Dosarul nr. 2c-504/2024
2-24020863-12-2c-22022024

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

02 mai 2024 mun. Chișinău

Judecătorul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) Diana Tricolici, examinând în procedura cererilor cu valoare redusă, în baza materialelor anexate la dosar, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de A.P.C. AO110-0039 către „TEHNO T.L.T.” SRL privind încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată

a constatat:

Argumentele părților.

1. La 20 februarie 2024, A.P.C. AO110-0039 prin intermediul reprezentantului, avocatul Rozembac Elena a depus la sediul instanței cerere de chemare în judecată către „TEHNO T.L.T.” SRL privind încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii partea reclamantă a menționat că în scopul administrării, întreținerii și exploatării în comun a proprietății comune în condominiu, A.P.C. AO 110-0039 a încheiat contracte privind prestarea serviciilor publice de gospodărire comunală în condominiu cu operatorii serviciilor date, în conformitate cu legislația în vigoare, cum ar fi Î.M „Infocom” SRL, servicii de contabilitate, curățenie, video, salubritate etc. De asemenea, asociația participă la achitarea impozitului pe amenajarea teritoriului și alte plăți vărsate în bugetul de stat.

Relevă că locatarilor, în dependență de etajul la care se află bunul imobil achiziționat, li se înaintează factura/bonul de plată privind achitarea următoarelor servicii, cum ar fi: deservirea liftului, supravegherea video, servicii de gestiune, fond de rezervă, apa potabilă, cheltuieli administrative, transport deșeuri etc.

În caz de neachitare de către proprietarii/locatarii apartamentelor/încăperilor locuibile și nelocuibile ale blocurilor nr. 6 și nr. 8 aflate pe strada Șoimari, or. Chișinău, a obligațiilor privind participarea la cheltuielile comune, A.P.C. AO110-0039 este în drept în conformitate cu Statutul și legislația în vigoare să sesizeze instanța de judecată în vederea stingerii plăților obligatorii, precum și a pagubelor pricinuite ca urmare a neachitării plăților obligatorii pentru serviciile comunale, întreținerea și reparația proprietății comune din condominiu și altor cheltuieli comune.

Astfel, atât anterior, cât și recent, A.P.C. AO110-0039, care acționează în numele și pentru interesul comun al tuturor coproprietarilor proprietății comune, a înaintat către apartamentul nr.1 situat în condominiu pe adresa strada ***** solicitări prealabile privind achitarea benevolă a cheltuielilor privind întreținerea proprietății comune în condominiu, precum și alte cheltuieli comune, ultima fiind expediată prin intermediul reprezentantului cu nr. 23 din 25.10.2023 în valoare de 14 318,85 lei, ce urma a fi achitată în termen de 5 zile de la momentul recepționarii notificării.

Precizează că conform informației privind situația despre achitarea cheltuielilor comune pentru administrarea proprietății comune în condominiu, pârâtul „TEHNO

T.L.T.” SRL în calitate de proprietar al apartamentului cu nr.1 situat pe strada ***** mun. Chișinău, a acumulat o datorie totala de 15351,03 lei până la 31.12.2023, după cum urmează: amenajare teritoriu – lei; deservire bloc locativ – 10433,66 lei; transport deșeuri - 0 lei; apa potabilă - 0 lei; servicii gestiune - 108,9 lei; cheltuieli administrative - 1581,75 lei; fond de rezervă - 2608,42 lei; supraveghere video – 618,3 lei.

Reieșind din faptul că datoria este acumulată de pârât, atât pe perioada ce cade sub guvernarea legii vechi privind fondul condominiului, cât și în perioada guvernată de legea nouă, cheltuielile menționate în Raportul ACP-2 sunt clasificate conform reglementărilor vechi, care sunt în vigoare până la data de 29.01.2024.

La fel, partea reclamantă subliniază că ordinele de plată privind încasarea plăților sunt emise lunar, cu indicarea ultimei zile din luna respectivă ca dată limită de achitare și sunt transmise fiecărui proprietar / locatar lunar în parte.

Notează că atât timp cât asociația nu a primit o notificare de la pârât, bonurile de plată se amplasează în cutia poștală ce corespunde cu ap.1 de pe strada Șoimari blocul 8 or. Chișinău.

2. În temeiul art.5, 12, 14 al Legii nr.913 din 30.03.2000, art.18, 25-26, 48, 68 din Legea nr.187 din 14.07.2022 cu privire la condominiu, Legea cu privire la locuințe nr.75 din 30.04.2015; art.774, 776, 858 Cod civil, reclamanta A.P.C. AO110-0039 *solicită* încasarea din contul „TEHNO T.L.T.” SRL a datoriei în sumă totală de lei 16401,03 lei, compusă din datoria de bază datorată pentru serviciile comunale și necomunale în mărime de 15351,03 lei, taxei de timbru în valoare de 200 lei și a taxei de stat în mărime de 850 lei, precum și încasarea cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 1200 lei.

Procedura de examinare.

3. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 27 februarie 2024, s-a acceptat spre examinare ca cerere cu valoare redusă, cererea de chemare în judecată depusă de A.P.C. AO110-0039 către „TEHNO T.L.T.” SRL privind încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată. S-a dispus comunicarea pârâtului „TEHNO T.L.T.” SRL, a cererii de chemare în judecată și a înscrisurilor anexate la aceasta, s-a stabilit termen de 30 zile în cadrul căruia acesta urma să prezinte referința și copiile de pe înscrisurile necesare, s-a explicat acestuia că termenul de 30 de zile se va calcula de la data comunicării cererii de chemare în judecată, precum și că neprezentarea acestora nu va împiedica soluționarea cererii în baza materialelor anexate la aceasta.
4. Judecătorul reține că conform art. 276^4 alin.(2) din Codul de procedură civilă, dacă, după ce i s-a comunicat cererea de chemare în judecată și înscrisurile anexate, pârâtul nu depune referință, soluționarea cererii se face în baza materialelor anexate la dosar.
5. Judecătorul notează că, pârâtul „TEHNO T.L.T.” SRL a recepționat cererea de chemare în judecată și înscrisurile anexate la 07 martie 2024, drept dovadă fiind avizul de recepție anexat. Pârâtul „TEHNO T.L.T.” SRL nu a prezentat referința și copiile de pe înscrisurile necesare în termenul de 30 zile acordat, astfel în conformitate cu art. 276^4 alin. (2) Cod de procedură civilă, instanța a dispus examinarea cauzei în baza înscrisurilor anexate la cererea de chemare în judecată.

Aprecierea judecătorului.

6. Examinând acțiunea civilă la cererea de chemare în judecată depusă de A.P.C. AO110-0039, materialele dosarului în raport cu normele legale aplicabile speței, judecătorul consideră că cererea de chemare în judecată este întemeiată parțial și urmează a fi *admisă parțial*, din următoarele considerente.
7. În conformitate cu art. 239 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.
8. Din materialele cauzei s-a confirmat faptul relațiilor juridice între părți, și anume A.P.C. AO110-0039, prestează servicii de gestionare a fondului locativ subconsumatorilor-locatarilor/proprietarilor încăperilor locative din blocul locativ situat de pe strada Șoimari blocul 6 și 8, mun. Chișinău, inclusiv și la locul de consum încăperea nr.1 din blocul 8, al cărui consumator figurează „TEHNO T.L.T.” SRL.
9. Conform certificatului din 31 ianuarie 2024, eliberat de ASP, extras din Registrul bunurilor imobile, pârâtul „TEHNO T.L.T.” SRL este proprietar cotă-parte 1.0, al încăperii nelocative din mun. Chișinău, str. ***** nr.1, cu suprafața de 117,1 m.p., în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.1-16 din 28.05.2020 (f.d.13).
10. Potrivit procesului-verbal nr.1 al adunării generale a membrilor ACC nr.56/119 (A.P.C. AO110-0039) din 17.02.2019, pct.4. s-a stabilit taxa unică de cotizare pentru membru ACC nr.56/119 în sumă de 400 lei, iar în pct.5. s-a stabilit pentru fiecare proprietar cuantumul plății pentru întreținerea și deservirea blocului 2 lei per m2 (din suprafața utilă); (f.d.27-28).
11. Astfel, în corespundere cu factura de plată nr.166497079 pentru noiembrie 2023, emisă de ÎM „Infocom” SRL, la adresa or. Chișinău, str. ***** nr.1, pe numele „TEHNO T.L.T.” SRL, s-a format spre plată o datorie în mărime de 15006,97 lei, cu termen de achitare 31.12.2023 (f.d.26).
12. La caz, judecătorul atestă informația pe locatar generată din sistemul informațional BONLine la 26.01.2024, potrivit căreia la adresa str. *****, ap.1, proprietarul „TEHNO T.L.T.” SRL, a acumulat o datorie totală de 15351,03 lei până la 31.12.2023, după cum urmează: deservire bloc locativ – 10433,66 lei; transport deșeuri - 0 lei; servicii de gestiune - 108,90 lei; cheltuieli administrative - 1581,75 lei; fond de rezervă - 2608,42 lei; supraveghere video – 618,3 lei (f.d.25).
13. Astfel, judecătorul a constatat indubitabil că, din cauza neonorării obligațiilor contractuale, prin neachitarea facturilor de plată de către pârât, ultimul a acumulat datorii la serviciile locativ-comunale în mărime de 15351,03 lei, datorie acumulată în perioada până la 31 decembrie 2023.
14. Prin cererea prealabilă nr.23 din 25.10.2023, A.P.C. AO110-0039 a solicitat pârâtului „TEHNO T.L.T.” SRL, achitarea datoriei la plata pentru serviciile locativ-comunale creată, acordându-i pentru aceasta un termen de 5 zile (f.d.10), recepționată de pârât la 01 noiembrie 2023 (f.d.32), însă în termenul acordat, pârâtul nu a achitat suma datoriei.
15. Judecătorul reține că la 20 februarie 2024, A.P.C. AO110-0039 s-a adresat în instanță cu acțiune civilă către „TEHNO T.L.T.” SRL privind încasarea datoriei de lei 16401,03 lei, compusă din datoria de bază datorată pentru serviciile comunale și

necomunale în mărime de 15351,03 lei, taxei de timbru în valoare de 200 lei și a taxei de stat în mărime de 850 lei, în beneficiul A.P.C. AO110-0039; precum și încasarea cheltuielilor de asistență juridică în valoare de 1200 lei (f.d.5-9).

16. Conform art. 774 alin. (1) 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.
17. Potrivit art. 775 alin. (1) Cod civil, debitorul și creditorul trebuie să se comporte cu bună-credință și diligență la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării și stingerii obligației.
18. La fel, prevederile art. 858 alin. (1), (2) Cod civil stipulează că, temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.
19. Conform art. 901 alin. (1) lit. a) Cod civil, atunci când, fără justificare, debitorul nu își execută obligația, creditorul poate, în condițiile legii și, după caz, ale contractului, la alegerea sa să ceară executarea silită a obligației.
20. Prin urmare, în cazul în care pârâtul nu și-a executat corespunzător obligațiunile asumate, conform prevederilor legale enunțate, judecătorul ajunge la concluzia că acțiunea reclamantului este întemeiată în vederea încasării sumei de 15351,03 lei cu titlu de datorii pentru servicii comunale și necomunale, considerent pentru care urmează a fi admisă în această parte.
21. Or, conform art. 25 alin. (1) Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402 din 24.10.2002, persoanele fizice și juridice care beneficiază de servicii publice de gospodărie comunală sunt obligate să achite contravaloarea serviciilor prestate, conform facturilor primite, în termenul prevăzut de contractul încheiat între operator și consumator.
22. Dispozițiile art. 51 alin. (4) Legea cu privire la locuințe nr. 75 din 30.04.2015, indică că plata pentru serviciile prestate necontorizate în locuință se efectuează conform indicatorilor contoarelor instalate la bloc și se repartizează de către administrator pentru fiecare locuință necontorizată în funcție de suprafața ei totală. Plata pentru serviciile comunale și necomunale utilizate în locurile de uz comun și pentru funcționarea ascensoarelor s efectuează în baza unui regulament aprobat de către Guvern.
23. Potrivit pct. 17 și 18 din Regulamentul cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor locative, comunale și necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor și condițiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire și alimentare cu apă aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19.02.2002, plățile pentru serviciile locative, comunale și necomunale se percep de la proprietarii, chiriașii și locatarii caselor individuale, apartamentelor/ încăperilor locuibile în cămine și 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.

24. Proprietarii, chiriașii și locatarii caselor individuale, apartamentelor/încăperilor locuibile în cămine și încăperilor nelocuibile din bloc achită plățile pentru serviciile prestate în luna precedentă până la data indicată în factura de plată.
25. Reieșind din prevederile legale enunțate supra, judecătorul a constatat că, obligația de achitare a plății pentru serviciile locativ-comunale urmează a fi pusă în sarcina beneficiarului final, „TEHNO T.L.T.” SRL - proprietarul încăperii nr.1 din str. Șoimari, blocul 8, mun. Chișinău. Or, potrivit facturii de plată la situația din noiembrie 2023, scadentă la 31 decembrie 2023, precum și din informația pe locatar generată din sistemul informațional BONLine la 26.01.2024, se atestă că pârâtul are o datorie totală de 15351,03 lei, pentru deservire bloc locativ – 10433,66 lei; servicii de gestiune - 108,90 lei; cheltuieli administrative - 1581,75 lei; fond de rezervă - 2608,42 lei; supraveghere video – 618,3 lei.
26. La fel, judecătorul relevă că, din actele prezentate, nu se atestă că pârâtul „TEHNO T.L.T.” SRL și-a exprimat intenția de contestare a ordinelor de plată pentru prestarea serviciilor locativ-comunale și necomunale.
27. În același timp, judecătorul reiterează că cererea de chemare în judecată a fost înregistrată în instanță la 20 februarie 2024, fiind primită în procedură scrisă (valoare redusă) la 27 februarie 2024, la 29 februarie 2024 a fost expediată în adresa pârâtului „TEHNO T.L.T.” SRL, pentru a da posibilitate ultimului să prezinte instanței de judecată referință cu probe întru susținerea obiecșiilor, ceea ce nu s-a făcut.
28. Conform art. 10 Cod civil, persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară. Neexercitarea de către persoanele fizice și juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.
29. Prevederile art. 117 alin. alin. (1), (2) Cod de procedură civilă, stabilesc că probe în cauze civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei. În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicațiile părților și ale altor persoane interesate în soluționarea cauzei, din depozițiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experților.
30. Totodată norma de la art. 118 alin. alin. (1), (3) Cod de procedură civilă reglementează că, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sânt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.
31. În acest sens, art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală,

completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

32. Din motivele constatate, reieșind din normele legale menționate mai sus în coroborare cu materialele cauzei și faptele constatate de judecător, se atestă cu certitudine temeinicia încasării de la ,,TEHNO T.L.T.” SRL în beneficiul A.P.C. AO110-0039 a datoriei pentru consumul serviciilor locativ-comunale acumulată până la 31.12.2023 pentru ap.1 din str. ***** mun. Chișinău în mărime de 15 351,03 lei.
33. În legătură cu pretenția reclamantei privind compensarea cheltuielilor de judecată, judecătorul o va admite parțial din următoarele considerente.
34. În conformitate cu art. 82 Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru și cheltuielile de judecare a cauzei.
35. Prevederile art. 83 alin. (2) Cod de procedură civilă, indică că (2) în acțiunile patrimoniale, taxa de stat se determină în funcție de caracterul și valoarea acțiunii, iar în acțiunile nepatrimoniale și în alte cazuri prevăzute de lege, în proporții fixe, conform Legii taxei de stat nr.213/2023.
36. În conformitate cu art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului
37. La caz, prevederile art.84 alin.(4) Cod de procedură civilă stipulează că, taxa de timbru nu este susceptibilă de scutire, amânare sau eșalonare, cu excepțiile prevăzute de Legea taxei de stat nr. 213/2023. Suma de bani plătită ca taxă de timbru nu se restituie și nici nu se compensează din contul părții care a pierdut procesul.
38. Judecătorul notează că reclamanta în acțiunea civilă a solicitat compensarea cheltuielilor de judecată și anume a taxei de timbru în mărime de 200 lei. Având în vedere prevederile art.84 alin.(4) Cod de procedură civilă, judecătorul va respinge această solicitare a reclamantei A.P.C. AO110-0039, ca fiind neîntemeiată.
39. Conform ordinului de plată nr.729 din 04 ianuarie 2024, A.P.C. AO110-0039, a achitat cu titlu de taxă de stat suma de 850 lei (f.d.2).
40. Potrivit pct. 1.1.2. din Anexa nr.1 al Legii taxei de stat nr.213/2023, pentru cererile de chemare în judecată privind litigiile cu caracter patrimonial, pentru cererile de contestare a unui titlu executoriu sau a unui alt document prin care încasarea se produce în mod incontestabil: dacă valoarea acțiunii este de 5001–50000 lei (250 lei + 4% din valoarea acțiunii care depășește 5001 lei.
41. Prin urmare taxa de stat ce urmează a fi încasată de la ,,TEHNO T.L.T.” SRL în beneficiul A.P.C. AO110-0039 este de 664 lei (15351,03 -5001 = 10350,03 x 4% = 414 lei; 414 + 250 = 664 lei).
42. În legătură cu pretenția reclamantei privind compensarea din contul pârâtului a cheltuielilor pentru asistență juridică în mărime de 1200 lei, judecătorul consideră că aceste cheltuieli sunt justificate.
43. Conform art.96 alin.(1) și (1^1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut câștig de cauză

cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile. Cheltuielile menționate la alin.(1) se compensează părții care a avut câștig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

44. În acest sens, judecătorul reține că, A.P.C. AO110-0039 a fost reprezentată de avocatul Rozembac Elena în baza mandatului nr. 1615550 din 30 ianuarie 2024 (f.d.4), la materialele cauzei s-a anexat factura fiscală din 06 februarie 2024 pentru serviciile juridice prestate de avocatul Rozembac Elena în acțiunea civilă „Asociația de Proprietari din Condominiu A0110-0039 vs. SRL „TEHNO T.L.I" (f.d.29).
45. Pentru dovada cheltuielilor suportate, prin prisma practicii CtEDO, se evidențiază necesitatea prezentării de către partea care pretinde compensarea cheltuielilor a următoarelor documente: dovada achitării onorariilor avocaților (copii de pe dispozițiile de plată prin virament sau bonurile de plată); copia de pe facturile de strictă evidență emisă pentru clienți și în alte cazuri stabilite de legislație.
46. Astfel, judecătorul reținând prevederile legale mai sus arătate, judecătorul ajunge la concluzia de a încasa de la „TEHNO T.L.T." SRL în beneficiul A.P.C. AO110-0039 cheltuielile de asistență juridică suportate în mărime de 1 200 lei ca fiind reale, necesare și rezonabile ca mărime.
47. Având în vedere aceste aspecte, judecătorul stabilește că cheltuielile de asistență juridică în sumă de 1200 lei, determină caracterul rezonabil al compensației solicitate. Din aceste considerente, cheltuielile de asistență juridică în mărime de 1200 lei, urmează a fi încasate de la „TEHNO T.L.T." SRL.
48. În conformitate cu art. art. 94, 238-241, 276^2 -276^4 Cod de procedură civilă,

Hotărăște:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de A.P.C. AO110-0039 către „TEHNO T.L.T." SRL privind încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată.

Se încasează de la „TEHNO T.L.T." SRL în beneficiul A.P.C. AO110-0039, datoria pentru consumul serviciilor locativ-comunale până la 31.12.2023 pentru ap.1 din str. ***** mun. Chișinău în mărime de 15 351,03 lei (cincisprezece mii trei sute cincizeci și unu lei, 03 bani), cheltuielile de judecată constituite din taxa de stat în mărime de 664 lei (șase sute șaizeci și patru lei și cheltuielile de asistență juridică în mărime de 1 200 lei (una mie două sute lei).

Se respinge pretenția A.P.C. AO110-0039 privind încasarea taxei de timbru în mărime de 200 lei (două sute lei) ca neîntemeiată.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Chișinău, în termen de 30 zile din momentul pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru).

Judecător
Judecătoria Chișinău (sediul Centru) Diana Tricolici