Dosarul nr.2c-2412/23 2-23133693-12-2c-15092023

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

24 iunie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău, sediul Centru
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător Angela Ciubotaru
Grefier Ionela Ceborciuc
Cu participarea:
Avocatul reclamantului APC A0150-0113 Perebicovscaia Maria
Reprezentantul pârâtului Alexandru Secrieru

examinând în ședință publică Cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de APC A0150-0113 împotriva SRL „Poduri Prim” cu privire la încasarea datoriei şi compensarea cheltuielilor judiciare,

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanților la proces

La 15 septembrie 2023 avocata Perebicovscaia Maria în interesele APC A0150-0113 a depus cerere de chemare în judecată către SRL „Poduri Prim” privind încasarea datoriei şi compensarea cheltuielilor judiciare.

În motivarea cererii de chemare în judecată a indicat că pârâtul SRL „Poduri Prim” este proprietar asupra bunului imobil, și anume: încăperea nelocativă cu suprafața de 256,1 m.p., locurilor de parcare nr. 92 (cota-parte 0,72% în bunurile condominiului) și nr. 93 (cota-parte 0,71% în bunurile condominiului), situate în mun. Chișinău, str. Alexandru cel Bun, 108/1, în baza Contractului de investiție.

La adunarea generală a membrilor condominiului a fost emis un proces-verbal prin care s-a stabilit un tarif unic pentru administrarea și gestionarea parcării subterane (achitarea energiei electrice, a apeductului, efectuarea curățeniei, reparația parcării subterane și a spațiilor comune), în mărime de 150 lei pentru fiecare loc de parcare.

Menționează că până la momentul actual, pârâtul a acceptat prestarea serviciilor de către APC A0150-0113, fapt ce se confirmă prin informația despre beneficierea serviciilor locativ-comunale de către locatar.

Mai mult decât atât, susține că locatarul nominalizat mai sus nu a contestat bonurile de plată pentru serviciile prestate, fapt ce indică un acord tacit asupra calității serviciilor furnizate.

A făcut trimitere la art. 20 din Hotărârea Guvernului nr. 434 din 09.04.1998 și a subliniat că pârâtul este proprietarul bunului imobil într-un bloc cu multe etaje și beneficiază de servicii care sunt prestate prin rețelele comune ale blocului, la fel ca și ceilalți locatari; se efectuează curățenia și reparația parcării subterane, se achită energia electrică, sistemul video, se efectuează deservirea tehnică a roletelor etc., toate acestea fiind gestionate de către APC A0150-0113.

Susține că pârâtul nu a achitat plata pentru serviciile de administrare, gestionare, curățenie și reparație a parcării subterane, iar datoria formată la data de 01.08.2023 constituie suma de 48 063,31 lei, datorie compusă din: deservirea blocului, transportarea deșeurilor (gunoiului), pază, deservirea tehnică a scărilor și deservirea parcării auto.

La fel, a relatat că potrivit art. 10, 17 și 18 din Hotărârea Guvernului Nr. 191 din 19.02.2002, proprietarii și chiriașii locuințelor sunt obligați să achite la timp serviciile locativ-comunale.

Prin urmare, menționează că Asociația Coproprietarilor în Condominiu a fost înregistrată la data de *****, obiectul principal de activitate conform Extrasului fiind: administrarea imobilelor pe bază de tarife sau. La momentul creării Asociației de coproprietari în condominiu, a fost aprobat și Statutul Asociației de coproprietari în condominiu, ale cărui prevederi sunt obligatorii pentru toți proprietarii apartamentelor/bunurilor imobile din blocul locativ – deoarece, din momentul procurării și înregistrării dreptului de proprietate la ASP Cadastru, aceștia devin membri ai condominiului.

Reclamanta a mai făcut trimitere la prevederile art. 3, 28, 48, 49 alin. (3), 58 din Legea condominiului, art. 25 din Legea nr. 1402-XV din 24 octombrie 2002 privind serviciilor publice de gospodărie comunală, art. 48 din Legea nr. 75 din 30.4.2015 cu privire la locuințe și a solicitat încasarea de la pârâtul SRL „Poduri Prim” în beneficiul APC A0150-0113 suma de 48 063, 31 lei cu titlu de datorii acumulate pentru serviciile locative comunale ale parcării subterane, taxa de stat achitată la depunerea acțiunii, suma de 12 726, 90 lei cu titlu de întârziere la achitarea datoriei pentru perioada august 2020-iulie 2023 și încasarea sumei de 4 000 lei cu titlu de asistență juridică.

La 26 octombrie 2023 SRL „Poduri Prim” a depus, prin intermediul Direcției de evidență și documentare procesuală a instanței, referință asupra cererii de chemare în judecată solicitând respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată (f.d. 34-38).

În susținerea poziției a invocat că SRL „Poduri Prim" este o societate comercială cu statut de persoană juridică, potrivit alin. (3) art. 11 al Legii nr. 287 din 15.12.2022 privind organizarea contabilității. Documentele primare se întocmesc în timpul efectuării (producerii) faptelor economice, iar dacă acest lucru este imposibil – nemijlocit după efectuarea (producerea) faptelor respective.

Astfel, SRL „Poduri Prim", ca și orice alt agent economic, nu poate efectua vreun transfer fără documente confirmative. Din aceste considerente, până la data de azi, datoria legitim nu este formată și nu poate avea loc niciun transfer al mijloacelor financiare.

Menționează că în conformitate cu alin. (1) art. 117 al Codului Fiscal nr. 1163 din 24.04.1997 al RM, subiectul impozabil care efectuează o livrare impozabilă pe teritoriul țării este obligat să prezinte cumpărătorului (beneficiarului) factura fiscală pe livrarea în cauză. Prezentarea facturii fiscale se efectuează la momentul apariției obligației fiscale, stabilit prin art. 108.

Susține că nu a fost eliberată nici o factură fiscală de către APC A0150-0113, astfel nu ave înregistrată nicio datorie. Acest fapt este confirmat în procesul-verbal nr. 01-09 al adunării generale a proprietarilor spațiilor comerciale, care confirmă ilegalitatea acțiunii întreprinse de APC A0150-0113.

Remarcă că prin scrisoarea din 28 octombrie 2022, SRL „Poduri Prim" a solicitat încheierea unui contract de prestare a serviciilor, în care să fie stipulate clar obligațiile ce revin fiecărei părți contractuale. Reclamantul nu a prezentat contractul de prestare a serviciilor încheiat între APC A0150-0113 și SRL „Poduri Prim", așa cum este prevăzut în alin. (1,2) art. 51 al Legii nr. 75 din 30.04.2015 cu privire la locuințe. Până în prezent, APC A0150-0113 nu a răspuns la scrisoarea trimisă SRL „Poduri Prim" din 28 octombrie 2022.

Prin urmare, datoria prezentată de către APC A0150-0113 nu este confirmată prin actul de verificare semnat de persoana împuternicită și ștampilat de către SC „Poduri Prim" SRL.

Mai menționează că proprietatea SRL „Poduri Prim" este un spațiu cu destinație comercială, nu locativă, și este delimitat cu acces separat de blocul locativ, cu conectare separată la conducta de apă și cu achitarea integrală a consumului către „Apa-Canal" SA, în conformitate cu volumul consumat. Nu dispune de ascensor, iar referitor la transportarea deșeurilor, are contract încheiat direct cu Î.M. Regia „Autosalubritate" și nu folosește tomberonul locatarilor.

La 14 noiembrie 2023 APC A0150-0113 a depus, prin intermediul Direcției de evidență și documentare procesuală a instanței, obiecții la referința depusă de SRL „Poduri Prim", exprimându-și dezacordul cu privire la conținutul acesteia și prezentând puncte de vedere contrare *(f.d. 55-59).*

La 19 mai 2025 APC A0150-0113 a depus, prin e-mail, cerere de concretizare a cerințelor prin majorarea cuantumului datoriei solicitând încasarea de la pârâtul SRL „Poduri Prim" în beneficiul APC A0150-0113 a datoriei acumulate pentru serviciile locativ-comunale a parcării subterane din mun. Chișinău, str. Alexandru Cel Bun 108/1 în mărime de 10 474, 05 lei pentru locul de parcare nr. 92 și 10 474, 05 pentru locul de parcare nr. 93; încasarea datoriei pentru serviciile locativ-comunale a bunului imobil cu destinație nelocativă, of. 248 din

mun. Chișinău, str. Alexandru Cel bun 108/1 în mărime de 52 497, 83 lei; încasarea sumei de 12 726, 90 lei cu titlu de întârziere la achitarea datoriei pentru perioada august 2020-iulie 2023 și încasarea sumei de 4 000 lei cu titlu de asistență juridică *(f.d. 114).*

La 13 iunie 2025 SRL „Poduri Prim" a depus, prin intermediul Direcției de evidență și documentare procesuală a instanței, referință împotriva obiecțiilor prezentate de APC A0150-0113, exprimându-și dezacordul cu privire la conținutul acesteia și prezentând puncte de vedere contrare *(f.d. 168-175).*

La 17 iunie 2025 APC A0150-0113 a depus, prin intermediul Direcției de evidență și documentare procesuală a instanței, obiecții la referința depusă de SRL „Poduri Prim, exprimându-și dezacordul cu privire la conținutul acesteia și prezentând puncte de vedere contrare *(f.d. 168-175).*

În ședința de judecată reprezentantul reclamantului APC A0150-0113, avocata Perebicovscaia Maria a susținut cererea de chemare în judecată și cererea de concretizare a acțiunii solicitând admiterea acesteia pe motivele de fapt și de drept invocate. A menționat că datoria s-a calculat pe ultimii trei ani dina ugust 2020-august 2023. Pîrîtul n-a achitat datoria pentur deservirea blocului, a acceptat bonul, nu l-a contestat, costul serviciului este stabilită prin procesul-verbal nr. 5 din data de 02.03.2018, cîte 2,60 lei pentru fiecare metru pătrat. Procesul-verbal nr. 5 n-a fost contestat, sistemul video a fost instalat în anul 2020.

În ședința de judecată reprezentantul pârâtului SRL „Poduri Prim", Alexandru Secrieru nu a recunoscut cererea de chemare în judecată și cererea de concretizare a acțiunii, solicitând respingerea acesteia pe motivele de fapt și de drept invocate în referințe (f.d. 34-38; 168-175).

Aprecierea instanţei de judecată.

Audiind explicațiile participanților la proces, apreciind circumstanțele de fapt în baza materialelor dosarului și raportându-le la prevederile legale ce guvernează litigiul, instanța de judecată conchide de a respinge acțiunea pentru motivele ce urmează.

În conformitate cu art. 130 Cod 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, astfel încât fiecare probă apreciindu-se de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficientă pentru soluționarea pricinii.

Potrivit dispoziției 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 ședința de judecată.

Potrivit prevederilor art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii, iar în conformitate cu exigențele alineatului (3) același articol, instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant și în numele legii, în corespundere cu prevederile art. 241 alin. (1) Cod de procedură civilă.

Din materialele dosarului rezultă că ACC nr. 55/500 gestionează și administrează blocul locativ situat în mun. Chișinău, str. Alexandru Cel Bun nr. 108/1 (f.d. 28).

Subsecvent, potrivit extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice actualizat nr. 563244 din 05 iulie 2024, se atestă modificarea denumirea entității din ACC Nr. 55/500 în APC 0150-0113, care își are obiect de activitate administrarea imobilelor pe bază de tarif sau contract (f.d.139).

Potrivit informației din registrul de stat al bunurilor imobile SRL „Poduri Prim" este proprietar asupra bunului imobil, și anume: încăperea nelocativă cu suprafața de 256,1 m.p., locurilor de parcare nr. 92 (cota-parte 0,72% în bunurile condominiului) și nr. 93 (cota-parte 0,71% în bunurile condominiului), situate în mun. Chișinău, str. Alexandru cel Bun, 108/1, în baza Contractelor de investiție (f.d. 10-12).

Conform procesului verbal nr. 6 din 12 februarie 2020 al adunării generale a membrilor ACC s-a hotărât de a delega consiliul pentru a lua decizia privind încheierea contractelor de administrare a parcării auto subterane cu compania de administrare și cuantumul tarifului pentru deservirea parcării (f.d. 70-72).

La adunarea generală a membrilor condominiului din 12 februarie 2020 a fost emis un proces-verbal prin care s-a stabilit un tarif unic pentru administrarea și gestionarea parcării subterane (achitarea energiei electrice, a apeductului, efectuarea curățeniei, reparația parcării subterane și a spațiilor comune), în mărime de 150 lei pentru fiecare loc de parcare (f.d. 24).

Prin contractul de prestare a serviciilor juridice nr. 10/05-19 din 30 mai 2019, încheiat între **ACC nr. 55/500 în calitate de beneficiar și cabinetul avocatului Perebicovscaia Maria în calitate de executor, executorul s-a obligat de a presta servicii juridice beneficiarului (f.d. 81-82).**

Prin contractul nr. 3/03/18 din 03 martie 2018, încheiat între compania de administrare SRL „Administrare-bloc" și ACC nr. 55/500, compania de administrare și-a asumat obligația de prestare a serviciilor de administrare și deservire a complexului locativ situat la adresa mun. Chișinău, str. Alexandru

cel Bun, 108/1 care constă din două blocuri locative și teritoriu aferent blocurilor care se află în administrarea **ACC nr. 55/500 (f.d. 83-88).**

Conform pct. 1.4 din contract, compania de administrare se obligă să prezinte clientului serviciile de administrare, gestiune și deservire a complexului locativ, servicii care sunt prevăzute în pct. 3 și anexa nr. 2 a prezentului contract (f.d. 90-92).

Prin contractul de prestare a serviciilor nr. 11/18 din 27 iunie 2018 SRL „Nowatrade Export" în calitate de prestator și ACC nr. 55/500 în calitate de beneficiar, prestatorul s-a obligat să presteze beneficiarului servicii de spălare exterioară a geamurilor (f.d. 93-96).

Potrivit contractului nr. Q-03/12/21/01 din 03 decembrie 2021, SRL „Best Gates" în calitate de executor și ACC nr. 55/500 în calitate de beneficiar, executorul s-a obligat să execute comenzi și lucrări de instalare a energiei electrice (f.d. 97

Având în vedere că SRL „Poduri Prim" înregistra datorii restante față de APC A0150-0113, la data de 12 octombrie 2022 i-a fost transmisă somația nr. 50/10-22, prin care i se solicita achitarea, în termen de 7 zile de la expedierea acesteia, a sumei datorate în cuantum de 47 702,02 lei. Iar prin somația nr. 64/10-022 din aceeași dată, societatea a fost somată să achite și datoria în sumă de 11 870,10 lei (f.d. 13–14).

Deci, prin prezenta cerere de chemare în judecată inclusiv în varianta concretizată, reclamantul solicită încasarea de la pârâtul SRL „Poduri Prim" în beneficiul APC A0150-0113 a datoriei acumulate pentru serviciile locativ-comunale a parcării subterane din mun. Chișinău, str. Alexandru Cel Bun 108/1 în mărime de 10 474, 05 lei pentru locul de parcare nr. 92 și 10 474, 05 pentru locul de parcare nr. 93; încasarea datoriei pentru serviciile locativ-comunale a bunului imobil cu destinație nelocativă, of. 248 din mun. Chișinău, str. Alexandru Cel bun 108/1 în mărime de 52 497, 83 lei; încasarea sumei de 12 726, 90 lei cu titlu de întârziere la achitarea datoriei pentru perioada august 2020-iulie 2023 și încasarea sumei de 4 000 lei cu titlu de asistență juridică.

Conform art. 9, alin. (2), lit. a) Cod Civil, drepturile şi obligaţiile civile apar din contracte și din alte acte juridice.

Potrivit art. 10 alin. (1) Cod civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă până la proba contrară.

Conform prevederilor art. 11 alin. (1) și (2) Cod civil, buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic. În special, este contrar bunei-credințe ca o parte să acționeze în contradicție cu

declarațiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declarații sau acel comportament.

Articolul 15 alin. (1) și (2) Cod Civil, stipulează că apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară. Modul de aplanare a litigiului dintre părţi până la adresare în instanţă de judecată poate fi prevăzut prin lege sau contract. La fel, potrivit art. 16 alin. (1), lit. b) Cod Civil, apărarea dreptului civil se face prin restabilirea situaţiei anterioare încălcării dreptului şi suprimarea acţiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui.

Conform 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.

Din ansamblul prevederilor legale citate mai sus, rezultă, indiscutabil, că contractul este un temei de apariție a drepturilor și obligațiilor civile, mai mult ca atât, este principalul temei de apariție a drepturilor și obligațiilor civile, fiind expresia liberei manifestări de voință a părților contractante, concretizată prin realizarea, în final, a unui acord de voințe.

Conform art. 774 alin. (1) Codul 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. Iar art. 775 alin. (1) Cod Civil, prevede că, debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.

Totodată, conform art. 858 alin. (1) și (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.

Conform prevederilor art. 864 alin. (1) și (2) lit. b) Cod civil, chiar dacă, în favoarea debitorului, este stabilit un anumit termen de executare, creditorul poate pretinde executarea imediată a obligaţiei în cazul în care debitorul se află în incapacitate de plată sau a redus garanţiile convenite anterior, sau în genere nu le-a putut prezenta, precum şi în alte cazuri prevăzute de lege.

Potrivit art.1375 alin. (1) din Codul 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.

Conform art. 1376 alin. (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.

În conformitate cu prevederile art. 10, 17, 18 al Hotărârii Guvernului nr. 191 din 19.02.2002, proprietarii, chiriașii locuințelor sunt obligați să achite la timp serviciile locativ comunale.

Astfel, instanța relevă că art. 3 a Legii condominiului în fondul locativ nr. 187/2022, identifică următoarele noțiuni de bază: condominiu – ansamblu format dintr-un teren cu una sau, în condițiile art. 10, mai multe clădiri în care există unități care fac obiectul dreptului de proprietate exclusivă și părți comune care fac obiectul dreptului de proprietate comună, care sunt destinate folosinței sau utilității mai multor proprietari; condominiu cu destinație locativă – condominiu care cuprinde una sau mai multe unități cu destinație locativă; proprietar din condominiu (denumit în continuare și proprietar) – persoană fizică sau juridică, statul sau unitatea administrativ-teritorială, titular al unui drept de proprietate în condominiu.

Conform prevederilor art. 10 al din Legea cu privire la condominiul în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, proprietatea comună în condominiu include: a) un teren cu una sau mai multe clădiri cu două sau mai multe unități și părți comune; b) un teren cu un ansamblu rezidențial format din mai multe case individuale și/sau clădiri cu altă destinație, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care există unități și părți comune; c) orice alte clădiri care au în componență unități deținute cu drept de proprietate exclusivă, precum și un teren, amenajări și/sau servicii, care fac obiect de drept al proprietății comune pe cote-părți.

Potrivit art. 12 alin. (4) și (5) din Legea cu privire la condominiul în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, proprietarii participă la cheltuielile pentru întreținerea și reparația proprietății comune în condominiu în modul stabilit de prezenta lege și de alte acte legislative și normative. Nefolosirea de către proprietar a locuinței (încăperii) sau refuzul de a folosi proprietatea comună nu constituie temei pentru al elibera, integral sau parțial, de cheltuielile comune pentru întreținerea și reparația proprietății comune în condominiu.

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 și 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 și consumator.

Conform art. 37 alin. (3) din Legea cu privire la locuințe nr. 75 din 30 aprilie 2015, pe lângă plata pentru închirierea locuinței din fondul public de locuințe sau a locuinței proprietate privată, locatarul este obligat să efectueze plata pentru apa potabilă și evacuarea apelor uzate, încălzire, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale, transportarea deșeurilor menajere solide și lichide, ascensor și pentru alte servicii prestate de locator sau de furnizorul de servicii comunale și necomunale, conform facturilor prezentate. La solicitarea locatarului, locatorul este obligat să prezinte bonurile de plată ce confirmă cheltuielile respective.

Prevederile art. 51 alin. (1) și alin. (3) din Legea cu privire la locuințe nr. 75 din 30 aprilie 2015, stabilesc că, 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 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 și montate în conformitate cu condițiile tehnice elaborate de furnizor.

Conform prevederilor pct. 17 din Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19.02.2002 despre aprobarea Regulamentului 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, prevede că 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.

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

Concomitent, instanța de judecată notează, că încheierea unui contract de prestare a serviciului public este nu doar o obligațiune corelativă a prestatorului de serviciu, și a consumatorului. În același timp, în caz de prestare a serviciilor publice de gospodărie comunală în lipsa contractelor încheiate cu consumatorii (proprietarii, chiriașii și locatarii apartamentelor, caselor individuale de locuit, încăperilor locative în cămine și 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 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, ca urmare a prestării serviciilor locativ-comunale de către ACC nr. 55/500, succesor în drepturi APC nr. A0150-0113, acestea sunt utilizate și folosite de proprietarii/chiriașii încăperilor din blocurile aflate în gestiunea Asociației, care au obligația de a achita costul serviciilor în modul corespunzător.

La caz, prezintă relevanță prevederile art. 15 din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, care stabilesc că pentru asigurarea exploatării clădirii cu mai multe locuințe, utilizarea locuințelor și proprietății comune în condominiu, efectuarea altor operații legate de activitatea economico-financiară, proprietarii sânt în drept de sine stătător să aleagă modul de administrare a proprietății imobiliare. Administrarea condominiului poate fi efectuată: de către proprietari nemijlocit, în cazurile în care condominiul include cel mult patru proprietari cărora le aparțin cel mult patru locuințe (încăperi); de către asociația de coproprietari de sine stătător sau prin transmiterea acestor funcții (parțial sau integral), pe bază de contract, unei persoane fizice sau juridice autorizate, în modul stabilit, să îndeplinească aceste funcții. Alegerea modului de administrare a condominiului sau modificarea acestuia se face la adunarea generală a membrilor (reprezentanților) asociației de coproprietari.

Totodată, conform prevederilor art. 14 din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, furnizarea/prestarea serviciilor publice de gospodărie comunală în condominiu se efectuează în baza contractelor încheiate între operatorii serviciilor respective și gestionarul fondului locativ (asociația de coproprietari ori întreprinderea la balanța sau în a cărei gestiune se află condominiul) sau, după caz, între operatori și fiecare proprietar/chiriaș de apartament al blocului locativ în parte. Proprietarii/chiriașii locuințelor din condominiu achită serviciile comunale și alte servicii utilizate în conformitate cu legislația și cu actele normative în vigoare. Factura de plată pentru serviciul respectiv se emite de către gestionarul fondului locativ sau, după caz, de către operator, cu indicarea termenului de achitare a acestuia conform clauzelor contractului. În cazul în care consumatorul nu achită serviciul respectiv în termenul indicat în factură, acestuia i se vor calcula penalități pentru fiecare zi de întârziere. Cuantumul penalității nu poate depăși rata medie anuală ponderată a dobânzii la creditele acordate de băncile comerciale în monedă națională, pentru un an, înregistrată în anul precedent și publicată în raportul Băncii Naționale a Moldovei. Mărimea plății pentru întreținerea și reparația proprietății comune din blocul locativ este proporțională cotei-părți deținute de fiecare proprietar/chiriaș al locuinței și se determină conform tarifului aprobat în modul stabilit.

Conform art. 3 alin. (1) și (5) din Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402 din 24 octombrie 2002, serviciile publice de gospodărie

comunală asigură furnizarea/prestarea următoarelor servicii: alimentarea cu apă; alimentarea cu energie termică; canalizarea și epurarea apelor uzate și pluviale; salubrizarea, înverzirea localităților; asigurarea cu transport public local; administrarea fondului locativ public și privat. Agenții economici care furnizează/prestează servicii publice de gospodărie comunală percep plățile direct sau prin intermediari la decontări, abilitați pe bază de contract prin concurs.

Din normele legale la care s-a făcut referire mai sus rezultă că legiuitorul a reglementat obligația încheierii unui contract de către persoana juridică care deține o încăpere nelocativă cu gestionarul fondului locativ cu privire la plata pentru serviciile comunale și necomunale.

În acest context, prin scrisoarea din 28 octombrie 2022, SRL „Poduri Prim" a solicitat reclamantului ACC nr. 55/500, succesor în drepturi APC nr. A0150-0113, încheierea unui contract de prestări servicii, în care să fie stipulate în mod clar drepturile și obligațiile părților contractante (f.d. 42).

Cu toate acestea, reclamanta nu a prezentat un contract de prestări servicii încheiat între APC A0150-0113 și SRL „Poduri Prim", conform prevederilor art. 51 alin. (1) și (2) din Legea nr. 75 din 30.04.2015 cu privire la locuințe. Totodată, din actele prezentate la dosar nu rezultă că APC A0150-0113 ar fi răspuns solicitării formulate de SRL „Poduri Prim" prin scrisoarea din 28 octombrie 2022.

Mai mult decât atât, contractele de prestări servicii prezentate de partea reclamantă au fost încheiate în perioada 2018–2019 (f.d. 81–82; 83–88; 93–96), anterior datei de 12 februarie 2020, dată la care, prin procesul-verbal nr. 6 al adunării generale a membrilor ACC (f.d. 70–72), s-a hotărât delegarea consiliului în vederea luării deciziei privind încheierea contractelor de administrare a parcării auto subterane și stabilirea cuantumului tarifului pentru deservirea acesteia. Astfel, aceste contracte nu pot constitui un temei juridic valabil pentru datoriile pretinse de reclamant, întrucât au fost încheiate anterior dobândirii competenței de către consiliu în această materie.

În plus, cu excepția contractului nr. Q-03/12/21/01 din 03 decembrie 2021, încheiat între SRL „Best Gates", în calitate de executor, și ACC nr. 55/500, în calitate de beneficiar, având ca obiect executarea unor comenzi și lucrări de instalare a energiei electrice (f.d. 97), partea reclamantă nu a prezentat alte contracte relevante care să justifice acumularea datoriei pretinse.

În lipsa prezentării unor contracte valide, încheiate în baza unei hotărâri statutare corespunzătoare (ulterior procesului-verbal nr. 6/12.02.2020), și în lipsa unui raport de servicii executate concret care să fie confirmat de beneficiar, nu poate fi determinată existența unei obligații certe, lichide și exigibile care să justifice pretenția financiară înaintată de APC A0150-0113.

Mai mult decât atât, instanța reține ca fiind întemeiate argumentele prezentate de pârât, potrivit cărora spațiul nelocativ în cauză nu este deservit de Asociația de

Proprietari în Condominiu (APC) A0150-0113, ci de către SRL „Poduri Prim”. Pârâtul a precizat că spațiul respectiv nu este amplasat în interiorul blocului locativ, ci reprezintă o anexă a acestuia, fără acces direct în bloc sau în curtea acestuia, fără acces la scările de bloc, fără utilizarea ascensorului sau a iluminatului aferent părților comune gestionate de APC A0150-0113. Imobilul dispune de un acces separat și este administrat de SRL „Poduri Prim”.

Totodată, în susținerea celor invocate, au fost anexate la dosar înscrisuri din care rezultă că SRL „Poduri Prim” are angajată o persoană în funcția de diregătoare (f.d. 176), fapt ce atestă desfășurarea unei activități autonome de administrare.

De asemenea, instanța reține că, prin răspunsul Consiliului Municipal Chișinău din data de 18 iulie 2023, s-a confirmat că toți agenții economici care își desfășoară activitatea la parterul blocului locativ situat pe str. Alexandru cel Bun 108/1 și care dispun de contracte valide privind evacuarea deșeurilor menajere au dreptul de a utiliza platoul cu containere destinat acumulării acestora. În cauză, pârâtul a confirmat existenței unui astfel de contract, încheiat cu ÎM „Regia Autosalubritate”.

În contrapondere, reclamantul nu a prezentat probe care să combată afirmațiile pârâtului și nici nu a depus dovezi concrete care să ateste prestarea serviciilor pentru care solicită încasarea sumelor. În lipsa acestor probe, pretențiile reclamantului nu pot fi considerate întemeiate.

Prin urmare, pretențiile de încasare a unei datorii din partea reclamantului apar ca fiind neîntemeiate în lipsa probelor concludente privind temeiul legal și contractual al obligației de plată.

Mai mult ca atât, conform art. 28, lit. f) a Legii Condominiului, asociația se înființează în conformitate cu prezenta lege și este în drept să desfășoare genuri de activitate ce țin de realizarea scopurilor care rezultă din prezenta lege, inclusiv asigurarea folosinței unității și părților comune de către persoanele îndreptățite în modul și în condițiile care rezultă din prezenta lege.

La fel, Statutul Asociației de Coproprietari în condominium prevede că Asociația este creată în scopul reprezentării și apărării intereselor și drepturilor legitime comune ale proprietarilor de locuințe și încăperi cu altă destinație decât aceea de locuință în organele publice centrai și locale, în instanțele de judecată și relațiile cu terțele părți. Membrii condominiului - proprietarii apartamentelor sunt obligați să achite toate plățile aferente întreținerii bunului imobil - blocului locativ.

Art. 2 din Legea contabilității nr. 113-XVI din 27 aprilie 2007 prevede că această lege se aplică tuturor persoanelor juridice și fizice care desfășoară activitate de întreprinzător, inclusiv asociațiilor de coproprietari, iar art. 19 alin. (1) stabilește că faptele economice se contabilizează pe baza documentelor primare sau centralizatoare, întocmite în timpul sau imediat după efectuarea operațiunii.

Instanța de judecată reține că conform extrasului din Registrul de stat al bunurilor imobile SRL „Poduri Prim” este proprietar asupra bunului imobil, și anume: încăperea nelocativă cu suprafața de 256,1 m.p., locurilor de parcare nr. 92 (cota-parte 0,72% în bunurile condominiului) și nr. 93 (cota-parte 0,71% în bunurile condominiului), situate în mun. Chișinău, str. Alexandru cel Bun, 108/1.

Astfel, Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0113 nu a reușit să facă dovada prestării serviciilor de deservire a spațiului nelocativ aflat în proprietatea SRL „Poduri Prim”.

Conform procesului-verbal nr. 01-09 al adunării generale a proprietarilor spațiilor comerciale din 29 septembrie 2023 s-a hotărât: pentru agentul economic cu statut de persoană juridică, potrivit alin. (3) art. 11 al Legii nr. 287 din 15.12.2022 privind organizarea contabilității. Documentele primare se întocmesc în timpul efectuării (producerii) faptelor economice, iar dacă acest lucru este imposibil – nemijlocit după efectuarea (producerea) faptelor respective. Astfel, SRL „Poduri Prim", ca și orice alt agent economic, nu poate efectua vreun transfer fără documente confirmative. Din aceste considerente, până la data de azi, datoria legitim nu este formată și nu poate avea loc niciun transfer al mijloacelor financiare.

În conformitate cu alin. (1) art. 117 al Codului Fiscal nr. 1163 din 24.04.1997 al RM, subiectul impozabil care efectuează o livrare impozabilă pe teritoriul țării este obligat să prezinte cumpărătorului (beneficiarului) factura fiscală pe livrarea în cauză. Prezentarea facturii fiscale se efectuează la momentul apariției obligației fiscale, stabilit prin art. 108.

Instanța de judecată reține că Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0113 nu a justificat în niciun mod comportamentul pasiv manifestat în raport cu solicitarea expresă adresată de către SRL „Poduri Prim” la data de 28 octombrie 2022. Prin această solicitare, SRL „Poduri Prim” a invitat APC A0150-0113, prin succesorul său de drept – ACC nr. 55/500 – la încheierea unui contract de prestări servicii, prin care să fie clar reglementate drepturile și obligațiile părților. În lipsa unui răspuns, nu doar că a fost ratată ocazia de a reglementa în mod formal relația juridică dintre părți, dar se conturează și o lipsă de diligență din partea reclamantei în clarificarea raportului obligațional pretins.

Totodată, instanța subliniază că, potrivit cadrului legal incident, plățile pentru serviciile locative, comunale și necomunale se efectuează în baza documentelor justificative corespunzătoare (facturi, bonuri sau conturi de plată), emise de furnizorii sau prestatorii de servicii, pentru fiecare tip de serviciu prestat. Aceste documente sunt esențiale nu doar pentru determinarea obligației de plată, ci și pentru identificarea beneficiarului serviciilor și a perioadei la care acestea se referă.

În prezenta cauză, lipsa totală a facturilor sau a altor documente care să ateste volumul, natura și valoarea serviciilor pretins prestate de reclamantă exclude

posibilitatea instanței de a verifica caracterul cert, lichid și exigibil al creanței invocate. Fără aceste elemente probatorii, nu se poate stabili cu suficientă precizie nici dacă SRL „Poduri Prim” a beneficiat efectiv de serviciile respective, nici dacă acestea au fost acceptate sau recepționate.

Instanța mai reține că, deși a oferit părților posibilitatea deplină de a-și exercita drepturile procesuale, inclusiv dreptul de a administra probe, reclamanta nu și-a valorificat această oportunitate, alegând să se bazeze pe un probatoriu insuficient și incomplet. O atare atitudine procesuală pasivă nu poate fi interpretată decât în defavoarea sa, întrucât potrivit art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte are obligația de a dovedi circumstanțele invocate în susținerea pretențiilor sau apărărilor sale, dacă legea nu dispune altfel.

În concluzie, reclamanta nu a făcut dovada existenței unei obligații certe, determinate și exigibile, iar comportamentul său procesual denotă o lipsă de diligență în susținerea acțiunii intentate. Prin urmare, acțiunea urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

Cu referire la pretenția privind încasarea cheltuielilor de judecată, judecătorul reține că potrivit art. 82 și 90 lit. i) din Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.

În concepția art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenții, iar pârâtului – proporţional părţii respinse din pretențiile reclamantului.

Art. 96 alin. (1) şi (1^1) Cod de procedură civilă, stipulează că instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut să compenseze părţii care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Cheltuielile menţionate la alin. (1) se compensează părţii care a avut câștig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Astfel, reținând că acţiunea înaintată de Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0113 a fost respinsă ca neîntemeiată, şi pretenția de încasare a cheltuielile de judecată urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

În temeiul art. art.236-241, CPC, instanţa de judecată

H O T Ă R Ă Ș T E :

Se respinge acțiunea înaintată de Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0113 împotriva SRL ”Poduri Prim” cu privire la încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor judiciare, ca fiind neîntemeiată.

Hotărîrea este cu drept de apel la Curtea de Apel Centru, în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Centru.

Președintele ședinței,
Judecătorul Angela CIUBOTARU