

**HOTĂRÎRE**  
în numele Legii

11 iunie 2019

mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău (sediul centru)

Instanța compusă din:

președintele ședinței, judecătorul  
grefier

Brăgaru Alina  
Jantovan Daniel

cu participarea reprezentantului reclamantului, avocatul Caminscaia Aliona împuternicit în baza mandatului seria MAI 145163 din 02.07.2018,

a examinat în ședința de judecată publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.55/112 împotriva lui Potîrniche Oleg, Potîrniche Emilia, Potîrniche Silviu și Potîrniche Patricia privind încasarea în mod solidar a datoriei pentru plățile comunale, penalității de întârziere și a cheltuielilor de judecată și,

a constatat:

**I. Argumentele participanților la proces:**

1. La 26 iulie 2018 Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.55/112 s-a adresat cu o cerere de chemare în judecată împotriva lui Potîrniche Oleg, Potîrniche Emilia, Potîrniche Silviu și Potîrniche Patricia privind încasarea în mod solidar a datoriei pentru plățile comunale în mărime de 3077,41 lei , penalității de întârziere în sumă de 1816,83 lei și a cheltuielilor de judecată în sumă totală de 4280,95 lei
2. În susținerea acțiunii a indicat că pârâții Potîrniche Oleg, Potîrniche Emilia, Potîrniche Silviu și Potîrniche Patricia sunt coproprietarii apartamentului \*\*\*\*\* situat în mun. Chișinău str. \*\*\*\*\* 7.
3. În anul 2007 a fost constituită Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.55/112, în scopul gestionării, păstrării, întreținerii, exploatării și reparației bunurilor imobile din condominiu și alte scopuri indicate în statutul ACC 55/112 aprobat la adunarea generală a fondatorilor.
4. Menționează reclamantul că, ACC 55/112 prestează servicii locativ-comunale locatarilor casei, iar ultimii au acceptat prestarea și au beneficiat de servicii comunale în volum deplin fără îtreruperi, în conformitate cu normele și tarifele legale
5. Susține reclamantul că pârâții din motive neîntemeiate nu achită serviciile locativ-comunale pentru apartamentul \*\*\*\*\* deținut în blocul locativ nr.7 din str. \*\*\*\*\* astfel acumulând datorii la acest capitol.
6. Precizează reclamantul că despre apariția obligațiunii de plată pârâții au fost informați și somați de mai multe ori, prin scrisori recepționate direct sau prin aviz poștal.

7. Ulterior pe parcursul examinării cauzei reclamatul a depus o cerere de concretizare a acțiunii, astfel concretizînd cuantumul sumei datorate în mărime de 6742,08 lei pentru perioada septembrie 2014-martie 2019 și a penalității în sumă de 2081 lei, solicitînd și încasarea cheltuielilor de judecată, suportate pentru achitarea taxa de stat în sumă de 270 lei, cheltuieli pentru expedierea somației în mărime de 10,95 lei și a cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 4000 lei .
8. În ședința de judecată reprezentantul reclamantei ACC 55/112, avocatul Caminscaia Aliona a susținut acțiunea inițială și cea concretizată pe motivele indicate în ea.
9. Pârâțiu în ședința de judecată nu s-au prezentat în referința depusă au solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată, explicînd că nu sunt de acord cu calculul efectuat , acestea fiind calculate abuziv. Consideră că temeiul de efectuare a calculului prezentate spre plată sunt ilegale, toate procesele-vernale emise de ACC nr.55/112 sunt ilegale, calculul efectuat este unul abuziv și nu poate fi pus la baza emiterii facturilor spre plată.

## **II. Aprecierea instanței de judecată:**

10. Audiind explicațiile părților, studiind materialele cauzei, examinînd probele administrate întru dovedirea celor invocate și raportîndu-le per ansamblu , la prevederile legale ce guvernează speța, instanța de judecată consideră necesar de a admite parțial cererea de chemare în judecată, din următoarele considerente.
11. În conformitate cu art. 118 alin. (1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.
12. În conformitate cu art. 130 alin.(1) CPC, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multă aspectual, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.
13. Conform art.512 alin.(1) Cod Civil al RM,( în redacția Legii nr. 1107 din 06.06.2002 ) în virtutea raportului obligațional creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute.
14. Conform art.514 Cod Civil al RM. obligațiile se nasc din contract fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.
15. Conform art. 572 Cod Civil, temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință. la locul și în momentul stabilit.
16. Conform art.48. alin.(1). lit. a) din Legea cu privire la locuințe, nr. 75 din 30.04.2015 administrarea locuințelor se efectuează de către administratorul imobilelor cu destinație de locuință, care poate fi asociație de coproprietari în condominiu instituită în modul stabilit de legislație, adică corespunzător prevederilor art. 16 și 17 ale Legii condominiului în fondul locativ, care reglementează înființarea și înregistrarea de stat a asociației de coproprietari și a condominiului.

17. În ședința de judecată s-a stabilit că pârâții Potîrniche Oleg, Potîrniche Emilia, Potîrniche Silviu și Potîrniche Patricia sunt proprietari ai apartamentului \*\*\*\*\*, situat pe str. \*\*\*\*\* 7 cu nr. cadastral\*\*\*\*\*, care se află în gestiunea ACC 55/112 fapt confirmat prin extrasul din registrul bunurilor imobile și extrasul din registru de stat al persoanelor juridice . ( f. d.7,9)
18. Sub acest aspect instanța notează că, conform pct.17 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 Hotărîrea Guvernului nr.191 din 12.02.2002), 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.
19. Instanța remarcă că, în conformitate cu pct.18. alin.(2) al Regulamentului sus-menționat, 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.
20. În corespundere cu art. 12 alin.(4) al Legii condominiului în fondul locativ nr.913 din 30.03.2000 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.
21. Conform art. 12. alin.(5) al Legii condominiului în fondul locativ nr.913 din 30.03.2000 nefolosirea de către proprietara locuinței (încăperii) sau refuzul de a folosi proprietatea comună, nu constituie temei pentru a-1 elibera, integral sau parțial, de cheltuielile comune pentru întreținerea și reparația proprietății comune în condominiu.
22. Potrivit art. 14 din Legea Condominiului în fondul locativ nr.913 din 30.03.2000 Fumizarea/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 condominiu!) sau, după caz, între operatori și fiecare proprietar/chiriaș de apartament al blocului locativ în paite. 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.
23. Din înscrisurile cercetate în ședința de judecată se reține că, mărimea plăților și contribuțiilor pentru membru ACC 55/112 au fost stabilite și aprobate de Adunarea generală a membrilor din 26.10.2016, fiind stabilit calculul proporțional cote-părți suprafețelor proprii ce îi aparțin în condominiu, procesul verbal menționat nefiind contestat de reclamanti din momentul când a făcut cunoștință cu acesta, or contractul încheiat între președintele ACC nr.55/112 și Potîrniche Oleg la data de 24.10.2017 a fost

subsecvent adoptării calculului la data de 26.10.2016.( f.d 32,48)

24. Astfel potrivit pct. 2 al procesului verbal nr. 7/3 din 26.10.2016 în scopul creării fondului de rezervă pentru cazurile unor eventuale defectări ale comunicațiilor și înlăturării oportune a acestor ,pregătirea blocului locativ pentru darea în exploatare ,sunt necesare mijloace suplimentare. În legătură cu aceasta , au fost chestionați locatarii și a fost obținut acordul scris de la peste 2/3 din numărul total al proprietarilor în condominiul în cadrul ACC55/112 din 91 proprietari au dat acordul 64 de a stabili mărimea achitărilor obligatorii în sumă de 2,50 lei pentru fiecare metru pătrat din suprafața totală a apartamentului aflat în proprietate. (f.d 48 )
25. Potrivit pct.4.1 al Statutului Asociației de coproprietari în condominiu nr.55/112, proprietarii participă la cheltuielile pentru întreținerea și reparația proprietății comune în condominiu, iar consiliul de administrare al Asociației asigură colectarea de la membrii săi a plăților pentru întreținerea și reparația încăperilor și altor elemente de uz comun a imobilului.
26. Raportând cele indicate supra, instanța reține că proprietarii apartamentului \*\*\*\*\*, din str. \*\*\*\*\* 7 din mun. Chișinău, nu achită integral facturile de plată pentru anumite servicii comunale, facturi emise de gestionarul fondului locativ (ACC nr.55/112) și, în consecință aceștia urmează să își execute obligația legală de plată a sumei restante.
27. Alegațiile pârâților referitor la expirarea termenului de prescripție, instanța remarcă că, prescripția extinctivă este termenul, la expirarea căruia în cazul în care acțiunea nu a fost înaintată, se stinge dreptul civil, apărut în urma delictului civil, la admiterea acțiunii - dreptul la apărare pe calea acțiunii civile – dreptul la acțiune.
28. Expirarea prescripției extinctive nu duce la încetarea a dreptului subiectiv civil încălcat, ci stinge dreptul subiectiv civil la apărare pe calea acțiunii civile.
29. Dreptul subiectiv încălcat poate fi benevol executat de către persoana obligată și după expirarea prescripției extinctive. Prescripția extinctivă nu afectează dreptul subiectiv încălcat, prescripția se răsfrânge asupra posibilității exercitării forțate a dreptului la admiterea acțiunii, adică a dreptului la acțiune. De aici rezultă că prescripția extinctivă este determinată ca termenul pentru apărarea dreptului pe calea acțiunii în justiție (dreptul la admiterea acțiunii) a persoanei, dreptul căreia a fost încălcat.
30. Pârâții nu au prezentat în instanță, probe pertinente și concludente în susținerea cerinței privind expirarea termenului de prescripție, or simplu motiv de invocare a termenului de prescripție nu pot fi reținute ca probe concludente și confirmatoare în sensul admiterii acțiunii.
31. Totodată pârâții nu au negat faptul că au beneficiat de serviciul locativ-comunal, nu au prezentat obiecții privind volumul și calitatea prestării acestui serviciu, însă au invocat că nu doresc să achite .
32. Cu atât mai mult, la materialele nu există nici un act de constatare care ar confirma fie lipsa lucrărilor de întreținere curentă ,reparația proprietății comune în condominiu din str. \*\*\*\*\* 7 mun. Chișinău , fie prestarea necalificativă a serviciilor locativ-comunale menționate.
33. Consumatorul care nu este de acord cu datele indicate urmează să le conteste și să

prezinte probe în acest sens.

34. La caz instanța reiterează că, pârâții fiind în dezacord cu facturile de plată expediate pentru serviciile locativ-comunale nu le-au contestat în ordinea prevăzută de Legea contenciosului administrativ, în perioada respectivă și anume în anii 2014-2018 .
35. Prin urmare toate argumentele și afirmațiile pârâților invocate în referință sunt vădit lipsite de suport juridic și instanța le apreciază ca fiind inconsistente și fără raționament valabil circumstanțelor speței.
36. Instanța menționează că plățile pentru serviciile locativ comunale sunt plăți succesive, iar fiecare consumator cunoaște despre necesitatea achitării acestora în termenul indicat în facturile de plată recepționate.
37. Instanța remarcă faptul că prin reclamația nr.4 din 21 mai 2018 pârâților i s-au adus la cunoștință inclusiv și obligativitatea achitării tuturor plăților obligatorii pentru coproprietarii casei de locuit (f.d.33).Notificarea a fost recepționată însă nu și-a scontat efectul
38. Totodată, instanța atrage atenția asupra faptului că, la materialele cauzei a fost anexată și o recipisă din 18.10.2017 adresată către ACC nr.55/11, potrivit căreia pârâțul Potîrniche Oleg se obligă să achite datoria în timpul apropiat.( f.d.35 )
39. Potrivit calculului prezentat de reclamant, datoria pârâților la situația de 01.03.2019 constituie 6742,08 lei. (f.d.76-79)
40. Reieșind din circumstanțele descrise, din raportul obligațional existent între părți, și din motivul că, pârâții refuză să achite benevol datoriile acumulate, instanța de judecată consideră că, pretenția cu privire la încasarea datoriilor în sumă de 6742,08 lei, urmează a fi admisă integral.
41. Potrivit art.352 Cod civil (în redacția Legii nr.1107 din 06.06.2002), dacă doi sau mai mulți debitori datorează o prestație în așa fel încât fiecare este dator să efectueze întreaga prestație, iar creditorul poate pretinde fiecăruia din debitori executarea, atunci debitorii sînt legați solidar.
42. Respectiv instanța de judecată va dispune încasarea datoriilor comunale acumulate solidar de la pîrîți, or ultimii sunt coproprietari ai apartamentului \*\*\*\*\*, situat pe str. \*\*\*\*\* 7, mun. Chișinău.
43. *Cît privește cerința de încasare a penalității*, instanța o consideră neîntemeiată, or, potrivit art.624 alin.(1) Cod Civil, clauza penală (penalitatea) este o prevedere contractuală prin care părțile evaluează anticipat prejudiciul, stipulând că debitorul, în cazul neexecutării obligației, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun, iar în conformitate cu ari. 625 Cod Civil, clauza penală se face în scris, nerespectarea formei scrise aduce la nulitatea clauzei penale.
44. Instanța de judecată apreciază critic alegațiile reprezentantului reclamantei referitor la aprobarea cuantumului penalității prin procesul-verbal al Adunării ACC nr.55/12 deoarece penalitatea urma să fie încheiată în formă scrisă și nerespectarea acestei forme duce la nulitatea clauzei penale.
45. Din considerentele expuse instanța va respinge cerința de încasare a penalității, ca fiind neîntemeiată, or penalitatea nu a fost stabilită anticipat între părți, și în formă scrisă

46. În conformitate cu art.82 CPC cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat și din cheltuielile de judecare a pricinii.
47. În conformitate cu art.94 alin.(1) CPC, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească părții care a avut câștig de cauză toate cheltuielile de judecată.
48. Și în acest sens instanța va încasa în mod solidar de la pârâții Potîrniche Oleg, Potîrniche Emilia, Potîrniche Silviu și Potîrniche Patricia în beneficiul reclamantei ACC 55/112 suma de 270 lei, achitată la depunerea cererii de chemare în judecată, cu titlu de taxă de stat fapt conformat prin ordinul de plată nr. 54 din 22.05.2018 ( f.d 3 ), precum și cheltuielile pentru expedierea somațiilor în adresa pârâților în mărime de 10,95 lei( f.d 36 )
49. În conformitate cu art. 90 lit. i) CPC, din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte cheltuielile de asistență juridică.
50. În conformitate cu art. 96 alin.(1) CPC, 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.
51. Potrivit alin.(11) al aceluiași articol, cheltuielile menționate la alin.(1) se compensează părții care a avut câștig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.
52. Din materialele pricinii rezultă că în temeiul contractului de asistență juridică nr. 23 din 22.05.2018 și mandatului nr.1145163 Președintele ACC nr.55/112 - Tomceac Igor l-a împuternicit pe avocatul Caminscaia Aliona, cu dreptul de a-l reprezenta în proces. /f.d.4/
53. Potrivit ordinului de plată nr.56 din 22 mai 2018 se atestă că reclamantul a achitat în contul Biroului Asociat de avocet Consensus suma de 4000 (patru mii) lei, cu titlu de plată a asistenței juridice.
54. Avînd în vedere gradul de complexitate a prezentei pricini, modul în care materialele cererii de chemare în judecată au fost pregătite pentru depunere în instanță, faptul că avocatul reclamantului a fost prezent la ședințele de judecată, precum și acțiunea a fost admisă parțial instanța de judecată apreciază că cheltuielile legate de plata serviciilor juridice au fost necesare și rezonabile în limita sumei de 4000 lei.
55. În conformitate cu prevederile art. art. 238-241 CPC al RM, instanța de judecată,

### **h o t ă r ă ș t e :**

Se admite parțial cererea de chemare în judecată înaintată de către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.55/112 împotriva lui Potîrniche Oleg, Potîrniche Emilia, Potîrniche Silviu și Potîrniche Patricia privind încasarea în mod solidar a datoriei pentru plățile comunale, penalitățile de întârziere și a cheltuielilor de judecată.

Se încasează în mod solidar de la Potîrniche Oleg, Potîrniche Emilia, Potîrniche Silviu și Potîrniche Patricia în beneficiul Asociației de Coproprietari în Condominiu nr.55/112 datoria

pentru plățile comunale pentru perioada lunii **septembrie 2014 – martie 2019** în mărime totală de **6 742,08 lei** (șase mii șapte sute patruzeci și doi lei și 08 bani) și cheltuieli de judecată formate din plata taxei de stat în mărime de **270,00 lei** (două sute șaptezeci lei), cheltuieli pentru expedierea somațiilor în adresa pârâților în mărime de **10,95 lei** (zece lei și 95 bani) și cheltuieli de asistență juridică în mărime de **4 000,00 lei** (patru mii lei).

În rest, acțiunea se respinge ca neîntemeiată

Hotărîrea este cu drept de atac în ordine de în apel în Curtea de Apel în Chișinău în termen de 30 zile din momentul pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul central).

Președintele ședinței,  
Judecătorul

Brăgaru Alina