Dosarul nr.2-22348/242
2-22147845-12-2-10102022

H O T Ă R Î R E
în numele Legii

12 iunie 2025 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău (sediul Râșcani)
În componență:
Judecătorul Vladislav Holban
Grefier Beatrice Pascari

examinând în ședință publică pricina civilă la cererea de chemare în judecată a ÎMGFL nr. 13 împotriva lui ***** și OCN „Moldcredit" SRL cu privire la încasarea sumei datoriei pentru energia termică,

a c o n s t a t a t:

La data de 10 octombrie 2020, ÎMGFL nr.13 în procedura falimentului a depus o cerere de chemare în judecată împotriva lui ***** cu privire la încasarea datoriei, solicitând: încasarea în mod solidar din contul pârâții *****, în beneficiul ÎMGFL nr.13 din Chișinău în procedura falimentului datoria pentru consumul energie termică - 38.119,69 lei; neachitată în perioada de la 01.08.2019 pînă la 01.05.2022, pentru ap. *****; încasarea în mod solidar din contul pârâții *****, în beneficiul Statului.

În motivarea cererii reclamantul a invocat că, prin încheierea la data de 07 iulie 2017 s-a dispus trecerea în procedura falimentului a ÎMGFL. Nr. 13 din Chișinău, cu desemnarea Administratorului autorizat Sacaliuc Igor în calitate de lichidator.

În temeiul prevederilor art. 63 alin. (2) al Legii insolvabilității nr. 149/2012, lichidatorul este persoana responsabilă să conducă activitatea în cadrul procedurii falimentului și să exercite atribuțiile stabilite de lege și instanța de insolvabilitate.

La fel, din cauza neonorării obligațiilor de plată de către proprietarii/locatarii blocurilor locative gestionate de către ÎMGFL Nr.13 în procedura falimentului, ultima înregistrează datorii față de prestatorii serviciilor locativ-comunale (''Termoelectrica" S.A., "Apă-Canal Chișinău" S.A. Ș.a.), fapt care a condus la incapacitatea de plată a reclamantului și starea de faliment a acestuia.

Locatarii blocurilor locative gestionate de ÎMGFL Nr.13 din Chișinău în procedura falimentului, beneficiază nemijlocit de serviciile prestate, având, prin urmare, obligația de a achita în termen și în cuantum deplin contravaloarea acestora conform facturilor primite *(art. 25 (1) al Legii nr. 1402/24.10.2002 serviciilor publice de gospodărie comunală).*

În caz de neachitare de către proprietarii/chiriașii/locatarii apartamentelor/încăperilor

locuibile și nelocuibile ai blocului locativ gestionat a datoriilor la serviciile locativ-comunale, inclusiv alimentarea cu energie termică, ÎMGFL Nr. 13 din Chișinău în procedura falimentului este în drept să acționeze consumatorii în judecată pentru încasarea datoriei și chiar are obligația de a o face, pentru a stinge datoriile sale, acumulate față de prestatorii serviciilor comunale livrate locatarilor, din contul achitărilor efectuate de către consumatorii finali restanți.

Conform informației din Registrul bunurilor imobile / Extrasului din baza de date a I.P. ''Agenția Servicii Publice", se constată cu certitudine faptul că pîrîţii *****, sunt proprietari / locatari apartamentului *****. Ultimii au beneficiat de servicii comunale în volum deplin, fără întreruperi, în conformitate cu normele și tarifele în vigoare.

Conform informației privind situația despre achitarea energiei termice pîrîtul *****, în calitate de proprietari / locatari ai apartamentul *****, de la 01 august 2019 pînă la 01 mai 2022, au acumulat o datorie pentru energia termică în sumă totală de 38.119,69 lei, după cum urmează:

- energie termică (S.R.L. „Infobon") - 38.119,69 lei, 112.466,39 - 74.346,70 = 38.119,69 lei; (01.08.2019-01.05.2022)

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

Astfel, reiterează că pârâții înregistrează față de reclamant o datorie, formată de la 01 august 2019 pînă la 01 mai 2022, pentru serviciile comunale prestate în sumă totală de 38.119,69 lei, fapt ce se confirmă prin informația despre calculul și achitarea serviciilor comunale, precum și copiile ultimelor facturi expediate la adresa de consum.

Menționează că, la caz, ÎMGFL Nr.13 din Chișinău în procedura falimentului, este în drept să înainteze cererea de chemare în judecată fără respectarea procedurii de soluționare prealabilă a pricinii pe calea extrajudiciară, deoarece prin intermediul facturilor lunare pârâții au fost anunțați în vederea executării obligației de achitare a serviciilor comunale furnizate.

Argumantele participanților în proces.

În ședința de judecată, reprezentantul reclamantului nu sa prezentat, fiind citat legal despre locul, data și ora ședinței, însă prin cererea de chemare în judecată a solicitat examinarea acuzei în lipsa sa.(f.d. 2 verso)

În ședința de judecată, pîrîţii ***** nu sa-u prezentat însă prin referința depusă au solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată.(f.d. 68-69)

În ședința de judecată din 20 martie 2025 a fost atras în process în calitate de pîrît SRL "MoldCredit", care prin referința depusă la data de 30 aprilie 202, prin intermediul secției de evidență și documentare procesuale Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani), a solicitat respingerea cererii de ca neîntemeiată.(f.d. 107-110). La data de 11 iunie 2025 reprezentantul pîrîtului Luncari Vitalie, împuternicit prin procură din 03 ianuarie 2025(f.d. 166),a depus o cerere de examinarea cauzei în lipsa sa. (f.d.163-167)

Aprecierea instanței de judecată.

Ascultând explicațiile părților, studiind materialele cauzei, analizând temeiurile

invocate, bazându-se pe cercetarea completă și nepărtinitoare a tuturor probelor propuse spre administrare în cadrul cercetării judiciare, instanța de judecată relevă următoarele:

În conformitate cu art. 118 alin. (1), (3) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii sânt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

Conform art. 121 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului, iar art. 122 prevede că, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.

Potrivit art. 130 alin.(1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În conformitate cu art. 239 Cod de procedură civilă hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată.

Este de menționat că drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sînt prevăzute de lege dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile generale și de la sensul legislației civile. Apărarea dreptului civil se face prin recunoașterea nulității actului juridic, recunoașterea dreptului, restabilirea situației anterioare încălcării dreptului și suprimarea acțiunilor prin care se încalcă dreptul, repararea prejudiciilor, încasarea clauzei penale, desființarea sau modificarea raportului juridic, alte căi prevăzute de lege.

În corespundere cu articolul 7 alin. (1-5) din Codul Civil (în red. din 01 martie 2019), legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică și nici nu suprimă condițiile de constituire a unei situații juridice constituite anterior, nici condițiile de stingere a unei situații juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică și nu desființează efectele deja produse ale unei situații juridice stinse sau în curs de realizare. Legea nouă este aplicabilă situațiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare. De la data intrării în vigoare a legii noi, efectele legii vechi încetează, cu excepția cazurilor în care legea nouă prevede altfel. În cazul situațiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura și întinderea drepturilor și obligațiilor părților, precum și orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel. În situațiile prevăzute la alin.(4), dispozițiile legii noi se aplică modalităților de exercitare a drepturilor sau de executare a obligațiilor, precum și de înstrăinare, preluare, transformare sau

de stingere a acestora. De asemenea, dacă legea nouă nu prevede altfel, clauzele unui act juridic încheiat anterior intrării în vigoare a legii noi contrare dispozițiilor ei imperative sînt, de la această dată, lipsite de orice efect juridic. Prin urmare, având în vedere că raporturile juridice dintre părți sunt continue, instanța apreciază că sunt aplicabile dispozițiile Codului civil în redacția din 1 martie 2019.

Potrivit articolului 774 din Codul 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. Obligația poate fi pură și simplă sau afectată de modalități. Prestația trebuie să fie posibilă și determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice și bunelor moravuri.

În corespundere cu articolul 776 din Codul civil, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii. Articolul 858 alin. (2) din Codul civil stabilește că obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună- credință, la locul și în momentul stabilit.

În rezultatul administrării probelor și verificării acestora, s-a constatat că în baza extrasului din Registrul bunurilor imobile și din extrasul fișei locuinței nr. *****(f.d. 15), proprietarii al ***** este ***** (f.d. 710).

La fel se atestă că, extrasul din Registrul bunurilor imobile nu reflectă alți coproprietari al bunului imobil menționat.

Din actele cauzei mai rezultă că, potrivit informațiilor privind sumele calculate și achitate de locatari pentru serviciile locativ-comunale, s-a constatat existența unei datorii acumulate de către pârâtul ***** față de reclamanta Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr. 13, aflată în procedura falimentului, aferentă perioadei 01august 2019-01 mai 2022, în sumă totală pentru energia termică, 38.119,69 lei, eliberat de SRL „Info Bon” (f.d. 16-23).

Articolul 51 alin. (1-4) din Legea nr.75/30 aprilie 2015 cu privire la locuințe prevede 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 rîndul său, încheie contracte cu fiecare proprietar/locatar.În contractul de prestare a serviciului se stipulează obligatoriu obligațiile și drepturile părților, mărimea, modul de achitare a plății pentru serviciul prestat și alte condiții.Plata pentru serviciile prestate se efectuează conform indicatorilor contoarelor instalate în locuință și/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. Plata pentru serviciile prestate necontorizate în locuință se efectuează conform indicatorilor contoarelor instalate la bloc și se repartizează de către administrator pentru fiecare locuință necontorizată în funcție de suprafața ei totală. Plata pentru serviciile comunale și

necomunale utilizate în locurile de uz comun și pentru funcționarea ascensoarelor se efectuează în baza unui regulament aprobat de către Guvern.”

La caz este necesar de invocat și pct. 17,18 din Regulamentul cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor locative, comunale și necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor și condițiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire și alimentare cu apă, aprobat prin HGRM nr.191/19 februarie 2002(abrogată la 30 iunie 2024), care stipulează 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. Achitarea plăților se efectuează de către proprietarii, chiriașii și locatarii caselor individuale, apartamentelor/încăperilor locuibile în cămine și încăperilor nelocuibile din bloc, de regulă, prin instituțiile bancare și oficiile poștale, dacă în contractele încheiate nu este prevăzut altceva. În cazul în care plata se achită direct furnizorilor, prestatorilor de servicii și gestionarilor, casele lor trebuie să fie înzestrate cu aparate de casă cu memorie fiscală. Proprietarii, chiriașii și locatarii caselor individuale, apartamentelor/încăperilor locuibile în cămine și încăperilor nelocuibile din bloc achită plățile pentru serviciile prestate în luna precedentă pînă la data indicată în factura de plată. La solicitarea consumatorilor, plata pentru serviciile prestate poate fi achitată în prealabil pe o durată convenită de părți, conform condițiilor propuse de ele și stipulate în contract. În cazul absenței locatarilor, plata pentru serviciile comunale și alte servicii se percepe conform prevederilor stipulate în anexa nr.4 la prezentul Regulament. Categoriile de populație care beneficiază de compensații nominative achită plata pentru serviciile locative, comunale și necomunale conform actelor legislative și normative în vigoare. Ca urmare se subliniază că în caz de prestare a serviciilor publice de gospodărire 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.

Urmând ordinea de idei se relatează că, concluzia dată derivă și din dispozițiile nemijlocit înserate în art. 25 alin. (5) din Legea nr.1402/ 24 octombrie 2002, în care se statuează 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 a legii vizate prevăd acțiunile ce pot fi întreprinse de către operator în privința consumatorilor care nu achită serviciile prestate, inclusiv acționarea în judecată.

Totodată din materialele dosarului, se atestă că apartamentul situat pe *****, nu mai aparține pîrîților din 22 mai 2019, fapt confirmat prin titlu executoriu (f.d. 36), prin care a fost dispusă transmiterea silită de la pîrîții a bunului imobil în posesia lui SRL “MoldCredit” ÎM și evacuarea silită pîrîților din apartamentul menționat, pe motivul pentru comercializare în scopul stingerii datoriilor formate în baza contractului de credit nr. ***** din 08 noiembrie

2011.

Conform contractului de ipotecă din 08 noiembrie 2011,pîrîților ***** i sa acordat de la BC „Eximbank” SA un credit în suma de 440.000 lei cu termen pînă la 08 noiembrie 2031.

În baza contractului de vînzare -cumpărare a creanțelor BC „Eximbank” SA a transmis către OCN “MoldCredit” SRL creanța garantată ce rezultă din contractual de credit din 08 noiembrie 2011 nr. *****. În baza acestuia contract ultimul a dobîndit calitatea de creditorul al creanței garantate,

Mai mult ca atît, pîrîtul Cecîrlan Iacob a admis restanțe la efectuarea plăților conform contractului de credit nr. ***** din 08 noiembrie 2011, SRL “MoldCredit” OCN a inițiat procedura de executare silită a dreptului de ipotecă.

Prin hotărîrea Judecătoriei Chișinău sediul Buiucani din 13 decembrie 2016, a fost admisă cererea de chemare în judecată depusă de SRL “MoldCredit” OCN către ***** privind executarea dreptului de ipotecă și sa dispus transmiterea silită de la ***** în posesia lui SRL “MoldCredit” OCN a bunului imobil situate pe adresa ***** și care aparține drept de proprietate pârâţilor pentru comercializare în scopul stingerii datoriilor formate în baza contractului de credit. (f.d. 141)

Conform deciziei Curții de Apel Chișinău din 18 septembrie 2018, a fost respins apelul depus de ***** și a fost menținută hotărîrea Judecătoriei Chișinău sediul Buiucani.(f.d. 142-147).

Conform încheierii Curții Supreme de Justiție din 22 mai 2019 recursul depus asupra deciziei Curții de Apel Chișinău de către ***** a fost declarant ca inadmisibil.(f.d. 148-150 verso).

Instanța constată că pentru perioada solicitată de reclamant 01 august 2019-01 mai 2022, obligație de plată nu îi mai revenea pîrîţilor ***** ,întrucât acestea nu mai avea calitate de proprietar sau de consumator al energiei termice furnizate în apartament.

De asemenea reclamantul nu a prezentat probe că pîrîții ar fi continua să utilizeze apartamentul după înstrăinarea dreptului de proprietate, sau că ar fi beneficiat efectiv de serviciile prestate în perioada menționată.

Ce ține de argumentul OCN “MoldCredit” SRL, precum că procedura de primire în posesie de creditorul ipotecar a apartamentului ipotecat, pînă în prezent nu este finalizat din cauza diferenței de suprafață a apartamentului indicate în contractul de ipotecă și suprafață reală a apartamentului, instanţa de judecată îl reţine irelevant ori acest fapt nu confirmă că beneficiarul serviciilor prestate au fost pîrîţii, apartamentul fiind transmis în posesie OCN “MoldCredit” SRL, fapt confirmat prin hotărîrea judecătorească, ultimul fiind responsabil de acest bun.

În consecință, se conchide că cererea de chemare în judecată promovată de către Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr.13 în procedura falimentului este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

În conformitate cu art. art. 238-241 CPC, instanța de judecată,

h o t ă r ă ș t e

Se respinge cererea de chemare în judecată a ÎMGFL nr. 13 împotriva lui ***** cu privire la încasarea sumei datoriei pentru energia termică livrată în perioada de 01 august 2019-01 mai 2022 în sumă de 38119,69 lei, drept neîntemeiată.

Se respinge cererea de chemare în judecată a ÎMGFL nr. 13 împotriva OCN „Moldcredit" SRL cu privire la încasarea sumei datoriei pentru energia termică livrată în perioada de 01 august 2019-01 mai 2022 în sumă de 38119,69 lei, drept tardivă.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile, din momentul pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Președintele ședinței,

Judecătorul Holban Vladislav