Dosarul nr. 2-12527/24
(2-24105565-12-2-*****092024)

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

18 decembrie 2024 mun. Chişinău

Judecătorul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru), Cazacu Grigorii, examinând în procedura cererilor cu valoare redusă, în baza materialelor anexate la dosar, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ ***** din Chișinău, în procedura falimentului împotriva lui ***** și ***** cu privire la încasarea datoriei pentru serviciile locativ-comunale, precum și a cheltuielilor de judecată,

c o n s t a t ă :

Poziția, argumentele și pretențiile reclamantei.

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) la 18 septembrie 2024, reclamanta Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ ***** din Chișinău în procedura falimentului în contradictoriu cu ***** și ***** a solicitat încasarea în mod solidar din contul pârâților datoria pentru consumul serviciilor locativ-comunale în sumă de și anume pentru Bon 1 acumulată în perioada**********, *****ei, energia termică acumulată în perioada ***** în mărime de ***** lei, iar în total suma de ***** lei, datorie acumulată pe contul ap. **********, mun. Chișinău, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

În susținerea cererii, reclamanta indică că conform Extrasului din Registrul bunurilor imobile se constată că pârâții ***** și ***** sunt proprietarii apartamentului nr. *****de pe bd. *****, *****, mun. Chișinău, iar ultimii au beneficiat de servicii comunale în volum deplin, fără întreruperi, în conformitate cu normele și tarifele în vigoare.

Reclamanta menționează că potrivit art. 25, alin. (1) din Legea serviciilor publice de gospodărie comunală, persoanele 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.

În conformitate cu prevederile art. 51, alin. (4) al Legii nr. 75 din 30.04.20***** cu privire la locuințe, 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.

Astfel susține că, 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”.

Afirmă că în conformitate cu prevederile art. 37, alin. (3) al Legii nr. 75 din 30.04.20***** cu privire la locuințe, - „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, iar la solicitarea locatarului, locatorul este obligat să prezinte bonurile de plată ce confirmă cheltuielile respective. ”

Mai mult ca atât, indică că potrivit Recomandării CSJ nr. 88 din 25.02.2016 cu privire la modul de aplicare a unor dispoziții legale la soluționarea pricinilor ce țin de prestarea serviciilor publice de gospodărire comunală, „în caz de prestare a serviciilor publice de 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.

Menționează că, această concluzie rezultă din prevederile exprese cuprinse în art. 25, alin. (5) din Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402-XVdin 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) din art. 25 din Legea respectivă care prevăd acțiunile ce pot fi întreprinse de către operator în privința consumatorilor care nu achită serviciile prestate, inclusiv acționarea în judecată.

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

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.

Conform art. 776 Cod Civil obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Conform art. 858 alin. (2) Cod Civil, obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună credință, la locul și în momentul stabilit.

Prin prisma prevederilor enunțate se constată că, obligațiunea de achitare a costului serviciilor prestate urmează a fi pusă în sarcina beneficiarilor, în speță proprietarii apartamentului indicat - ***** ***** *****.

Menționează la caz că, ÎMGFL ***** din Chișinău în procedura falimentului, este în drept înainteze cererea de chemare în judecată fără respectarea procedurii de soluționare prealabilă a pricinii pe calea extrajudiciară, deoarece prin intermediul facturilor lunare, pîrîtul a fost anunțat în vederea executării obligației de achitare a serviciilor comunale furnizate, și anume copia facturilor, cu titlu de confirmare că, suma solicitată spre încasare nu a fost achitată).

În conformitate cu prevederile art. 10 din Codul Civil (redacția în vigoare din 93.20*****), alin. (1), 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 contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă pînă la proba contrară. (2) Neexercitarea de către persoanele fizice și juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora.

Totodată, susține că, Recomandarea Plenului Curții Supreme de Justiție nr. 81 din

21.10.20*****, cu privire la particularitățile aplicării art. 126, alin. alin. (9) și art. 5, alin. (2) Legea insolvabilității indică asupra faptului că, acțiunile de încasare a unei datorii, (inclusiv în cazul desființării poririi de către instanță în urma existenței unui litigiu de drept unde debitorul insolvabil este reclamant), urmează a fi examinate în instanțele de drept comun, potrivit competenței.

Ulterior, pe parcursul examinării cauzei reclamanta Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ *****, în procedură de faliment, la data de 04 decembrie 2024 a înaintat cerere de concretizare.

Potrivit cererii de concretizare reclamanta a comunicat că faptul că din momentul depunerii în instanță a cererii de chemare în judecată și până în prezent, pârâții au efectuat careva achitări și au acumulat restanță și în perioada următoare în urma neachitării acestor servicii.

Astfel, susține că, restanța acumulată de pîrîți pentru serviciile locativ-comunale, și anume pentru *****.

Astfel susține că, ultimii au beneficiat de servicii comunale în volum deplin, fără întreruperi, în conformitate cu normele și tarifele în vigoare, motive pentru care solicită încasarea din contul pîrîților ***** ***** ***** în beneficiul ÎMGFL ***** din mun.. Chișinău în procedura falimentului datoria pentru consumul serviciilor locativ-comunale, și anume Bon 1 (des. bloc locative, transport deșeuri, deservirea echipament tehnic) acumulată în perioada**********, în mărime de 2*****, bd. ***** *****, mun. Chișinău, a cheltuielilor de judecată cu titlu de taxă de stat în beneficiul statului din contul pîrîților ***** ***** ***** ***** Vasili, și încasarea în beneficiul Reclamantului a cheltuielilor pentru taxa de timbru în sumă de 200 lei.

Poziția, argumentele și solicitările pârâților ***** și *****

La 31.01.2024, pârâții ***** și ***** a înaintat referință pe marginea cererii de chemare în judecată depusă de Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ *****, în procedură de faliment, prin care au menționat că, cererea de chemare în judecată o consideră întemeiată în partea datoriei pentru consumul serviciilor locative-comunale acumulate în perioada *****.***** - *****și pasibilă respingerii în partea datoriei acumulate în perioada 01.10.2022 - 14.***** reieșind din faptul că au devenit proprietari asupra locului de consum din *****.*****.

Declară că, la data de *****.***** a fost încheiat Contractul de vînzare-cumpărare nr. *****, ***** (cumpărători). Obiectul contractului este încăpere locativă apartamentul nr.*****, cu numărul cadastral *****, care se află în mun. Chișinău, bd. *****, nr. *****. Dreptul de proprietate a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile în baza Contractului menționat pe data de *****.*****.

Susțin că, în conformitate cu art. 510 alin. (2) din Codul Civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege. Din momentul înregistrării dreptului de proprietate, susțin că, n-au încheiat nici un contract în forma scrisă cu ÎMGFL ***** din mun. Chișinău, dar, totodată, în fiecare lună, începînd cu *****.*****, primeau facturile spre plata pe numele lui *****., iar în aceste facturi sunt indicate datorii pentru perioadele precedente cînd n-au consumat serviciile comunale.

Declară că, acest fapt este dovedit și prin informația prezentată de către reclamant, și anume facturile anexate la cererea de chemare în judecată.

Mai mult, atrage atenția asupra informației prezentate de către reclamant - Informația despre achitarea serviciilor locativ-comunale de către locatarul *****., deoarece în ea este indicată altă adresa bd. *****, bl. *****, ap. *****pentru perioada august 2*****4. Respectiv, cerințele reclamantului trebuie să fie verificate.

Reieșind din cele expuse, consideră că cerințele reclamantului înaintate către pârâții pentru perioada 01.10.2022-14.***** sunt greșite, deoarece trebuie să fie adresate către fostul proprietar, iar serviciile comunale prestate din *****.*****, le recunosc. Respectiv, pe data de 22.10.2024 au achitat toate serviciile prestate din *****.***** pînă în prezent.

De drept, își întemeiază pretențiile în conformitate cu art. 776 din Codul Civil, potrivit căruia obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Potrivit art. 316 alin. (1) și (3) din Codul Civil, actul juridic poate fi încheiat verbal, în scris sau în formă autentică. Actul juridic care poate fi încheiat verbal se consideră încheiat și în cazul în care comportamentul persoanei arată vădit voința de a-1 încheia.

În conformitate cu art. 1108 alin. (1) și (4) din Codul Civil, prin contractul de vînzare cumpărare, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părți (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul și să plătească prețul convenit. Dispozițiile prezentului capitol se aplică și vînzării-cumpărării drepturilor și altor lucruri, cum ar fi energia electrică, energia termică, gazul și apa. furnizate prin rețea, precum și conținutului digital, în măsura în care aceste dispoziții nu contravin naturii acestor drepturi sau lucruri.

Mai indică că, în conformitate cu art. 1375 alin. (1) și (2) din Codul Civil, prin contractul de prestări servicii, o parte (prestator) se obligă să presteze celeilalte părți (beneficiar) anumite servicii, iar aceasta se obligă să plătească retribuția convenită. Obiectul contractului de prestări servicii îl constituie serviciile de orice natură.

Respectiv, invocă că, obligația între pîrîți și reclamant s-a născut din actul juridic (contract de vînzare-cumpărare și de prestare serviciilor) încheiat verbal din *****.***** reieșind din comportamentul părților de a presta serviciile (transmite bunurilor) de o parte și de utiliza aceste servicii (bunuri) pe de altă parte.

Astfel susține că, de serviciile comunale prestate pînă la obținerea dreptului de proprietate, n-au beneficiat și respectiv nu pot răspunde pentru neexecutarea contractului pe care nu l-au încheiat, iar în conformitate cu art. 500 alin. (6) din Codul Civil, proprietarul este obligat să îngrijească și să întrețină bunul ce-i aparține dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

Mai indică că, această normă, de asemenea nu permite proprietarului să ceară îndeplinirea obligației sale de întreținere a bunul ce-i aparține (inclusiv achitarea serviciilor comunale) de către nimeni altcineva, cu excepția cazului în care o astfel de obligație a altor persoane este prevăzută de lege sau de contract, iar această poziție este confirmată și prin art. 17 alin. (4) din Legea nr. 75 din 30.04.2025 cu privire la locațiune, potrivit căruia plata pentru serviciile comunale și necomunale se percepe reieșind din utilizarea de fapt a acestor servicii, conform prevederilor art.51.

Aprecierea judecătorului

Studiind materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, verificând temeinicia argumentelor expuse în cererea de chemare în judecată, instanța de judecată conchide că cererea de chemare în judecată înaintată de Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ ***** din Chișinău în procedura falimentului este întemeiată

și urmează a fi admisă integral, din următoarele considerente.

Potrivit dispozițiilor art. *130 alin. (1) Codul de procedură civilă*,

(1) 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.

(2) Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor.

(3) Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.

(4) Ca rezultat al aprecierii probelor, instanţa judecătorească este obligată să reflecte în hotărîre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe şi respingerea altor probe, precum şi argumentarea preferinţei unor probe faţă de altele.

(5) Proba este declarată ca fiind veridică dacă instanţa constată prin cercetare şi comparare cu alte probe că datele pe care le conţine corespund realităţii.

În temeiul art. *240 Cod de procedură civilă*,

(1) 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.

(2) Dacă, în timpul deliberărilor, consideră necesară clarificarea unor noi circumstanţe importante pentru soluţionarea cauzei sau cercetarea suplimentară a probelor din dosar, instanţa judecătorească emite o încheiere de reluare a dezbaterilor judiciare. După examinarea cauzei în fond, instanţa audiază din nou pledoariile participanţilor la proces.

(3) Instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

Conform art. 239 Codul de procedură civilă, 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.

Astfel, se reține că, potrivit Sistemului informațional BON Line cu privire la contul personal din *****, cu privire la sumele calculate și achitate de către locatarii apartamentului nr. *****de pe bd. ***** *****, mun. Chișinău, rezultă că *****. a beneficiat de serviciile prestate, însă, aceasta nu a achitat costul serviciului locativ-comunal, înregistrând o datorie, în mărime de *****lei.(f.d. 43)

Potrivit Sistemului informațional BON Line cu privire la contul personal din 03.12.2024 pentru Bon de plată (tip 2)nr.*****, cu privire la sumele calculate și achitate de către locatarii apartamentului nr. *****de pe bd. ***** *****, mun. Chișinău, rezultă că *****. a beneficiat de serviciile prestate, însă, aceasta nu a achitat costul serviciului locativ-comunal, înregistrând o datorie, în mărime de ***** lei.(f.d. 43).

Potrivit informației, ***** pentru perioada o*****, cu privire la sumele calculate și achitate, de către locatarii apartamentului nr. *****de pe bd. ***** *****, mun. Chișinău rezultă că *****. a beneficiat de serviciile prestate de Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ ***** în procedura falimentului, însă, aceasta nu a achitat costul serviciului locativ-comunal, înregistrând o datorie, în mărime de ***** lei.(f.d. 17-

*****)

Din materialele dosarului judecătorul, a stabilit că pârâții ***** și ***** sunt proprietari ai apartamentului nr. *****de pe bd. **********, mun. Chișinău, dreptul acestuia fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile la *****.*****, în temeiul Contractului de vînzare-cumpărare nr. *****din ***** f*****(f.d. 11).

Constatând lipsa diligenței pârâților la achitarea serviciilor locativ-comunale, la data de 18.09.2024, Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ ***** în procedura falimentului a promovat în justiție o acțiune cu privire la obligarea pârâților la executarea unei obligații de a face, în esență, solicitând încasarea în mod solidar din contul pârâților ***** și ***** în beneficiul reclamantei datoria pentru consumul serviciilor locativ-comunale pentru Bon 1 acumulată în perioada*****-*****în mărime de *****lei, Bon 2 acumulată în perioada***** – *****în mărime de ***** lei, energia termică acumulată în perioada ***** în mărime de ***** lei, datorie acumulată pe contul ap. **********, mun. Chișinău.

Conform dispozițiilor art. *25 al Legii serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402-XV din 24.10.2002*

(1) Persoanele fizice şi juridice care beneficiază de servicii publice de gospodărie comunală sînt obligate să achite contravaloarea serviciilor prestate, conform facturilor primite, în termenul prevăzut de contractul încheiat între operator şi consumator.

(2) Dacă suma datorată, inclusiv penalităţile, nu a fost achitată în termenul stabilit în contract, operatorul poate suspenda executarea contractului cu un preaviz de 5 zile lucrătoare.

(3) Reluarea furnizării/prestării serviciilor publice de gospodărie comunală se va face în termen de 3 zile lucrătoare de la data efectuării plăţii, iar cheltuielile aferente suspendării, respectiv reluării furnizării/prestării serviciului, vor fi suportate de consumator.

(4) Dacă după suspendarea contractului (sau după debranşare) consumatorul nu achită suma datorată, operatorul este în drept să acţioneze consumatorul în judecată.

(5) Agenţii economici care furnizează/prestează servicii de gospodărie comunală fără contracte cu consumatorii, în caz de neachitare a sumelor datorate, pot acţiona conform prevederilor alin.(2)–(4).

(6) Sumele încasate de către intermediari la decontări în baza bonurilor de plată perfectate de ei se transferă operatorilor şi se atribuie de către aceştia în contul facturilor expuse spre plată în baza contractelor de furnizare/prestare a serviciilor publice de gospodărie comunală, încheiate cu gestionarii fondului locativ. Volumul serviciului facturat în baza contractelor şi nedistribuit spre plată consumatorilor rămîne în seama gestionarului fondului locativ, care este obligat să-l achite operatorului în mărimea şi în termenul prevăzute în factură.

Potrivit art. 51 alin. (4) al Legii cu privire la locuinţe nr. 75 din 30.04.20*****, (4) Plata pentru serviciile prestate necontorizate în locuinţă se efectuează conform indicatorilor contoarelor instalate la bloc şi se repartizează de către administrator pentru fiecare locuinţă necontorizată în funcţie de suprafaţa ei totală. Plata pentru serviciile comunale şi necomunale utilizate în locurile de uz comun şi pentru funcţionarea ascensoarelor se efectuează în baza unui regulament aprobat de către Guvern.

Conform art. 774 Codul Civil, (1) 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.

(2) Obligaţia poate fi pură şi simplă sau afectată de modalităţi.

(3) Prestaţia trebuie să fie posibilă şi determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice şi bunelor moravuri.

Potrivit art. 776 Codul Civil, Obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

Iar potrivit art. 858 Codul Civil,

(1) Temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii.

(2) Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

(3) Valorile mobiliare nu pot fi transmise direct în contul achitării datoriei dintre două părţi sub sancţiunea nulităţii absolute, dacă dispoziţiile art.8 din Legea nr.184/2016 cu privire la contractele de garanţie financiară nu prevăd altfel.

Instanța de judecată reiterează că cererea în speță este înaintată ca urmare a manifestării unui comportament pasiv din partea pârâților, or, potrivit datelor reflectate în informația despre achitarea serviciilor locativ-comunale de către pârâții pentru apartamentul nr. *****de pe bd. *****, ***** mun. Chișinău, rezultă că ultimii n-au achitat prețul serviciilor locativ-comunale.

Analizând materialul probatoriu administrat la dosar în coraport cu normele legale citate supra, instanța de judecată a stabilit temeinicia acțiunii Întreprinderii Municipale de Gestionare a Fondului Locativ ***** în procedura falimentului.

Astfel, instanța de judecată va dispune încasarea în mod solidar de la ***** și ***** *****, domiciliați în mun. ***** în beneficiul Întreprinderii Municipale de Gestionare a Fondului Locativ ***** din mun. Chișinău, în procedura falimentului, cu sediul în mun. Chișinău, str.*****, datoria pentru consumul serviciilor locativ-comunale, pentru Bon 1 (deservirea blocului locativ) acumulată pentru perioada*****-*****în mărime de ***** (apa potabilă, apă menajeră) acumulată în perioada*****-***** în mărime de ***** ***** lei, datoria pentru energia termică (încălzire, prepararea apei calde), acumulată în perioada ***** în mărime de ***** *****lei, precum și cheltuielile judiciare suportate pentru achitarea taxei de timbru în mărime de ***** (două sute, 00) lei, or prin materialele dosarului se confirmă cu certitudine că pârâții ***** și ***** sunt proprietari ai apartamentului nr. *****, de pe bd. *****, *****, mun. Chișinău, și nu și-au onorat obligațiile de plată a serviciilor locativ-comunale livrate.

Concomitent, instanța de judecată reține că pe parcursul examinării cauzei pârâții au pledat pentru faptul că, cerințele în partea solicitării de achitare a datoriei pentru serviciile comunale prestate în perioada*****-14.*****, sunt greșite, deoarece trebuie să fie adresate către fostul proprietar, astfel solicită să fie respinse pe motivul că, la data de *****.***** au obținut dreptul de proprietate asupra apartamentului.

Cu referirea la argumentul pârâtului, instanța de judecată a stabilit următoarele.

Potrivit articolul 17 alin. (4) din Legea cu privire la locuinţe nr. 75 din 30.04.20***** cu privire la locuințe, (4) Plata pentru serviciile comunale şi necomunale se percepe reieşind din utilizarea de fapt a acestor servicii, conform prevederilor art.51.

Totodată conform prevederilor art. 51, din Legea cu privire la locuinţe nr. 75 din 30.04.20*****

(1) Prestarea şi achitarea serviciilor comunale şi necomunale pentru proprietari sau locatari se efectuează în baza contractelor încheiate direct între prestatorii de servicii şi 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 şi administrator (asociaţia de proprietari din condominiu), care, la rîndul său, încheie contracte cu fiecare proprietar/locatar.

(2) În contractul de prestare a serviciului se stipulează obligatoriu obligaţiile şi drepturile părţilor, mărimea, modul de achitare a plăţii pentru serviciul prestat şi alte condiţii.

(3) Plata pentru serviciile prestate se efectuează conform indicatorilor contoarelor instalate în locuinţă şi/sau pe palier. Evidenţa consumului de apă, energie electrică, gaze naturale, energie termică se efectuează în baza indicatorilor contoarelor adecvate, legalizate, verificate metrologic în modul stabilit de legislaţia în vigoare şi montate în conformitate cu condiţiile tehnice elaborate de furnizor.

(4) Plata pentru serviciile prestate necontorizate în locuinţă se efectuează conform indicatorilor contoarelor instalate la bloc şi se repartizează de către administrator pentru fiecare locuinţă necontorizată în funcţie de suprafaţa ei totală. Plata pentru serviciile comunale şi necomunale utilizate în locurile de uz comun şi pentru funcţionarea ascensoarelor se efectuează în baza unui regulament aprobat de către Guvern.

(4^1) Persoanele cu dizabilităţi severe imobilizate la pat sunt scutite de plata pentru serviciile de întreţinere a ascensoarelor şi energia electrică utilizată pentru funcţionarea acestora.

(5) Proprietarii sau locatarii, consumatori ai serviciilor comunale şi necomunale, au dreptul la debranşarea locuinţelor ce le aparţin sau le închiriază de la sistemele de asigurare cu servicii comunale şi necomunale. Se interzice debranşarea de la serviciile comunale şi necomunale care constituie exigenţele minimale pentru locuinţe stabilite în funcţie de localitate.

(6) Neachitarea de către o parte din proprietari/locatari a serviciilor comunale prestate nu constituie temei pentru debranşarea totală a blocului locativ de la reţelele şi instalaţiile electrice (inclusiv a ascensoarelor), de la reţelele termice, gaz, alimentare cu apă şi canalizare, dacă în contractul de prestare a serviciilor nu este prevăzut altfel.

(7) Persoanele fizice şi juridice care deţin în proprietate sau în folosinţă în blocul locativ încăperi cu altă destinaţie decît cea de locuinţă vor achita, obligatoriu, cheltuielile ce ţin de prestarea serviciilor intermediate. Asemenea contracte vor încheia toate persoanele fizice şi juridice care deţin în proprietate sau în folosinţă bunuri amplasate pe terenul aferent blocului locativ respectiv.

(8) Proprietarii caselor individuale sînt obligaţi să efectueze plata pentru serviciile comunale şi necomunale prestate conform contractelor încheiate direct cu prestatorii de servicii, precum şi pentru întreţinerea, deservirea şi reparaţia proprietăţii comune, în situaţia cînd casele individuale sînt amplasate pe terenurile aferente, transmise în administrarea

asociaţiei de proprietari din condominiu, în cazul beneficierii de aceste servicii, indiferent dacă proprietarii acestor case sînt sau nu membri ai asociaţiei menţionate.

(9) În contractele încheiate direct de prestatorii de servicii comunale şi necomunale cu consumatorii finali, prestatorii vor prevedea şi prestarea serviciilor pentru necesităţile comune ale blocului locativ.

Mai mult, Recomandarea Curții Supreme de Justiție nr. 88 din 25.02.2016 cu privire la modul de aplicare a unor dispoziții legale la soluționarea pricinilor ce țin de prestarea serviciilor publice de gospodărire comunală constată că, serviciile publice de gospodărie comunală se prestează, şi respectiv se achită costul acestora, în baza contractelor încheiate cu consumatorii.

Concomitent, se reţine că încheierea unui contract de prestare a serviciului public este nu doar o obligațiune legală a prestatorului de serviciu, dar şi a consumatorului.

În acelaşi timp, în caz de prestare a serviciilor publice de gospodărie comunală în lipsa contractelor încheiate cu consumatorii (proprietarii, chiriașii şi locatarii apartamentelor, caselor individuale de locuit, încăperilor locative în cămine şi încăperilor nelocative), aceştia din urmă sunt obligaţi să achite contravaloarea serviciilor prestate, conform facturilor primite.

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

În aceste circumstanțe, instanța de judecată va respinge argumentul pârâților precum că cerințele privind încasarea datoriilor pentru serviciile comunale prestate în perioada*****-14.*****, sunt greșite, pe motivul că, la data de *****.***** au obținut dreptul de proprietate asupra apartamentului, ori la materialele cauzei nu a fost anexate careva dovezi care ar indica cine urma să achite datoriile acumulate pe această perioadă.

Mai mult ca atît, la momentul dobândirii dreptului de proprietate asupra bunului, apartamentul nr. *****, de pe bd. *****, *****, mun. Chișinău, pîrîții/ noii proprietari, au cunoscut despre aceste datorii, ori la materialele cauzei nu au fost prezentate probe ce demonstra contrariul.

Cum urmează din înscrisurile cauzei, la depunerea cererii de chemare în judecată reclamanta Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ ***** în procedura falimentului nu a achitat taxă de stat, solicitând amânarea plății taxei de stat după examinarea cauzei, în conformitate cu art. 86 alin. (2) Codul de procedură civilă.

Conform dispozițiilor art. 86 alin. (2) Codul de procedură civilă,

(2) Persoanele juridice declarate în stare de insolvabilitate, la introducerea în instanţa de judecată a acţiunilor de urmărire a creanţelor debitoare, de anulare a actelor juridice fictive sau frauduloase, a garanţiilor acordate, a tranzacţiilor încheiate şi a actelor de transfer de proprietate, precum şi la atacarea hotărîrilor judecătoreşti adoptate pe marginea acestor litigii, plătesc taxa de stat după examinarea cauzei, dar nu mai tîrziu de 6 luni din data adoptării de către instanţa de judecată a hotărîrii.

Potrivit art. 94 alin. (1) Codul de procedură civilă,

(1) 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.

Astfel, având ca suport dispozițiile procedurale citate mai sus, instanța de judecată va încasa în mod solidar de la ***** ***** și ***** ***** *****, domiciliați în mun. ***** la bugetul de stat cheltuielile de judecată sub formă de taxă de stat în mărime de *****lei..

Sintetizând cele expuse mai sus și examinând probatoriul administrat la dosar prin raportarea acestuia la prevederile art. 118, 121 - 122 Codul de procedură civilă, instanța de judecată reiterează că acțiunea înaintată de Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ ***** în procedura falimentului este întemeiată și urmează a fi admisă integral.

în conformitate cu prevederile art. art., 84, 94, 238-241, 243, 276^2-276^4 Codul de procedură civilă al Republicii Moldova, judecătorul,

h o t ă r ă ș t e :

Cererea de chemare în judecată depusă de Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ ***** din Chișinău, în procedura falimentului împotriva lui ***** și ***** cu privire la încasarea datoriei pentru serviciile locativ-comunale și a cheltuielilor de judecată, se admite integral.

Se încasează în mod solidar de la ***** d.n. ***** și ***** ***** *****, domiciliați în mun. ***** în beneficiul Întreprinderii Municipale de Gestionare a Fondului Locativ ***** din mun. Chișinău, în procedura falimentului, cu sediul în mun. Chișinău, str.*****, c/f ***** datoria pentru consumul serviciilor locativ-comunale, pentru Bon 1 (deservirea blocului locativ) acumulată pentru perioada*****-*****în mărime de ***** (apa potabilă, apă menajeră) acumulată în perioada*****-***** în mărime de ***** ***** lei, datoria pentru energia termică (încălzire, prepararea apei calde), acumulată în perioada ***** în mărime de ***** *****lei, precum și cheltuielile judiciare suportate pentru achitarea taxei de timbru în mărime de ***** (două sute, 00) lei.

Se încasează în mod solidar de la ***** ***** și ***** ***** *****, domiciliați în mun. ***** la bugetul de stat cheltuielile de judecată sub formă de taxă de stat în mărime de *****lei.

Hotărârea este cu drept de apel la Curtea de Apel Chişinău, în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Judecătorul Cazacu Grigorii