Dosarul nr. 2c-757/21

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

06 decembrie 2023 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Centru
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător Petru Harmaniuc
Grefier Andreea Goreacii

examinând în sediul instanței, în ședință publică și în procedură contencioasă, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de către ACC nr. 55/632, succedată în drepturi de A.P.C. „A0140-0006" împotriva SRL „CEBACOT" cu privire la încasarea datoriei pentru serviciile locativ-comunale și compensarea cheltuielilor de judecată,

și la acțiunea reconvențională formulată de către SRL „CEBACOT" împotriva ACC nr. 55/632, succedată în drepturi de A.P.C. „A0140-0006" cu privire la excluderea din facturi a plăților, recalcularea datoriilor, obligarea încheierii contractului de administrare a plăților și compensarea cheltuielilor de judecată –

a c o n s t a t a t :

La 22 martie 2021, ACC nr. 55/632 a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „CEBACOT" cu privire la încasarea datoriei pentru serviciile locativ-comunale și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată s-a menționat că ACC nr. 55/632 gestionează și administrează blocurile locative situate în mun. Chișinău, str. Ginta Latină 12/18 – 12/17 potrivit extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice din 01.12.2020.

Spațiile comerciale nr. 112 com. 12, nr.113 com. 13 din str. Ginta Latină 12/12 și 12/13, mun. Chișinău aparțin SRL „CEBACOT" în baza actelor de transmitere-primire nr. 112 și nr. 113 din 24.03.2017 și respectiv din 19.04.2017, iar în calitate de proprietar al spațiilor comerciale, pârâta este obligată să achite plata pentru serviciile locativ-comunale.

Se mai susține că, din motivul neachitării la timp a plăților pentru serviciile locativ-comunale, la 01 martie 2021 SRL „CEBACOT" a acumulat datorie în sumă de 87 037,82 lei, iar fiind înștiințată lunar prin intermediul bonurilor de plată despre necesitatea achitării benevole a datoriei, pârâta refuză să achite restanța de plată.

Astfel, în temeiul art.774, art.776, art.858, art.901 Codul civil, art.25 Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr.1402 din 24.10.2022, art.37, art.50 și art.51 Legea cu privire la locuințe nr.75 din 30.04.2015, ACC nr. 55/632 solicită încasarea de la SRL „CEBACOT" a datoriei în mărime de 83 111, 48 lei și taxa de stat (f. d. 2).

SRL „CEBACOT" prin referința din 21 mai 2021 a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată, opinând că ACC nr. 55/632 nu a prezentat probe ce ar confirma datoria în mărime de 83111,48 lei, or înscrisurile anexate nu pot fi reținute la baza unei hotărâri de admitere a acțiunii, deoarece contravin realității. Potrivit informației despre achitarea serviciilor locativ-comunale pentru perioada iulie 2018 – august 2020, datoria pentru serviciul energie

electrică ar constitui suma de 36 978,30 lei, însă această informație este eronată, deoarece suma respectivă a fost achitată.

Menționează că nu recunoaște solicitarea ACC nr. 55/632 privind încasarea sumelor pentru prestarea serviciilor de „deservire bloc locativ", „reparații capitale ", „serviciu de gestiune", „cheltuieli administrative", exprimându-și dezacordul prin expedierea unei cereri prealabile și solicitând excluderea din ordinele de plată lunară a sumelor calculate pentru aceste servicii, însă reclamanta nu a recepționat nici un răspuns relativ, deși a recepționat cererea la 06.08.2020.

Consideră că includerea de către ACC nr. 55/632 a plăților pentru serviciile menționate supra contravine Legii condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30.03.2000 și Statutului ACC nr. 55/632 aprobat la 03.02.2017 (f. d. 31-34).

La 28 iunie 2023, SRL „CEBACOT" a depus acțiune reconvențională împotriva ACC nr. 55/632 cu privire la excluderea din facturi a plăților, recalcularea datoriilor, obligarea încheierii contractului de administrare a plăților și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reconvenționale SRL „CEBACOT" a relevat că, în temeiul contractului privind investițiile în construcții nr. 6999 din 22.12.2016, este proprietar al bunurilor imobile situate în mun. Chișinău str. Ginta Latină bl. 12/12 nr.113 com12, nr. 112 com12 și din mun. Chișinău str. Ginta Latină 12/13 com13.

Menționează că începând cu anul 2018 a observat că ACC nr. 55/632 include lunar în conținutul ordinelor de încasare a numerarului datorii la anumite servicii, precum deservirea blocului locativ, reparații capitale, de gestiune, cheltuieli administrative.

Astfel, la 09 ianuarie 2018 a solicitat ACC nr. 55/632 explicarea modalității de calcul a consumului, modului de determinare a tarifelor și componența fiecărui serviciu prestat în parte.

Susține că la 01.04.2018 a recepționat răspunsul Asociației nr. 02-/E/18 din 26.03.2018 care conținea descifrarea tarifelor la serviciile locativ-comunale, însă având neclarități, la 28.04.2018 s-a adresat pârâtei cu cerere suplimentară, însă nu a primit răspuns, deși scrisoarea a fost recepționată la 30.05.2018.

Ulterior, la 21.02.2020 a primit somația ACC nr. 55/632, prin care se solicită suma de 52765,34 lei, iar drept răspuns, la data de 11.03.2020 a expediat în adresa ultimei solicitare repetată, în conținutul căreia a menționat că nu s-a eschivat niciodată de la plata sumelor pe care le datorează, însă reieșind din faptul că în continuare există diferențe și neclarități referitoare la sumele solicitate și cele pe care le consideră drept obligație de plată, a propus pârâtei repetat soluționarea amiabilă a litigiului iscat prin oferirea informației cerute, pe când aceasta nu a manifestat o reacție pozitivă în vederea soluționării litigiului, deși scrisoarea a fost recepționată la 12.03.2020.

Astfel, la data de 30.07.2020 a expediat în adresa pârâtei cererea prealabilă, prin care și-a exprimat dezacordul referitor la calculul anumitor sume bănești și a solicitat excluderea din ordinele lunare de încasare a numerarului a sumelor calculate pentru serviciul deservire bloc locativ pentru încăperile nelocative ce îi aparțin cu drept de proprietate, expedierea deciziei adunării generale a proprietarilor, în corespundere cu care a fost adoptată mărimea plăților pentru întreținerea și reparația proprietății comune în condominiu proporțional cotei-părți din bunurile imobile comune din condominiu și încheierea în termen de 30 zile calendaristice a contractului de administrare în vederea stabilirii mărimii și altor condiții de achitare a cheltuielilor de administrare, reparații capitale și serviciul de gestiune, însă cu părere de rău, până la momentul actual solicitările sale nu au fost supuse examinării, motiv pentru care deduce că propunerea de soluționare amiabilă a litigiului nu poate fi realizată.

Relevă că nu neagă legalitatea și obligativitatea de achitare a cheltuielilor de întreținere și de reparație a proprietății comune din blocul locativ, însă divergența iscată pornește de la modalitatea de calcul a acestor servicii, pe care o apreciază a fi ilegală.

Notează că reieșind din prevederile 7 alin. (1), art. 26 alin. (5) lit. j), art.14 alin.(2) și (4) Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30.03.2000, pct. 2.14. din Statutul ACC nr. 55/632 aprobat la 03.02.2017 și atribuțiile pârâtei de administrare a blocului locativ, aceasta neîntemeiat se eschivează de la obligația de a încheia contract de administrare în vederea stabilirii mărimii și altor condiții de achitare a cheltuielilor de administrare, reparații capitale și serviciul de gestiune.

Consideră că ACC nr. 55/632 în mod obligatoriu urmează să încheie contractul de administrare în vederea stabilirii mărimii și altor condiții de achitare a cheltuielilor de administrare, reparații capitale și serviciul de gestiune, deoarece doar în temeiul acestui contract poate fi efectuată plata pentru deservirea tehnică și pentru reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ din fondul locativ.

Afirmă că pârâta fără suport juridic solicită achitarea cheltuielilor administrative în valoare de 0,30 lei /m.p., deși conform procesului-verbal al ședinței membrilor consiliului ACC nr. 55/632 din 01.03.2017 tariful pentru cheltuielile administrative a fost stabilit de 0,25 lei/m.p.

Referitor la serviciul deservirea blocului locativ deduce că, viziunea Asociației expusă prin scrisoarea nr.02/E/18 din 26.03.2018 include următoarele servicii: contractul cu Compania de gestiune, servicii sanitare, de salubrizare, servicii tehnice, servicii de contabilitate și de gestionare a complexului locativ, însă nu beneficiază de nici unul din aceste servicii și nu poate fi obligată la plata acestor sume.

Subliniază că, reieșind din calitatea de agent economic, precum și faptul că încăperile ce îi aparțin sunt nelocative, nu poate fi neglijată obligația ce îi revine de administrare, întreținere în ordine atât a părților proprietății aflate în folosință comună, cât și a terenul aferent.

Informează că, SRL „CEBACOT” a transmis în locațiune către SRL Blue Shark încăperea nelocativă situată în mun. Chișinău str. Ginta Latină bl. 12/12 nr. 113,iar către SRL Vion-lmpex încăperea nelocativă situată în mun. Chișinău str. Ginta Latină bl. 12/13 nr.113 și în scopul întreținerii sanitare și salubre, au încheiat contracte la direct cu ÎM Regia „Autosalubritate”, care prestează serviciul de evacuare și transportare a deșeurilor, precum și dispun de personal angajat, care asigură ordinea atât a părților proprietății aflate în folosință comună, cât și a terenului aferent.

Apreciază că nu îi este clar temeiul pentru care ACC 55/632 solicită încasarea a cheltuielilor pentru deservirea blocului locativ, deoarece de astfel de servicii nu beneficiază.

Remarcă și faptul că în corespundere cu Procesul-verbal al ședinței membrilor consiliului ACC 55/632 din 01.03.2017, s-a hotărât de a încheia contractul de deservire a blocurilor locative cu compania „Gestcomloc” SRL și de a stabili tariful pentru m.p. în mărime de 1,50 lei, iar conform Ordinelor de încasare a numerarului lunar expediate, serviciul Deservirea blocului este tarifat la 2,00 lei / m.p. adică pârâta în mod independent și arbitrar a decis să mărească tariful pentru serviciul în cauză cu 0,50 lei/m.p.

Conchide că în cazul în care costul pentru reparațiile curente în mărime de 0,10 lei / m.p. aprobat de adunare la 03.02.2017 a fost inclus în serviciul Deservirea blocului locativ, ACC nr. 55/632 a admis o îmbogățire ilicită în valoare de 0,40 lei / m.p, ceea ce pentru SRL „CEBACOT”, care deține 832,3 m.p. lunar echivalează cu 332,92 lei, anual 3995,04, iar pentru perioada de ani constituie 11 985,12 lei.

Astfel, SRL „CEBACOT” prin acțiunea reconvențională solicită:

- obligarea ACC nr. 55/632 să excludă din facturile lunare de plată serviciul „deservire bloc locativ” calculat pentru încăperile nelocative situate în mun. Chișinău str. Ginta Latină bl. 12/12 ap. 112com12, mun. Chișinău str. Ginta Latină bl. 12/12 ap. 113com12, mun. Chișinău str. Ginta Latină bl. 12/13 ap. 113com12 ce îi aparțin cu drept de proprietate;

- obligarea recalculării datoriilor pentru serviciile facturate până la data devenirii definitive a hotărârii judecătorești; - obligarea de a încheia contractul de administrare a cheltuielilor de administrare, reparații capitale și serviciul de gestiune;

- încasarea cheltuielilor de judecată compuse din taxa de stat în valoare de 300 lei și onorariul avocatului în sumă de 5000 lei (f. d. 63-67).

ACC nr. 55/632 prin referința depusă asupra acțiunii reconvenționale la 05 octombrie 2022 a solicitat respingerea acesteia și invocat faptul că acțiunea a fost depusă fără respectarea procedurii de soluționare prealabilă a litigiului, încălcându-se prevederile art. 167 alin. (1) lit. d) CPC.

Menționează că, conform art. 51 alin. (7) Legea cu privire la locuințe nr.75 din 30.04.2015 din 30.04.2015, persoanele fizice și juridice care dețin în proprietate sau în folosință în blocul locativ încăperi cu altă destinație decât cea de locuință vor achita, obligatoriu, cheltuielile ce țin de prestarea serviciilor comunale și necomunale, iar art. 48 alin.(5) al aceleiași Legi stabilește că proprietarii de locuințe sau de încăperi cu altă destinație decât cea de locuință sânt obligați să participe cu cotă-parte la cheltuielile de întreținere și reparație a proprietății comune din blocul locativ prin finanțarea acestor lucrări, astfel încât această proprietate să fie întreținută conform normelor tehnice și regulilor de exploatare sigură stabilite.

Remarcă și faptul că Legea condominiului nr. 913 din 30.03.200 și Statutul nu prevede obligația de încheiere a contractului de administrare cu membrii săi, care fac parte din ACC nr. 55/632 (f.d.130-132).

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 11 iulie 2023, s-a dispus succesiunea în drepturi procedurale și s-a înlocuit ACC nr. 55/632 cu A.P.C. „A0140-0006” ca urmare a modificărilor operate în Registrul de Stat al persoanelor juridice din 23 februarie 2023 (f. d. 151).

Pe parcursul procesului, ACC nr. 55/632, succedată în drepturi de A.P.C. „A0140-0006” a depus cereri de concretizare a pretențiilor, prin care în final a solicitat încasarea de la SRL „CEBACOT” a datoriei în mărime de 147 896,09 lei acumulată la 01 octombrie 2023, taxa de stat în mărime de 4 436,88 lei și cheltuieli poștale în sumă de 29,90 lei (f. d. 53, 155).

În ședința de judecată reprezentantul A.P.C. „A0140-0006” a susținut cererea de chemare în judecată concretizată și a solicitat admiterea acesteia pe motivele de fapt și de drept expuse. Totodată nu a recunoscut acțiunea reconvențională și a solicitat respingerea acesteia pe motivele expuse în referință.

Reprezentantul SRL „CEBACOT” în ședința de judecată nu a recunoscut acțiunea inițială și a solicitat respingerea acesteia cu admiterea acțiunii reconvenționale.

Audiind reprezentanții părților, examinând cererea de chemare în judecată concretizată, acțiunea reconvențională și referințele depuse în raport cu materialele dosarului și prevederile legale pertinente, instanța de judecată consideră necesar de a admite integral cererea de chemare în judecată depusă de ACC nr. 55/632, succedată în drepturi de A.P.C. „A0140-0006” și a respinge ca neîntemeiată acțiunea reconvențională formulate de SRL „CEBACOT”, din următoarele motive.

În ședința de judecată și din actele cauzei rezultă că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile generat la 26 ianuarie 2021, SRL „CEBACOT” este proprietara încăperilor

nelocative nr.112 și nr.113 din mun. Chișinău str. Ginta Latină bl. 12/12 și nr.113 din mun. Chișinău str. Ginta Latină bl.12/13 (f. d. 3-5, 69-75).

Din informația detaliate despre achitarea serviciilor locativ-comunale de către SRL „CEBACOT" rezultă că aceasta înregistrează începând cu luna iulie 2018 restanțe la plata serviciilor locativ-comunale (f. d. 6-7).

Potrivit ordinului de încasare a numerarului emis de Î.M. „Infocom" pentru luna septembrie 2023, SRL „CEBACOT" înregistrează o datorie la plata serviciilor locativ-comunale prestate pentru ap.113 com13 din str. Ginta Latină,12/13 în sumă totală de 30 261, 25 lei ce include serviciu pentru deservirea blocului locativ în sumă de 25 649 lei, reparații capitale în sumă de 641,48 lei, serviciu de gestiune în sumă de 123,42 lei și cheltuieli administrative în sumă de 3 847,35 lei (f.d.156).

Potrivit ordinului de încasare a numerarului emis de Î.M. „Infocom" pentru luna septembrie 2023, SRL „CEBACOT" înregistrează o datorie la plata serviciilor locativ-comunale prestate pentru ap.113 com12 din str. Ginta Latină,12/12 în sumă totală de 36 539,13 lei ce include serviciu pentru deservirea blocului locativ în sumă de 31 068,80 lei, reparații capitale în sumă de 829,92 lei, serviciu de gestiune în sumă de 152,46 lei și cheltuieli administrative în sumă de 4 487,95 lei (f.d.157).

Potrivit ordinului de încasare a numerarului emis de Î.M. „Infocom" pentru luna septembrie 2023, SRL „CEBACOT" înregistrează o datorie la plata serviciilor locativ-comunale prestate pentru ap.112 com12 din str. Ginta Latină,12/12 în sumă totală de 81 095,71 lei ce include serviciu pentru deservirea blocului locativ în sumă de 61 641,20 lei, energie electrică în sumă de 8 721,27 lei, reparații capitale în sumă de 1 646,58 lei, serviciu de gestiune în sumă de 152,46 lei și cheltuieli administrative în sumă de 8 904,20 lei (f.d.158).

SRL „CEBACOT" nefiind de acord cu includerea lunară în ordinele de plată a serviciilor locativ-comunale pentru încăperile nelocative nr.112 com 12, nr.113 com12 din str. Ginta Latină,12/12, mun. Chișinău și nr.113 com 13 din str.Ginta Latină,12/13, mun. Chișinău și anume a serviciului de deservire a blocului locativ, reparații capitale, serviciu de gestiune și cheltuieli administrative, s-a adresat ACC nr. 55/632, succedată în drepturi de A.P.C. „A0140-0006" cu cereri, prin care a solicitat explicații pe marginea serviciilor dispuse spre încasare cu modul de determinare a tarifelor, etc. (f. d. 76-79).

La 26.03.2018 ACC nr. 55/632, succedată în drepturi de A.P.C. „A0140-0006" a expediat în adresa SRL „CEBACOT" descifrarea tarifelor la serviciile locativ-comunale din care se deduce că:

1). cheltuieli administrative – 0,30 lei/m^2 include salariul brut președinte ACC, comision întreținere cont bancar, comision Infocom la achitare, rechizite birou și alte cheltuieli;

2). deservire bloc locativ – 2.00 lei m^2 include contractul cu compania de gestiune, servicii sanitare, de salubrizare, servicii tehnice, servicii de contabilitate și de gestionare a complexului locativ;

3). reparații capitale – 0,05 lei m^2 – include sume preconizate pentru reparații capitale;

4). serviciu de gestiune – contract cu Infocom – 2.42 lei pentru fiecare bon de servicii comunale (f. d. 80).

Astfel, A.P.C. „A0140-0006" prin cererea de chemare în judecată solicită încasarea de la SRL „CEBACOT" a datoriei la serviciile locative-comunale în mărime de 147 896,09 lei acumulată la 01 octombrie 2023, taxa de stat în mărime de 4 436,88 lei și cheltuieli poștale în sumă de 29,90 lei.

SRL „CEBACOT” prin acțiunea reconvențională solicită obligarea A.P.C. „A0140-0006” să excludă din facturile lunare de plată serviciul "deservire bloc locativ” calculat pentru încăperile nelocative situate în mun. Chișinău str. Ginta Latină bl. 12/12 ap. 112com12, mun. Chișinău str. Ginta Latină bl. 12/12 ap. 113com12, mun. Chișinău str. Ginta Latină bl. 12/13 ap. 113com12 ce îi aparțin cu drept de proprietate, obligarea recalculării datoriilor pentru serviciile facturate până la data devenirii definitive a hotărârii judecătorești, obligarea încheierii contractului de administrare a cheltuielilor de administrare, reparații capitale și serviciul de gestiune și încasarea cheltuielilor de judecată compuse din taxa de stat în valoare de 300 lei și onorariul avocatului în sumă de 5000 lei.

Întru asigurarea unei expuneri logice și consecutive a pretențiilor părților litigante, în cele ce urmează instanța de judecată va purcede la examinarea prioritară a acțiunii reconvenționale, iar ulterior se va expune asupra acțiunii de bază.

Cu privire la acțiunea reconvențională.

Instanța de judecată reține că, cadrul juridic unitar privind înființarea și organizarea serviciilor publice de gospodărire comunală în unităţile administrativ teritoriale este Legea serviciilor publice de gospodărire comunală nr.1402-XV din 24 octombrie 2002 și Legea condominiului în fondul locativ nr.913-XIV din 30.03.2000 (în vigoare a data depunerii acțiunii).

Conform art. 22 alin. (1) și (3) Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30.03.2000 (în continuare, Legea nr. 913/2000), membri ai asociaţiei de coproprietari sunt toţi proprietarii locuinţelor (încăperilor) din condominiu. Calitatea de membru al asociaţiei de coproprietari se dobîndeşte din momentul înregistrării de stat a acesteia în modul stabilit.

Având în vedere faptul că, bunurile imobile din mun. Chișinău, str. Ginta Latină,12/12 și nr.12/13 sunt gestionate de către ACC nr. 55/632, succedată în drepturi de A.P.C. „A0140-0006”, iar SRL „CEBACOT” este proprietar al încăperilor nr.112 com 12, nr.113 com12 și nr.113 com13 situat pe adresa respectivă, în temeiul art. 22 alin. (1) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30.03.2000, ultima deține calitatea de membru al Asociației.

Conform art. 5 și art. 6 Legea nr. 913/2000, proprietatea comună în condominiu include toate părţile proprietăţii aflate în folosinţă comună: terenul pe care este construit blocul (blocurile), zidurile, acoperişul, terasele, coşurile de fum, casele scărilor, holurile, subsolurile, pivniţele şi etajele tehnice, tubulaturile de gunoi, ascensoarele, utilajul şi sistemele inginereşti din interiorul sau exteriorul locuinţelor (încăperilor), care deservesc mai multe locuinţe (încăperi), terenurile aferente în hotarele stabilite cu elemente de înverzire, alte obiecte destinate deservirii proprietăţii imobiliare a condominiului.

Proprietarii în condominiu posedă, folosesc şi dispun de locuinţe (încăperi) în conformitate cu normele în vigoare ale legislaţiei.

Conform art. 7 alin. (1) Legea condominiului în fondul locativ nr.913-XIV din 30.03.2000 (în vigoare a data depunerii acțiunii), cota-parte a fiecărui proprietar în bunurile imobiliare comune din condominiu este proporţională cotei constituite din suprafaţa totală (în metri pătraţi) a locuinţelor (încăperilor) ce îi aparţin în condominiu, dacă decizia adunării generale a proprietarilor, adoptată în conformitate cu procedura prevăzută la articolul 26 din prezenta lege, nu stabileşte altfel.

Conform art. 12 alin. (4) Legea 913/2000, proprietarii participă la cheltuielile pentru întreţinerea şi reparaţia proprietăţii comune în condominiu în modul stabilit de prezenta lege şi de alte acte legislative şi normative.

Articolul 14 alin. (1) – (3) și (5) din aceiași Lege stabilește că, furnizarea/prestarea serviciilor publice de gospodărie comunală în condominiu se efectuează în baza contractelor

încheiate între operatorii serviciilor respective şi gestionarul fondului locativ (asociaţia de coproprietari ori întreprinderea la balanţa sau în a cărei gestiune se află condominiul) sau, după caz, între operatori şi fiecare proprietar/chiriaş de apartament al blocului locativ în parte.

Proprietarii/chiriaşii locuinţelor din condominiu achită serviciile comunale şi alte servicii utilizate în conformitate cu legislaţia şi cu actele normative în vigoare.

Factura de plată pentru serviciul respectiv se emite de către gestionarul fondului locativ sau, după caz, de către operator, cu indicarea termenului de achitare a acestuia conform clauzelor contractului.

Mărimea plăţii pentru întreţinerea şi reparaţia proprietăţii comune din blocul locativ este proporţională cotei-părţi deţinute de fiecare proprietar/chiriaş al locuinţei şi se determină conform tarifului aprobat în modul stabilit.

De asemenea, articolul (2) din Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402-XV din 24.10.2002 defineşte următoarele noţiuni: **servicii publice de gospodărie comunală** – servicii scoase din subordinea autorităţilor publice centrale şi constituite ca structuri autonome gestionare, atribuindu-li-se patrimoniu propriu în unitatea administrativ-teritorială respectivă; **administrarea fondului locativ public şi privat** – activitate de gospodărire a locuinţelor, avînd drept obiect administrarea, închirierea, repararea şi reabilitarea fondului locativ public şi privat, inclusiv alocarea şi valorificarea investiţiilor în acest domeniu; **gestionar al fondului locativ** - persoana juridică care este învestită cu drepturi şi împuterniciri pentru executarea obligaţiilor ce ţin de administrarea, întreţinerea şi exploatarea fondului locativ; **intermediar la decontări** - persoana juridică care, în numele operatorului sau a gestionarului fondului locativ, asigură, în bază de contract, distribuirea pe apartamente a volumelor de servicii comunale furnizate/prestate, emiterea şi expedierea bonurilor de plată, perceperea plăţilor de la consumatori şi transferul acestora operatorilor, informarea consumatorilor privind facturarea şi obligaţiile de achitare a plăţilor pentru serviciile consumate.

Conform art. 3 alin. (1) şi (5) din Legea menţionată, serviciile publice de gospodărie comunală asigură furnizarea/prestarea următoarelor servicii: a) alimentarea cu apă; b) alimentarea cu energie termică; c) canalizarea şi epurarea apelor uzate şi pluviale; d) salubrizarea, înverzirea localităţilor; e) asigurarea cu transport public local; f) administrarea fondului locativ public şi privat.

Agenţii economici care furnizează/prestează servicii publice de gospodărie comunală percep plăţile direct sau prin intermediari la decontări, abilitaţi pe bază de contract prin concurs.

Astfel, reieșind din prevederile legale citate *supra* instanța de judecată constata că, A.P.C. „A0140-0006” în calitate de gestionar al fondului locativ, întru administrarea, deservirea şi exploatarea proprietăţii imobiliare din condominiu este în drept să perceapă de la SRL „CEBACOT” în calitate de membru plata serviciilor publice de gospodărie comunală reieșind din cota-parte deținută în bunurile imobiliare comune din condominiu, care este proporţională cotei constituite din suprafaţa totală (în metri pătraţi) a încăperilor ce îi aparțin.

Or conform art. 18 alin.(2) lit. a) și alin. (3) Legea 913/2000, asociaţia de coproprietari poate desfăşura următoarele activităţi: gestionarea, deservirea, exploatarea şi repararea bunurilor imobiliare din condominiu;

Venitul provenit din activitatea economică a asociaţiei de coproprietari se foloseşte, conform deciziei adunării generale a membrilor (reprezentanţilor) asociaţiei, pentru plata cheltuielilor comune sau se repartizează în fonduri speciale pentru a fi utilizate în scopurile prevăzute de statut. Venitul suplimentar poate fi repartizat pentru alte scopuri prevăzute de prezenta lege şi de statutul asociaţiei.

Potrivit pct. 4.4. și 4.5 din Statutul Asociației, aprobat la 03.02.2017, proprietarii încăperilor și altor bunuri imobile, precum și chiriașii și arendații încăperilor aflate în proprietate de stat sau municipală răspund de neachitarea în termen a plăților pentru încăperile ce le aparțin sau pe care le arendează, precum și pentru serviciile comunale conform contractelor încheiate direct cu prestatorii de servicii sau cu asociația de coproprietari. Adunarea generală a membrilor (reprezentanților) asociației poate prevedea posibilitatea vărsării unor plăți conform contractului de închiriere sau arendă (plăți pentru întreținerea și reparația proprietății comune, pentru o parte de servicii comunale) direct la contul asociației. Încasarea plăților pentru serviciile comunale și alte servicii, poate fi efectuată de asemenea în baza contractului încheiat între asociație și prestatorii de servicii și contractul încheiat între proprietari (chitiși, arendași) și asociație.

Conform art. 20 alin. (1) lit. a), b), d),e) și h) Legea 913/2000, în cazul în care asociaţia de coproprietari, prin activitatea sa, nu încalcă drepturile şi interesele proprietarilor apărate de lege, ea are dreptul să încheie contracte de gestionare şi/sau deservire a proprietăţii comune, ce aparţine asociaţiei de coproprietari, cu orice persoană fizică sau juridică, indiferent de forma de proprietate, în conformitate cu legislaţia; să organizeze deservirea de sine stătătoare a bunurilor imobiliare în condominiu; să stabilească pentru fiecare proprietar cuantumul plăţilor obligatorii conform cotei de participare; să execute lucrări şi să presteze servicii membrilor asociaţiei; să plătească cu mijloacele de pe conturile sale serviciile prestate şi lucrările executate în baza contractelor încheiate.

Potrivit, proceselor-verbale ale adunării de constituire a ACC nr. 55/632 din 03.02.2017 și a ședinței membrilor Consiliului din 01.03.2017, s-a dispus stabilirea tarifului pentru serviciile de reparații curente, reparații capitale, deservirea blocurilor locative și cheltuieli administrative reieșind din cota-parte constituită din suprafaţa totală (în metri pătraţi) a încăperilor ce îi aparțin fiecărui membru.

Astfel, A.P.C. „A0140-0006” întemeiat include în ordinele de încasare a numerarului plata lunară a serviciului pentru deservirea blocului locativ prestat pentru încăperile nr.112 com 12, nr.113 com12 din str. Ginta Latină,12/12, mun. Chișinău și nr.113 com 13 din str. Ginta Latină,12/13, mun. Chișinău ce aparțin cu drept de proprietate SRL „CEBACOT”.

Argumentele SRL „CEBACOT” că a transmis în locațiune SRL „Blue Shark” și SRL „Vion-Impex ” încăperile nelocativă, iar în scopul întreținerii sanitare și salubre, acestea au încheiat contracte direct cu ÎM Regia „Autosalubritate”, care prestează serviciul de evacuare și transportare a deșeurilor, precum și dispune de personal angajat, nu constituie temei de excludere din facturile lunare de plată serviciul deservire bloc locativ, deoarece plata acestui serviciu include și deservirea tehnică şi reparaţia echipamentelor tehnice din interiorul blocului, de gestionare a întregului complex locativ.

Conform pct. 2.15 din Statutul Asociației, aprobat la 03.02.2017, în cazul în care proprietarul încheie contractul pentru prestarea serviciilor de sinestătător, acesta se aduce la cunoștință conducerii Asociației. Această prevedere se răsfrânge și asupra cazului arendării încăperilor (f. d. 104-115).

Din conținutul contractelor încheiate între ÎM Regia „Autosalubritate”, SRL „Blue Shark” și SRL „Vion-Impex ” nu se deduce că serviciile de autosalubritate sunt prestate pentru încăperile nr.112 com 12, nr.113 com12 din str. Ginta Latină,12/12, mun. Chișinău și nr.113 com 13 din str. Ginta Latină,12/13, mun. Chișinău (f.d. 96-102).

Într-adevăr la materialele dosarului SRL „CEBACOT” a anexat acordul adițional la contractul privind transportarea deșeurilor nr. 1947 din 16 noiembrie 2020 încheiat cu ÎM Regia „Autosalubritate”, fără a fi indicat anul întocmirii acestui acord, potrivit căruia s-a decis

modificarea pct.1.2 și 3.3. din contractul privind transportarea deșeurilor nr.1947 din 16.11.2010 incluzând adresa dislocării obiectivului mun. Chișinău, str. Ginta Latină, 12/12, data inițierii 01.01.2022, însă acest act juridic nu constituie temei a de exclude serviciul deservirea blocului locativ și recalcularea datoriei, ținând cont că datoria la acest serviciu este formată încă din luna iulie 2018, nefiind respectat pct.2.15 din Statutul Asociației aprobat la 03.02.2017, și că lipsesc date că reclamanta dispune de containere pentru deșeuri (f. d. 148).

Or ÎM Regia „Autosalubritate" prestează serviciul de transportare a deșeurilor în baza contractului încheiat cu gestionarul fondului locativ A.P.C. „A0140-0006" în scopul prestării acestui serviciu pentru toți membrii săi.

Conform art.993 alin.(1), (2) și (7) Codul civil, oricine îşi poate alege în mod liber contractantul, dacă legea nu prevede altfel.

Părţile contractante pot încheia în mod liber, în limitele dispoziţiilor legale imperative, contracte şi pot stabili conţinutul lor.

Obligarea la încheierea unui contract este interzisă, cu excepţia cazului în care obligaţia de a contracta este prevăzută de lege sau dacă reiese dintr-o obligaţie asumată benevol.

Conform art.997 alin.(1) și (2) Codul civil, dacă deţine o poziţie dominantă pe piaţă, una din părţile contractante este obligată să contracteze în acest domeniu. Ea nu poate, sub sancţiunea prevăzută de lege, să impună clauze care contravin legislaţiei din domeniul concurenţei şi nici clauze abuzive.

Faţă de consumatori şi alte persoane care obţin ori folosesc bunuri, lucrări sau servicii în scopuri necomerciale nu se poate refuza fără motive temeinice încheierea unui contract dacă cealaltă parte are calitate de profesionist.

Articolul 14 alin. (1) Legea nr.913/2000 nu prevede obligativitatea încheierii contractului de prestare a serviciilor publice de gospodărie comunală în condominiu între gestionarul fondului locativ şi fiecare proprietar/chiriaş de încăpere al blocului locativ.

Iar pct. 17 din Regulamentul cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor locative, comunale și necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor și condițiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire și alimentare cu apă, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.191 din 29.02.2002, stabilește 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.P.C. „A0140-0006" nu deţine o poziţie dominantă pe piaţă pentru a fi obligată să contracteze, iar prestarea şi achitarea serviciilor comunale şi necomunale pentru proprietari a încăperilor din blocurile locative se efectuează în baza facturilor de plată emise lunar de gestionarul blocului locativ.

În acest context, instanța de judecată reține că art. 51 alin. (1) din Legea cu privire la locuințe nr. 75 din 30 aprilie 2015 prevede că prestarea şi achitarea serviciilor comunale şi necomunale pentru proprietari sau locatari se efectuează în baza contractelor încheiate direct între prestatorii de servicii şi proprietari sau locatari. În cazul în care contractul, din motive tehnice, nu poate fi încheiat direct cu proprietarii/locatarii, acesta se încheie între prestatorii de servicii şi administrator (asociaţia de proprietari în condominiu), care, la rândul său, încheie contracte cu fiecare proprietar/locatar.

Prin urmare, reieșind din circumstanțele stabilite în raport cu prevederile legale citate *ante*, instanța de judecată concluzionează că lipsește temeiul legal de a obliga A.P.C. „A0140-

0006” de a încheia cu SRL „CEBACOT” contract de administrare a cheltuielilor administrative, reparații capitale și serviciul de gestiune.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) Codul de procedură civilă, instanţa având în vedere că acțiunea reconvențională este respinsă, va respinge și solicitarea cu privire la încasarea cheltuielilor de judecată suportate de SRL „CEBACOT” în prezentul proces.

Referitor la cererea de chemare în judecată inițială, instanța reține următoarele.

Conform art. 774 alin. (1) și art. 776 Codul civil, 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. Obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

Articolul 858 alin. (2) Codul civil prevede că obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

Conform art. 37 alin. (3) din Legea cu privire la locuințe nr. 75 din 30 aprilie 2015, 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.

Astfel, ca urmare a prestării serviciilor locativ-comunale de către A.P.C. „A0140-0006”, acestea sunt utilizate și folosite de proprietarii/chiriașii încăperilor din blocurile aflate în gestiunea Asociației, care au obligația de a achita costul serviciilor în modul corespunzător.

Conform pct. 17 și pct. 18 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 Hotărârea Guvernului nr.191 din 29.02.2002, 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.

Achitarea plăţilor se efectuează de către proprietarii, chiriaşii şi locatarii caselor individuale, apartamentelor/încăperilor locuibile în cămine şi încăperilor nelocuibile din bloc, de regulă, prin instituţiile bancare şi oficiile poştale, dacă în contractele încheiate nu este prevăzut altceva. În cazul în care plata se achită direct furnizorilor, prestatorilor de servicii şi gestionarilor, casele lor trebuie să fie înzestrate cu aparate de casă cu memorie fiscală.

Proprietarii, chiriaşii şi locatarii caselor individuale, apartamentelor/încăperilor locuibile în cămine şi încăperilor nelocuibile din bloc achită plăţile pentru serviciile prestate în luna precedentă pînă la data indicată în factura de plată. La solicitarea consumatorilor, plata pentru serviciile prestate poate fi achitată în prealabil pe o durată convenită de părţi, conform condiţiilor propuse de ele şi stipulate în contract.

La fel, instanța de judecată învederează și prevederile art. 25 alin. (1) Legea serviciilor publice de gospodărire comunală nr. 1402-XV din 24 octombrie 2002, care stipulează că persoanele fizice şi 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 şi consumator.

Concomitent, instanța de judecată reține că în cazurile prestării serviciilor comunale de către gestionarul fondului locativ A.P.C. „A0140-0006”, prestarea serviciilor este efectuată în temeiul conturilor personale deschise pe numele proprietarului imobilului.

Or conform art. 25 alin. (5) Legea serviciilor publice de gospodărire comunală nr.1402-XV din 24 octombrie 2002, agenții economici care furnizează/prestează servicii de gospodărie comunală fără contracte cu consumatorii, în caz de neachitare a sumelor datorate, pot acționa conform prevederilor alin. (2) – (4).

Aliniatele (2) – (4) ale art. 25 Legea menționată supra prevăd dreptul operatorului să acționeze consumatorul în judecată în cazul în care ultimul nu achită datoria la serviciile prestate.

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

În consecință, având în vedere calitatea de proprietar a SRL „CEBACOT” asupra încăperilor nelocative nr.112 com 12, nr.113 com12 din str. Ginta Latină,12/12, mun. Chișinău și nr.113 com 13 din str. Ginta Latină,12/13, mun. Chișinău, precum și calitatea de membru al A.P.C. „A0140-0006”, SRL „CEBACOT” îi revine obligația de a achita cheltuielile pentru prestarea serviciilor locativ-comunale, care la 01 octombrie 2023 constituia suma totală de 147 896,09 lei (f. d. 156-158).

Dat fiind că cererea de chemare în judecată inițială este admisă, în conformitate cu art. 94 alin. (1) Codul de procedură civilă, SRL „CEBACOT” urmează să compenseze A.P.C. „A0140-0006” cheltuielile de judecată compuse din taxa de stat în sumă de 4 436,88 lei și cheltuieli poștale în sumă de 29,9 lei, fapt confirmat prin ordinele de plată nr. 221 din 16 martie 2021, nr. 481 din 27 iunie 2022 și nr. 357 din 15 noiembrie 2021, precum și facturile fiscale EAA004830504 din 18 martie 2021 și EAA005115955 din 12 aprilie 2021, nr.169 din 14 noiembrie 2023 (f. d. 16, 54-55, 59-60, 159).

Astfel, din considerentele menționate instanța de judecată concluzionează în necesitatea admiterii cererea de chemare în judecată depusă de către ACC nr. 55/632, succedată în drepturi de A.P.C. „A0140-0006” și respingerii acțiunii reconvenționale formulată de către SRL „CEBACOT”.

În conformitate cu art. art. 94, 236, 238-241 și 362 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța de judecată –

h o t ă r ă ș t e :

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de către ACC nr. 55/632, succedată în drepturi de A.P.C. „A0140-0006”.

Se încasează de la SRL „CEBACOT”, IDNO 1002600022566, cu sediul în mun. Chișinău, str. Drumul Viilor, 4/1, în beneficiul A.P.C. „A0140-0006”, IDNO 1017600008838, cu sediul în mun. Chișinău, str. Ginta Latină, 12/12, suma de 147 896,09 lei cu titlu de datorie pentru serviciile locativ-comunale acumulate în perioada până la 01 octombrie 2023 pentru încăperile nelocative nr. 112 com. 12, 113 com. 12 și nr. 113 com. 13 din mun. Chișinău, str. Ginta Latină 12/12 și str. Ginta Latină 12/13 ce aparțin cu drept de proprietate SRL „CEBACOT”, suma de 4 436,88 lei cu titlu de taxă de stat și suma de 29,9 lei cu titlu de cheltuieli poștale, iar în total 152 362 (una sută cincizeci și două mii trei sute șaizeci și doi) lei și 87 bani.

Se respinge ca fiind neîntemeiată acțiunea reconvențională formulată de către SRL „CEBACOT” împotriva ACC nr. 55/632, succedată în drepturi de A.P.C. „A0140-0006” cu privire la excluderea din facturi a plăților lunare pentru serviciul „deservire bloc locativ” calculat pentru încăperile nelocative nr. 112 com. 12, 113 com. 12 și nr. 113 com. 13 din mun. Chișinău, str. Ginta Latină 12/12 și str. Ginta Latină 12/13 ce aparțin cu drept de proprietate SRL „CEBACOT”, recalcularea datoriilor pentru serviciile facturate până la devenirea definitivă a hotărârii judecătorești, obligarea încheierii contractului de administrare a plăților pentru reparații capitale, serviciu de gestiune, administrare, și compensarea cheltuielilor de judecată compuse din taxa de stat și asistența juridică.

Hotărârea este cu drept de apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul instanței emitente.

Președintele ședinței,
Judecător **Petru Harmaniuc**