Dosarul nr. 2-6577/2026
(2-26047863-12-2-16042026)

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

20 octombrie 2026 **mun. Chișinău**

Judecătorul Judecătoriei Chișinău (sediul centru), Tatiana Sîrcu, examinând unipersonal cauza civilă, în procedura cererilor cu valoare redusă, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea pe Acțiuni „TERMOELECTRICA” către ***** *****, cu participarea intervenientului accesoriu Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ "Nr.17" din Chişinău privind încasarea datoriei, precum și compensarea cheltuielilor de judecată,

C O N S T A T Ă :

Circumstanțele cauzei

1. În data de 14 aprilie 2026, reprezentantul Societății pe Acțiuni „TERMOELECTRICA”, director general Iurie Razlovan, a sesizat Judecătoria Chișinău (sediul Centru) cu cerere de chemare în judecată către ***** *****, cu participarea intervenientului accesoriu Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ "Nr.17" din Chişinău privind încasarea datoriei, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.
2. În motivarea acțiunii, reclamanta învederează că a încheiat cu gestionarul fondului locativ Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ "Nr.17" din Chişinău contractul Nr. 536017 din 19 august 2024 de furnizare a energiei termice.
3. Indică că, potrivit informației din Registrul bunurilor imobile, pârâtul ***** ***** este proprietar al apartamentul nr.***** din strada *****,*****, mun. Chişinău.
4. Menționează că, în baza prevederilor legale, pârâtul a acceptat prestarea și a beneficiat de servicii comunale în volum deplin, fără întreruperi, în conformitate cu normele și tarifele în vigoare.
5. Susține că, potrivit ultimului document de plată/factură din ianuarie 2026, pârâtul a acumulat o datorie la plata energiei termice în mărime de 14 690,83 lei, însă Societatea pe Acțiuni „TERMOELECTRICA" solicită doar încasarea sumei în mărime de 13 730,46 lei, acumulată în perioada noiembrie 2024 - ianuarie 2026 (inclusiv).
6. Relevă că, potrivit art. 25 alin. (1) din Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402 din 24 octombrie 2002, persoanele fizice și juridice care beneficiază de servicii publice de gospodărie comunală sunt obligate să achite contravaloarea serviciilor prestate, conform facturilor primite, în termenul prevăzut de contractul încheiat între operator și consumator.
7. Afirmă că, potrivit pct. 112 și 115 din Regulamentul cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale, aprobat prin Hotărârea Guvernului RM nr. 281 din 17 aprilie 2024, plățile pentru serviciile comunale și necomunale se percep

de la proprietarii/locatarii de unități, în baza facturilor de plată lunare pentru fiecare tip de serviciu, eliberate de asociație/gestionar sau furnizor/prestator/operator de servicii/intermediar la decontări. Plățile pentru serviciile prestate se achită până 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 stipulate în contract și/sau în conformitate cu actele normative care reglementează fiecare serviciu separat.

8. Notează că, aceleași prevederi cu privire la obligația consumatorilor de a achita serviciile comunale conform facturilor primite sunt stipulate și în art. 37 alin. (3) din Legea nr. 75 din 30 aprilie 2015 cu privire la locuințe.

9. Mai notează că, potrivit art. 49 alin. (3) lit. c) din Legea nr. 187 din 14 iulie 2022 cu privire la condominiu, consumatorii de servicii intermediate dintr-o unitate sunt în solidar obligați să plătească furnizorului costul serviciilor repartizat unității care le aparține ori pe care o posedă, conform facturilor emise de către furnizor sau alți intermediari contractați de furnizor ori asociație.

10. Declară că, asemenea prevederi se regăsesc și în pct. 10 din contractul de furnizare a energiei termice enunțat, potrivit căruia fiecare proprietar și posesor al unităților din condominiu se consideră parte la contract în calitate de consumator, ultimii având anumite obligații consfințite în pct. 16 al contractului și, anume, să achite integral și în termen facturile emise de furnizor sau alți intermediari contractați de furnizor ori intermediarul de servicii; consumatorii dintr-o unitate sunt în solidar obligați să plătească furnizorului costul serviciului repartizat unității care le aparține ori pe care o posedă, conform facturilor emise de către furnizor sau alți intermediari contractați de furnizor ori intermediarul de servicii, respectiv, în documentele de plată/factură fiind indicată atât suma, cît și data scadentă pînă la care urmează să fie efectuată plata pentru consumul de energie termică.

11. Coroborând prevederile legale citate supra, conchide că, serviciile publice de gospodărie comunală se prestează și, respectiv, se achită costul acestora.

12. Mai invocă că, conform Hotărârii CA ANRE nr.792 din 22 decembrie 2023 au fost aprobate unele modificări la Regulamentul cu privire la furnizarea energiei termice, aprobat prin Hotărârea Consiliului de administrație al ANRE nr.23/2017 din 26 ianuarie 2017, inclusiv ce vizează facturarea directă a consumatorilor de către furnizorul de energie termică. Astfel, începând cu 01 ianuarie 2024 facturarea energiei termice locatarilor blocurilor, inclusiv celor debranșați de la sistemul centralizat de încălzire urmează a fi efectuată de Societatea pe Acțiuni „TERMOELECTRICA".

13. Indică că, conform pct. 45 al Regulamentului (în redacția modificărilor operate prin Hotărârea CA ANRE nr. 792 din 22 decembrie 2023, în vigoare din 30 decembrie 2023): „În sectorul rezidențial, reprezentantul autorizat al consumatorilor din blocurile de locuit cu sisteme colective de alimentare cu energie termică, inclusiv din căminele și blocurile de locuit departamentale, este administratorul asociației respective, care încheie un contract de furnizare a energiei termice cu furnizorul. Dacă în cadrul blocului de locuit sunt amplasate spații nelocuibile în proprietatea/folosința/gestiunea terților, furnizorul încheie contracte de furnizare a energiei termice în mod separat cu

fiecare proprietar/chiriaș/gestionar al spațiilor nelocuibile, cu condiția instalării obligatorii a echipamentului de măsurare de către ultimii. în cazul în care nu există posibilitate tehnică de montare a echipamentului de măsurare pentru spații nelocuibile în proprietatea/folosința/gestiunea terților, sarcina repartizării cantității de energie termică consumată constituie obligația furnizorului care repartizează între unități costul serviciilor intermediate și le facturează direct, inclusiv costul care se repartizează: a) unităților debranșate de la servicii; b) unităților pentru care nu se prezintă indicațiile echipamentelor de măsurare; c) unităților ale căror echipamente de măsurare nu mai sunt conforme cu legea. Administratorul asociației încheie cu furnizorul, contract de furnizare a energiei termice cu respectarea prevederilor Legii nr. 187/2022 cu privire la condominium."

14. Relevă că, prin Hotărârea CA ANRE nr.792 din 22 decembrie 2023 au fost introduse pct. 45^1 , 45^2 , 45^3 cu următoarele prevederi: „45^1 - în cazul asociațiilor de proprietari din condominiu, administratorul asociației încheie cu furnizorul un contract de furnizare a energiei termice după aprobarea lui prin hotărârea adunării generale. Menționează că, această regulă se aplică și în cazul de modificare a contractului de furnizare a energiei termice. Prin derogare de la regula dată, administratorul asociației încheie cu furnizorul contractul de furnizare a serviciilor intermediate/de furnizare a energiei termice fără aprobarea lui prin hotărârea adunării generale în condițiile prevăzute de art. 49 alin. (2) al Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu. „45^2 Drepturile și obligațiile furnizorului de energie termică, intermediarului de servicii cât și a consumatorului casnic/noncasnic sunt prevăzute în art. 49 din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu, Legea nr. 92/2014 cu privire la energia termică și promovarea cogenerări și în prezentul Regulament. „45^3 Administratorul asociației este obligat să prezinte furnizorului informația integral, referitor la consumatorii/locatarii apartamentelor blocului locativ pentru care se încheie contractul de furnizare a energiei termice, pentru ca ulterior furnizorul să poată repartiza între unități costul tuturor serviciilor intermediate și să le factureze direct.

15. Conform pct. 66, 105 din Regulamentul nr. 23/2017 din 26 ianuarie 2017, fiecare branșament termic se dotează, în mod obligatoriu, cu echipament de măsurare pentru evidența consumului de energie termică și apă caldă menajeră. Caracteristicile echipamentului de măsurare și locul de amplasare al acestuia se specifică în avizul de racordare şi contractul de furnizare a energiei termice, iar facturile se emit în baza indicilor echipamentului de măsurare, a tarifelor aprobate de Agenție şi cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

16. Rezumând conținutul normelor legale şi de reglementare citate, conchide că în blocurile locative cu sisteme colective de încălzire, cantitatea de energie termică livrată care este înregistrată de contorul instalat la branșamentul de la intrarea în bloc, Societatea pe Acțiuni „TERMOELECTRICA" în calitate de furnizor de energie termică este obligată de la 01 ianuarie 2024 să repartizeze şi să factureze proprietarii/locatarii (inclusiv şi celor debranșați de la sistemul centralizat de încălzire) toată energia termică consumată.

17. În continuare face trimitere la prevederile art. 9 alin. (2) lit. a), 10 alin. (1) și (2), 11 alin. (1) și (2), 16 alin. (2) lit. g), 19 alin. (1) și (2), 992-1018, 858 alin. (2) din Codul Civil, drepturile și obligațiile civile apar din contracte și din alte acte juridice, ”Persoanele participante la raporturile juridice civile trebuie să-și exercite obligațiile în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri”.

18. Prin prisma prevederilor art. 774 alin. (1), 776 și 858 alin.(2) din Codul civil, constată că, obligațiunea de achitare a costului serviciilor prestate de energie termică urmează a fi pusă în sarcina beneficiarului, în speță, proprietarilor/ locatarilor apartamentului, care au negat în totalmente obligațiile de plată, în pofida faptului că au fost înștiințați prin intermediul facturilor de plată despre riscul de a fi acționați în judecată în cazul neachitării plăților restante.

19. Relevă că, până la momentul înaintării acțiunii în instanța de judecată pârâtul nu a întreprins nici o acțiune privind stingerea datoriei pentru energia termică.

20. Susține că, prin prisma prevederilor enunțate supra, constată că, executarea obligației de plată a datoriei enunțate, urmează a fi pusă în sarcina pârâtului de către instanța de judecată, or pârâtul a fost înștiințat prin intermediul facturilor de plată (art. 863 alin.(l), lit. b) Cod Civil), astfel nefiind necesară transmiterea unei somații suplimentare către pârât.

21. Relevă că, neglijarea de către pârât a plății lunare pentru serviciul prestat, direct a dus la acumularea datoriei, fapt ce a determinat înaintarea prezentei acțiuni în instanța de judecată.

22. Afirmă că, Societatea pe Acțiuni „Termoelectrica”, în calitate de furnizor, și-a executat corespunzător toate obligațiile contractuale, or, a livrat energie termică debitorilor pînă la branșamentul termic stabilit, în volumul și la calitatea convenită, a facturat cantitatea de energie termică și a înaintat spre plată debitorilor documentele de plată lunare pentru achitare în termenele stabilite. Pretenții cu privire la cantitatea și calitatea energiei termice livrate în perioada raportată, pârâții nu au înaintat și, respectiv, nici documentele de plată nu le-au contestat, fapt care demonstrează legalitatea și onestitatea acțiunilor reclamantei. Or, conform pct. 51 din Hotărârea Consiliului de administrație al ANRE nr. 23/2017 din 26 ianuarie 2017, furnizorul este în drept să ceară persoanei fizice sau juridice achitarea plății pentru consumul de energie termică și/sau pentru consumul de energie termică neînregistrat sau înregistrat incomplet (daca acesta există).

23. În drept, acțiunea reclamantului a fost fundamentată pe dispozițiile art. art. 9 (2) lit. a), 10 (1) şi (2), 11 (1) şi (2), 16 (2) lit. g), 19 (1) şi (2), 992-1018, 774, 776, 796, 858, 861 (3), 863 (1) lit. b), 901, 916, 992-1018 Cod Civil, precum şi art. 25 al Legii nr.1402/24.10.2002 serviciilor publice de gospodărire comunală, art.37, alin. (3), art. 51 Legii nr. 75/30.04.2015 cu privire la locuințe, art. 40 alin. (2) al Legii nr.92 din 29 mai 2014 cu privire la energia termică şi promovarea cogenerării, pct. 112, pct. 115 din Regulamentul cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale, aprobat prin HG nr.281 din 17 aprilie 2024; pct. 45, pct. 45^1, pct. 45^2, pct. 45^3, pct. 66, pct. 86, pct. 105 al Regulamentului privind furnizarea energiei

termice, aprobat prin hotărârea Consiliului de administrație al ANRE nr. 23/2017 din 26.01.2017, cu modificările operate prin Hotărârea CA ANRE nr. 792 din 22.12.2023, art. 49 al Legii nr.187 din 14 iulie 2022 cu privire la condominiu, art. 9, 33, 33^1, 82, 85, 94, 131 (4), 166, 167, 206, alin. (1), 248, 2762 Cod de Procedură Civilă, Hotărârea Curții Constituționale nr. 20 din 26 septembrie 2024,

24. Solicită admiterea acțiunii și încasarea de la pârât în beneficiul său a datoriei pentru consumul energiei termice, acumulată în perioada noiembrie 2024 - ianuarie 2026 (inclusiv), pentru locul de consum: municipiul Chișinău, strada *****,*****, apartamentul*****, în mărime de 13 730 (treisprezece mii șapte sute treizeci) lei 46 bani, cheltuielile de judecată constituite din: taxa de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată în mărime de 599 (cinci sute nouăzeci și nouă) lei 18 bani, taxa de timbru în mărime de 200 (două sute) lei 00 bani.

Procedura de citare a părților

25. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 21 aprilie 2026, s-a dispus primirea în procedura de examinare a cererilor cu valoare redusă acțiunea înaintată de Societatea pe Acțiuni „TERMOELECTRICA” către ***** *****, cu participarea intervenientului accesoriu Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ "Nr.17" din Chişinău privind încasarea datoriei, precum și compensarea cheltuielilor de judecată (f.d. 18-19).

26. Reclamanta Societatea pe Acțiuni „TERMOELECTRICA” și intervenientul accesoriu Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ "Nr.17" din Chişinău au fost înștiințați legal despre procedura de examinare a cererii prin poșta electronică, fapt confirmat prin extrasul eliberat de către operatorul poştei electronice, anexat la materialele cauzei (f.d. 20).

27. Reprezentantul reclamantei Societatea pe Acțiuni „TERMOELECTRICA”, Iurie Razlovan, prin cererea de chemare în judecată, a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa (f. d. 4, verso).

28. Pârâtului ***** *****, i-a fost expediată încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 21 aprilie 2026 și cererea de chemare în judecată prin scrisori cu aviz de primire nr. DS8025676002AS, nr. DS8025676660AS, însă acestea au fost restituite cu mențiunea „nereclamat”.

29. Se impune necesitatea de a evidenția faptul că, potrivit informației reflectată în Programul Integrat de Gestionare a Dosarelor, adresa înregistrată după partea pârâtă este mun. Chișinău, șoseaua *****, apartamentul***** totodată adresa locului de consum este municipiul Chișinău, strada *****,*****, apartamentul*****. Astfel, de la aceste adrese, corespondența a fost returnată de factorul poștal terestru cu mențiunea „nereclamat”.

30. În acest sens, judecătorul relevă că prin nereclamarea corespondenței partea pârâtă nu și-a valorificat dreptul și nu a depus referința la cererea de chemare în judecată, din care considerent, ținând cont de prevederile legale, soluționarea cererii de chemare în judecată a avut loc în baza materialelor anexate la dosar.

31. Faptul că partea pârâtul refuză să primească corespondența sau omite să se prezinte la oficiul poștal pentru a ridica corespondența, este imputabil exclusiv acesteia, or nu poate să-i fie transmisă corespondența în mod silit, or trimitere nereclamată reprezintă o trimitere poștală care nu a fost distribuită (predată) destinatarului din cauza nesolicitării sau refuzului de recepționare a acesteia.

32. Așadar, dat fiind faptul că procedura de citare a fost executată, iar pârâtul nu a depus referință și probele aduse împotriva revendicărilor înaintate în termenul stabilit în încheierea judecătorească, ținând cont de Regulile privind prestarea serviciilor poștale, aprobate prin hotărârea Guvernului nr.1457 din 30 decembrie 2016, în temeiul art. 276[4] alin. (2) din *Codul de procedură civilă*, judecătorul a dispus judecarea cauzei în baza probatoriului administrat la dosar, în procedura scrisă a cererilor cu valoare redusă conform capitolului XXI[1] din *Codul de procedură civilă.*

Aprecierea instanței de judecată

33. Analizând materialele cauzei prin prisma art. 130 din *Codul de procedură civilă* în coraport cu normele legale incidente speței, judecătorul concluzionează că acțiunea reclamantei este întemeiată și urmează a fi admisă din următoarele considerente.

34. În conformitate cu art. 276[3] *Cod de procedură civilă*, procedura cu privire la cererile cu valoare redusă este scrisă. Judecătorul poate dispune citarea participanților la proces dacă apreciază acest fapt ca fiind necesar sau dacă admite solicitarea uneia dintre părţi de a examina cererea în şedinţă publică. Judecătorul poate să respingă o astfel de solicitare în cazul în care consideră că, ţinînd cont de împrejurările cauzei, nu sînt necesare dezbateri publice. Respingerea se dispune printr-o încheiere motivată care poate fi atacată odată cu fondul. În termen de 30 de zile de la comunicarea cererii de chemare în judecată şi a înscrisurilor anexate, inclusiv în cazul comunicării prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor, pîrîtul prezintă instanţei judecătoreşti şi reclamantului o referinţă, precum şi copii de pe înscrisurile necesare. Pîrîtul poate depune o cerere reconvenţională în condiţiile art.172 şi 173 doar dacă valoarea acţiunii reconvenţionale nu depăşeşte valoarea admisibilă şi condiţiile legale de exercitare a cererii iniţiale cu valoare redusă. Dacă din materialele cauzei rezultă că cererea nu poate fi examinată în ordinea stabilită pentru cererile cu valoare redusă, judecătorul, prin încheiere motivată care poate fi atacată odată cu fondul, dispune examinarea cauzei în ordine generală. În acest caz, prevederile prezentului capitol sînt inaplicabile.

35. În conformitate cu prevederile citate, judecătorul nu a stabilit incidența vreuneia dintre cele trei situații, care ar necesita convocarea părților în ședință, cererea fiind pasibilă de a fi examinată în ordinea stabilită pentru cererile cu valoare redusă, nu s-a apreciat, raportat la materialele cauzei, necesar de a fi convocate părțile, nu a fost înaintată solicitarea părții de a examina cererea în ședință publică.

36. Potrivit art.118 alin. (1) *Cod de procedură civilă*, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale.

37. Din textul art.130 alin. alin. (1), (2), (3) *Cod procedură civilă*, rezultă că 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. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficiența pentru soluționarea cauzei.

38. În temeiul 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.

39. Potrivit prevederilor art.240 alin. (1) *Cod de procedură civilă*, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzei, 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) din același articol, instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant și în numele legii.

40. Asupra cauzei, judecătorul a constatat situația de fapt potrivit căreia, la 19 august 2024, Societatea pe Acțiuni „TERMOELECTRICA”, în calitate de furnizor, a încheiat cu Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ "Nr.17" din Chişinău, în calitate de intermediar de servicii, contractul de livrare a energiei termice Nr. 536017, în temeiul căruia reclamanta s-a obligat să livreze energie termică în apă caldă consumatorului, la locul de consum, și anume blocurile locative gestionate de Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ "Nr.17" din Chişinău *(f.d. 11-15).*

41. Potrivit clauzei contractuale de la pct. 10 din contractul de livrare a energiei termice Nr. 536017 din 19 august 2024, fiecare proprietar și posesor al unităților din condominiu, reprezentat de intermediarul de servicii, se consideră parte a prezentului contract, în calitate de consumator, prin efectul Legii cu privire la condominiu nr. 187/2022 *(f.d. 11).*

42. Potrivit clauzei contractuale de la pct. 16 subpct. 1) și subpct 2) din contractul de livrare a energiei termice Nr. 536017 din 19 august 2024, consumatorul are obligația să achite integral și în termen facturile emise de furnizor sau alți intermediari contractați de furnizor ori intermediarul de servicii, consumatorii dintr-o unitate sunt în solidar obligați să plătească furnizorului costul serviciului repartizat unității care le aparține ori pe care o posedă, conform facturilor emise de către furnizor sau alți intermediari contractați de furnizor ori intermediarul de servicii *(f.d. 12 verso).*

43. Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, în calitate de proprietar al bunului imobil cu numărul cadastral 0100424.214.01.016, situat în mun. Chișinău, strada *****,*****, apartamentul*****, este înregistrat cu cota parte de 1.0 pentru ***** ***** *(f.d. 8).*

44. În conformitate cu art. 25 din *Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402-XV din 24.10.2002*, persoanele fizice şi 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 şi consumator. 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. 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. Dacă după suspendarea contractului (sau după debranşare) consumatorul nu achită suma datorată, operatorul este în drept să acționeze consumatorul în judecată. 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). 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 rămâne în seama gestionarului fondului locativ, care este obligat să-l achite operatorului în mărimea şi în termenul prevăzute în factură.

45. Din textul art. art. 49 alin. (3) din *Legea Nr. 187 din 14 iulie 2022 cu privire la condominiu,* din data încheierii între asociație și furnizor a contractului de furnizare a serviciilor intermediate survin următoarele efecte juridice: a) furnizorul furnizează serviciul fiecărui proprietar al unității, pe durata cât este proprietar, și fiecărui posesor adult al unității, pe durata cât o posedă în fapt (toți împreună numiți în prezentul articol – consumatori de servicii intermediate); b) fiecare consumator de servicii intermediate, deși nu încheie contract privind serviciile intermediate, se consideră, prin efectul prezentei legi, parte la contractul privind serviciile intermediate, în calitate de consumator de servicii, cu excepția consumatorilor care, în condițiile legii, au un contract individual încheiat cu furnizorul serviciului respectiv; c) consumatorii de servicii intermediate dintr-o unitate sunt în solidar obligați să plătească furnizorului costul serviciilor repartizat unității care le aparține ori pe care o posedă, conform facturilor emise de către furnizor sau alți intermediari contractați de furnizor ori asociație; i) conform actelor normative în domeniu, furnizorul repartizează între unități costul tuturor serviciilor intermediate și le facturează direct, inclusiv costul care se repartizează: – unităților debranșate de la serviciu; – unităților pentru care nu se prezintă indicațiile echipamentelor de măsurare; – unităților ale căror echipamente de măsurare nu mai sunt conforme cu legea.

46. Din conținutul pct. 45 al *Hotărârii Agenției Naționale pentru Reglementare în Energetică Nr. 23 din 26-01-2017 cu privire la aprobarea Regulamentului privind furnizarea energiei termice*, se desprinde că, în sectorul rezidenţial, reprezentantul autorizat al consumatorilor din blocurile de locuit cu sisteme colective de alimentare cu energie termică, inclusiv din căminele şi blocurile de locuit departamentale, este administratorul asociației respective, care încheie un contract de furnizare a energiei termice cu furnizorul. Dacă în cadrul blocului de locuit sunt amplasate spaţii

nelocuibile în proprietatea/folosinţa/gestiunea terţilor, furnizorul încheie contracte de furnizare a energiei termice în mod separat cu fiecare proprietar/chiriaş/gestionar al spaţiilor nelocuibile, cu condiţia instalării obligatorii a echipamentului de măsurare de către ultimii. În cazul în care nu există posibilitate tehnică de montare a echipamentului de măsurare pentru spaţii nelocuibile în proprietatea/folosinţa/gestiunea terţilor, sarcina repartizării cantității de energie termică consumată constituie obligația furnizorului care repartizează între unități costul serviciilor intermediate și le facturează direct, inclusiv costul care se repartizează: a) unităților debranșate de la servicii; b) unităților pentru care nu se prezintă indicațiile echipamentelor de măsurare; c) unităților ale căror echipamente de măsurare nu mai sunt conforme cu legea. Administratorul asociației încheie cu furnizorul, contract de furnizare a energiei termice cu respectarea prevederilor Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu.

47. Potrivit documentului de plată din ianuarie 2026 anexat, se constată că proprietarul ***** ***** a format o datorie pentru energia termică livrată la apartamentul***** din strada *****,*****, mun. Chișinău, în sumă de 14 690,83 lei *(f.d. 12).*

48. În speță, se atestă că, reclamanta Societatea pe Acțiuni „TERMOELECTRICA” a solicitat încasarea doar a sumei de 13 730 (treisprezece mii șapte sute treizeci) lei 46 bani, acumulată pentru perioada noiembrie 2024 - ianuarie 2026 (inclusiv).

49. Potrivit listei calculului și achitării pe energia termică pentru perioada din august 2024 - ianuarie 2026 (inclusiv) anexat, se constată că proprietarul ***** ***** a format o datorie pentru energia termică livrată la apartamentul***** din strada *****,*****, mun. Chișinău, în sumă de 13 730 (treisprezece mii șapte sute treizeci) lei 46 bani, acumulată pentru perioada noiembrie 2024 - ianuarie 2026 (inclusiv) *(f.d. 10).*

50. În analiza normelor legale citate supra, instanța de judecată concluzionează că, indiferent de faptul dacă a fost sau nu încheiat contract în acest sens, pârâtul consumator urmează să achite pentru serviciile lor prestate. Lipsa unui contract scris nu scutește consumatorul de obligația de a achita serviciul prestat.

51. Așa fiind, judecătorul constată că, în virtutea raportului obligațional, pârâtul ***** ***** are obligația de a achita în contul Societății pe Acțiuni „TERMOELECTRICA”, datoria pentru energia termică livrată de către aceasta prin intermediul Întreprinderii Municipale de Gestionare a Fondului Locativ "Nr.17" din Chişinău.

52. Obligația de plată a pârâtului pentru serviciile comunale rezultă și din textul art. 37, alin.(3) al Legii cu privire la locuințe, potrivit căreia, pe lîngă plata pentru închirierea locuinţei din fondul public de locuinţe sau a locuinţei proprietate privată, locatarul este obligat să efectueze plata pentru apa potabilă şi evacuarea apelor uzate, încălzire, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale, transportarea deşeurilor menajere solide şi lichide, ascensor şi pentru alte servicii prestate de locator sau de furnizorul de servicii comunale şi necomunale, conform facturilor prezentate. La solicitarea locatarului, locatorul este obligat să prezinte bonurile de plată ce confirmă cheltuielile respective.

53. Potrivit pct. 112, pct.113, pct. 115 din *Regulamentul cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale* aprobat prin Hotărârea Nr. 281 din 17 aprilie 2024, plățile pentru serviciile comunale și necomunale se percep de la proprietarii/locatarii de unități, în baza facturilor de plată lunare pentru fiecare tip de serviciu, eliberate de asociație/gestionar sau furnizor/prestator/operator de servicii/intermediar la decontări. Nefolosirea sau refuzul de a folosi părțile comune nu constituie temei pentru a elibera proprietarul, integral sau parțial, de cheltuielile la care este supus conform cadrului normativ. Plățile pentru serviciile prestate se achită până 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 stipulate în contract și/sau în conformitate cu actele normative care reglementează fiecare serviciu separat.

54. Din textul art. 776 din *Codul civil* se arată că obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

55. Potrivit art. 858 alin. (1) *Cod civil*, temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii.

56. Potrivit art. 912. alin. (1) *Cod civil*, creditorul are dreptul de a obţine plata silită a sumelor de bani datorate ajunse la scadenţă.

57. La caz, se reiterează că, întreaga argumentație duce cu evidență la concluzia că, obligația de plată pentru serviciile prestate în apartamentul***** din strada *****,*****, mun. Chișinău, necesită a fi pusă în sarcina pârâtului ***** *****, în calitate de proprietar al apartamentului.

58. În atare circumstanțe, instanța de judecată consideră necesar de a încasa de la ***** ***** în beneficiul Societății pe Acțiuni „TERMOELECTRICA”, datoria pentru consumul energiei termice, acumulată în perioada noiembrie 2024 - ianuarie 2026 (inclusiv), pentru locul de consum: municipiul Chișinău, strada *****,*****, apartamentul*****, în mărime de 13 730 (treisprezece mii șapte sute treizeci) lei 46 bani.

59. Cu referire la încasarea cheltuielilor de judecată, instanța menționează că art. 82 din *Codul de procedură civilă* prevede compunerea cheltuielilor de judecată ce se formează din taxa de stat, taxa de timbru și din cheltuielile de judecare a cauzei.

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

61. Astfel, Societatea pe Acțiuni „Termoelectrica” solicită încasarea din contul lui ***** ***** în beneficiul Societăţii pe Acţiuni ”TERMOELECTRICA” a cheltuielilor de judecată constituite din: taxa de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată în mărime de 599 (cinci sute nouăzeci și nouă) lei 18 bani, taxa de timbru în mărime de 200 (două sute) lei 00 bani.

62. Instanța de judecată reține că reclamanta a achitat taxa de stat pentru înaintarea acţiunii în modul corespunzător, fapt confirmat prin ordinul de plată nr. 4070 din 09 aprilie 2026 (f.d.3) și taxa de timbru în mărime de 200 (două sute) lei 00 bani, fapt confirmat prin ordinul de plată nr. 4071 din 09 aprilie 2026 (f.d.2), cerința de bază fiind admisă integral, circumstanță ce impune compensarea cheltuielilor de judecată lei, or adresarea reclamantei în instanţa de judecată a fost condiţionată de încălcarea de către pârât a drepturilor şi intereselor legitime ale reclamantei.

63. În conformitate cu prevederile art. 82, art. 94, art. art. 238 – 241, art. 255, art. art. 276^2 -276^4 Cod de procedură civilă, instanța de judecată,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de Societatea pe Acțiuni „TERMOELECTRICA” către ***** *****, cu participarea intervenientului accesoriu Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ "Nr.17" din Chişinău privind încasarea datoriei, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

Se încasează de la ***** *****, IDNP: *****, data nașterii ***** în beneficiul Societății pe Acțiuni „TERMOELECTRICA”, IDNO: 1003600026295, cu sediul în mun. Chișinău, str. Tudor Vladimirescu nr. 6, MD-2024, datoria pentru consumul energiei termice, acumulată în perioada noiembrie 2024 - ianuarie 2026 (inclusiv), pentru locul de consum: municipiul Chișinău, strada *****,*****, apartamentul*****, în mărime de 13 730 (treisprezece mii șapte sute treizeci) lei 46 bani, cheltuielile de judecată constituite din: taxa de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată în mărime de 599 (cinci sute nouăzeci și nouă) lei 18 bani, taxa de timbru în mărime de 200 (două sute) lei 00 bani. **În total 14 529 (paisprezece mii cinci sute douăzeci și nouă) lei 64 bani.**

Hotărârea judecătorească se execută benevol, în modul stabilit de lege, în termen de 15 zile după ce rămâne definitivă, iar după expirarea acestui termen, creditorul poate solicita executarea silită în condițiile Codului de executare.

Hotărârea este cu drept de apel în Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul centru).

Judecătorul
Judecătoriei Chișinău (sediul centru) **Tatiana Sîrcu**