Dosarul nr.2-19261/25
2-25126227-12-2-03092025

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

02 ianuarie 2026 mun.Chișinău

Judecătorul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru – Andrei Ojoga, examinând *în ordinea stabilită pentru cererile cu valoare redusă*, cererea de chemare în judecată depusă de APC nr.A0110-0222 împotriva lui Ion Cangea (Canjea) privind încasarea datoriei și cheltuielilor de judecată,

c o n s t a t ă:

La 02 septembrie 2025, APC A0110-0222, prin intermediul avocatului, a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Ion Cangea (Canjea), solicitând încasarea datoriei și cheltuielilor de judecată.

Potrivit fișei de repartizare din 03 septembrie 2025, cererea a fost repartizată prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor judecătorului Andrei Ojoga.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 04 septembrie 2025, cererea de chemare în judecată a fost acceptată spre examinare în ordinea stabilită pentru cererile cu valoare redusă.

Argumentele participanților la proces

Argumentele părții reclamante

Proprietarii de apartamente a blocului din strada *****, au fondat APC A0110-0222, având drept scop administrarea blocului locativ din strada **********și asigurarea furnizării de bunuri și servicii necesare pentru exploatarea tuturor apartamentelor din bloc. Potrivit actelor de constituire, toate cheltuielile de funcționare a APC A0110-0222, precum și cheltuielile pentru administrarea blocului din strada *****, sunt suportate de proprietarii de apartamente din cadrul blocului menționat.

Pârâtul este proprietar a ***** din blocul locativ din strada *****, având obligația de a participa la finanțarea tuturor lucărilor necesare pentru buna administrare a blocului.

La data de 30 aprilie 2025, pârâtul a înregistrat față de APC A0110-0222 o datorie în mărime totală de 52428,64 lei pentru *****.

APC A0110-0222 a încercat de mai multe ori să determine pe pârât ca să își onoreze obligațiile sale de plată, însă demersurile făcute nu au adus rezultatul scontat. Acumularea de către pârât a datoriilor față de APC A0110-0222, duce automat la o supra îndatorare a APC A0110-0222 în raport cu prestatorii de servicii cu care APC A0110-0222 are încheiate contracte. În virtutea faptului că APC A0110-0222 este o organizație non-profit, consideră evident că aceasta nu are cum să acumuleze resurse financiare de rezervă pentru a asigura activitatea continuă și fără perturbări a acesteia.

Potrivit Recomandării CSJ nr.88 din 25 februarie 2016 cu privire la modul de aplicare a unor dispoziții legale la soluționarea pricinilor ce țin de prestarea serviciilor publice de gospodărire comunală, în caz de prestare a serviciilor publice de gospodărire comunală în lipsa contractelor încheiate cu consumatorii (proprietarii, chiriașii și locatarii apartamentelor, caselor

individuale de locuit, încăperilor locative in cămine și încăperilor nelocative), aceștia din urmă sunt obligați să achite contravaloarea serviciilor prestate, conform facturilor primite.

Obligațiunea de achitare a serviciilor prestate urmează a fi pusă în sarcina beneficiarului, în speță în sarcina pârâtului, care este proprietar a *****.

Partea reclamantă solicită încasarea din contul lui Canjea Ion în beneficiul APC A0 110-0222 suma de 52428,64 lei cu titlu de datorie pentru *****, pentru perioada de până la 30 aprilie 2025 și încasarea din contul lui Canjea Ion în beneficiul APC A0110-0222, toate cheltuielile de judecare a pricinii.

Argumentele părții pârâte

Partea pârâtă nu a prezentat referință pe marginea litigiului respectiv, în pofida faptului că a recepționat cererea de chemare în judecată și încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 04 septembrie 2025.

Acțiunea a fost acceptată în procedura scrisă (f.d.23-24 verso), care se examinează fără prezența participanților la proces, conform art.276^2 Cod de procedură civilă.

Partea reclamantă și partea pârâtă au fost notificate despre examinarea cauzei în procedura scrisă (f.d.25, 26).

Părții pârâte i-a fost expediată, la adresa cunoscută instanței (*****) copia acțiunii cu toate anexele, corespondența a fost recepționată contrasemnătură la 16 septembrie 2025 (f.d.27).

Aprecierea judecătorului

Examinând unipersonal cauza în procedură scrisă, cercetând materialele cauzei, în raport cu norma legală aplicabilă speței, judecătorul consideră acțiunea întemeiată în parte şi pasibilă de a fi admisă parțial din următoarele considerente.

Obiectul raportului juridic litigios îl formează neexecutarea de către proprietar ce eset consumator casnic a obligației de plată a serviciilor locativ-comunale.

În susținerea soluției de admitere a acțiunii, judecătorul reține că, potrivit articolului 117 alin.(1) din Codul de procedură civilă, *probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei.*

Potrivit articolului 118 alin.(1) din Codul de procedură civilă, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.*

În corespundere cu articolul 121 din Codul 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.*

Articolul 130 alin.(1) din Codul de procedură civilă stabilește că *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.*

În corespundere cu articolul 239 din Codul de procedură civilă, *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.*

Conform art.123 alin.(6) Cod de procedură civilă, *faptele invocate de una din părți nu trebuie dovedite în măsura în care cealaltă parte nu le-a negat*.

În conformitate cu prevederile art.25 din Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr.1402 din 24 octombrie 2002, (1) persoanele fizice şi juridice care beneficiază de servicii publice de gospodărie comunală sînt obligate să achite contravaloarea serviciilor prestate, conform facturilor primite, în termenul prevăzut de contractul încheiat între operator şi consumator. (6) Sumele încasate de către intermediari la decontări în baza bonurilor de plată perfectate de ei se transferă operatorilor şi se atribuie de către aceştia în contul facturilor expuse spre plată în baza contractelor de furnizare/prestare a serviciilor publice de gospodărie comunală, încheiate cu administratorii asociaţiilor/gestionarii condominiilor. Volumul serviciului facturat în baza contractelor şi nedistribuit spre plată consumatorilor rămîne în seama administratorului asociaţiei/gestionarului condominiului, care este obligat să-l achite operatorului în mărimea şi în termenul prevăzute în factură.

Conform art.51 alin.(1), (3) și (4) din Legea cu privire la locuințe nr.75 din 30 aprilie 2015, prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale pentru proprietari sau locatari se efectuează în baza contractelor încheiate direct între prestatorii de servicii și proprietari sau locatari. În cazul în care contractul, din motive tehnice, nu poate fi încheiat direct cu proprietarii/locatarii, acesta se încheie între prestatorii de servicii și administrator (asociația de proprietari din condominiu), care, la rîndul său, încheie contracte cu fiecare proprietar/locatar. Plata pentru serviciile prestate se efectuează conform indicatorilor contoarelor instalate în locuinţă şi/sau pe palier. Evidenţa consumului de apă, energie electrică, gaze naturale, energie termică se efectuează în baza indicatorilor contoarelor adecvate, legalizate, verificate metrologic în modul stabilit de legislaţia în vigoare şi montate în conformitate cu condiţiile tehnice elaborate de furnizor. Plata pentru serviciile prestate necontorizate în locuinţă se efectuează conform indicatorilor contoarelor instalate la bloc şi se repartizează de către administrator pentru fiecare locuinţă necontorizată în funcţie de suprafaţa ei totală. Plata pentru serviciile comunale şi necomunale utilizate în locurile de uz comun şi pentru funcţionarea ascensoarelor se efectuează în baza unui regulament aprobat de către Guvern.

Potrivit art.5 din Regulamentul cu privire la prestarea şi achitarea serviciilor comunale şi necomunale, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.281 din 17 aprilie 2024, din categoria serviciilor comunale fac parte: 1) livrarea energiei termice pentru încălzirea unităţii, a locurilor de uz comun din blocurile locative, precum şi pentru încălzirea şi/sau prepararea apei calde menajere, şi/sau pentru răcire; 2) alimentarea cu apă potabilă; 3) canalizarea; 4) evacuarea deşeurilor municipale solide şi lichide; 5) întreţinerea ascensorului; 6) administrarea fondului locativ public şi privat; 7) salubrizarea şi amenajarea terenului aferent.

Potrivit art.17 din Regulamentul cu privire la prestarea şi achitarea serviciilor comunale şi necomunale, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.281 din 17 aprilie 2024, locatarii/gestionarii/asociaţiile de proprietari din condominiu/autorităţile administraţiei publice locale sunt în drept să elaboreze şi să decidă asupra unui alt mecanism de repartizare a consumului de energie termică, precum şi asupra modului de repartizare a diferenţelor dintre indicaţiile echipamentului de măsurare (contorului) instalat la branşamentul blocului locativ sau al unei părţi a acestuia şi cele ale echipamentelor de măsurare (contoarelor) instalate la unităţi, cu condiţia respectării Legii nr.187/2022 cu privire la condominiu şi a Legii serviciilor publice de gospodărie comunală nr.1402/2002. Mecanismul de repartizare se aplică începând cu luna de facturare ulterioară datei deciziei luate de către locatarii/gestionarii/asociaţiile de proprietari din condominiu/autorităţile administraţiei publice locale.

Potrivit art.18 din Regulamentul cu privire la prestarea şi achitarea serviciilor comunale şi necomunale, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.281 din 17 aprilie 2024, administrarea condominiului/blocului locativ se efectuează de către: 1) asociaţia de proprietari din condominiu instituită în conformitate cu prevederile Legii nr.187/2022 cu privire la condominiu; 2) gestionarul desemnat în conformitate cu prevederile Legii nr.187/2022 cu privire la condominiu; 3) proprietarul/proprietarii unităţilor în conformitate cu prevederile Legii nr.187/2022 cu privire la condominiu.

Potrivit informației din Registrul bunurilor imobile, Ion Cangea (Canjea) este proprietarul *****, *****, str.**********(f.d.6).

Din materialele cauzei rezultă că, apartamentul sus menționat se află la balanța APC nr.A0110-0222.

Potrivit listei calculului și achitării servicii comunale, partea pârâtă a acumulat până în luna aprilie 2025 o datorie pentru serviciile locativ-comunale în mărime de 52428,46 lei.

Prin urmare, conform art.60 alin.(4) Cod de procedură civilă, *instanţa judecătorească nu este în drept să modifice din oficiu temeiul sau obiectul acţiunii.*

Judecătorul atestă, că prevederile menționate mai sus, reflectă caracterul devolutiv (limitele de expunere) al unui proces civil, unde concluziile instanței trebuie să vizeze strict temeiurile invocate în acțiune, obiectul și părțile acestui proces.

În acest sens se reține că partea reclamantă solicită încasarea din contul părții pârâte în beneficiul părții reclamante a sumei de 52428,64 lei sumă care urmează a fi încasată de la partea pârâtă Ion Cangea (Canjea), care este unicul proprietar al apartamentului.

Or, înscrisuri care să combată această concluzie nu au fost prezentate.

Prin urmare, în caz de prestare a serviciilor publice de gospodărie comunală, indiferent de faptul dacă a fost sau nu încheiat contract în acest sens, consumatorii urmează să achite serviciile prestate. Or, lipsa unui contract scris nu scutește consumatorul de obligația achitării serviciul prestat.

Conform art.774 alin.(1) Cod civil, *în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face.*

Potrivit art.776 Cod civil, *obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.*

Conform art.858 alin.(1), (2) Cod civil, *temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.*

Corespunzător prevederilor art.500 alin.(6) Cod civil, *proprietarul este obligat să îngrijească şi să întreţină bunul ce-i aparţine dacă legea sau contractul nu prevede altfel*.

Potrivit art.48 alin.(1) din Legea cu privire la condominiu nr.187 din 14 iulie 2022, proprietarul este obligat să plătească asociaţiei cota sa de contribuţie, care constituie suma corespunzătoare din cheltuielile asociaţiei repartizate unităţii, cu condiţia că sunt asumate de asociaţie conform alin.(3). Se interzice pretinderea de la proprietar de către asociaţie a oricărei plăţi, cu orice titlu, care nu corespunde cerinţelor prezentului alineat.

Astfel, coroborând prevederile legale sus-enunțate, se conchide faptul că, serviciile publice de gospodărire comunală se prestează și, respectiv se achită costul acestora.

Din circumstanțele speței s-a stabilit că partea reclamantă și-a onorat obligațiile asumate, fiind prestate servicii, însă, partea pârâtă, nu a achitat la timp toate plățile pentru livrările efectuate, acumulând datorii pentru serviciile locativ-comunale.

Prin prisma prevederilor enunțate se constată că obligația legală de achitare a costului serviciilor prestate este pusă în sarcina beneficiarului, în speță, părții pârâte Ion Cangea (Canjea).

Prin urmare, reieșind din circumstanțele și probele reținute, judecătorul consideră că se atestă temei de drept din prisma cadrului legal indicat supra, prin care să fie admisă pretenția părții reclamante privind încasarea de la partea pârâtă a datoriei pentru serviciile locativ - comunale.

În acest context, judecătorul reține că lista calculului și achitării serviciilor comunale reflectă detaliat evoluția soldului pentru ***** *****, str.*****. Din acest înscris rezultă un sold al datoriei de 52428,64 lei.

Totodată, partea pârâtă, deși a recepționat acțiunea și actele anexate, nu a formulat obiecții asupra temeiului obligației, asupra modului de repartizare a cheltuielilor ori asupra cuantumului datoriei. Pârâtul nu a prezentat nici dovezi de plată suplimentare, nici un calcul alternativ și nici înscrisuri care să pună la îndoială corectitudinea evidenței contabile prezentate de reclamantă. În lipsa unor probe contrare, susținerile reclamantei rămân confirmate prin materialele cauzei.

Prin urmare, din coroborarea probelor administrate cu normele legale deja expuse, rezultă că reclamanta a făcut dovada existenței raportului obligațional, a prestării și repartizării serviciilor, precum și a cuantumului creanței. Lipsa unui contract individual semnat de pârât nu înlătură obligația de plată pentru serviciile efectiv prestate și pentru contribuțiile aferente administrării condominiului, atunci când acestea sunt confirmate prin actele de evidență și nu sunt răsturnate prin probe contrare. Astfel, judecătorul va ține cont inclusiv de prevederile art.123 alin.(6) Cod de procedură civilă, potrivit căruia faptele invocate de una din părți nu trebuie dovedite în măsura în care cealaltă parte nu le-a negat.

Conform prevederilor art.94 alin.(1) Cod de procedură civilă, *instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig 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 pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.*

Potrivit ordinului de plată nr.53 din 14 mai 2025, partea reclamantă APC nr.A0110-0222 a achitat taxa de stat în sumă de 2126,82 lei la înaintarea acțiunii (f.d.3) și taxa de timbru în mărime de 200 lei prin ordinul de plată nr.49 din 14 mai 2025 (f.d.2).

Se reține că pentru încasarea sumei de 52428,64 lei urma a fi achitată suma de 2122,83 lei (52428,64 lei – 50001 lei = 2427,64 lei * 3% = 72,83 lei + 2050 lei).

Astfel, judecătorul va dispune încasarea din contul părții pârâte Ion Cangea (Canjea) în beneficiul APC nr.A0110-0222 cheltuielile de judecată ce reprezintă taxa de stat în mărime de 2122,83 lei și taxa de timbru 200 de lei. În rest, în partea sumei ce depășește 2122,83 lei cu titlu de taxă de stat, urmează a fi respinsă cerința privind încasarea acesteia din contul părții pârâte. Or, partea reclamantă pentru prezenta acțiune urma să achite taxa de stat în sumă de 2122,83 lei și nu suma de 2126,82 lei.

La caz, se concluzionează necesitatea încasării din contul părții pârâte în beneficiul părții reclamante a cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 5000 lei, ce reprezintă cuantumul real, necesar și rezonabil. Or, în speță, potrivit criteriilor de apreciere a cheltuielilor pentru asistența juridică, acestea sunt calificate ca fiind reale - confirmate prin ordinul de plată nr.59 din 16 mai 2025 (f.d.13); necesare – acțiuni, utilitatea cărora nu provoacă dubii și ținând cont de importanța cazului pentru reclamant; rezonabile – nefiind excesive, ba chiar comparabile cu cele fixate prin acte normative pentru asistență juridică.

Prin urmare, se concluzionează necesitatea admiterii cerinței privind încasarea cheltuielilor pentru asistența juridică ca fiind întemeiată.

Din considerentele reflectate supra, judecătorul conchide necesitatea admiterii în parte a cererii de chemare în judecată.

În conformitate cu art.276^2-276^4, art.238-241, art.243 Cod de procedură civilă,

h o t ă r ă ș t e:

Se admite în parte cererea de chemare în judecată.

Se încasează de la Ion Cangea (Canjea) (*IDNP* *****) în beneficiul APC nr.A0110-0222 (*IDNO 1003600074263*) suma de 52 428,46 lei (*cincizeci și două mii patru sute douăzeci și opt lei, patruzeci și șase bani*) cu titlu de datorie pentru serviciile locativ-comunale acumulată în perioada de până la 30 aprilie 2025; suma de 5 000 lei (*cinci mii lei*) cu titlu de cheltuieli pentru asistența juridică; suma de 2 122,82 lei (*două mii o sută douăzeci și doi lei, optzeci și doi bani*) cu titlu de taxă de stat și suma de 200 lei (*două sute lei*) cu titlu de taxă de timbru.

În rest, cerințele se resping ca neîntemeiate.

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.

Judecător (*semnătură*) Andrei Ojoga

Copia corespunde originalului,

Judecător *Andrei Ojoga*