Dosarul nr. 2-7298/2024

(2-24058316-12-2-30052024-1)

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

04 noiembrie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)

Instanţa compusă din:

Preşedintele şedinţei,

Judecătorul Cazacu Grigorii

grefier Burghelea Diana

examinînd în ședință publică cererea înaintată de Garaz Valeriu împotriva SRL ”Promilton”, intervenient accesoriu Asociația de Coproprietari în Condominiu *****, privind achitarea datoriei la serviciile comunale pentru apartamentul ***** din mun. Chișinău, str.-la ***** în mărime de 9090,30 lei și a cheltuielilor de judecată,

a c o n s t a t a t :

Circumstanțele cauzei:

Garaz Valeriu a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL ”Promilton”, intervenient accesoriu Asociația de Coproprietari în Condominiu *****, privind achitarea datoriei la serviciile comunale pentru apartamentul ***** din mun. Chișinău, str.-la ***** în mărime de 9090,30 lei și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, menționează că, prin Contractul de vînzare- cumpărare cu rezerva proprietăţii *****din 28.05.2021, autentificat de notarul Bloşenco Andrei, reclamantul Garaz Valeriu avînd calitate de cumpărător a procurat de la SRL ”PROMILTON” în persoana administratorului Tafratov Serghei, avînd calitatea de vînzător, apartamentul ***** situat în mun.Chișinău, sect.Centru, ***** cu suprafaţa 102,50 m.p. cu nr.cadastral ***** şi 7,53% din bunurile imobile comune din condominiu.

Relevă că la 02.06.2021 Contractul dat a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile, iar la 09.06.2021 reclamantul Garaz Valeriu s-a înregistrat cu domiciliu în imobilul procurat şi a informat ACC nr.56/134 despre schimbarea proprietarului.

Menționează că potrivit pct.10.1 din Contractul menţionat supra ”La încheierea prezentului contract bunul imobil indicat în p.1 al prezentului contract este liber de vicii de

natură juridică, de datorii neachitate la plăţile obligatorii, nu se află în litigiu şi sub sechestru. Vînzătorul îl garantează pe Cumpărător împotriva evicţiunii", astfel, la ziua încheierii Contractului de vînzare-cumpărare pîrîtul nu a informat reclamantul despre existenţa datoriilor şi nu a prezentat nici un act în acest sens.

Afirmă că la 15.06.2021 reclamantul a recepţionat Ordinul de încasare pentru serviciile comunale unde a devenit cunoscut că pentru apartamentul ***** situat în mun.Chişinău, sect.Centru, ***** se înregistrează datorii la servicii comunle în sumă de 9090,30 lei, astfel imediat ce i-a devenit cunoscut acest fapt s-a adresat la administratorul SRL "PROMILTON" în vederea stingerii datoriilor, care l-a asigurat că problema dată v-a fi rezolvată.

Totodată, reclamantul s-a adresat şi la preşedintele ACC nr.56/134, care i-a comunicat că odată ce imobilul a fost înstrăinat datoriile au trecut la noul proprietar, iar ulterior l-a somat despre deconectare de la serviciul apă şi energia electrică.

Susține că la 17.05.2023 în adresa pîrîtului a fost depusă o cerere prin care se solicită stingerea datoriilor acumulate pînă la înstrăinarea imobilului, însă nu a primit răspuns la această cerere, iar datoria dată a rămas nestinsă în ordinele de încasare la servicii comunale pînă în prezent.

Relevă că pe motiv că litigiul apărut nu poate fi soluţionat pe cale amiabilă, reclamantul este nevoit să se adreseze în instanţa de judecată cu prezenta cerere de chemare în judecată, întru apărea drepturilor sale.

Afirmă că în drept, potrivit alin.(2) art.24 din Legea nr.187 din 14.07.2022 cu privire la condominiu, persoana fizică proprietară a unităţii cu destinaţie locativă are, în raporturile reglementate de prezenta lege la care este parte asociaţia ori furnizorii de servicii, calitate de consumator.

Conform art.25 din această Lege, fiecare proprietar este membru al asociaţiei din data dobândirii dreptului de proprietate asupra unităţii. Calitatea de membru al asociaţiei încetează prin încetarea calităţii de proprietar sau prin dizolvarea asociaţiei. Calitatea de membru al asociaţiei nu se înscrie în registrul de stat al persoanelor juridice. Administratorul asociaţiei ţine evidenţa proprietarilor pe baza datelor din registrul bunurilor imobile şi o actualizează conform prezentei legi. Organul care deţine registrul bunurilor imobile este obligat să elibereze, în formă electronică, la cererea asociaţiei, lista proprietarilor unităţilor din blocurile de locuit ale condominiilor asociaţiei. Asociaţia este scutită de plata pentru furnizarea acestei informaţii o dată într-un an calendaristic.

Totodată indică că, art.26 din Legea cu privier la condominium stabileşte că, noul proprietar al unităţii se subrogă în toate drepturile şi obligaţiile fostului proprietar care rezultau din calitatea de membru al asociaţiei şi de proprietar conform prezentei legi.

Menționează că în cazul transmiterii dreptului de proprietate asupra unităţii, cu excepţia unei executări silite sau a procedurii de insolvabilitate, dobânditorul unităţii poartă răspundere solidară cu transmiţătorul faţă de asociaţie şi furnizorul de servicii intermediate pentru obligaţiile transmiţătorului scadente la data transmiterii care rezultau din calitatea acestuia de proprietar al unităţii. Răspunderea dobânditorului pe acest temei este limitată la valoarea unităţii. La încheierea actelor de înstrăinare a unităţii, proprietarul este obligat să facă dovadă dobânditorului privind datoriile scadente, dar neplătite ale proprietarului faţă de asociaţie printr-un certificat eliberat de asociaţie, cu excepţia cazului în care părţile actului de înstrăinare renunţă în mod expres la dezvăluirea acestei informaţii. Clauza care derogă de la dispoziţiile alin. (1) şi (2) este lovită de nulitate absolută. Dreptul dobânditorului la

rambursarea datoriilor înstrăinătorului rămâne neafectat dacă contractul nu prevede altfel.

Prin urmare declară că, luînd în considerare că pîrîtul SRL ”PROMILTON” nu a informat reclamantul Garaz Valeriu despre existenţa datoriilor la ziua încheierii contractului de înstrăinarea imobilului, iar în prezent aceste obligaţiuni faţă de ACC nr.56/134 au trecut la reclamant, din contul pîrîtului SRL ”PROMILTON” în beneficiul reclamantului Garaz Valeriu urmează să fie încasată valoarea datoriilor acumulate pînă la înstrăinarea imobilului, în vederea stingerii datoriilor faţă de ACC nr.56/134 în sumă de 9090,30 lei.

Potrivit art. 82 Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a pricinii.

Indică că în conformitate cu art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului - proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Prin urmare solicită Garaz Valeriu împotriva SRL ”Promilton”, intervenient accesoriu Asociația de Coproprietari în Condominiu *****, privind achitarea datoriei la serviciile comunale pentru apartamentul ***** din mun. Chișinău, str.-la ***** în mărime de 9090,30 lei și a cheltuielilor de judecată.

În ședința de judecată nu s-a prezentat nici un participant fiind citați legal.

Totodată la dosar este anexată referința pîrîtului prin care solicită respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

Aprecierea judecătorului

Studiind materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, judecătorul ajunge la concluzia de *a admite* cererea de chemare în judecată, din următoarele considerente.

În corespundere cu prevederile art.5 alin.(1) Cod de Procedură Civilă,

(1) Orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

Iar art.166 alin.(1) Cod de Procedură Civilă indică expres că,

(1) Oricine pretinde un drept împotriva unei alte persoane ori are un interes pentru constatarea existenţei sau inexistenţei unui drept trebuie să depună în instanţa competentă o cerere de chemare în judecată.

În conformitate cu prevederile art. 240 din Codul de procedură civilă,

(1) La deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.

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

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

Totodată, instanța de judecată este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe, precum şi argumentarea preferinței unor probe față de altele. Din interpretarea art. 6 din Convenția europeană a Drepturilor Omului, pronunțarea de către instanțele judecătorești a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanțiile dreptului fundamental la un proces echitabil şi acesta presupune obligațiunea instanței judecătorești de a se expune în hotărârile contestate asupra tuturor cerințelor acțiunii, precum şi argumentelor invocate de către părți întru, respectiv, admiterea sau respingerea acestora (cauza Garcia Ruiz vs Spania, Hotărâre din 21 ianuarie 1999, § 26). Hotărîrea judecătorească trebuie să corespundă tuturor normele de drept, să fie clară, înțeleasă de părțile implicate în litigiu şi să răspundă în mod sigur şi expres la toate cererile şi obiecțiile formulate de reclamant şi pîrît.

Conform prevederilor art. 118 din Codul de procedură civilă,

(1) Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

(2) Partea care nu a exercitat pe deplin obligaţia de a dovedi anumite fapte este în drept să înainteze instanţei judecătoreşti un demers prin care solicită audierea părţii adverse în privinţa acestor fapte dacă solicitarea nu se referă la circumstanţele pe care instanţa le consideră dovedite.

(3) Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

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,

(1) Instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Astfel, judecătorul reține că circumstanțele faptice ce au importanță pentru soluționarea cauzei se rezumă la următoarele.

Pretenția privind încasarea prejudiciului material pentru anularea zborului

Potrivit art. 49 alin. (3) lit. a)-c) din Legea cu privire la condominiu nr. 187 din 14.07.2022, din data încheierii între asociație şi 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, deşi 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;

Din materialele dosarului și explicațiile părților se constată că, prin Contractul de vînzare-cumpărare cu rezerva proprietăţii*****din 28.05.2021, autentificat de notarul Bloşenco Andrei, reclamantul Garaz Valeriu avînd calitate de cumpărător a procurat de la SRL ”PROMILTON” în persoana administratorului Tafratov Serghei, avînd calitatea de vînzător, apartamentul ***** situat în mun.Chişinău, sect.Centru, ***** cu suprafaţa 102,50 m.p. cu nr.cadastral ***** şi 7,53% din bunurile imobile comune din condominiu.

La data de 02.06.2021 Contractul dat a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile.

La 09.06.2021 reclamantul Garaz Valeriu s-a înregistrat cu domiciliu în imobilul procurat şi a informat ACC nr.56/134 despre schimbarea proprietarului.

Potrivit pct.10.1 din Contractul menţionat supra ”La încheierea prezentului contract bunul imobil indicat în p.1 al prezentului contract este liber de vicii de natură juridică, de datorii neachitate la plăţile obligatorii, nu se află în litigiu şi sub sechestru. Vînzătorul îl garantează pe Cumpărător împotriva evicţiunii” (f.d. 9).

Astfel se reține că la ziua încheierii Contractului de vînzare-cumpărare pîrîtul nu a informat reclamantul despre existenţa datoriilor şi nu a prezentat nici un act în acest sens.

La 15.06.2021 reclamantul a recepţionat Ordinul de încasare pentru serviciile comunale unde a devenit cunoscut că pentru apartamentul ***** situat în mun.Chişinău, sect.Centru, ***** se înregistrează datorii la servicii comunle în sumă de 9090,30 lei (f.d. 11).

La 17.05.2023 în adresa pîrîtului a fost depusă o cerere prin care se solicită stingerea datoriilor acumulate pînă la înstrăinarea imobilului, însă nu a primit răspuns la această cerere, iar datoria dată a rămas nestinsă în ordinele de încasare la servicii comunale.

În conformitate cu art. 9 alin. (1) Cod Civil, drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sunt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile legislației civile, iar, potrivit alin. (2) lit. a) a aceluiași articol, drepturile și obligațiile civile apar din contracte și din alte acte juridice.

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

Potrivit alineatului (2) același articol, neexercitarea de către persoanele fizice și juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

Din textul art. 11 Cod civil se desprinde că, (1) buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere şi luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic. (2) În special, este contrar bunei-credințe ca o parte să acționeze în contradicție cu declarațiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declarații sau acel comportament.

În conformitate cu art. 858 alin. (1)-(2) Cod civil, temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Totodată conform prevederilor ***Codului Civil al Republicii Moldova,***

Articolul 1979. Îmbogăţirea nejustificată

(1) Dacă o persoană obţine o îmbogăţire nejustificată (persoană îmbogăţită) care se atribuie la dezavantajul suferit de o altă persoană (persoană dezavantajată), ea este obligată faţă de persoana dezavantajată să restituie îmbogăţirea.

(2) Prevederile alin.(1) se aplică doar în conformitate cu dispoziţiile prezentului capitol.

Articolul 1980. Domeniul de aplicare

(1) Consecinţele juridice ale îmbogăţirii obţinute în temeiul unui contract sau unui alt act juridic valabil şi eficient sînt reglementate de alte dispoziţii legale dacă acele reguli acordă sau exclud dreptul la restituirea îmbogăţirii, prin efectul revocării, rezoluţiunii, reducerii obligaţiei corelative sau pe alt temei.

Raportând prevederile legale citate supra la circumstanțele constatate, judecătorul, ținând cont că, potrivit pct.10.1 din Contractul de vînzare-cumpărare cu rezerva proprietăţii**din 28.05.2021 ”La încheierea prezentului contract bunul imobil indicat în p.1 al prezentului contract este liber de vicii de natură juridică, de datorii neachitate la plăţile obligatorii”, instanța conchide că impunerea pe seama și pe contul reclamantului Garaz Valeriu a achitării datoriilor la serviciile comunale apărute pînă la încheierea contractului de vînzare-cumpărare este neîntemeiată, contrar bunei-credințe și ar constitui o îmbogăţire nejustificată din partea pîrîtului (vînzătorului).***

Astfel instanța va dispune încasarea din contul SRL ”Promilton” IDNO *****în beneficiul lui Garaz Valeriu IDNP ***** datoria la serviciile comunale pentru apartamentul ***** din mun. Chișinău, str.-la ***** în mărime de 9090 (nouă mii nouăzeci),30 lei.

Cu referire la argumentul pîrîtului indicat în referinţă privind aplicarea prevederilor art. 11 alin. (3) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913-XIV din 30.03.2000 care prevedea următoarele: ”(3) La întocmirea contractului de vînzare-cumpărare a locuinţei (încăperii), părţile stabilesc condiţiile de achitare a datoriilor pentru serviciile comunale şi alte servicii. ***În caz contrar, cumpărătorul este obligat să achite datoriile neachitate” – instanța va respinge argumentul în cauză ca fiind eronar și inaplicabil speței în cauză,*** *or conform pct.10.1 din Contractul de vînzare-cumpărare cu rezerva proprietăţii*****din 28.05.2021 – părţile imperativ au stabilit că* ***”La încheierea prezentului contract bunul imobil indicat în p.1 al prezentului contract este liber de … datorii neachitate la plăţile obligatorii…”.***

În conformitate cu art. 82 Cod de procedură civilă (CPC), cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru și cheltuielile de judecare a cauzei.

În acest context sunt relevante prevederile art. 94 alin. (1) CPC, care menționează că instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantaui a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pârâtaui – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Astfel, prin prisma art. 94 alin. (1) CPC, reieșind din faptul că acțiunea a fost admisă integral, reclamantul a confirmat suportarea cheltuielilor de judecată compuse din taxa de stat și a taxei de timbru judecătorul conchide necesar de a încasa de la Se încasează din contul SRL ”Promilton” IDNO *****în beneficiul lui Garaz Valeriu IDNP ***** datoria la serviciile comunale pentru apartamentul ***** din mun. Chișinău, str.-la ***** în mărime

de 9090 (nouă mii nouăzeci),30 lei, taxa de stat în mărime de 413 (patru sute treisprezece),82 lei, precum și taxa de timbru de 200 (două sute) lei.

Prin urmare instanța va admite integral cererea de chemare în judecată depusă de Garaz Valeriu împotriva SRL ”Promilton”, intervenient accesoriu Asociația de Coproprietari în Condominiu *****, privind achitarea datoriei la serviciile comunale pentru apartamentul ***** din mun. Chișinău, str.-la ***** în mărime de 9090,30 lei și a cheltuielilor de judecată.

în conformitate cu articolele 236, 238-241 din Codul de procedură civilă al Republicii Moldova, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e :

Cererea de chemare în judecată depusă de Garaz Valeriu împotriva SRL ”Promilton”, intervenient accesoriu Asociația de Coproprietari în Condominiu *****, privind achitarea datoriei la serviciile comunale pentru apartamentul ***** din mun. Chișinău, str.-la ***** în mărime de 9090,30 lei și a cheltuielilor de judecată, se admite integral.

Se încasează din contul SRL ”Promilton” IDNO *****în beneficiul lui Garaz Valeriu IDNP ***** datoria la serviciile comunale pentru apartamentul ***** din mun. Chișinău, str.-la ***** în mărime de 9090 (nouă mii nouăzeci),30 lei, taxa de stat în mărime de 413 (patru sute treisprezece),82 lei, precum și taxa de timbru de 200 (două sute) lei.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile din data pronunţării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru).

Preşedintele şedinţei,

Judecătorul Cazacu Grigorii