Dispozitivul hotărîrii pronunţat public la 23 septembrie 2025,
Cererea de apel înregistrată la data de 23 octombrie 2025,
Conform art. 236 alin. (6) CPC în cazurile prevăzute la alin.(5), completul de judecată va întocmi hotărîrea integrală în termen de 45 de zile lucrătoare de la data solicitării, atacării sau pronunţării dispozitivului hotărîrii, după caz.

Dosarul nr. 2-973/2025
Cererea nr. 2-25008846-12-2-24012025

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

23 septembrie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din
Preşedinte de şedinţă, Judecător Georgeta Grozav
Grefier Ana Ciobanu, Ana Budurin

Cu participarea:
R/reclamanților – avocat Bejan Sergiu, în baza mandatelor din 18 decembrie 2024,

examinînd în şedinţă de judecată publică cererea de chemare în judecată depusă de Bejan Pelaghia, Lupașcu Tatiana, Scarevnea Serghei, Bugăescu Andrei, Vestea Nelea, Croitoru Elena, Arnaut Svetlana și Cojocaru Tudor către Asociația de Proprietari din Condominiu A0140-0153 și F.L.-E-Bloc „Verwaltung” SRL privind obligarea de a exclude din facturi/ordine de încasare a sumei pentru serviciul „deservire bloc” şi încasarea cheltuielilor de judecată,

a constatat:

La 22 ianuarie 2025, Bejan Pelaghia, Lupașcu Tatiana, Scarevnea Serghei, Bugăescu Andrei, Vestea Nelea, Croitoru Elena, Arnaut Svetlana și Cojocaru Tudor au înaintat cerere de chemare în judecată către Asociația de Proprietari din Condominiu A0140-0153 și F.L.-E-Bloc „Verwaltung” SRL privind obligarea de a exclude din

facturi/ordine de încasare a sumei pentru serviciul „deservire bloc” şi încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamanții au indicat că, sunt proprietarii bunurilor imobile din complexul locativ „Braus” situat în mun. Chișinău, bd*****. Asociația de Proprietari din Condominiu A0140-0153a fost înregistrată în Registrul de stat al persoanelor juridice la 01 august 2024, gestionar fiind F.L.-Ebloc în persoana entității „Verwaltung” SRL, administrate de una și aceeași persoană, Ceban Sergiu. În luna octombrie și ulterior noiembrie 2024 au primit facturi/ordine de încasare pentru serviciile comunale pentru lunile septembrie și octombrie 2024. În factura/ordinul de plată pentru luna septembrie la rubrica „deservire bloc” a fost indicată suma spre plată în cuantum de 4.000 lei. Iar în factura/ordinul de plată pentru luna octombrie, rubrica „deservire bloc” a fost exclusă, iar suma de 4.000 lei a fost indicată cu statut de datorie. Astfel, reclamanții consideră că suma de 4.000 lei cu titlu de „deservire bloc” este lipsită de legalitate și justificare. Iar, tarifele pentru deservire tehnică și reparația blocurilor locative precum și deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocurilor aflate în gestiunea asociațiilor de proprietari ai apartamentelor privatizate, încăperilor locuibile în cămine, asociaților de coproprietari în condominiu și cooperativelor de construcție a locuințelor se stabilește de adunarea generală a membrilor acestora, însă o astfel de decizie adunarea generală a Asociației de Proprietari din Condominiu A0140-0153 nu a adoptat, ceea ce denotă ilegalitate și lipsă de temei pretinderea sumei în cuantum de 4.000 lei de la fiecare apartament.

Bejan Pelaghia, Lupașcu Tatiana, Scarevnea Serghei, Bugăescu Andrei, Vestea Nelea, Croitoru Elena, Arnaut Svetlana și Cojocaru Tudor au menționat că, plata pretinsă din factură „deservire bloc” în sumă de 4.000 lei nu face parte din categoria serviciilor comunale și necomunale reglementate de Regulamentul cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 281 din 17 aprilie 2024.

Reclamanții au solicitat admiterea cererii de chemare în judecată; obligarea Asociației de Proprietari din Condominiu A0140-0153 și F.L.-E-Bloc „Verwaltung” SRL de a exclude suma de 4.000 lei din facturile/ordinele de încasare din septembrie 2024 cu titlu de „deservire bloc” eliberate pe numele reclamanților și încasarea de la Asociația de Proprietari din Condominiu A0140-0153 și F.L.-E-Bloc „Verwaltung” SRL în beneficiul reclamanților a cheltuielilor de judecată.

În ședință de judecată, avocatul Bejan Sergiu în interesele reclamanților Bejan Pelaghia, Lupașcu Tatiana, Scarevnea Serghei, Bugăescu Andrei, Vestea Nelea, Croitoru Elena, Arnaut Svetlana și Cojocaru Tudor a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea integrală a acesteia cu toate motivele de fapt și de drept indicate în

cerere.

Pârâții Asociația de Proprietari din Condominiu A0140-0153 și F.L.-E-Bloc „Verwaltung” SRL fiind înștiințați legal despre data, ora și locul desfășurării ședințelor de judecată (f.d. 127-128, 146-147) și cunoscând despre acțiunea înaintată nu s-au prezentat, nu au comunicat instanței motivele absenței sale și nici nu au prezentat instanței și reclamanților o referință la acțiunea înaintată.

Totodată, urmează de reținut că, la 24 aprilie 2025 și repetat la 22 septembrie 2025, administratorul Ceban Sergiu în interesele Asociației de Proprietari din Condominiu A0140-0153 a depus referință și cerere de scoatere de pe rol a acțiunii, însă prin încheierile protocolare din 08 mai 2025 și 22 septembrie 2025 instanța a restituit referința și cererea de scoatere de pe rol, având în vedere faptul că nu s-au anexat împuternicirile acestuia, or la filele dosarului nr. 137-140 este anexat extrasul din Registrul de stat al persoanelor juridice și decizia privind înregistrarea modificărilor datelor din Registrul de stat al persoanelor juridice, în care este indicat că administrator este Roibu Dumitru.

Conform art. 192 alin. (1) CPC cauzele civile se judecă în primă instanţă în termen rezonabil. Criteriile de determinare a termenului rezonabil sînt: complexitatea cauzei, comportamentul participanţilor la proces, conduita instanţei judecătoreşti şi a autorităţilor relevante, importanţa procesului pentru cel interesat. Respectarea termenului rezonabil de judecare a cauzei se asigură de către instanţă.

Potrivit art. 206 alin. (3) şi (5) CPC dacă pîrîtul, înştiinţat legal despre locul, data şi ora şedinţei de judecată, nu s-a prezentat în judecată şi nu a comunicat instanţei motivul neprezentării sau dacă motivele sînt considerate de instanţă ca fiind neîntemeiate, sau dacă pîrîtul nu a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa, instanţa o examinează în lipsa acestuia. Neprezentarea în şedinţă de judecată a reprezentantului sau a unui alt participant la proces nu împiedică examinarea cauzei. La solicitarea întemeiată a participantului la proces, instanţa poate amîna o singură dată judecarea cauzei în legătură cu neprezentarea motivată a reprezentantului acestuia.

Astfel, instanța de judecată a considerat posibilă examinarea cauzei în lipsa pârâților Asociația de Proprietari din Condominiu A0140-0153 și F.L.-E-Bloc „Verwaltung” SRL, deoarece aceștia au cunoscut despre ședințele de judecată, fapt confirmat prin avizele de recepție anexate la materialele cauzei.

Examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spața, instanța de judecată consideră necesar de a admite cererea de chemare în judecată înaintată Bejan Pelaghia, Lupașcu Tatiana, Scarevnea Serghei, Bugăescu Andrei, Vestea Nelea, Croitoru Elena, Arnaut Svetlana și Cojocaru Tudor reieșind din următoarele considerente.

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

Potrivit 240 alin. (1) CPC, la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.

Din materialele cauzei se constată că, încăperea locativă cu nr. cadastral *****situată în mun. Chișinău, bd.*****, ap. 104 aparține cu drept de proprietate reclamantului Bejan Pelaghia, în temeiul actului de transmitere - primire nr. 4/A din 15 februarie 2024 și contractului de vânzare - cumpărare nr. 2977 din 14 iunie 2019 (f.d. 46-48).

Potrivit certificatului din Registrul bunurilor imobile, încăperea locativă cu nr. cadastral ***** situată în mun. Chișinău, bd. *****, ap. 1112 aparține cu drept de proprietate reclamanților Lupașcu Tatiana și Scarevnea Serghei, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-259 din 30 ianuarie 2024 (f.d. 53-55).

Conform certificatului din Registrul bunurilor imobile, încăperea locativă cu nr. cadastral ***** situată în mun. Chișinău, bd.*****, ap. 1506 aparține cu drept de proprietate reclamantului Scarevnea Serghei, în temeiul contractului de partaj a averii nr. 1-1405 din 25 septembrie 2023 (f.d. 58-64).

Potrivit certificatului din Registrul bunurilor imobile, încăperea locativă cu nr. cadastral ***** situată în mun. Chișinău, bd. *****, ap. 2103 aparține cu drept de proprietate reclamantului Bugăescu Andrei, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-447 din 03 aprilie 2024, ipotecat în baza contractului de ipotecă nr. 1-448 din 03 aprilie 2024 (f.d. 67-74).

Conform certificatului din Registrul bunurilor imobile, încăperea locativă cu nr. cadastral ***** situată în mun. Chișinău, bd.*****, ap. P101 aparține cu drept de proprietate reclamantei Vestea Nelea, în temeiul actului de transmitere-primire nr. 1/C din 02 octombrie 2023 și contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-1237 din 29 septembrie 2021 (f.d. 77-80).

Potrivit certificatului din Registrul bunurilor imobile, încăperea locativă cu nr. cadastral ***** situată în mun. Chișinău, bd. *****, ap. 32 aparține cu drept de proprietate reclamantei Croitoru Elena, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 5774 din 02 decembrie 2019 și actului de predare-primire a apartamentului nr. 32/C din 28 noiembrie 2023 (f.d. 82-85).

Conform certificatului din Registrul bunurilor imobile, încăperea locativă cu nr. cadastral ***** situată în mun. Chișinău, bd.*****, ap. 1514 aparține cu drept de

proprietate reclamantei Arnaut Svetlana, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-773 din 14 noiembrie 2023, ipotecat în baza contractului de ipotecă investit cu formulă executorie nr. 1-774 din 14 noiembrie 2023 (f.d. 88-97).

Potrivit certificatului din Registrul bunurilor imobile, încăperea locativă cu nr. cadastral *****situată în mun. Chișinău, bd.*****, ap. 107 aparține cu drept de proprietate reclamantului Cojocaru Tudor, în temeiul actului de transmitere-primire nr. 7/A din 07 septembrie 2023 și contractului de vânzare-cumpărare nr. 5145 din 25 octombrie 2019 (f.d. 104-121).

În luna octombrie și ulterior noiembrie 2024 reclamanții au primit facturi/ordine de încasare pentru serviciile comunale pentru lunile septembrie și octombrie 2024 din partea Asociației de Proprietari din Condominiu A0140-0153. Iar, în factura/ordinul de plată pentru luna septembrie la rubrica ,,deservire bloc" a fost indicată suma spre plată în cuantum de 4.000 lei. Iar în factura/ordinul de plată pentru luna octombrie, rubrica ,,deservire bloc" a fost exclusă, iar suma de 4.000 lei a fost indicată cu statut de datorie.

Iar, la data de 22 ianuarie 2025, Bejan Pelaghia, Lupașcu Tatiana, Scarevnea Serghei, Bugăescu Andrei, Vestea Nelea, Croitoru Elena, Arnaut Svetlana și Cojocaru Tudor au înaintat cerere de chemare în judecată către Asociația de Proprietari din Condominiu A0140-0153 și F.L.-E-Bloc „Verwaltung" SRL privind obligarea de a exclude din facturi/ordine de încasare a sumei pentru serviciul „deservire bloc" şi încasarea cheltuielilor de judecată.

Conform art. 15 alin. (1) Cod Civil apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

Potrivit art. 16 alin. (1) lit. b) Cod Civil, Apărarea dreptului civil se face, în condiţiile legii, prin restabilirea situaţiei anterioare încălcării dreptului şi suprimarea acţiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui.

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.

În conformitate cu art. 22 alin. (2) din Legea cu privire la condominiu nr. 187/2022, Asociaţia este înfiinţată în baza hotărârii de înfiinţare, din data înregistrării în registrul de stat al persoanelor juridice conform Legii nr.220/2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice şi a întreprinzătorilor individuali.

Potrivit extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice, Asociația de Proprietari din Condominiu A0140-0153 a fost înființată la 01 august 2024, având ca gen de activitate închirierea și exploatarea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate și administrarea imobilelor pe bază de tarife sau contract. Iar gestionar al Asociației de Proprietari din Condominiu A0140-0153 este F.L.-E-Bloc „Verwaltung" SRL, care

prestează servicii profesionale de administrare și gestionare a fondului locativ din bd*****, mun. Chișinău (f.d. 42-45, 137).

Articolul 4 din Legea cu privire la locuințe nr. 75 din 30 aprilie 2015, definește următoarele noţiuni principale: *servicii comunale pentru consumatorii din locuinţe şi încăperi cu altă destinaţie decît cea de locuinţă* (în continuare – *servicii comunale*) – servicii ce ţin de livrarea energiei termice pentru încălzirea locuinţelor şi a încăperilor de uz comun din blocurile locative, alimentarea cu apă caldă menajeră, cu apă potabilă, evacuarea apelor uzate, evacuarea deşeurilor menajere solide şi lichide, servicii pentru întreţinerea ascensoarelor, administrarea fondului public de locuinţe şi a locuinţelor proprietate privată, prestate prin activităţi de închiriere, deservire tehnică şi reparaţie a blocurilor locative şi căminelor, deservirea tehnică a echipamentelor din interiorul blocului locativ, salubrizarea şi amenajarea terenului aferent, a încăperilor şi locurilor de uz comun din blocul locativ, reabilitarea locuinţelor şi valorificarea investiţiilor în acest domeniu; *servicii necomunale pentru consumatorii din locuinţe, încăperi cu altă destinaţie decît cea de locuinţă* (în continuare – *servicii necomunale*) – servicii de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, reţeaua de radiodifuziune prin fire, sistemul de recepţie a semnalului de televiziune şi televiziune prin cablu, servicii de telecomunicaţii, sistemul de combatere a incendiilor, securitate, Internet.

Potrivit pct. pct. 4, 5 din Regulamentul cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale aprobat prin Hotărîrea 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. *Din categoria serviciilor necomunale fac parte:* furnizarea energiei electrice; furnizarea gazelor naturale; comunicaţiile electronice; prevenirea incendiilor; serviciul de securitate şi pază; serviciul interfon.

În această ordine de idei, instanța de judecată menționează că atât Legea cu privire la locuințe nr. 75 din 30 aprilie 2015 cât și Regulamentul cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 281 din 17 aprilie 2024, prevăd expres care servicii sunt incluse în categoria serviciilor comunale și necomunale.

Astfel, instanța de judecată reține că, conform facturilor/ordinelor de plată nr. ***** din luna septembrie 2024; nr.***** din luna septembrie 2024; nr. ***** din luna septembrie 2024; nr. ***** din luna septembrie 2024; nr. ***** din luna septembrie 2024; nr. *****din luna septembrie 2024; nr.***** din luna septembrie 2024; nr. *****

din luna septembrie 2024 (f.d. 49, 54, 56, 65, 75, 81, 86, 102) eliberate pe numele reclamanților, se atestă că la rubrica ,,Servicii" este indicat ,,deservire bloc", tarif ,,4.000 lei", iar conform facturilor/ordinelor de plată din luna octombrie (f.d. 50, 52, 57, 66, 76, 87, 103) se atestă că la rubrica ,,Servicii" lipsește serviciul de ,,deservire bloc", iar suma de 4.000 lei figurează cu titlu de datorie.

Prin urmare, instanța constată că serviciul ,,deservire bloc" indicat în facturile/ordinele de plată menționate mai sus, nu face parte din categoria serviciilor comunale și necomunale ce ar urmau a fi achitate de proprietari.

Totodată, conform art 48 alin. alin. (1), (2) și (3) din Legea cu privire la locuințe nr. 75 din 30 aprilie 2015, *administrarea locuinţelor se efectuează de către*: a) asociaţia de proprietari din condominiu instituită în modul stabilit de legislaţie; c) gestionarul desemnat în conformitate cu prevederile Legii nr.187/2022 cu privire la condominiu; d) proprietarul/proprietarii locuinţei/locuinţelor, în conformitate cu prevederile Legii nr.187/2022 cu privire la condominiu. Administrarea locuinţelor prin intermediul gestionarului se efectuează în temeiul contractului de administrare, încheiat între gestionar şi asociaţia de proprietari din condominiu sau proprietarul blocului locativ, cu excepţia cazului în care asociaţia de proprietari din condominiu exercită de sine stătător funcţia de administrare. Gestionarul asigură administrarea locuinţelor prin prestarea serviciilor de deservire tehnică, exploatarea proprietăţii comune din blocul locativ, administrarea bunurilor şi a mijloacelor băneşti, prin încheierea contractelor cu prestatorii serviciilor comunale în cazul în care acestea nu pot fi contractate direct de proprietari şi asigură executarea acestor contracte (servicii intermediate), respectarea regulilor de exploatare a spaţiilor de uz comun, reprezentarea intereselor proprietarilor în raport cu autorităţile administraţiei publice, crearea condiţiilor ecologice inofensive şi confortabile de trai.

În conformitate cu art. 48 alin. alin. (1), (2) și (3) 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. Dacă unitatea se află în posesia unei alte persoane decât proprietarul, acest posesor poartă răspundere solidară cu proprietarul pentru plata către asociaţie a cotei de contribuţie, însă doar în raport cu obligaţiile devenite scadente pe perioada de posesie. Cheltuielile asociaţiei sunt suportate de către asociaţie în temeiul hotărârii adunării generale ori al unei dispoziţii exprese a prezentei legi. Ele cuprind în special:

a) cheltuieli legate de remuneraţia organelor asociaţiei şi plăţi salariale;

b) cheltuieli în temeiul contractului de administrare încheiat de către asociaţie cu gestionarul;

c) cheltuieli legate de exploatarea, repararea sau întreţinerea părţilor comune;

d) cheltuieli de judecată suportate de asociaţie conform art.44 alin.(7);

e) cheltuieli de restituire de către asociaţie a unei finanţări rambursabile (împrumut, credit, leasing etc.) contractate de către asociaţie în baza hotărârii adunării generale;

f) cheltuieli aferente serviciilor intermediate în măsura în care acestea nu trebuie suportate direct de către consumator conform art.49.

Conform art. 51 alin. alin. (1) și (2) din Legea cu privire la condominiu nr. 187 din 14 iulie 2022, proprietarul din condominiu nu este obligat să conteste o factură sau un alt aviz de plată care îi este adresat de către asociaţie, gestionar ori un prestator de servicii intermediate dacă plata care i se solicită nu este în realitate datorată de el. În caz de litigiu, proprietarul are dreptul să invoce lipsa temeiului legal al plăţii solicitate de la el atât pe cale de acţiune în justiţie, cât şi pe cale de excepţie. Proprietarul din condominiu este obligat să achite doar plăţile datorate de el conform prezentei legi.

Conform pct. 8 subpct. 2 din Regulamentul cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 281 din 17 aprilie 2024, *elaborarea, aprobarea şi reglementarea tarifelor/preţurilor se efectuează în modul următor: tarifele pentru deservirea tehnică şi reparaţia blocurilor locative, a ascensoarelor, a instalaţiilor tehnice interioare şi cele pentru salubrizarea terenului aferent se aprobă de către adunarea generală*, în conformitate cu prevederile Legii nr.187/2022 cu privire la condominiu. Tarifele se determină conform cerinţelor din NCM A.01.16 "Metodologia de calculare a tarifelor pentru deservirea tehnică, reparaţia blocurilor locative şi închirierea locuinţelor" şi din CP L.01.09 "Instrucţiuni privind formarea tarifelor pentru serviciile de întreţinere tehnică a ascensoarelor";

În conformitate cu pct. pct. 19, 20 din Regulamentul cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 281 din 17 aprilie 2024, *administrarea unităţilor prin intermediul gestionarului se efectuează în temeiul contractului de administrare încheiat între gestionar şi asociaţia de proprietari din condominiu sau proprietarul blocului locativ*, cu excepţia cazului în care asociaţia de proprietari din condominiu îşi exercită de sine stătător funcţia de administrare. Condiţiile contractuale standard pentru deservirea şi întreţinerea unităţilor sunt stipulate în art.83 alin.(2) din Legea nr.187/2022 cu privire la condominiu şi în anexa nr.1 la prezentul Regulament.

Pct. 21 din același Regulament, prevede că, *administrarea condominiului/blocului locativ include următoarele activităţi:* 1) deservirea tehnică şi reparaţia blocului locativ; 2) deservirea tehnică, menţinerea în stare funcţională şi reparaţia instalaţiilor tehnice din

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

Conform pct. pct. 22, 23 din Regulamentul cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 281 din 17 aprilie 2024, organizarea lucrărilor de întreţinere şi de reparaţie a unităţilor se efectuează de către proprietari de sine stătător, iar lucrările de întreţinere şi de reparaţie a condominiului/blocului locativ, a reţelelor inginereşti şi a locurilor de uz comun – de către asociaţie/gestionar, din contul proprietarilor. *Plata pentru administrarea condominiului/blocului locativ*, reparaţia elementelor constructive şi a instalaţiilor tehnice interioare de uz comun *se efectuează lunar, proporţional cotei-părţi şi se stabileşte în baza tarifului aprobat conform pct.8, subpct. 2.*

În această ordine de idei, instanța de judecată reține că, nu este clar dacă serviciul „deservire bloc” se încadrează în categoria serviciilor de organizare a lucrărilor de întreţinere şi de reparaţie a unităţilor sau în categoria lucrărilor de întreţinere şi de reparaţie a condominiului/blocului locativ. Or în prima situație lucrările se efectuează de către proprietari de sine stătător, iar în a doua situație de către asociaţie/gestionar, din contul proprietarilor.

Totodată, deși pct. 8 subpct. 2 din Regulamentul cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 281 din 17 aprilie 2024, prevede obligația de achitare a unor tarife pentru deservirea tehnică şi reparaţia blocurilor locative, aceste tarife urmau a fi aprobate de către adunarea generală a asociației, în conformitate cu prevederile Legii nr.187/2022 cu privire la condominiu. La caz, o hotărâre a Adunării Generale a Asociației de Proprietari din Condominiu A0140-0153 cu privire la aprobarea acestui tarif lipsește.

Mai mult ca atât, administrarea unităţilor prin intermediul gestionarului se efectuează în temeiul contractului de administrare încheiat între gestionar şi asociaţia de proprietari din condominiu sau proprietarul blocului locativ, cu excepţia cazului în care asociaţia de proprietari din condominiu îşi exercită de sine stătător funcţia de administrare.

Potrivit art. 83 alin. (2) din Legea cu privire la condominiu nr. 187 din 14 iulie 2022, contractul de administrare trebuie să prevadă cel puţin: a) volumul serviciilor de administrare a condominiului prestate de gestionar, cu specificarea serviciilor de administrare menţionate la art.82 alin.(1) pe care gestionarul nu le prestează în baza contractului respectiv şi care rămân în sarcina asociaţiei; b) cuantumul plăţilor pentru serviciile de administrare care fac obiectul contractului ori modul exact de determinare a lor; c) indicatorii de performanţă în executarea serviciilor de administrare; d) durata contractului (termenul minim este de 1 an, iar cel maxim – de 7 ani).

Alineatele (3) și (4) din Legea menționată mai sus, prevede că, serviciile de administrare menţionate la art.82 alin.(1) cad în responsabilitatea gestionarului dacă contractul de administrare nu le exclude. Cu toate acestea, obligaţia prevăzută la art.82 alin.(1) lit.a) nu poate fi exclusă din obiectul contractului de administrare ori limitată în alt mod. În cazul contractului de administrare dintre asociaţie şi gestionar se interzice perceperea plăţilor de către gestionar de la proprietarii care sunt membri ai acestei asociaţii. Gestionarul care are încheiat contract de administrare cu asociaţia percepe toate plăţile datorate conform contractului doar de la asociaţie.

Or, potrivit art. 1375 Cod Civil, prin contractul de prestări servicii, o parte (prestator) se obligă să presteze celeilalte părţi (beneficiar) anumite servicii, iar aceasta se obligă să plătească retribuţia convenită.

Iar, art. 1376 Cod Civil stipulează că (1) Plata pentru servicii se efectuează după prestarea serviciilor. (2) Dacă plata pentru servicii se calculează pe anumite perioade, sumele vor fi acordate după încheierea fiecărei perioade în parte.

Astfel, instanţa menţionează că, din actele cauzei şi din explicaţiile reprezentantului reclamanților, s-a stabilit cu certitudine că, un contract de administrare în care să fie stipulate serviciile prestate de gestionar și prețul acestora, încheiat între gestionar şi asociaţia de proprietari din condominiu sau proprietarul blocului locativ nu există.

De asemenea, pârâții nu au justificat perceperea sumei de 4.000 lei de la fiecare reclamant și nici nu au prezentat niciun contract de administrare și nici vreo hotărâre a Adunării Generale care să aprobe tariful respectiv.

În consecință, având în vedere prevederile art. 51 alin. (2) din Legea cu privire la condominiu nr. 187 din 14 iulie 2022, proprietarul din condominiu nu este obligat să achite alte plăți decât doar cele rezultate din Legea cu privire la condominiu nr. 187 din 14 iulie 2022.

Reieșind din prevederile legale enunțate supra în coroborare cu materialele cauzei, instanța de judecată conchide asupra temeinicii acţiunii înaintată de către Bejan Pelaghia, Lupașcu Tatiana, Scarevnea Serghei, Bugăescu Andrei, Vestea Nelea, Croitoru Elena, Arnaut Svetlana și Cojocaru Tudor și hotărăște de a obliga Asociația de Proprietari din Condominiu A0140-0153 și F.L.-E-Bloc „Verwaltung” SRL de a exclude suma de 4.000 lei din factura/ordinul de încasare nr. ***** din luna septembrie 2024, cu titlu de „deservire bloc”, eliberat pe numele lui Bejan Pelaghia; de a exclude suma de 4.000 lei din factura/ordinul de încasare nr.***** din luna septembrie 2024, cu titlu de „deservire bloc”, eliberat pe numele lui Scarevnea Serghei; de a exclude suma de 4.000 lei din factura/ordinul de încasare nr. ***** din luna septembrie 2024, cu titlu de „deservire bloc”, eliberat pe numele lui Scarevnea Serghei; de a exclude suma de 4.000 lei (patru mii lei), din factura/ordinul de încasare nr. ***** din luna septembrie 2024, cu titlu de

„deservire bloc”, eliberat pe numele lui Bugăescu Andrei; de a exclude suma de 4.000 lei din factura/ordinul de încasare nr. ***** din luna septembrie 2024, cu titlu de „deservire bloc”, eliberat pe numele lui Vestea Nelea; de a exclude suma de 4.000 lei din factura/ordinul de încasare nr. *****din luna septembrie 2024, cu titlu de „deservire bloc”, eliberat pe numele lui Croitoru Elena; de a exclude suma de 4.000 lei din factura/ordinul de încasare nr.***** din luna septembrie 2024, cu titlu de „deservire bloc”, eliberat pe numele lui Arnaut Svetlana; de a exclude suma de 4.000 lei din factura/ordinul de încasare nr. ***** din luna septembrie 2024, cu titlu de „deservire bloc”, eliberat pe numele lui Cojocaru Tudor.

Conform art. 117 CPC, probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite 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.

În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicaţiile părţilor şi ale altor persoane interesate în soluţionarea cauzei, din depoziţiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experţilor. Probele obţinute cu încălcarea legii nu au putere de probaţiune şi nu pot fi puse de instanţă în temeiul hotărîrii.

Conform art. 121 alin. (1) CPC, probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite 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 art. 130 alin. (1) CPC, 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.

Astfel, reieșind din probele administrate, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar şi apreciate, în baza art.130 CPC, din punct de vedere al pertinenţei, admisibilității, veridicităţii, iar în ansamblul sub toate aspectele în coroborarea lor, instanţa de judecată ajunge la concluzia de a admite acțiunea înaintată de Bejan Pelaghia, Lupașcu Tatiana, Scarevnea Serghei, Bugăescu Andrei, Vestea Nelea, Croitoru Elena, Arnaut Svetlana și Cojocaru Tudor.

Potrivit art. 82 CPC, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi cheltuielile de judecare a cauzei.

Conform art. 94 alin. (1) CPC, 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.

Ca urmare a faptului că Bejan Pelaghia, Lupașcu Tatiana, Scarevnea Serghei, Bugăescu Andrei, Vestea Nelea, Croitoru Elena, Arnaut Svetlana și Cojocaru Tudor au obținut câştig de cauză, acestora urmează să le fie compensate cheltuielile de judecată suportate în legătură cu examinarea cauzei în instanță, și anume taxa de timbru în mărime de 1.600 lei.

În conformitate cu art. 26, 94, 236-241, 357 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată

H O T Ă R Ă Ş T E:

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de Bejan Pelaghia, Lupașcu Tatiana, Scarevnea Serghei, Bugăescu Andrei, Vestea Nelea, Croitoru Elena, Arnaut Svetlana și Cojocaru Tudor către Asociația de Proprietari din Condominiu A0140-0153 și F.L.-E-Bloc „Verwaltung” SRL privind obligarea de a exclude din facturi/ordine de încasare a sumei pentru serviciul „deservire bloc” şi încasarea cheltuielilor de judecată.

Se obligă Asociația de Proprietari din Condominiu A0140-0153 și F.L.-E-Bloc „Verwaltung” SRL de a exclude suma de 4.000 lei (patru mii lei), din factura/ordinul de încasare nr. ***** din luna septembrie 2024, cu titlu de „deservire bloc”, eliberat pe numele lui Bejan Pelaghia.

Se obligă Asociația de Proprietari din Condominiu A0140-0153 și F.L.-E-Bloc „Verwaltung” SRL de a exclude suma de 4.000 lei (patru mii lei), din factura/ordinul de încasare nr.***** din luna septembrie 2024, cu titlu de „deservire bloc”, eliberat pe numele lui Scarevnea Serghei.

Se obligă Asociația de Proprietari din Condominiu A0140-0153 și F.L.-E-Bloc „Verwaltung” SRL de a exclude suma de 4.000 lei (patru mii lei), din factura/ordinul de încasare nr. ***** din luna septembrie 2024, cu titlu de „deservire bloc”, eliberat pe numele lui Scarevnea Serghei.

Se obligă Asociația de Proprietari din Condominiu A0140-0153 și F.L.-E-Bloc „Verwaltung” SRL de a exclude suma de 4.000 lei (patru mii lei), din factura/ordinul de încasare nr. ***** din luna septembrie 2024, cu titlu de „deservire bloc”, eliberat pe numele lui Bugăescu Andrei.

Se obligă Asociația de Proprietari din Condominiu A0140-0153 și F.L.-E-Bloc „Verwaltung” SRL de a exclude suma de 4.000 lei (patru mii lei), din factura/ordinul de încasare nr. ***** din luna septembrie 2024, cu titlu de „deservire bloc”, eliberat pe numele lui Vestea Nelea.

Se obligă Asociația de Proprietari din Condominiu A0140-0153 și F.L.-E-Bloc „Verwaltung” SRL de a exclude suma de 4.000 lei (patru mii lei), din factura/ordinul de încasare nr. *****din luna septembrie 2024, cu titlu de „deservire bloc”, eliberat pe numele lui Croitoru Elena.

Se obligă Asociația de Proprietari din Condominiu A0140-0153 și F.L.-E-Bloc „Verwaltung” SRL de a exclude suma de 4.000 lei (patru mii lei), din factura/ordinul de încasare nr.***** din luna septembrie 2024, cu titlu de „deservire bloc”, eliberat pe numele lui Arnaut Svetlana.

Se obligă Asociația de Proprietari din Condominiu A0140-0153 și F.L.-E-Bloc „Verwaltung” SRL de a exclude suma de 4.000 lei (patru mii lei), din factura/ordinul de încasare nr. ***** din luna septembrie 2024, cu titlu de „deservire bloc”, eliberat pe numele lui Cojocaru Tudor.

Se încasează de la Asociația de Proprietari din Condominiu A0140-0153 și F.L.-E-Bloc „Verwaltung” SRL în beneficiul lui Bejan Pelaghia, Lupașcu Tatiana, Scarevnea Serghei, Bugăescu Andrei, Vestea Nelea, Croitoru Elena, Arnaut Svetlana și Cojocaru Tudor, taxa de timbru în mărime de 1.600 lei (una mie şase sute lei).

Hotărîrea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la pronunţarea dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru).

Președintele ședinței,
judecător Georgeta Grozav