2-25077016-12-2c-02062025-1
Dosarul nr.2c-997/25

H O T Ă R Â R E
În numele legii

02 iulie 2026 mun. Chișinău
Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, Judecător Muruianu Maria
Grefieri Popa Veronica, Cuțitaru Laurența

Examinând în ședință publică, cauza civilă, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Conscomval” către APC „A0150-0235”, cu privire la anularea actelor și încasarea cheltuielilor de judecată, precum și acțiunea reconvențională depusă de APC „A0150-0235” către SRL „Conscomval” cu privire la încasarea datoriei,-

CONSTATĂ:

La 27 mai 2025, SRL „Conscomval” fiind reprezentată de avocatul Chetrușcă Viorel, a sesizat Judecătoria Chișinău (sediul Centru) cu o cerere de chemare în judecată formulată împotriva APC „A0150-0235”, prin care a solicitat:

- anularea hotărârii Consiliului de administrație al APC A0150-0235, notată în procesul-verbal nr. 1 din 17 noiembrie 2024;

- anularea hotărârii Adunării Generale de Locatari APC A0150-0235, notată în procesul-verbal nr. 2 din 21 decembrie 2024;

- încasarea cheltuielilor de judecată, formate din: taxa de timbru de 200 lei și a taxei de stat de 500 lei, precum și a comisionului de 1,20 lei/fiecare.

În motivarea cererii, reclamanta indică că deține cu drept de proprietate privată un imobil cu statut nelocativ, situat în mun. Chișinău, str. ***** și suprafața de 340,4 m². Imobilul face parte dintr-un complex imobiliar gestionat de APC „A0150-0235”.

Menționează că, prin hotărârea Consiliului de administrație al APC „A0150-0235”, consemnată în procesul-verbal nr. 1 din 17 noiembrie 2024, precum și prin hotărârea Adunării Generale a Locatarilor APC „A0150-0235”, consemnată în procesul-verbal nr. 2 din 21 decembrie 2024, a fost stabilit un tarif de 7 lei/m² pentru deservirea lunară a unităților comerciale cu ieșiri separate, cu suprafața de la 200 m² până la 400 m², categorie în care se încadrează imobilul deținut de SRL „Conscomval”. Pentru apartamente, tariful pentru deservire a fost stabilit în cuantum de 2,8 lei/m².

Reclamanta invocă faptul că, prin aceeași Adunare Generală din 21 decembrie 2024, a fost aprobat Regulamentul APC „A0150-0235”, care, potrivit pct. 1.3, se întemeiază pe principiile egalității în drepturi și obligații în condițiile legii, tratamentului echitabil între proprietari și intereselor comune, precum și excluderii privilegiilor și discriminării.

În acest context, reclamanta face trimitere la prevederile art. 48 din Legea cu privire la condominiu, potrivit căruia, „(1) Proprietarul este obligat să plătească asociației cota sa de contribuție, care constituie suma corespunzătoare din cheltuielile asociației repartizate unității, cu condiția că sunt asumate de asociație conform alin. (3). Se interzice pretinderea de la proprietar de către asociație a oricărei plăți, cu orice titlu, care nu corespunde cerințelor prezentului alineat.

Susține că prin hotărârile contestate, precum și prin somația din 20 martie 2025 și facturile emise, au fost încălcate principiile egalității și echității între proprietarii condominiului.

În vederea soluționării litigiului pe cale amiabilă, la 12 martie 2025, reclamanta a depus în adresa pârâtei cerere prealabilă, care nu s-a soldat cu succes.

Inter alia, cererea de chemare în judecată este întemeiată pe următoarele prevederi legale: articolele 1, 10, 11, 13, 202, 328, 331, 1979 din Codul civil, articolele 3, 28, 30, 48 din Legea cu privire la condominiu nr. 187 din 14.07.2022, articolele 94, 96, 166-167 Cod de procedură civilă.

Prin încheierea din 05 iunie 2025, cererea de chemare în judecată a fost acceptată spre examinare (f.d. 40).

În ședința de judecată din 29 aprilie 2026, reclamanta SRL „Conscomval” a depus cerere de concretizare a pretențiilor din acțiune (f.d.155-156), prin care a solicitat și încasarea cheltuielilor de asistență juridică, în mărime de 27 000 lei.

*La 30 septembrie 2025 pârâta a depus **referința**, prin care a solicitat respingerea acțiunii, ca fiind neîntemeiată (f.d. 44-48).*

În motivarea referinței, reprezentantul APC „A0150-0235” a invocat că, la adoptarea hotărârii Adunării Generale, majoritatea proprietarilor au accentuat că aplicarea unui tarif egal pentru unitățile locative (apartamente) și cele nelocative, în care se desfășoară activitate economică, nu ar fi proporțională, întrucât pentru gestionarea spațiilor comerciale din condominiu sunt necesare cheltuieli de întreținere mai mari. Din aceste considerente, au fost stabilite tarife/contribuții în funcție de suprafața deținută de fiecare unitate și de genul real de activitate desfășurat.

Pârâta consideră că reclamanta se contrazice atunci când susține că este de acord cu aplicarea tarifului de 2,8 lei/m², asemenea celorlalți proprietari, întrucât, în acest mod, indirect, acceptă și celelalte tarife de 5, 6 și 7 lei/m², deoarece aceste calcule ale contribuției per unitate au fost stabilite în ansamblu.

Indică că, potrivit informației privind achitarea serviciilor locativ-comunale de către locatarul blocului 9/17, apartamentul 1 of (c/p 35259), reclamantei i-a fost stabilit tariful de 1,40 lei/m², asemenea celorlalți locatari. Cu toate acestea, SRL „Conscomval", în perioada octombrie 2015 – decembrie 2024, nu și-a onorat obligația de proprietar al condominiului, acumulând față de asociație datorii în sumă de 53 906,75 lei.

Pârâta consideră că acțiunile și pretențiile reclamantei sunt contradictorii, întrucât, pe de o parte, aceasta nu formulează obiecții și nu contestă cuantumul cheltuielilor suportate de asociație, fiind de acord cu acestea, iar, pe de altă parte, contestă cota de contribuție aplicată în privința sa, fără a prezenta un calcul concret din care să rezulte în ce mod și din ce surse urmează a fi compensate cheltuielile asociației în ipoteza admiterii acțiunii.

În acest sens, pârâta susține că reclamanta nu a prezentat un calcul care să demonstreze în ce măsură tariful aplicat este neproporțional, limitându-se la invocarea unor noțiuni generale, precum proporționalitatea, și la prezentarea unor cifre, fără a demonstra în concret caracterul neproporțional al contribuției stabilite.

Totodată, menționează că în prezent, SRL „Conscomval" beneficiază de serviciile comune ale blocului locativ, inclusiv de pază, irigare, curățenie, iluminat, parcări, porți automate, salubritate și amenajarea terenului, costurile aferente acestora fiind suportate financiar de ceilalți membri ai asociației.

Reține că, este esențial ca aceste costuri să fie repartizate în mod echitabil, inclusiv între persoanele juridice care utilizează aceste servicii în interes propriu sau prin intermediul unor terți.

Pârâta mai menționează că, potrivit art. 34 alin. (3) lit. b) și c), precum și art. 37 alin. (2) lit. c) și d) din Legea cu privire la condominiu nr. 187 din 14 iulie 2022, bugetul a fost aprobat la 21 decembrie 2024 de către Adunarea Generală a membrilor Asociației, cu votul a 2/3 din numărul total al proprietarilor din condominiu.

De asemenea, pârâta consemnează că formarea bugetului este reflectată în documentul intitulat „Notă informativă", din care nu rezultă că doar reclamantei i-ar fi fost aplicate calcule diferite față de ceilalți membri ai asociației. Potrivit pârâtei, caracterul proporțional al tarifelor aplicate rezultă din cheltuielile reale suportate de asociație, acestea având la bază o analiză anuală, în temeiul căreia a fost aprobată varianta respectivă.

La fel, accentuează că agenții economici care desfășoară activități cu titlu comercial sau necomercial aduc o atingere semnificativă resurselor financiare ale asociației, în raport cu proprietarii apartamentelor și/sau debaralelor. În opinia sa, fluxul de persoane și transport, precum și accesul la persoanele juridice care activează în aceste spații, generează în mod cert cheltuieli suplimentare și

considerabile pentru serviciile de salubrizare, curățenie, electricitate și celelalte servicii finanțate din sursele comune.

Susține că bugetul a fost aprobat prin decizia majoritară a membrilor asociației și a avut în vedere genul de activitate desfășurat în toate tipurile de încăperi aflate în gestiunea acesteia, cărora le-au fost aplicate, în mod corespunzător, tarife distincte, fără intenția de a afecta financiar în mod exclusiv SRL „Conscomval" SC.

Prin urmare, consideră că hotărârile Adunării Generale a Asociației de Proprietari din Condominiu APC „A0150-0235" sunt legale și proporționale, inclusiv în privința SRL „Conscomval", motiv pentru care solicită respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

La 22 ianuarie 2026 APC A0150-0235 a depus acțiunea reconvențională, prin care a solicitat încasarea datoriei în mărime de 29 410,56 lei, calculată pentru perioada 01 ianuarie 2025-31 decembrie 2025.

Acțiunea reconvențională a fost acceptată spre examinare prin încheierea protocolară din 29 aprilie 2026 (f.d.164).

În motivarea acțiunii reconvenționale, APC „A0150-0235" indică că, prin hotărârea Adunării Generale nr. 2/2024 din 21 decembrie 2024, pentru proprietarii unităților cu suprafața de la 200 m² până la 400 m² a fost stabilit un tarif de 7 lei/m², aplicabil inclusiv SRL „Conscomval" SC.

Reține că, SRL „Conscomval" SC este proprietarul unității amplasate în mun. Chișinău (adresa indicată supra) în incinta căreia funcționează o grădiniță privată cu un efectiv de aproximativ 60 de persoane, iar pentru perioada 1 ianuarie 2025 – 31 decembrie 2025 s-a acumulat o datorie în cuantum de 29 410,56 lei ca urmare a neachitării serviciilor locativ-comunale.

Consemnează că, SRL „Conscomval" SC a fost informată cu privire la obligațiile de plată prin expedierea lunară a facturilor de încasare a numerarului.

Accentuează că, serviciile APC A0150-0235, sunt folosite de locatarii blocurilor aflate în gestiunea Asociației, care au obligația de a achita costul acestora în modul corespunzător.

Inter alia, acțiunea reconvențională se întemeiază pe următoarele prevederi legale: articolele 9, 10, 774, 775, 858, 861, 863, 901, 942 Cod civil, art. 25 alin. (1) din Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402-XV din 24 octombrie 2002, articolele 28 alin. (1), 51 alin. (2), 54 alin. (6) din Legea cu privire la condominiu nr. 187 din 104 iulie 2022, art. 48 alin. (5) din Legea cu privire la locuințe nr. 75 din 30 aprilie 2015, articolele 5, 7, 166-167 Cod de procedură civilă.

Se constată că în conținutul cererii de concretizare SRL „Conscomval" a denumit un aliniat *referință asupra acțiunii reconvenționale*, prin care a solicitat respingerea cererii, ca fiind neîntemeiată (f.d.156). De esență, a invocat faptul că

reclamanta pe acțiunea reconvențională nu a respectat procedura prealabilă. Totodată, a subliniat că aceștia din urmă nu au nicio datorie față de APC A0150-0235, obligațiile fiind achitate în întregime, conform tarifelor în vigoare.

Poziția participanților la proces în cadrul ședinței de judecată:

În ședință de judecată, reprezentantul reclamantei/pârâtei reconvenționale *SRL ,,Conscomval", avocatul Chetruşcă Viorel*, s-a prezentat și a solicitat admiterea acțiunii de bază și respingerea acțiunii reconvenționale, ca fiind neîntemeiată. A mai considerat ca fiind inechitabilă și inegală decizia de a stabili tariful mai mare pentru SRL „Comscomval", explicând că au achitat datoria ca pentru toți locatarii până la depunerea acțiunii reconvenționale.

Reprezentantul pârâtei/reclamantei reconvenționale APC A0150-0235, administratorul Acriș Galina, în ședința de judecată s-a prezentat și a solicitat respingerea acțiunii de bază și admiterea acțiunii reconvenționale. A explicat că Asociația a hotărât stabilirea tarifelor diferite pentru proprietarii care desfășoară activitatea în imobile cu scop nelocativ, SRL „Comscomval" fiind unul dintre ei și care gestionează o grădiniță în bloc, iar acest fapt inevitabil duce la folosirea mai sporită a serviciilor prestate, ca exemplu fiind indicat poarta cu chip instalată la intrare folosită de toți părinții care zilnic î-și aduc copii la grădiniță, care lucrează 6 zile în săptămână. A mai explicat, reprezentantul că a venit în funcție din 2024 și atunci a depistat că SRL ,,Conscomval" a avut o datorie foarte mare din 2015 față de asociație. A mai explicat că alt SRL proprietar al imobilului cu scop nelocativ care la fel desfășoară activitatea în curte (bazin pentru copii) a consimțit și achită serviciile cu tarif mai mare. Cu referire la acțiunea reconvențională a concretizat că solicită doar încasarea sumei de 29410,56 lei, deoarece SRL ,,Conscomval" a achitat 17871 lei la data de 14.04.2026.

Aprecierea instanței de judecată:

Audiind explicațiile participanților la proces, studiind materialele dosarului, instanța de judecată ajunge la concluzia de a respinge cererea de chemare în judecată și de a admite integral cererea reconvențională, din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) şi (3) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii şi admisibilitatea.

Conform prevederilor art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale, dacă legea nu dispune altfel. Totodată, prevederile art. 122 alin. (1) din Codul de procedură civilă stabilesc că, circumstanțele care,

conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace probante nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace.

Conform art. 121 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului, iar conform prevederilor art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța 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.

În ședință de judecată s-a constatat că, SRL „Conscomval” este proprietarul imobilului cu destinație nelocativă, situat în mun. Chișinău, str. ***** și suprafața de 340,4 m², fapt confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile. (f.d.14-15)

Imobilul face parte din complexul imobiliar administrat de APC „A0150-0235” și beneficiază de serviciile și bunurile comune ale condominiului.

Prin hotărârea Consiliului de administrație al APC „A0150-0235”, consemnată în procesul-verbal nr. 1 din 17 noiembrie 2024 (f.d.23), la pct. 3, s-a hotărât:

„Aprobarea tarifelor de deservire pentru toate tipurile de unități, după cum urmează: *Spațiu locativ: apartament - 2.80 per m²; Spațiu nelocativ: debara - 2 lei per m²; Spațiu comercial: oficii - 5 lei per m²; Spațiu comercial: bazin – 6 lei per m²; Spațiu comercial: grădiniță - 7 lei per m²; Contribuție Fondul de Exploatare și Întreținere – 0.5 lei per m² pentru spațiu locativ; Contribuție Fondul de Reparații și Dezvoltare – 0.2 lei per m² pentru spațiu locativ, spațiu nelocativ, spațiile comerciale”.*

Prin hotărârea Adunării Generale a Proprietarilor APC „A0150-0235”, nr. 2/2024 din 21 decembrie 2024 (f.d.130-154), la pct. 2.1., a fost stabilită contribuția pentru deservirea unităților comerciale cu ieșiri separate, cu suprafața cuprinsă între 200 m² și 400 m², în cuantum de 7 lei/m².

Totodată, din materialele cauzei se atestă că, imobilul deținut de SRL „Conscomval”, având suprafața de 340,4 m², se încadrează în categoria unităților pentru care Adunarea Generală a stabilit contribuția de 7 lei/m².

În aceste circumstanțe, instanța reține că obiectul acțiunii principale concretizate la 29 aprilie 2026 îl constituie anularea hotărârii Consiliului de administrație al APC „A0150-0235”, consemnată în procesul-verbal nr. 1 din 17 noiembrie 2024, anularea hotărârii Adunării Generale de Locatari a APC „A0150-0235”, consemnată în procesul-verbal nr. 2 din 21 decembrie 2024, precum și încasarea cheltuielilor de judecată.

Conform art. 308 Cod civil, actul juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile.

Potrivit art. 327 alin. (1) Cod civil, actul juridic este nul dacă nulitatea sancționează încălcarea unei dispoziții legale prin care se ocrotește un interes general (nulitate absolută).

Instanța de judecată notează că nulitatea este întotdeauna o sancțiune atribuită actului juridic defectuos, prevăzută de lege, sau care cu titlu de excepție ar reieși din natura neîndoielnică a încălcării.

În acord cu art. 328 alin. (1) Cod civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atât pe cale de acțiune, cât și pe cale de excepție, de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanților la proces.

Subsecvent, potrivit prevederilor art. 334 alin. (2) Cod civil, actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziții legale imperative sunt nule sau anulabile dacă această sancțiune este prevăzută expres de dispoziția legală încălcată (nulitatea expresă).

Adițional, este de notat că, potrivit prevederilor art. 202 alin. (1) Cod civil, dispozițiile legale privind nulitatea actului juridic se aplică în mod corespunzător nulității hotărârii adunării generale a membrilor ori a membrului unic al persoanei juridice, a organului colegial de supraveghere ori a organului executiv colegial al persoanei juridice (hotărârea organului persoanei juridice), sub rezerva dispozițiilor legale aplicabile anumitor persoane juridice și, în completare, a dispozițiilor prezentului articol.

În corespundere cu prevederile art. 202 alin. (6) Cod civil, hotărârea organului persoanei juridice este lovită de nulitate absolută:

a) dacă a fost adoptată pe o chestiune care nu era inclusă în ordinea de zi, cu excepția cazului în care la ședință au participat toți membrii cu drept de vot ai organului respectiv și au votat unanim pentru includerea chestiunii respective în ordinea de zi;

b) dacă a fost adoptată la un moment când ședința nu era deliberativă;

c) dacă se referă la o chestiune care nu se află în competența acelui organ;

d) dacă contravine ordinii publice sau bunelor moravuri.

Suplimentar, art. 42 alin. (1) din Legea cu privire la condominiu nr. 187 din 14 iulie 2022, prevede că hotărârile adunării generale sunt nule sau anulabile în cazurile și condițiile stabilite la art. 202 din Codul civil nr. 1107/2002.

Alin. (2) al aceluiași articol, prevede că, în cazul în care pentru hotărârea adunării generale au consimțit expres, la adunare ori în afara ei, majoritatea proprietarilor din condominiu, hotărârea respectivă rămâne valabilă și nu poate fi anulată chiar dacă s-au admis încălcări ale regulilor de convocare, desfășurare a

adunării generale, exprimare a votului ori de întocmire a procesului-verbal al adunării generale.

Cu titlu preliminar, instanța consemnează că, din conținutul cererii de chemare în judecată, rezultă că reclamanta nu contestă caracterul deliberativ al Adunării Generale, competența organului sau procedura de adoptare a hotărârii, ci nu e de acord cu cuantumul plăților stabilit pentru deservirea bunului imobil care îl deține în proprietate și în care desfășoară activitatea și anume o grădiniță prvată.

În aceste condiții, raportat la obiectul acțiunii, instanța nu identifică existența unor temeiuri de nulitate absolută a hotărârilor contestate, prevăzute de art. 202 alin. (6) din Codul civil, coroborat cu art. 42 din Legea cu privire la condominiu nr. 187 din 14 iulie 2022.

În particular, instanța reține că reclamanta contestă legalitatea cuantumului contribuției stabilite pentru proprietățile comerciale, și anume diferența dintre contribuția aplicabilă proprietăților locative și cea aplicabilă proprietății sale. Acest aspect urmează a fi examinat prin prisma temeiului de nulitate relativă prevăzut de art. 202 alin. (2) lit. c) din Codul civil, referitor la încălcarea drepturilor unui participant în cadrul ședinței.

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

Conform art. 117 alin.(1) și (2) Cod de procedură civilă, probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile şi obiecțiile părților, precum şi altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei. În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicațiile părților şi ale altor persoane interesate în soluționarea cauzei, din depozițiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experților.

În aprecierea probatoriului administrat la actele cauzei, instanța de judecată constată că, prin procesul-verbal nr. 1 din 17 noiembrie 2024 au fost stabilite cuantumuri diferite ale contribuțiilor pentru diferite categorii de proprietăți, iar prin procesul-verbal nr. 2 din 21 decembrie 2024 Adunarea Generală a stabilit contribuția de 7 lei/m² pentru proprietățile comerciale cu intrări separate, cu suprafața cuprinsă între 200 și 400 m².

Aplicând aceste criterii situației reclamantei, instanța constată că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, imobilul vizat are suprafața de 340,4 m² și modul de folosință nelocativ, iar din materialele cauzei rezultă că acesta este utilizat pentru activitatea unei grădinițe private și dispune de intrare separată.

Prin urmare, imobilul reclamantei întrunește criteriile prevăzute în hotărârea Adunării Generale pentru categoria proprietăților cărora le corespunde contribuția de 7 lei/m².

În aceste condiții, comparația invocată de reclamantă între contribuția de 2,80 lei/m² aplicabilă proprietăților locative și cea de 7 lei/m² aplicabilă proprietății sale nu este suficientă pentru a demonstra încălcarea principiului egalității.

La fel, instanța statuează că pentru existența unui tratament diferențiat nejustificat ar fi necesar ca proprietăți aflate în situații comparabile, prin raportare la criteriile stabilite, să fie supuse unor contribuții diferite. Or, reclamanta nu a prezentat probe care să demonstreze o asemenea situație.

Totodată, din conținutul probatoriului administrat rezultă că diferențierea contribuțiilor a fost determinată de particularitățile exploatării proprietăților comerciale și de cheltuielile suportate pentru administrarea și întreținerea condominiului, fiind indicate, între altele, cheltuielile pentru pază, iluminare, salubrizare, întreținerea și amenajarea teritoriului, precum și asigurarea accesului.

În circumstanțele date, reclamanta nu a prezentat probe care să combată aceste circumstanțe sau să demonstreze că tariful de 7 lei/m² a fost stabilit fără o justificare obiectivă ori în scopul favorizării sau defavorizării unui anumit proprietar.

Pe cale de consecință, instanța ajunge la concluzia de a respinge cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Conscomval" către APC „A0150-0235", cu privire la anularea actelor, iar având în vedere că acțiunea reclamantei urmează a fi respinsă ca neîntemeiată, cerința privind încasarea sumelor, la fel se respinge.

Cu referire la cererea reconvențională depusă de APC „A0150-0235" către SRL „Conscomval" cu privire la încasarea datoriei, instanța de judecată ajunge la concluzia de a o admite, din următoarele considerente.

În continuare instanța reiterează că actele cauzei denotă faptul că pârâta SRL „Conscomval" este proprietara imobilului cu destinație care nu este una locativă, situat în mun. Chișinău și suprafața de 340,4 m² (f.d.14-15), iar imobilul face parte din complexul imobiliar administrat de APC „A0150-0235" și beneficiază de serviciile locativ-comunale (deservire bloc locativ) și bunurile comune ale condominiului, în baza contului personal deschis pe numele proprietarului.

Potrivit art. 3 din Legea cu privire la condominiu nr. 187 din 14 iulie 2022, proprietar din condominiu (denumit în continuare și proprietar) este persoana fizică sau juridică, statul sau unitatea administrativ-teritorială, titular al unui drept de proprietate în condominiu.

Conform prevederilor art. 21 alin. (1) din legea prenotată, toți proprietarii dintr-un condominiu sunt membri, prin efectul prezentei legi, ai aceleiași asociații de proprietari din condominiu (în continuare asociație).

În acord cu art. 25 alin. (1) din legea citată supra, fiecare proprietar este membru al asociației din data dobândirii dreptului de proprietate asupra unității. Calitatea de membru al asociației încetează prin încetarea calității de proprietar sau prin dizolvarea asociației.

Respectiv, SRL „Conscomval” a dobândit calitatea de membru al Asociației de Coproprietari în Condominiu „A0150-0235” din momentul dobândirii dreptului de proprietate asupra imobilului. Astfel, în calitate de proprietar și membru al Asociației, SRL „Conscomval” are obligația de a participa la cheltuielile necesare pentru întreținerea și administrarea condominiului, prin achitarea cotei de contribuție ce îi revine.

Subsecvent, potrivit prevederilor art. 48 alin. (1) al legii precitate, proprietarul este obligat să plătească asociației cota sa de contribuție, care constituie suma corespunzătoare din cheltuielile asociației repartizate unității, cu condiția că acestea sunt asumate de asociație conform alin. (3).

Iar prevederile art. 48 alin. (9) din aceeași lege, statuează că nefolosirea sau refuzul de a folosi părțile comune nu constituie temei pentru a elibera proprietarul, integral sau parțial, de cheltuielile la care este ținut conform prezentei legi.

La caz, instanța de judecată atestă că, prin Hotărârea nr. 2/2024 din 21 decembrie 2024 a Asociației de Coproprietari în Condominiu „A0150-0235”, au fost stabilite contribuțiile aferente cheltuielilor de întreținere și administrare a condominiului, inclusiv contribuția de 7 lei/m² pentru proprietățile comerciale cu intrare separată și suprafața cuprinsă între 200 și 400 m².

SRL „Conscomval” deține o proprietate cu suprafața de 340,4 m², cu modul de folosință nelocativ și intrare separată, în care funcționează o grădiniță privată, aceasta încadrându-se în categoria menționată.

Instanța consemnează faptul că Hotărârea nr. 2/2024 din 21 decembrie 2024 a fost supusă verificării sub aspectul legalității în cadrul prezentei cauze, iar instanța a constatat legalitatea acesteia.

Prin urmare, contribuțiile calculate în temeiul hotărârii menționate constituie obligații de plată opozabile SRL „Conscomval”, în calitate de proprietar al imobilului, iar contestarea acestora sub aspectul cuantumului nu poate constitui temei pentru neexecutarea obligației de plată.

În susținerea pretenției de încasare a datoriei, reclamanta a anexat la materialele dosarului facturile fiscale și informația descifrată despre achitarea serviciilor comunale pentru bunul imobil al cărui proprietar este SRL „Conscomval”, situat în mun. Chișinău, se atestă acumularea datoriei pentru prestarea serviciilor comunale de întreținere a blocului locativ în mărime de 29 410,56 lei, acumulată în perioada 01 ianuarie 2025–31 decembrie 2025 (f.d.86-92, 108).

În acest context, materialul probator administrat la dosar reflectă cu certitudine obligația pecuniară a proprietarului imobilului cu destinație ne-locativă din speță, de a achita suma de 29 410,56 lei, cu titlu de datorie pentru serviciile comunale de întreținere a blocului locativ.

Este imperios de evidențiat faptul că la materialele dosarului nu se atestă probe prezentate de către pârâta-reconvențională, care ar demonstra inexistența datoriei revendicate de către reclamantă în cererea reconvențională, or Codul de procedură civilă prevede expres la art. 123 alin. (6) că faptele invocate de una dintre părți nu trebuie dovedite în măsura în care cealaltă parte nu le-a negat.

Dimpotrivă, SRL „Conscomval" nu a negat obligația sa de a le achita, exprimând dezacordul cu referire la cuantumul tarifului mai mare stabilit de către Asociația și explicând că a decis de sine stătător a achita plăți parțial, conform tarifului aplicabil pentru alți proprietari cu destinația locativă și nu conform calculelor solicitate de Asociația.

Conform prevederilor art. 776 din Codul civil, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

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

De asemenea, conform prevederilor art. 10 alin. (1) din Codul civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile şi să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară.

Totodată, conform prevederilor art. 1375 alin. (1) și (2) din Codul civil, prin contractul de prestări servicii, o parte (prestator) se obligă să presteze celeilalte părți (beneficiar) anumite servicii, iar aceasta se obligă să plătească retribuția convenită. Obiectul contractului de prestări servicii îl constituie serviciile de orice natură.

Conform prevederilor art. 1376 aliniatele (1) și (2) din Codul civil, plata pentru servicii se efectuează după prestarea serviciilor. Dacă plata pentru servicii se calculează pe anumite perioade, sumele vor fi acordate după încheierea fiecărei perioade în parte.

Totodată, în virtutea specificării raportului juridic litigios, instanța de judecată notează că aprecierea cererii trebuie realizată și prin prisma art. 25 alin.(1) a Legii serviciilor publice de gospodărie comunală, potrivit căruia persoanele fizice şi juridice care beneficiază de servicii publice de gospodărie comunală sânt obligate să achite contravaloarea serviciilor prestate, conform facturilor primite, în termenul prevăzut de contractul încheiat între operator şi consumator.

Prevederile art. 51 alin. (1) și alin.(3) din Legea cu privire la locuințe nr. 75 din 30.04.2015, stabilesc că, prestarea şi achitarea serviciilor comunale şi necomunale pentru proprietari sau locatari se efectuează în baza contractelor încheiate direct între prestatorii de servicii şi proprietari sau locatari. În cazul în

care contractul, din motive tehnice, nu poate fi încheiat direct cu proprietarii/locatarii, acesta se încheie între prestatorii de servicii şi administrator (asociația de proprietari în condominiu), care, la rândul său, încheie contracte cu fiecare proprietar/locatar. Plata pentru serviciile prestate se efectuează conform indicatorilor contoarelor instalate în locuință şi/sau pe palier. Evidența consumului de apă, energie electrică, gaze naturale, energie termică se efectuează în baza indicatorilor contoarelor adecvate, legalizate, verificate metrologic în modul stabilit de legislația în vigoare şi montate în conformitate cu condițiile tehnice elaborate de furnizor.

Este de evidențiat și faptul că, conform prevederilor pct. 17 din Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19.02.2002 despre aprobarea Regulamentului cu privire la modul de prestare şi achitare a serviciilor locative, comunale şi necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor şi condițiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire şi alimentare cu apă, prevede că plățile pentru serviciile locative, comunale şi necomunale se percep de la proprietarii, chiriașii şi locatarii caselor individuale, apartamentelor/ încăperilor locuibile în cămine şi încăperilor nelocuibile din bloc conform contractelor, în baza conturilor (bonurilor) lunare respective pentru fiecare tip de serviciu, eliberat de furnizori, gestionari sau prestatorii de servicii.

Astfel, coroborând prevederile legale citate supra, se conchide că serviciile publice de gospodărie comunală se prestează, şi respectiv se achită costul acestora, în baza contractelor încheiate cu consumatori.

Concomitent, instanța de judecată notează, că încheierea unui contract de prestare a serviciului public este nu doar o obligațiune legală a prestatorului de serviciu, dar şi a consumatorului. În același timp, în caz de prestare a serviciilor publice de gospodărie comunală în lipsa contractelor încheiate cu consumatorii (proprietarii, chiriașii şi locatarii apartamentelor, caselor individuale de locuit, încăperilor locative în cămine şi încăperilor nelocative), aceștia din urmă sunt obligați să achite contravaloarea serviciilor prestate, conform facturilor primite.

Instanța de judecată ajunge la asemenea concluzii din prevederile exprese cuprinse în art. 25 alin. (5) din Legea serviciilor publice de gospodăria comunală nr. 1402-XV din 24.10.2002, în care se stipulează că agenții economici care furnizează/prestează servicii de gospodărie comunală fără contracte cu consumatorii, în caz de neachitare a sumelor datorate, pot acționa conform prevederilor alin.(2)–(4). La rândul său, alin (2)-(4) din art. 25 din Legea respectivă prevăd acțiunile ce pot fi întreprinse de către operator în privința consumatorilor care nu achită serviciile prestate, inclusiv acționarea în judecată.

Astfel, Asociația fiind obligată să respecte și achitarea serviciilor pentru contractele încheiate cu serviciile publice de gospodărie comunală, are tot dreptul

să solicite achitarea sumelor datorate de către proprietari ai bunurilor imobile care sunt în gestiunea sa.

Pe cale de consecințe, analizând înscrisurile probatorii anexate la materialele cauzei și prevederile legale la care s-a făcut referire supra, instanța de judecată conchide că pârâta SRL „Conscomval” nu și-au executat corespunzător obligațiile pecuniare asumate, în partea ce ține de achitarea la timp a plăților pentru serviciile locativ- comunale care i-au fost prestate de reclamanta , pentru perioada de până în luna decembrie 2025.

Mai mult, conform facturii anexate la acțiunea reconvențională și conform tarifului stabilit de APC „A0150-0235”, datoria constituie 29 410,56 lei.

Reieșind din prevederile normelor precizate și circumstanțelor de fapt stabilite, instanța de judecată a ajuns la concluzia de a admite acțiunea reconvențională depusă de APC „A0150-0235” către SRL „Conscomval” cu privire la încasarea datoriei.

Inter alia, se observă că APC „A0150-0235” nu a solicitat compensarea cheltuitor de judecată conform art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă.

În conformitate cu art. art. 238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată,-

HOTĂRĂȘTE:

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Conscomval” către APC „A0150-0235”, cu privire la anularea actelor și încasarea cheltuielilor de judecată.

Se admite integral acțiunea reconvențională depusă de APC „A0150-0235” către SRL „Conscomval” cu privire la încasarea datoriei.

Se încasează din contul SRL „Conscomval”, IDNO: 1004600056284, în beneficiul APC „A0150-0235”, IDNO: 1013600006294, suma de **29410 (douăzeci și nouă mii patru sute zece) lei 56 bani** cu titlu de datorie pentru serviciile locativ-comunale acumulate în perioada 01 ianuarie 2025 – 31 decembrie 2025.

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

Președintele ședinței,
Judecător **Muruianu Maria**
Copia corespunde originalului
Judecător *Muruianu Maria*