat cerere de apel, solicitând admiterea prezentei cereri de apel. Casarea totală a hotărârii Judecătoriei Anenii-Noi, sediul Central nr.2-394/24 din 12.07.2024, casarea totală a încheierii Judecătoriei Anenii-Noi din 12.07.2024, rejudecarea cauzei cu pronunţarea: fie cu dispunerea scoaterii de pe rol a cererii APC A0110-0163 către Catanoi Ana şi Catanoi Sergiu din considerentul că nu a fost respectată procedura prealabilă, fie cu pronunţarea unei noi hotărâri potrivit modului primei instanţe prin care cererea de chemare în judecată depusă de către APC 0110-0163 vs Catanoi Sergiu, Catanoi Ana să fie respinsă integral.
12. În motivarea cererii de apel apelanții Catanoi Ana şi Catanoi Sergiu, au invocat că anume interpretarea eronată şi contracdictorie a stat la baza acestei cereri de apel, şi anume:
13. La instanţa de fond, când au fost informaţi despre necesitatea depenerii referinţei, au depus o cerere privind scoaterea de pe rol al cererii deoarece nu a fost respectată procedura prealabilă, şi ca rezultat la data de 12.06.2024 Judecătoria Anenii-Noi, sediul Central a emis o încheiere prin care a respins cererea noastră referitor la scoaterea cererii de pe rol, în motivare fiind indicat că pârâții nu au indicat norma materială care impune calea prealabilă de soluţionare a litigiului. Încheierea respectivă poate fi contestată numai odată cu fondul.
14. Contrar acestui fapt, în hotărârea supusă apelului instanţa de fond a constat că procedura prealabilă a fost respectată de reclamant, fapt confirmat prin somaţiile din 19 iunie 2024, ce au fost expediate în adresa pârâţilor Catanoi Ana şi Catanoi Sergiu (f.d. 10,11).
15. Adică, această procedură instanţa de fond a statuat-o obligatorie, ceea ce vine în contradicţie cu încheierea de respingere a scoaterii cererii de pe rol.
16. Suplimentar, această „procedură prealabilă” pe care instanţa de fond a statuat-o respectată, nu a fost respectată de către reclamant, iar instanța conform art. 267 Cod de procedură penală urma să scoată cererea de pe rol.
17. La materialele anexate la cererea de chemare în judecată au depistat două somaţii

expediate lui Catanoi Sergiu, la o adresă în care nu locuiesc de mulţi ani - rl Anenii-Noi, s. Hîrbovăţul-Nou, str. Victoriei 96 şi o somaţie expediată Catanoi Ana, la adresa rl Anenii-Noi, s. Roşcani, care de asemenea nu locuieşte acolo de mulţi ani. Ambii locuiesc în or. Anenii-Noi, strada Concelierii Naţionale nr. 15B, ap.20.

18. Ca rezultat, o somaţie nu a fost semnată de nimeni, cu menţiunea oficiului poştal „nereclamat", iar la a doua somaţiei este anexat avizul de recepţie cu semnătura unui oarecare „Bondari". Cine este acest Bondari, apelanții nu cunosc, precum şi nu cunosc pentru ce s-a semnat.
19. Cum a putut instanţa de fond să constate că procedura prealabilă a fost respectată este un mister.
20. Prin urmare, solicită declararea nulă a încheierii Judecătoriei Anenii-Noi, sediul Central din 12.07.2024, cu dispunerea scoaterii cererii de pe rol.
21. Tot la instanţa de fond au depus o referinţă cu solicitarea emiterii unei încheieri privind examinarea cauzei civile APC 0110-0163 vs Catanoi Sergiu, Catanoi Ana în procedură litigioasă generală, dar asupra acestei cereri instanţa de fond în general nu s-a expus, nu a făcut trimitere nici în hotărâre, nici în dispozitiv, prin ce apelanții consideră că le-a încălcat dreptul la un proces echitabil, precum şi dreptul la apărare.
22. În referinţă au mai indicat că la materialele recepţionate nu este clar de ce „Administrare Bloc" SRL perfectează servicii juridice din numele APC 0110-0163, or vreo probă în acest sens nu au recepţionat. S-au expus din contextul că factura fiscală (conform celor invocate în cererea de chemare în judecată) referitor la serviciile juridice este a avocatului cu SRL „Administrare Bloc" şi nu cu APC 0110-0163.
23. Potrivit facturii fiscale electronică rezultă cert că SRL „Administrare-Bloc" a achitat avocatei Perebicovscaia Maria cheltuielile de asistenţă juridică în sumă de 1600,00 lei. În baza contractului nr.03/01 din 01.11.2021 SRL „Administrare-Bloc" s-a obligat să presteze servicii juridice în scopul asigurării condiţiilor optime de trai ale locatarilor A.C.C. nr. 56/263.
24. Aşadar, conform acestui contract nr.03/01 din 01.11.2021 A.C.C. nr. 56/263 putea să efectueze aceste plăţi pentru serviciile juridice, însă în calitate de plătitor urma să figureze însăşi reclamantul A.C.C. nr. 56/263, dar nu SRL „Administrare-Bloc".
25. De asemenea, potrivit ordinului de plată şi facturii fiscale, rezultă cert că plătitor al serviciilor prestate de avocata Perebicovscaia Maria în sumă de 1600 lei este SRL „Administrare-Bloc" şi nu reclamantul A.C.C. nr.56/263, care are dreptul să solicite compensarea cheltuielilor de judecată. În concluzie subliniază că Curtea de Apel Chişinău pe cazuri similare deja s-a expus mai multe ori (Deciziile emise: Decizie nr. 2-22162733-02-2a-08062023 din 30 ianuarie 2024; Decizie nr. 2-22162853-02-2a-08062023 din 14 noiembrie 2023).

26. Referitor la acest fapt instanţa de fond nici nu a verificat legalitatea acestor acte şi nici nu s-a expus concret.
27. Apelanții constată că cele invocate în Hotărîrea Judecătoriei Anenii-Noi din 12.07.2024 şi cele invocate în încheierea Judecătoriei Anenii-Noi tot din 12.07.2024 (ambele emise în cauza respectivă) contravin una alteia.
28. Dacă instanţa de fond soluţiona şi admitea cererea privind examinarea cauzei în procedură litigioasă, cu participarea părţilor, nu se ajungea la prezentul apel.
29. În privinţa încasării datoriei acumulată pentru serviciile locative comunale în suma de 4460,60 lei, menţionează că toate normele şi argumentele indicate în cererea de chemare în judecată se referă la bunurile imobile care au destinaţia locativă.
30. Prin cerere de chemare în judecată reclamantul a indicat că pârâții sunt locatari a bunului imobil situat în mun. Chişinău, str. Decebal nr.99/M nr.56, cu nr. cadastral 0100110.477.13.056 cu suprafaţa totală de 18.2 m.p.; că bunul imobil nr. 56 din mun. Chişinău, str. Decebal nr.99/M, cu nr. cadastral 0100110.477.13.056 cu suprafaţa totală de 18.2 m.p. cu distinaţia locativă; a solicitat încasarea datoriei pentru serviciile locative - comunale prestate proprietarul apartamentului pentru perioada de 01.02.2022-01.03.2024 în mărime de 4470.60 lei, formată din: deservirea blocului; transportarea deşeurilor (gunoilui); lift deservirea tehnică; deservirea tehnică scara; apa potabilă şi etc.
31. Suportul probator al cauzei atestă că potrivit informaţiei din Registrul bunurilor imobile bunul imobil cu nr.56 din mun. Chişinău, str. Decebal nr.99/M, cu nr. cadastral 0100110.477.13.056 cu suprafaţa totală de 18.2 m.p., este bunul imobil - locul de parcare.
32. Potrivit informaţiei despre achitarea serviciilor locativ-comunale pe adresa: mun. Chişinău, str. Decebal nr.99/M ap. Parc. nr.56 din se înregistrează o datorie de 4470.60 lei pentru perioada 01.02.2022-01.03.2024.
33. Aceeaşi datorie de 4470.60 lei este indicată în ordinul de încasare a numerarului anexat la materialele cauzei.
34. Conform informaţiei despre achitarea serviciilor locativ-comunale datoria este acamulată din: deservirea bloc; deservirea calcul; parcare auto; fond de rezervă; instalare sisteme video.
35. Astfel, instanţia de fond greşit a admis cererea de chemare în judecată în partea încasării datoriei pentru serviciile locative - comunale prestate locatarilor apartamentelor pentru deservirea blocului, transportatrea deşeuri (gunoilui), lift deservirea tehnică, deservirea tehnică scara, apa potabilă.

Aprecierea instanței de apel:

36. Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii contestate, prin prisma argumentelor invocate în cererea de apel, în raport cu materialele dosarului, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru consideră cererea de apel ca fiind neîntemeiată şi urmează a fi respinsă, cu menţinerea hotărârii contestate a primei instanţe, din motivele ce succed.
37. Colegiul civil reţine că acţiunea 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 examinată în procedura cererilor cu valoare redusă, reglementată de capitolul XXII al Codului de procedură civilă (art. 276^2 -276^4).

38. În conformitate cu prevederile art. 276^2 Cod de procedură civilă, dacă valoarea cererii în cauzele de încasare a unei sume de bani nu depăşeşte 10 salarii medii pe economie prognozate la data sesizării instanţei, fără a se lua în considerare dobânzile, penalităţile, cheltuielile de judecată şi alte venituri accesorii, această cerere se examinează ca cerere cu valoare redusă.
39. În acord cu prevederile art. 276^3 Cod de procedură civilă, procedura cu privire la cererile cu valoare redusă este scrisă. Judecătorul poate dispune citarea participanţilor la proces dacă apreciază acest fapt ca fiind necesar sau dacă admite solicitarea uneia dintre părţi de a examina cererea în şedinţă publică. Judecătorul poate să respingă o astfel de solicitare în cazul în care consideră că, ţinând cont de împrejurările cauzei, nu sunt necesare dezbateri publice. Respingerea se dispune prin încheiere motivată ce poate fi atacată odată cu fondul.
40. Conform art. 276^4 Cod de procedură civilă, instanţa soluţionează cauza şi adoptă dispozitivul hotărârii într-un termen de cel mult 6 luni de la data depunerii cererii. Dacă, după ce i s-au comunicat cererea de chemare în judecată şi înscrisurile anexate, pârâtul nu depune referinţă, soluţionarea cererii se face în baza materialelor anexate la dosar. Hotărârea judecătorească adoptată se publică pe pagina web a instanţei judecătoreşti şi se comunică participanţilor la proces, inclusiv prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor. Hotărârea judecătorească poate fi atacată cu apel, care se examinează în condiţiile prezentului cod. Deciziile instanţei de apel nu se supun recursului, fiind definitive şi irevocabile de la pronunţare. Instanţa de apel examinează cererea de apel în procedură scrisă sau cu citarea participanţilor la proces, prevederile art. 276^3 fiind aplicabile corespunzător.
41. În acord cu prevederile art. 385 lit. a) din Codul de procedură civilă, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărârea primei instanţe.
42. Conform art. 373 alin. (1), (2), (3) din Codul de procedură civilă, instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanţa de apel se pronunţă în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanţă.
43. Colegiul judiciar, verificând legalitatea şi temeinicia hotărârii primei instanţe în raport cu prevederile art.238-241 din Codul de procedură civilă constată că,

dispoziţiile procedurale invocate au fost respectate în tot, astfel instanţa de fond a dat o apreciere corectă raportului juridic stabilit între părţi, a constatat şi elucidate pe deplin circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, concluziile instanţei de fond expuse în hotărâre fiind în corespundere cu probele administrate, iar normele de drept material au fost aplicate corect.

44. Potrivit recomandărilor avizului nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, o motivaţie şi o analiză clară sunt cerinţele fundamentale ale hotărârilor judecătoreşti şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil.

45. Totodată, Colegiul judiciar consideră necesar să menţioneze că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al apelantului, ci va analiza doar motivele decisive pentru soluţionarea prezentei cauze (a se vedea Gard Ruiz vs Spania (Marea Cameră), 21 ianuarie 1999, parag. 26, Moreira Fereira vs Portugalia (nr. 2) (Marea Cameră), 11 iulie 2017, parag. 84,98).

46. Instanţa de apel reţine că, 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 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.

47. Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, prima instanţă a concluzionat asupra temeiniciei parțiale ab acţiunii depuse de Asociația de Coproprietari în Condominiu A0110- 0163 şi a încasat 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 1021600034131, 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 s-a respins ca neîntemeiată.

48. Analizând materialele dosarului în raport cu normele juridice ce guvernează raportul juridic litigios, instanţa de apel ajunge la concluzia că soluţia primei instanţe este justă şi legală, aceasta având la bază cumulul dovezilor administrate la dosar, cărora le-a fost dată aprecierea juridică cuvenită.

49. În materie de drept, Colegiul reţine că, 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.

50. 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.

51. 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.
52. 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.
53. 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.
54. În scopul administrării, întreținerii 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).
55. 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.
56. 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.
57. Din actele şi lucrările cauzei rezultă că, pârâții Catanoi Sergiu și Catanoi Ana sunt

proprietari ai bunului imobil din adresa mun. Chișinău, bd. Decebal, 99/M, ap. 56, înregistrat cu nr. cadastral 0100110.477.13.056, cu suprafața totală de 18,2 m.p., în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-116 din 20.04.2022 (f.d. 14), iar ca rezultat au apărut relații dintre locatar (consumator) și APC A0110-0163 în calitate de gestionar al fondului locativ.

58. La data de 01.11.2021 între Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 56/263 (APC A0110-0163) și SRL „Administrare-bloc" a fost încheiat contract de deservire a proprietății imobiliare în condominiu. Potrivit căruia SRL „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.

59. Pe motiv că 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, reclamantul s-a adreasat cu prezenta acțiune, solicitând încasarea 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.

60. La caz, prima instanţă just a conchis că Catanoi Sergiu și Catanoi Ana urmează să achite datoria acumulată, întrucât potrivit Registrului bunurilor imobile nr. 0100110477 proprietarii bunului imobil nr. 0100110.477.13.056 situat pe adresa bd. Decebal, 99/M nr. 56, mun. Chișinău sunt Catanoi Ana și Catanoi Sergiu, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-116 din 20.04.2022 (f.d. 14). Reieşind din cele menţionate mai sus au apărut relaţii dintre locatar (care de fapt şi este consumator) şi APC A0110-0163 în calitate de gestionar al fondului locativ.

61. La data de 01.11.2021 între Asociaţia de Coproprietari în Condominiu nr. 56/263, iar (APC A0110-0163) şi SRL „Administrare-bloc" a fost încheiat contract de deservire a proprietăţii imobiliare în condominiu. În baza acestui contract SRL „Administrare bloc" a fost desemnată pentru achitarea serviciilor juridice pentru asistenţa juridică prestată către Asociaţia de Coproprietari în Condominiu A0110-0163, contractul din 01.11.2021.

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

63. Dat fiind faptul că, pârâţii Catanoi Sergiu şi Catanoi Ana nu şi-au executat obligaţia să achite plata serviciilor comunale folosite în mărime totală de 4.470,60 lei, instanţa de fond în mod legal a dispus a fi încasate aceste sume de la Catanoi Sergiu şi Catanoi Ana în beneficiul Asociaţiei de Coproprietari în Condominiu A0110-0163, iar pretențiile apelanților expuse în cererea de apel urmează a fi apreciate critic întrucât nu sunt însoțite de careva probe în susținerea acestor argumente, iar careva argumente de a interveni în soluția instanței de fond nu se

reţin.

64. La fel, Colegiul civil atestă temeinicia concluziei instanţei de fond şi în partea pretenţiei privind compensarea cheltuielilor judiciare, or, potrivit prevederilor art. 82 din Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi cheltuielile de judecare a cauzei.

65. Conform art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pârâtului - proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

66. La caz, instanţa de fond corect a dispus compensarea cheltuielilor legate de plata taxei de stat în mărime de 250 lei, or acestea au fost suportate de partea care a avut câştig de cauză - Asociația de Coproprietari în Condominiu A0110- 0163 fapt confirmat prin ordinul de plată nr. 8 din 17 aprilie 2024 (f. d. 4) şi cheltueilie legate de asistența juridică, or, pentru asistența juridică acordată, avocatului Perebicovscaia Maria i s-a achitat conform facturii fiscale nr. EAO000047480 din 19.04.2024 suma de 1.600 lei (f.d. 28), fiind dispusă încasarea sumei de 1.200 lei, compensată reclamantului care a avut câstig de cauză proporţional părţii admise, pe este justificată și una necesară.

67. Totodată, Colegiul judiciar va respinge argumentele apelanților cu privire la netemeinicia încheierii Judecătoriei Anenii Noi (sediul Central) din 12 iulie 2024 prin care s-a respins ca neîntemeiată cererea pârâților de scoatere a cererii de pe rol, întrucât ultimii nu au indicat norma care prevede calea prealabilă de soluționare a prezentului litigiului.

68. Mai mult ca atât, reclamantul a expediat în adresele pârâților Catanoi Ana şi Catanoi Sergiu somații cu privire la achitarea datoriilor, însă acestea nu s-au soldat cu succes pe motiv că la adresele indicate în registrul bunurilor imobile ca fiind domiciliile pârâților (f.d. 14) aceștea nu locuiau, iar somațiile nu au fost recepționate.

69. În acest sens, Colegiul civil relevă că argumentele invocate în apel poartă un caracter declarativ şi formal, constituie o reproducere a argumentelor invocate în referinţa depusă în prima instanţă, nefiind temei de casare a hotărârii contestate.

70. În consecinţă, Colegiul judiciar atestă că hotărârea contestată cu apel, a fost adoptată în limitele competenţei, reieşind din temeiurile şi obiectul acţiunii, cu aplicarea corectă a legii care guvernează raportul juridic litigios, iar în cadrul judecării pricinii au fost create condiţii obiective participanţilor la proces, întru realizarea drepturilor sale procedurale.

71. În acest sens, Colegiul civil relevă că argumentele invocate de apelanți, în susţinerea poziţiei lor, nu pot fi reţinute de către instanţa de apel, deoarece se combat cu cele invocate supra şi se axează asupra circumstanţelor care au fost constatate şi elucidate pe deplin de instanţa de fond, având la bază cumulul de probe, care au fost administrate şi apreciate cu respectarea normelor de drept

procedural şi susţinute de normele de drept material.

72. Distinct de cele expuse şi având în vedere faptul că circumstanţele cauzei au fost constatate de către prima instanţă şi nu este necesară verificarea suplimentară a cărorva dovezi, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru ajunge la concluzia de a respinge cererea de apel şi de a menţine hotărârea contestată.

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

d e c i d e :

Se respinge apelul declarat de Catanoi Ana și Catanoi Sergiu.

Se menține hotărârea Judecătoriei Anenii Noi (sediul Central), din 12 iulie 2024, pronunțată în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de Asociația de Coproprietari în Condominiu A0110-0163 către Catanoi Sergiu și Catanoi Ana cu privire la încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată.

Decizia este definitivă din momentul emiterii, dar poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție, în termen de două luni de la data comunicării deciziei integrale, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele completului, judecătorul Ruxanda Pulbere

Judecătorii Ala Malîi

Roman Pascari