2-23179730-12-2c-15122023-1
Dosarul nr. 2c-3166/23

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

29 noiembrie 2024 mun. Chişinău
Judecătoria Chișinău, sediul Centru
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecător – Olga Boțan
grefier – Cristina Delinschi,

cu participarea reprezentantului reclamantei, a reprezentantului pârâtei,

a examinat în ședința de judecată publică pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de ***** din Chișinău în proces de lichidare împotriva ***** cu privire la recunoașterea refuzului ca fiind neîntemeiat și ilegal, cu obligarea de a încheia contractul, încasarea prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată,

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanților la proces:

La 14 decembrie 2023 a fost înregistrată cererea de chemare în judecată depusă de ***** din mun. Chișinău în proces de lichidare împotriva ***** cu privire la recunoașterea refuzului ca fiind neîntemeiat și ilegal, cu obligarea de a încheia contractul, încasarea prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii s-a invocat că, ***** din mun. Chișinău în proces de lichidare a fost creată în temeiul deciziei Primăriei mun. Chișinău, ***** din 08 mai 1997 și reprezintă un organ de exploatare locativ – comunală a fondului locativ municipal în teritoriul deservit de întreprindere și acționează în conformitate cu statutul, ca reprezentant al Primăriei mun. Chișinău, având sarcina gestionării fondului locativ comunal.

Indică reclamantul ***** din mun. Chișinău în proces de lichidare despre faptul că, în calitatea sa de gestionar a fondului locativ municipal, gestionează mai multe blocuri locative municipale, inclusiv și blocul locativ din str. *****, mun. Chișinău. Indică că, proprietarilor, locatarilor, blocului locativ lise prestează întregul complex de servicii comunale și ne comunale, prevăzute în pct. 5 și pct. 6 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 şi alimentare cu apă, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19.02.2002 și anume : livrarea energiei termice pentru încălzirea apartamentelor, încăperilor locuibile în cămine şi locurilor de uz comun din blocurile locative; alimentarea cu apă caldă menajeră; alimentarea cu apă potabilă; evacuarea apelor uzate; transportul deşeurilor menajere solide şi lichide; servicii ascensor; deservirea tehnică şi reparaţia blocurilor locative cu apartamente, a blocurilor căminelor cu încăperi locuibile; deservirea tehnică şi reparaţia echipamentelor tehnice din interiorul blocului; salubrizarea locurilor de uz comun şi a terenurilor aferente blocului locativ; reţeaua de radiodifuziune prin fire; sistemul de prin cablu; servicii de telecomunicaţii, alimentarea cu

energie electrică a apartamentelor, încăperilor locuibile în cămine, locurilor de uz comun din blocurile locative şi funcţionarea ascensoarelor; alimentarea cu gaze naturale utilizate pentru aragaze, boilere sau instalaţiile de încălzire autonomă a apartamentelor, sistemul de semnalizare incendiară.

Reclamantul indică că, ***** în proces de lichidare în calitatea sa de gestionar a fondului locativ municipal în baza statutului a încheiat cu furnizorii serviciilor comunale contracte cu privire la furnizarea/prestarea serviciilor locativ-comunale.

În blocul locativ nr. 6 din str. M. Basarab mun. Chişinău există mai multe încăperi cu altă destinaţie decât cea locativă amplasate la etajul al blocului locativ şi în subsolul acestui bloc locativ, ce aparţin cu drept de proprietate privată *****, sediu *****, mun. Chişinău în temeiul unor acte juridice. Prin aceste încăperi nelocative trec anumite rețele inginerești tranzitorii a blocului locativ la care este conectat și pârâtul menţionat şi prin intermediul cărora, această persoană juridică beneficiază de anumite servicii comunale prestate de anumiţi furnizori. Aceste rețele inginerești din interiorul blocului din locurile de uz comun sunt deservite de ***** în calitate de gestionar a blocului locativ municipal.

Indică reclamantul despre faptul că, prin hotărârea Curţii de Apel Chişinău nr. 2i-128/17 din 21.03.2017 s-a dispus a admite cererea creditorului SA „Termoelectrica” către ***** și s-a dispus a intenta procedura de insolvabilitate în privința ***** din Chişinău, cu desemnarea lui *****în calitate de administrator al procesului de insolvabilitate.

Ulterior, prin încheierea Curţii de Apel Chişinău nr. 2i-128/17 din 13.09.2017 s-a dispus trecerea ***** în procedura falimentului, cu desemnarea administratorului autorizat *****, deţinătorul autorizaţiei nr. 93 din 14.01.2015, în calitate de lichidator al *****.

Menționează reclamantul despre faptul că, drept temei pentru intentarea procedurii de insolvabilitate a ***** l-a servit faptul existenței restanțelor foarte mari a locatarilor domiciliați în blocurile locative municipale gestionate de întreprindere, în calitate de consumatori finali a serviciilor comunale prestate de furnizorii acestor servicii, la achitarea acestor servicii comunale consumate. Potrivit contractelor încheiate de ***** cu furnizorii acestor servicii comunale această restanță acumulată a fost pusă în sarcina *****.

Susține că, 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.

Conform prevederilor art. 66 alin. (1) lit. l) al Legii insolvabilității nr. 149/2012 lichidatorul societății are atribuția principală de colectare a datoriilor față de debitorul insolvabil ***** mun. Chișinău în procedura falimentului.

Indică reclamantul despre faptul că, în mai multe blocuri locative municipale gestionate de ***** există mai multe încăperi nelocative amplasate în interiorul acestor blocuri locative, care reieșind din considerentul că sunt amplasate în aceste blocuri locative sunt obligate potrivit prevederilor legislației în vigoare menționate infra să-și aducă aportul la întreținerea și deservirea blocului locativ în care sunt amplasate aceste încăperi.

Susține că, pe parcursul anilor problema participării proprietarilor/posesorilor încăperilor nelocuibile amplasate în blocurile locative transmise în gestiunea Gestionarului fondului locativ (ÎMGFL, CCL, APLP, ACC) în mun. Chișinău a fost reglementată prin anumite acte administrative, acte juridice emise de organele administrației publice locale.

Reclamantul notează că, inițial în conformitate cu Ordinul Direcției generale locativ - comunale și amenajare a Consiliului municipal Chișinău nr. 05/80-d din 26.12.2005 a fost aprobată taxa de recuperare a cheltuielilor de exploatare în mărime de 15,8 lei pentru 1 m.p. de

suprafață ocupată pe care urmează să o achite toți proprietarii sau posesorii de încăperi cu altă destinație decât cea locativă (încăperi nelocuibile).

Prin acest ordin a fost aprobat un contract-tip cu privire la reglementarea relațiilor de drept între proprietarul / posesorul / încăperilor nelocuibile ce se află în blocurile locative și toți gestionarii fondului locativ în procesul de întreținere a elementelor blocului locativ.

Indică că, ulterior, prin dispoziția Primăriei mun. Chișinău nr. 53-d din 20.01.2006 s-a stabilit că toți proprietarii/posesorii, arendașii, subarendașii/ încăperilor nelocuibile amplasate în blocurile locative transmise în gestiunea Gestionarului fondului locativ (ÎMGFL, CCL, APLP, ACC), indiferent de forma lor de proprietate, participă la acoperirea cotei de cheltuieli reale pentru reținerea și deservirea elementelor de uz comun din bloc și teritoriul aferent încheind un contract aparte de acordare a serviciilor.

Reclamantul susține că, ulterior a fost emisă dispoziția Primăriei mun. Chișinău nr. 289-d din 02.05.2013 conform căreia toți agenții economici, persoanele fizice, instituțiile publice etc. care dispun cu drept de proprietate sau locațiune încăperi nelocative din interiorul blocurilor locative sunt obligați să beneficieze de contracte de prestare a serviciilor comunale și necomunale, inclusiv: deservirea tehnică și reparația blocurilor, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice de uz comun aplicat pentru încăperile nelocuibile din interiorul blocului (sisteme inginerești de uz comun), transportarea deșeurilor menajere, salubrizarea locurilor de uz comun, ș.a.

Mai indică reclamantul că, prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 10/6 din 04.12.2014 cu privire la aprobarea tarifului pentru deservirea blocului locativ, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice de uz comun aplicat pentru încăperile nelocuibile din interiorul blocului, s-a stabilit că toți proprietarii /posesorii / încăperilor nelocuibile din blocurile locative transmise în gestiunea Gestionarului fondului locativ indiferent de forma de proprietate participă la acoperirea cotei de cheltuieli reale pentru întreținerea și deservirea elementelor de uz comun din bloc și teritoriul aferent încheind un contract aparte.

Prin acest act administrativ a fost aprobat tariful anual de 15,8 lei pentru 1 m.p. de suprafață totală (inclusiv TVA) și s-a dispus că plata pentru aceste servicii se va efectua lunar, în plăți egale, pînă la data de 30 a lunii următoare (Anexa nr.1).

Prin acest act administrativ s-a dispus a aproba un contract-model de deservire a blocului și reparație a echipamentelor tehnice din interiorul blocului care se va semna între proprietarul/posesorul spațiului nelocativ cu gestionarul fondului locativ.

Susține reclamantul că, acest contract menționat supra are scopul de reglementare a relațiilor de drept între proprietarul/posesorul încăperilor nelocuibile ce se află în blocurile locative și toți gestionarii fondului locativ în procesul de întreținere a elementelor blocului locativ.

Acest contract aprobat prin actul administrativ menționat supra definește relații de drept între beneficiar (în cazul de față *****), în calitate de proprietar (posesor) a încăperilor nelocative menționate mai sus, care sunt amplasate în interiorul blocului locativ *****, mun. Chișinău gestionat de ***** în proces de lichidare, în calitatea sa de gestionar a fondului locativ, în procesul de întreținere și deservire tehnică a elementelor blocului locativ și a teritoriului adiacent ce se află în folosința comună, pe adresa mun. Chișinău, *****, cu suprafața de *****. deținută de *****.

Reclamantul indică faptul că, pârâtul ***** deține în temeiul unor acte juridice cu drept de proprietate bunul imobil – încăpere nelocativă cu nr. cadastral ***** cu suprafață de *****., în blocul locativ municipal din *****, mun. Chișinău, gestionat de ***** în proces de lichidare.

Această încăpere este folosită de către pârât în calitate de proprietar, în special pentru funcționarea unui magazin, oficiu și adresa juridică a întreprinderii.

Susține reclamantul ***** faptul că, în calitate de gestionar a blocului locativ a asigurat furnizarea și prestarea serviciilor locativ – comunale în volum deplin atît locatarilor care domiciliază în încăperi locative – apartamente, cât și proprietarilor/posesorilor de încăperi nelocative amplasate în acest bloc locativ, iar pîrîtul ca proprietar și posesorul de încăperi nelocative urmează să-și aducă aportul la întreținerea blocului locativ în care sunt amplasate și încăperile pe care le posedă.

Mai menționează reclamantul că, ***** în calitatea sa de gestionar a blocului locativ municipal a întreprins mai multe acțiuni față de ***** începînd anul 2006, 2011-2012 și ulterior în perioada anilor 2020 - 2023 cu privire la încheierea unui astfel de contract, au fost expediate în adresa acestei întreprinderi mai multe prescripții, reclamații cu privire la încheierea unui astfel de contract menționat supra, cu achitarea de către această întreprindere a taxei stabilite de 15,8 lei pentru 1 m.p. de suprafață totală a încăperii nelocative, însă întreprinderea dată s-a eschivat de la încheierea unui asemenea contract și nu a contribuit cu nimic la recuperarea cheltuielilor de exploatare a blocului locativ municipal unde se află.

În acest sens, reclamantul indică reclamațiile expediate de reclamantul ***** către *****, după cum urmează: 1) reclamația ***** expediată către SA "Trafic Buior" din 12.11.2012 recepționată de către ***** la data de 15.11.2012; 2) reclamația ***** expediată către ***** din 21.09.2020 recepționată de către "Trafic-Bujor" la data de 24.09.2020; 3) reclamația ***** expediată către ***** din 15.09.2023 recepționată de către ***** la data de 19.09.2023.

Mai explică reclamantul că, în anul 2016 pe faptul refuzului de a încheia contract cu privire la deservirea tehnică a blocului locativ pentru încăperile nelocative deținute de ***** agentul constatator din cadrul ***** a întocmit în privința acestei persoane juridice un proces-verbal cu privire la contravenție în temeiul art. 180 alin. (11) Cod Contravențional, care a fost expediat spre examinare Comisiei administrative din cadrul Preturii sectorul Rîșcani. Anterior, în anul 2013 în privința ***** a mai fost întocmit un proces-verbal cu privire la contravenție, în temeiul art. 180 alin. (11) Cod Contravențional, care a fost examinat de către Comisia administrată în cadrul Preturii sectorul Rîșcani și a fost emisă o hotărâre de sancționare a întreprinderii pârâte, în temeiul căreia a fost intentată și procedură de executare.

În opinia reclamantului, aceste acțiuni descrise supra, confirmă faptul că anterior depunerii cererii de chemare în judecată, reclamantul ***** a întreprins multiple acțiuni juridice prevăzute de lege față de întreprinderea pârâtă, cu privire la obligarea acestei întreprinderi pe cale extrajudiciară să încheie un contract cu privire la reglementarea relațiilor de drept între această întreprindere ca proprietar de încăperi nelocuibile, și ***** în calitatea sa de gestionar a blocului locativ, în procesul de întreținere a elementelor blocului locativ nr. 6 str. M. Basarab mun. Chișinău și teritoriul adiacent, a expediat de mai multe ori reclamații în adresa întreprinderii pârâte cu privire la încheierea unui astfel de contract și achitarea taxei aprobate în sumă de 15,8 lei pe an pentru 1 m.p. de suprafață a încăperilor nelocative amplasate în blocul locativ menționat supra. Reieșind din faptul că întreprinderea pârâtă nu a încheiat contractul menționat supra și nu a achitat suma taxei aprobate prin actul administrative menționat supra, ***** a depus prezenta acțiune civilă în instanța de judecată.

Susține reclamantul că, pârâtul ***** deține cu drept de proprietate o încăpere nelocuibilă cu suprafața de *****., în blocul locativ municipal din *****, mun. Chișinău, pârâtului i s-a propus de către ***** în scris să încheie cu ***** un contract aprobat de actele

sus-menționate cu privire la reglementarea relațiilor de drept, în procesul de întreținere a elementelor blocului locativ și teritoriului adiacent, ce se află în folosință comună și corespunzător să achite, în temeiul contractului taxa aprobată, în mărime de 15.8 lei pe an, pentru 1 m.p. de suprafață ocupată.

Indică reclamantul că, pârâtul ***** nu a răspuns la adresările scrise și orale, s-a eschivat de la încheierea unui contract de prestare a serviciilor de gospodărie comunală în condițiile stabilite de legislație, nu a contribuit cu nimic la recuperarea cheltuielilor de exploatare a blocului locativ municipal unde se află.

Relatează reclamantul că, ultima reclamație în acest sens a fost expediată pârâtului la data de 15.09.2023 care a fost recepționată la data de 19.09.2023, fiind solicitat pârâtului ***** încheierea contractului menționat și achitarea de către întreprinderea pârâtă a sumei cheltuielilor de întreținere pe care această întreprindere ca proprietar de încăpere nelocativă era și este obligată să le achite din momentul dobândirii dreptului de proprietate. La această reclamație nu a urmat nici un răspuns de la *****.

Reclamantul notează că, reieșind din faptul refuzului pârâtului ***** de a încheia cu ***** contractul cu privire la reglementarea relațiilor de drept între proprietarul / posesorul / încăperilor nelocuibile ce se află în blocurile locative și toți gestionarii fondului locativ în procesul de întreținere a elementelor blocului locativ, solicită, ca prin hotărâre judecătorească pârâtul ***** să fie obligat să încheie un asemenea contract cu ***** în calitate de gestionar a blocului locativ municipal din *****, mun. Chișinău, contract ce urmează să existe obligatoriu în speța dată, în temeiul actelor administrative menționate supra.

Consideră reclamantul că pârâtul ***** urmează a fi obligat să-și aducă aportul său ca proprietar și posesor a unor încăperi cu altă destinație decât cea locativă la cheltuielile de exploatare a blocului locativ administrat și gestionat de ***** sub forma achitării taxei pentru acoperirea cheltuielilor reale pentru întreținerea și deservirea elementelor de uz comun din bloc și teritoriul aferent în mărime de 15,8 lei pentru 1 m.p, suprafață totală a încăperii deținute.

În drept, reclamantul a făcut trimitere la prevederile pct. 1, 2, 3, 4-6, 7, 8, 17, 18 și 24 al Regulamentului cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor locative, comunale și necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor și condițiile deconectării acestora de la /reconectării la sistemele de încălzire și alimentare cu apă, aprobat prin Hotărâre Guvernului nr. 191 din 19.02.2002 (în vigoare la data adresării reclamantului cu acțiune); art. 4, 40, 50, 51 din Legea cu privire la locuințe nr. 75 din 30.04.2015; art. 14 alin. (1) din Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402 din 24.10.2002.

Reclamantul a mai invocat în susținerea poziției sale prevederile art. 9, 10, 15, 16, 19, 308, 309, 482, 543, 546, 547, 549, 774, 776, 777, 858, 901, 912, 936, 992, 993, 996, 997, 1000, 1003, 1998 Cod Civil.

Consideră reclamantul că întreprinderea pârâtă ***** urmează a fi obligată să achite ***** în calitate de gestionar a blocului locativ municipal *****, mun. Chișinău, această plată pentru acoperirea cheltuielilor reale pentru întreținerea și deservirea elementelor de uz comun din bloc în mărime de 15,8 lei pentru 1 m.p., suprafață totală a încăperilor, deținută, începînd cu 3 ani în urmă de la data adresării în instanța de judecată, adică de la 13.12.2020, având în vedere termenul general de prescripție, și pînă la data de 13.12.2023. Notează reclamantul că, prin faptul refuzului întreprinderii pîrîte ***** de a încheia acest contract menționat supra și a-și aduce prin aceasta aportul său la recuperarea cheltuielilor de exploatare, acesta cauzează ***** în calitate de gestionar a blocului locativ un prejudiciu material calculat astfel, *****. x 15,8 lei = 27 501,48 lei pe an x 3 ani = 82504,44 lei.

Dat fiind faptul că, ***** se află într-o stare financiară precară datorită neparticipării de către proprietarii și posesorii încăperilor nelocative amplasate în interiorul blocurilor locative municipale gestionate de la acoperirea anumitor cote reale de exploatare a blocului locativ, deși sunt obligați să o facă, deoarece beneficiază de anumite servicii comunale care se furnizează lor prin rețelele inginerești comune a blocului locativ gestionat exclusiv de ***** ca gestionar, precum și încăperile menționate se află nu separat dar în incinta blocului locativ, și acest fapt se răsfrânge asupra gestionării calitative a blocului locativ.

Solicită a încasa de la pârâtul ***** în beneficiul *****, cheltuielile de judecată suportate de asociația reclamantă în această pricină civilă.

Cu privire la chestiunea amânării plății taxei de stat, indică reclamantul că, în conformitate cu art.6 al Legii taxei de stat nr.1216-XII din 03.12.1992 și în conformitate cu art. 86, alin. (2) C.P.C. al R.M., persoanele juridice declarate în stare de insolvabilitate, la introducerea în instanță de judecată a acțiunilor de urmărire a creanțelor debitoare, de anulare a actelor juridice fictive sau frauduloase, a garanțiilor acordate, a tranzacțiilor încheiate și a actelor de transfer de proprietate, plătesc taxa de stat după examinarea cauzei, dar nu mai târziu de 6 luni din data adoptării de către instanța de judecată a hotărârii.

Reclamantul ***** din Chișinău (în procedura falimentului), invocă faptul că, beneficiază de perioada de grație pentru achitarea taxei de stat pe durata examinării cauzei și timp de 6 luni din data adoptării de către instanța de judecată a hotărârii și își poate apăra drepturile sale încălcate prin acumularea creanțelor debitoriale, prin intermediul instanțelor judecătorești, fără achitarea taxei stat în folosul statului la depunerea acțiunii.

Reclamantul solicită :

1. A considera neîntemeiat refuzul ***** de a încheia cu ***** din Chișinău în proces de lichidare contractul cu privire la reglementarea relațiilor de drept între proprietarul/posesorul încăperii nelocuibile ce se află în blocul locativ gestionat de ***** în procesul de întreținere a elementelor blocului locativ aprobat prin Decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 10/6 din 04.12.2014 „cu privire la aprobarea tarifului pentru deservirea blocului locative, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice de uz comun aplicat pentru încăperile nelocuibile din interiorul blocului” emisă în temeiul unor prevederi legislative.
2. A obliga pârâtul ***** de a încheia cu ***** din Chișinău în proces de lichidare în calitate de gestionar a blocului locativ mun. Chișinău ***** contractul cu privire la reglementarea relațiilor de drept între proprietarul / posesorul / încăperii nelocuibile ce se află în blocul locativ gestionat de ***** în procesul de întreținere a elementelor blocului locativ aprobat prin Decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 10/6 din 04.12.2014 ”cu privire la aprobarea tarifului pentru deservirea blocului locative, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice de uz comun aplicat pentru încăperile nelocuibile din interiorul blocului” în privința bunului imobil cu nr. cadastral ***** încăpere nelocativă cu suprafața de*****
3. A încasa de la ***** în beneficiul ***** din Chișinău în proces de lichidare, cu titlu de prejudiciu material cauzat prin refuzul de a încheia contractul cu privire la reglementarea relațiilor de drept între proprietarul încăperii nelocuibile ce se află în blocul locativ gestionat de ***** din Chișinău în proces de lichidare, în procesul întreținerii elementelor blocului locativ, suma de 82504,44 (optzeci și două mii cinci sute patru,44) lei cu titlu de prejudiciul cauzat pentru perioada 13.12.2020 – 12.12.2023.
4. Încasarea de la pârâtul ***** în beneficiul ***** din Chișinău în proces de lichidare, cheltuielile judiciare suportate în pricina dată.

În şedinţa de judecată reprezentantul reclamantului s-a prezentat, a susţinut cererea de chemare în judecată, a solicitat admiterea acesteia integral.

În şedinţa de judecată reprezentantul pârâtului s-a prezentat, nu a recunoscut acțiunea depusă și a solicitat respingerea acesteia ca neîntemeiată.

Audiind părţile, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate şi raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speţa, instanţa de judecată consideră necesar de a admite acțiunea, reieşind din următoarele considerente.

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

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) şi (3) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea.

Totodată, instanţa de judecată este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe, precum şi argumentarea preferinţei unor probe faţă de altele. Din interpretarea art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului, pronunţarea de către instanţele judecătoreşti a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanţiile dreptului fundamental la un proces echitabil şi acesta presupune obligaţiunea instanţei judecătoreşti de a se expune în hotărâre asupra tuturor cerinţelor acţiunii, precum şi argumentelor invocate de către părţi întru, respectiv, admiterea sau respingerea acestora (cauza *Garcia Ruiz vs Spania,* Hotărâre din 21 ianuarie 1999, § 26).

În temeiul art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale, dacă legea nu dispune altfel. Totodată, prevederile art. 122 alin. (1) din Codul de procedură civilă stabilesc că, circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace probante nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace.

Potrivit prevederilor art. 121 din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului, iar conform prevederilor art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, 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.

În ședință de judecată s-a constatat că, pârâtul ***** deține cu titlu de proprietar încăperea nelocativă cu nr. cadastral *****, cu suprafața de *****., de pe adresa mun. Chişinău, str. *****, nr. P101, fapt confirmat de extrasul din Registrul bunurilor imobile (f.d.11).

Reclamantul ***** din mun. Chișinău în proces de lichidare, a fost creată în temeiul deciziei Primăriei mun. Chișinău, ***** din 08 mai 1997, fiind un organ de exploatare locativ – comunală a fondului locativ municipal în teritoriul deservit de întreprindere și acționează în conformitate cu statutul, ca reprezentant al Primăriei mun. Chișinău, având sarcina gestionării fondului locativ comunal.

După cum s-a constatat, reclamantul ***** din mun. Chișinău în proces de lichidare, în calitatea sa de gestionar a fondului locativ municipal, gestionează mai multe blocuri locative

municipale, inclusiv și blocul locativ din str. *****, mun. Chișinău, în care se află încăperea nelocuibilă proprietate a pârâtului *****.

Invocând faptul că pârâtul se eschivează de la încheierea contractului cu privire la reglementarea relațiilor de drept între proprietarul / posesorul / încăperii nelocuibile ce se află în blocul locativ gestionat de ***** în procesul de întreținere a elementelor blocului locativ aprobat prin Decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 10/6 din 04.12.2014 "cu privire la aprobarea tarifului pentru deservirea blocului locative, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice de uz comun aplicat pentru încăperile nelocuibile din interiorul blocului" în privința bunului imobil cu nr. cadastral ***** încăpere nelocativă cu suprafața de*****, precum și se eschivează de la plata tarifului pentru deservirea blocului locativ, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice de uz comun aplicat pentru încăperile nelocuibile din interiorul blocului, reclamantul a depus prezenta acțiune în justiție.

Cu referire la cerința reclamantului de a considera neîntemeiat refuzul ** de a încheia cu ***** din Chișinău în proces de lichidare contractul cu privire la reglementarea relațiilor de drept între proprietarul/posesorul încăperii nelocuibile ce se află în blocul locativ gestionat de ***** în procesul de întreținere a elementelor blocului locativ aprobat prin Decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 10/6 din 04.12.2014 „cu privire la aprobarea tarifului pentru deservirea blocului locative, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice de uz comun aplicat pentru încăperile nelocuibile din interiorul blocului" emisă în temeiul unor prevederi legislative***, instanța de judecată reține următoarele.

Conform art. 9 alin. (1) și (2) lit. b) Cod Civil, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile. Drepturile şi obligaţiile civile apar: b) din acte emise de o autoritate publică, prevăzute de lege drept temei al apariţiei drepturilor şi obligaţiilor civile.

În corespundere cu art. 11 alin. (1) Cod Civil, buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic.

În acord cu prevederile art. 13 alin. (1) și (2) Cod Civil, niciun drept subiectiv nu poate fi exercitat predominant în scopul de a cauza altei persoane un prejudiciu sau a-i dăuna în alt mod (abuzul de drept). În cazul abuzului de drept, instanța de judecată, ținînd cont de natura și consecințele acestuia, refuză titularului în apărarea dreptului subiectiv exercitat abuziv sau, după caz, îl obligă la încetarea exercitării abuzive.

Instanța de judecată reține faptul că, potrivit dispoziției Primăriei mun. Chișinău nr. 289-d din 02.05.2013 toți agenții economici, persoanele fizice, instituțiile publice etc., care dispun cu drept de proprietate sau locațiune încăperi nelocative din interiorul blocurilor locative sunt obligați să beneficieze de contracte de prestare a serviciilor comunale și necomunale, inclusiv: deservirea tehnică și reparația blocurilor, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice de uz comun aplicat pentru încăperile nelocuibile din interiorul blocului (sisteme inginerești de uz comun), transportarea deșeurilor menajere, salubrizarea locurilor de uz comun, ș.a.

A se menționa și faptul că, prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 10/6 din 04.12.2014 cu privire la aprobarea tarifului pentru deservirea blocului locativ, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice de uz comun aplicat pentru încăperile nelocuibile din interiorul blocului, s-a decis aprobarea tarifului anual pentru deservirea blocului și reparația echipamentelor tehnice de uz comun, aplicat pentru încăperile nelocuibile din interiorul blocului,

în mărime de 15.80 lei pentru un metru pătrat de suprafață totală (inclusiv TVA). Plata pentru aceste servicii se va efectua lunar, în părți egale, până la data de 30 a lunii următoare.

Prin pct. 2 al deciziei menționate supra, s-a aprobat contractul-model de deservire a blocului și reparație a echipamentelor tehnice din interiorul blocului, care se va semna între proprietarul/chiriașul spațiului nelocativ și gestionarul fondului locativ (anexa nr.2 la decizia CMC nr. 10/6 din 04.12.2014).

Iar potrivit art. 50 alin. (6) din Legea cu privire la locuinţe nr. 75 din 30.04.2015, persoanele fizice şi juridice care deţin în proprietate sau în folosinţă într-un bloc locativ încăperi cu altă destinaţie decît cea de locuinţă achită obligatoriu cheltuielile ce ţin de deservirea tehnică şi de reparaţia echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ, în conformitate cu contractele încheiate cu asociația de proprietari din condominiu/gestionarul sau cu prestatorii de servicii. Asemenea contracte vor încheia toate persoanele fizice sau juridice care deţin în proprietate sau în folosinţă bunuri amplasate pe terenul aferent blocului locativ.

După cum cert s-a constatat, pârâtul ***** deține cu drept de proprietate bunul imobil – încăpere nelocativă, cu nr. cadastral ***** cu suprafața de *****., în blocul locativ municipal din *****, mun. Chișinău, gestionat de ***** în proces de lichidare.

Astfel, prin prisma art. 9 alin. (1) și (2) lit. b) Cod Civil, pentru pârâtul ***** a luat naștere obligația legală de încheiere a contractului de deservire a blocului și reparație a echipamentelor tehnice din interiorul blocului, în baza art. 50 alin. (6) din Legea cu privire la locuinţe nr. 75 din 30.04.2015, cât și în baza actului emis de o autoritate publică, la caz, decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 10/6 din 04.12.2014.

După cum a explicat partea reclamantă, alegații confirmate prin probatoriului anexat la actele cauzei, în perioada anilor 2020 - 2023 reclamantul s-a adresat către pârât cu solicitări cu privire la încheierea unui astfel de contract, fiind expediate mai multe prescripții, însă din partea pârâtului nu a parvenit nici un răspuns.

A se reține în acest sens că, reclamantul ***** a expediat către pârâtul *****, reclamația din 12.11.2012 recepționată de către ***** la data de 15.11.2012, reclamația din 21.09.2020 recepționată de către “Trafic-Bujor” la data de 24.09.2020, precum și reclamația ***** din 15.09.2023, recepționată de către ***** la data de 19.09.2023.

Prezintă relevanță și faptul că, în anii 2013 și 2016, în privința pârâtului ***** au fost întocmite procese-verbale cu privire la contravenție, în temeiul art. 180 alin. (11) Cod Contravențional, pentru faptul refuzului de a încheia contract cu privire la deservirea tehnică a blocului locativ pentru încăperile nelocative deținute de *****.

Urmare a celor expuse și constatate supra, instanța de judecată ajunge la concluzia că încheierea contractului cu privire la reglementarea relațiilor de drept între proprietarul/posesorul încăperii nelocuibile ce se află în blocul locativ gestionat de ***** în procesul de întreținere a elementelor blocului locativ aprobat prin Decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 10/6 din 04.12.2014 „cu privire la aprobarea tarifului pentru deservirea blocului locative, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice de uz comun aplicat pentru încăperile nelocuibile din interiorul blocului” reprezintă o obligație legală a pârâtului *****, obligație, de care acesta s-a eschivat.

În contextul pretențiilor deduse judecății, instanța notează că, conform prevederilor art. 774 alin. (1) din Codul civil, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face.

Conform prevederilor art. 776 din 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.

În temeiul prevederilor art. 858 alin. (1) și (2) din Codul civil, temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul şi în momentul stabilit.

Drept urmare, având în vedere faptul că, reclamantul ***** din mun. Chișinău în proces de lichidare, a solicitat în repetate rânduri pârâtului ***** încheierea contractului de deservire a blocului și reparație a echipamentelor tehnice din interiorul blocului, iar pârâtul s-a eschivat de la încheierea contractului menționat, deși atât legea cât și Decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 10/6 din 04.12.2014, prevede o asemenea obligație pentru *****, instanța de judecată consideră întemeiată și urmând a fi admisă, cerința înaintată de reclamant, de a considera neîntemeiat refuzul ***** de a încheia cu ***** din Chișinău în proces de lichidare contractul cu privire la reglementarea relațiilor de drept între proprietarul/posesorul încăperii nelocuibile ce se află în blocul locativ gestionat de ***** în procesul de întreținere a elementelor blocului locativ aprobat prin Decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 10/6 din 04.12.2014 "cu privire la aprobarea tarifului pentru deservirea blocului locative, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice de uz comun aplicat pentru încăperile nelocuibile din interiorul blocului" emisă în temeiul unor prevederi legislative.

Cerința reclamantului privind obligarea ** de a încheia cu ***** din Chișinău în proces de lichidare în calitate de gestionar a blocului locativ mun. Chișinău ***** contractul cu privire la reglementarea relațiilor de drept între proprietarul / posesorul / încăperii nelocuibile ce se află în blocul locativ gestionat de ***** în procesul de întreținere a elementelor blocului locativ aprobat prin Decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 10/6 din 04.12.2014 "cu privire la aprobarea tarifului pentru deservirea blocului locative, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice de uz comun aplicat pentru încăperile nelocuibile din interiorul blocului" în privința bunului imobil cu nr. cadastral ***** încăpere nelocativă cu suprafața de*****,*** instanța consideră necesar de a o admite, din următoarele motive.

Conform prevederilor art. 1375 aliniatele (1) și (2) din Codul civil, prin contractul de prestări servicii, o parte (prestator) se obligă să presteze celeilalte părţi (beneficiar) anumite servicii, iar aceasta se obligă să plătească retribuţia convenită. Obiectul contractului de prestări servicii îl constituie serviciile de orice natură.

Prevederile art. 40 alin. (1) din Legea cu privire la locuinţe nr. 75 din 30.04.2015, stabilesc că, întreţinerea locuinţelor, a încăperilor cu altă destinaţie decît cea de locuinţă şi a blocurilor locative cuprinde lucrări de întreţinere şi reparaţie a acestora, inclusiv a locurilor de uz comun şi a elementelor de construcţie, a terenurilor adiacente pentru menţinerea lor în stare tehnică conform parametrilor stabiliţi de normele tehnice şi în vederea asigurării folosirii spaţiilor conform destinaţiei lor.

În acord cu prevederile art. 51 alin. (1) și (7) din Legea cu privire la locuinţe nr. 75 din 30.04.2015, 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 (asociația de proprietari din condominiu), care, la rîndul său, încheie contracte cu fiecare proprietar/locatar. (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.

Astfel, coroborând prevederile legale citate *supra,* se conchide că serviciile publice de întreținere a elementelor blocului locativ (deservirea blocului locativ, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice de uz comun) se prestează de către gestionarul fondului locativ, la caz, reclamantul *****, şi respectiv, partea beneficiară urmează să achite costul acestora, în baza contractelor încheiate cu beneficiarii.

Concomitent, instanța de judecată reţine că încheierea unui contract de prestare a serviciului public este nu doar o obligațiune legală a prestatorului de serviciu, dar şi a consumatorului, acesta urmând a avea o parte activă la încheierea contractului de deservire a blocului și reparație a echipamentelor tehnice din interiorul blocului.

În speță, beneficiarul, pârâtul *****, pe parcursul unei perioade îndelungate de timp, a manifestat cu intenție, lipsă de acțiune la încheierea contractului, eludând obligația legală ce-i incubă.

Drept urmare, instanța conchide că, reclamantul este îndreptățit de a formula acțiune în justiție prin care să solicite obligarea pârâtului la încheierea contractului de deservire a blocului și reparație a echipamentelor tehnice din interiorul blocului, or, pe de o parte, legea obligă reclamantul la încheierea unui asemenea contract cu pârâtul, însă, ultimul, se eschivează de la încheierea acestuia.

Instanța de judecată reține faptul că, un asemenea mijloc de apărare pentru reclamant, a fost prevăzut de legislator ca urmare a constatării necesității pentru reclamanţii care au dreptul și obligația la încheierea unui contract (de exemplu, în temeiul unei dispoziţii legale care obligă un prestator să încheie contractul cu un consumator), însă cealaltă parte refuză fără justificare încheierea actului juridic.

Drept urmare, posibilitatea obligării pârâtului la încheierea contractului, constituie modalitatea prin care se dă eficienţă principiul accesului liber la justiție, când se constată refuzul neîntemeiat de a încheia un contract, fapt prin care se prejudiciază cealaltă parte.

În consecință, instanța de judecată consideră întemeiată solicitarea reclamantului și consideră necesar de a dispune admiterea cerinței în sensul formulat, cu obligarea ***** de a încheia cu ***** din Chișinău în proces de lichidare în calitate de gestionar a blocului locativ mun. Chișinău ***** contractul cu privire la reglementarea relațiilor de drept între proprietarul / posesorul / încăperii nelocuibile ce se află în blocul locativ gestionat de ***** în procesul de întreținere a elementelor blocului locativ aprobat prin Decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 10/6 din 04.12.2014 ”cu privire la aprobarea tarifului pentru deservirea blocului locative, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice de uz comun aplicat pentru încăperile nelocuibile din interiorul blocului” în privința bunului imobil cu nr. cadastral ***** încăpere nelocativă cu suprafața de*****.

Instanța de judecată respinge argumentul pârâtului ***** cu privire la faptul că, cerința reclamantului ar contraveni prevederilor legale și principiului de a manifesta acordul la încheierea oricăror acte juridice, iar instanța nu poate impune un contract părții care nu dorește să încheie acel contract, or, prevederile legale enunțate supra, cât și actul administrativ - Decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 10/6 din 04.12.2014, stabilesc obligația pârâtului de a încheia contractul menționat.

Astfel, lipsa de dorință invocată de pârât nu poate constitui temei de respingere a cerinței înaintate de reclamant, or, refuzul ***** nu a fost motivat în mod obiectiv și legal, nefiind explicat motivele pentru care normele legale, cât și actele administrative enunțate supra, nu ar fi

aplicabile pârâtului, în condițiile în care acestea se referă la toți subiecții de drept ce au în proprietate bunuri imobile, nelocative, în cadrul blocurilor de locuit.

Mai mult, instanța reține că partea pârâtă beneficiază de facto, de efectele juridice ale unui asemenea act juridic, or, ***** din Chișinău în proces de lichidare în calitate de gestionar a blocului locativ mun. Chișinău *****, își îndeplinește obligația legală de deservire a blocului locativ, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice de uz comun, menținerea bunei funcționări a tuturor sistemelor în cadrul blocului, inclusiv pentru încăperile nelocuibile din interiorul blocului.

Astfel, argumentele invocate de pârât cu privire la lipsa dorinței de a contracta și manifestarea acordului la încheierea contractului, nu pot fi reținute de instanța de judecată, or, atributele enunțate nu sunt absolute, legislatorul instituind pentru creditorul de bună – credință un mijloc de apărare a drepturilor sale, prin formularea unei acțiuni în obligare.

Instanța de judecată nu poate reține argumentele pârâtului precum că, are încheiate contracte directe cu toți furnizorii de servicii comunale, deoarece, solicitarea reclamantului nu ține de prestarea de servicii comunale, dar se referă la deservirea blocului locativ *in integrum*, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice de uz comun, întreținerea terenului aferent.

Or, spațiul – proprietatea pârâtului se află în interiorul imobilului menționat, făcând parte integrantă din acesta, respectiv, pârâtul este ținut la participarea, de rând cu alți proprietari, la întreținerea blocului, funcționalității sistemelor în cadrul acestuia (canalizare, alimentare cu apă, energie electrică, etc.).

Instanța respinge ca nefondat și argumentul invocat de către pârât cu referire la faptul că, prin Hotărârea Guvernului nr. 281 din 17.04.2024 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale, la pct. 18 s-a indicat că, administrarea condominiului/blocului locativ se efectuează de către: 1) asociația de proprietari din condominiu instituită în conformitate cu prevederile Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu; 2) gestionarul desemnat în conformitate cu prevederile Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu; 3) proprietarul/proprietarii unităților în conformitate cu prevederile Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu.

A se menționa în acest sens faptul că, potrivit art. 7 alin. (1) Cod Civil, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare.

În speță, reclamantul a înaintat acțiunea la data de 14 decembrie 2023, iar argumentele expuse și situația juridică dintre părți privind lipsa contractului se referă la perioada de până la depunerea acțiunii, adică la o perioadă anterioară intrării în vigoare a Hotărârii Guvernului nr. 281 din 17.04.2024.

Dat fiind faptul că, legea civilă nu are caracter retroactiv, instanța de judecată consideră irelevante alegațiile pârâtului cu trimitere la Hotărârea Guvernului nr. 281 din 17.04.2024,.

Or, prevederile hotărârii enunțate nu pot fi aplicabile situațiilor de până la data intrării în vigoare a actului normativ enunțat, precum și, contrar argumentelor pârâtului, nu poate constitui temei de refuz a încheierii unui contract pentru perioada de până în anul 2023, un act normativ adoptat în anul 2024.

Prin prisma art. 9, 10 și 11 Cod Civil, participanții la relații juridice civile urmează să-și exercite drepturile și obligațiile cu bună – credință, iar prin prisma art. 13 Cod Civil, instanța de

judecată urmează să oblige la încetarea abuzului de drept de către participantul la circuitul civil, la caz, pârâtul *****.

Având în vedere cele expuse, instanța ajunge la concluzia de a obliga ***** de a încheia cu ***** din Chișinău în proces de lichidare în calitate de gestionar a blocului locativ mun. Chișinău *****, contractul cu privire la reglementarea relațiilor de drept între proprietarul / posesorul / încăperii nelocuibile ce se află în blocul locativ gestionat de ***** în procesul de întreținere a elementelor blocului locativ aprobat prin Decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 10/6 din 04.12.2014 „cu privire la aprobarea tarifului pentru deservirea blocului locativ, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice de uz comun aplicat pentru încăperile nelocuibile din interiorul blocului" în privința bunului imobil cu nr. cadastral ***** încăpere nelocativă cu suprafața de*****

Instanța de judecată consideră necesar de a admite și cerința reclamantului privind încasarea de la ** în beneficiul ***** din Chișinău în proces de lichidare suma de 82504,44 lei, cu titlu de prejudiciul cauzat, pentru perioada 13.12.2020 – 12.12.2023.***

În corespundere cu art. 50 alin. (1) din Legea cu privire la locuinţe nr. 75 din 30.04.2015, plata pentru deservirea tehnică şi pentru reparaţia echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ din fondul public de locuinţe se include în tarif şi se efectuează conform prevederilor contractului de locaţiune.

Art. 1376 aliniatele (1) și (2) din Codul civil, plata pentru servicii se efectuează după prestarea serviciilor. Dacă plata pentru servicii se calculează pe anumite perioade, sumele vor fi acordate după încheierea fiecărei perioade în parte.

În virtutea specificării raportului juridic litigios, instanța de judecată notează că aprecierea cererii trebuie realizată și prin prisma art. 25 alin.(1) a Legii serviciilor publice de gospodărie comunală, potrivit căruia persoanele fizice 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.

Este de evidențiat și faptul că, conform prevederilor pct. 7 lit. a) din Regulamentul cu privire la modul de prestare şi achitare a serviciilor locative, comunale şi necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor şi condiţiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire şi alimentare cu apă, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19.02.2002, elaborarea, aprobarea şi reglementarea tarifelor se efectuează în modul următor: a) tarifele pentru închirierea sau arendarea apartamentelor, încăperilor locuibile din cămine ori încăperilor nelocuibile din blocul locative, apa caldă menajeră, deservirea tehnică şi reparaţia echipamentelor tehnice din interiorul blocului, deservirea tehnică şi reparaţia blocului locativ de stat sau municipal şi utilajului, transportul deşeurilor menajere solide şi lichide, deservirea tehnică a ascensoarelor şi a sistemului de recepţie colectivă a semnalului de televiziune - de către organele administraţiei publice locale.

Conform pct. 8 din Regulamentul cu privire la modul de prestare şi achitare a serviciilor locative, comunale şi necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor şi condiţiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire şi alimentare cu apă, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19.02.2002, proprietarul, locatarul încăperilor nelocuibile din blocul locativ achită în mod obligatoriu plata pentru deservirea tehnică şi reparaţia elementelor de uz comun, salubrizarea terenului aferent blocului, conform tarifelor aprobate pentru bloc şi celor aprobate prin contractul încheiat cu gestionarul fondului locativ.

Pct. 17 din Regulamentul cu privire la modul de prestare şi achitare a serviciilor locative, comunale şi necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor şi condiţiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire şi alimentare cu apă, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19.02.2002, prevede că plăţile pentru serviciile locative, comunale şi necomunale se percep de la proprietarii, chiriaşii şi locatarii caselor individuale, apartamentelor/ încăperilor locuibile în cămine şi 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.

A se menționa că, în caz de prestare a serviciilor publice de gospodărie în lipsa contractelor încheiate cu consumatorii (proprietarii încăperilor nelocative), aceştia din urmă sunt obligaţi să achite contravaloarea serviciilor prestate, indiferent de faptul dacă a fost sau nu încheiat contract în acest sens. Or, lipsa unui contract scris nu scutește consumatorul/beneficiarul de obligația de a achita serviciul prestat.

În această ordine de idei, pârâtul ***** urmează să achite pentru lucrările de întreţinere şi reparaţie a blocului, inclusiv a locurilor de uz comun şi a elementelor de construcţie, a terenurilor adiacente, pentru menţinerea lor în stare tehnică conform parametrilor stabiliţi de normele tehnice şi în vederea asigurării folosirii spaţiilor conform destinaţiei lor, deși între părți nu a fost încheiat un contract în acest sens. Or, cert s-a constatat faptul că, neîncheierea contractului se datorează eschivării pârâtului de la semnarea acestuia.

Prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 10/6 din 04.12.2014 cu privire la aprobarea tarifului pentru deservirea blocului locativ, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice de uz comun aplicat pentru încăperile nelocuibile din interiorul blocului, s-a decis aprobarea tarifului anual pentru deservirea blocului și reparația echipamentelor tehnice de uz comun, aplicat pentru încăperile nelocuibile din interiorul blocului, în mărime de 15.80 lei pentru un metru pătrat de suprafață totală (inclusiv TVA). Plata pentru aceste servicii se va efectua lunar, în părți egale, până la data de 30 a lunii următoare.

Conform art. 774 Cod 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.

Art. 776 Cod civil stabilește că, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

În baza art. 858 Cod civil, alin. (1) și (2) Codul civil, temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

Conform art.901 alin.(1) lit.a) Cod civil, atunci cînd, fără justificare, debitorul nu își execută obligația, creditorul poate, în condițiile legii și, după caz, ale contractului, la alegerea sa: a) să ceară executarea silită a obligației; b) să suspende executarea obligației corelative; c) să reducă obligația sa corelativă; d) să recurgă la rezoluțiunea contractului; e) să ceară plata de despăgubiri pentru prejudiciul suferit prin neexecutare; f) să exercite orice alt mijloc juridic de apărare, prevăzut de lege sau contract, pentru realizarea dreptului său încălcat prin neexecutare.

Art.912 alin.(1) Cod civil prevede că, creditorul are dreptul de a obține plata silită a sumelor de bani datorate ajunse la scadență.

Având în vedere cele expuse mai sus, instanța de judecată conchide că, pârâtul ***** urmează a fi obligat să achite ***** în calitate de gestionar a blocului locativ municipal *****, mun. Chișinău, plata pentru acoperirea cheltuielilor de întreținere și deservire a elementelor de uz comun din bloc în mărime de 15,8 lei pentru 1 m.p., pentru suprafața totală a încăperilor,

deținută, pentru o perioadă de 3 ani, de la data adresării în instanța de judecată, având în vedere termenul general de prescripție, reieșind din următorul calcul : *****. x 15,8 lei = 27 501,48 lei pe an x 3 ani = 82504,44 lei.

Drept urmare, se încasează de la ***** în beneficiul ***** din Chișinău în proces de lichidare suma de 82504,44 lei, cu titlu de prejudiciul cauzat, pentru perioada 13.12.2020 – 12.12.2023.

Instanța respinge ca nefondat argumentul invocat de către pârât cu referire la faptul că, prin Hotărârea Guvernului nr. 281 din 17.04.2024 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale, a dispărut așa gestionar ca ÎMGFL, or, actul normativ enunțat a intrat în vigoare abia la 31.05.2024.

În speță, reclamantul a solicitat încasarea prejudiciului cauzat, pentru perioada 13.12.2020 – 12.12.2023.

Dat fiind faptul că, potrivit art. 7 alin. (1) Cod Civil, legea civilă nu are caracter retroactiv, normele Hotărârii Guvernului nr. 281 din 17.04.2024, nu sunt aplicabile în speță, or, cerințele reclamantului se referă la perioada de până la adoptarea actului normativ enunțat, fiind reglementate relațiile de alte acte normative în vigoare la acel moment.

Argumentele pârâtului privind lipsa unui contract încheiat între părți, nu pot fi reținute de instanța de judecată, or, după cum cert s-a constatat, lipsa contractului s-a datorat anume eschivării pârâtului de la încheierea acestuia, or, reclamantul a solicitat în repetate rânduri reglementarea contractuală a relațiilor dintre părți, însă pârâtul a ignorat solicitările părții reclamante.

Astfel, instanța nu poate pronunța o hotărâre de respingere a pretențiilor bazată doar pe presupuneri și argumente nejustificate.

Or, în conformitate cu prevederile art. 130 alin. (1), (5) Cod de procedură civilă, 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. Proba este declarată ca fiind veridică dacă instanţa constată prin cercetare şi comparare cu alte probe că datele pe care le conţine corespund realităţii.

Reieşind din circumstanţele stabilite şi ţinînd cont că consumatorii de servicii sînt obligaţi la plata pentru serviciile prestate şi în cazul în care nu le execută în termen, conform prevederilor legale urmează a fi supuşi la executarea silită a obligaţiei.

Pe cale de consecințe, analizând înscrisurile probatorii anexate la materialele cauzei și prevederile legale la care s-a făcut referire *supra*, instanța conchide că pârâtul *****, nu și-a executat corespunzător obligațiile pecuniare, în partea ce ține de achitarea la timp a plăților pentru deservirea blocului locativ, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice de uz comun aplicat pentru încăperile nelocuibile din interiorul blocului, care i-au fost prestate de reclamantul ***** din Chișinău în proces de lichidare, pentru perioada 13.12.2020 – 12.12.2023.

Reieșind din prevederile normelor precizate și circumstanțelor de fapt stabilite, instanța a ajuns la concluzia de a admite cererea de chemare în judecată depusă de ***** din Chișinău în proces de lichidare împotriva ***** cu privire la recunoașterea refuzului ca fiind neîntemeiat și ilegal, cu obligarea de a încheia contractul, încasarea prejudiciului material.

Într-o altă ordine de idei, instanța notează că în conformitate cu art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată.

Potrivit prevederilor art. 98 alin. (1) Cod de procedură civilă, cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanţa judecătorească, precum şi taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pîrît proporţional părţii admise din acţiune dacă pîrîtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.

În acest sens, în temeiul prevederilor art.82 din Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.

Astfel, pe cale de consecințe, judecătorul consideră necesar de a încasa din contul pârâtului ***** în beneficiul statului suma de ***** (două mii patru sute șaptezeci și cinci,13) lei cu titlu de taxă de stat.

În astfel de circumstanţe, apreciind obiectiv probele administrate în ansamblu şi interconexiunea lor în conformitate cu prevederile art.130 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată concluzionează că acţiunea reclamantului ***** din Chișinău în proces de lichidare împotriva ***** cu privire la recunoașterea refuzului ca fiind neîntemeiat și ilegal, cu obligarea de a încheia contractul, încasarea prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată, urmează a fi admisă integral.

În conformitate cu prevederile art. art. 236, 238-241 Cod de Procedură Civilă,-

H O T Ă R Ă Ş T E:

Se admite cererea de chemare în judecată depusă ***** din Chișinău în proces de lichidare împotriva ***** cu privire la recunoașterea refuzului ca fiind neîntemeiat și ilegal, cu obligarea de a încheia contractul, încasarea prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată, integral.

Se consideră neîntemeiat refuzul ***** de a încheia cu ***** din Chișinău în proces de lichidare contractul cu privire la reglementarea relațiilor de drept între proprietarul/posesorul încăperii nelocuibile ce se află în blocul locativ gestionat de ***** în procesul de întreținere a elementelor blocului locativ aprobat prin Decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 10/6 din 04.12.2014 "cu privire la aprobarea tarifului pentru deservirea blocului locative, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice de uz comun aplicat pentru încăperile nelocuibile din interiorul blocului" emisă în temeiul unor prevederi legislative.

Se obligă ***** de a încheia cu ***** din Chișinău în proces de lichidare în calitate de gestionar a blocului locativ mun. Chișinău ***** contractul cu privire la reglementarea relațiilor de drept între proprietarul / posesorul / încăperii nelocuibile ce se află în blocul locativ gestionat de ***** în procesul de întreținere a elementelor blocului locativ aprobat prin Decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 10/6 din 04.12.2014 "cu privire la aprobarea tarifului pentru deservirea blocului locative, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice de uz comun aplicat pentru încăperile nelocuibile din interiorul blocului" în privința bunului imobil cu nr. cadastral ***** încăpere nelocativă cu suprafața de*****

Se încasează de la ***** în beneficiul ***** din Chișinău în proces de lichidare suma de 82504,44 (optzeci și două mii cinci sute patru,44) lei cu titlu de prejudiciul cauzat pentru perioada 13.12.2020 – 12.12.2023.

Se încasează de la ***** în beneficiul Statului suma de ***** (două mii patru sute șaptezeci și cinci,13) lei cu titlu de taxa de stat.

Hotărârea cu drept de atac în ordine de apel în Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile, de la momentul pronunţării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Centru.

Preşedintele şedinţei,
Judecător ***Olga Boțan***

Copia corespunde originalului,
Judecător ***Olga Boțan***