Instanța de fond: Judecătoria Chișinău (sediu Centru), judecător Sîrcu Tatiana.
Dosarul nr. 2a-862/25 (2-20142161-02-2a-03032025)

D E C I Z I E

25 iunie 2025 mun. Chişinău

Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ
al Curţii de Apel Centru

Instanța compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul: Panov Ana
Judecătorii: Corlăteanu Diana și Bagrin Lucia
Grefier: Jumiga Tamara

examinând în şedinţă de judecată publică cererea de apel declarată de Direcția Generală Locativ-Comunală și Amenajare a Consiliului municipal Chișinău, împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 26 noiembrie 2024,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SA „Termoelectrica” în interesele Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0277 către Direcția Generală Locativ-Comunală și Amenajare a Consiliului municipal Chișinău, Fominîh Raisa, Primăria municipiului Chișinău, Consiliul municipal Chișinău, intervenient accesoria Agenția Proprietății Publice privind încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată

a c o n s t a t a t:

Circumstanțele cauzei:

La 12 noiembrie 2020 reclamantul, SA „Termoelectrica” în interesele Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0277 s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva pârâților Direcția Generală Locativ Comunală și Amenajare a Consiliului Municipal Chișinău, Primăria municipiului Chișinău și Fominîh Raisa, solicitând încasarea, în mod solidar, a sumei de 14 227,69 lei, cu titlu de datorie pentru consumul energiei termice aferente apartamentului nr. 24 din strada Matei Basarab nr. 8, mun. Chișinău, acumulată până în luna mai 2020.

În motivarea acțiunii, reclamantul a invocat că între SA „Termoelectrica” și C.C.L. nr. 42 mun. Chișinău a fost încheiat contractul de livrare-utilizare a energiei termice nr. 42 din 16 octombrie 2006, prin care C.C.L. nr. 42 și-a asumat obligația de a achita lunar contravaloarea energiei termice furnizate. Din cauza neonorării

obligațiilor de plată de către locatari, C.C.L. nr. 42 a acumulat o datorie totală de 127 805,59 lei, devenind debitor față de SA „Termoelectrica”.

Partea reclamantă indică că Fominîh Raisa Mihail este proprietara unei cote de 3/8 din apartamentul situat în mun. Chișinău, strada Matei Basarab nr. 8, iar 5/8 din apartament reprezintă proprietate publică, fiind gestionată de Direcția Generală Locativ Comunală și Amenajare și Primăria municipiului Chișinău.

La 1 aprilie 2022, reclamantul SA „Termoelectrica” și-a concretizat acțiunea, înaintând pretenții și față de Consiliul Municipal Chișinău, întemeindu-și cererea în baza Legii nr. 523/1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale.

Prin urmare, reclamantul a solicitat încasarea, în mod solidar din contul pârâților Fominîh Raisa Mihail, Primăria mun. Chișinău, Direcția Generală Locativ Comunală și Amenajare a Consiliului Municipal Chișinău, și Consiliul Municipal Chișinău în beneficiul C.C.L. nr. 42 mun. Chișinău, a datoriei pentru consumul energiei termice în sumă de 14 227,69 lei, acumulată până în luna mai 2020 pentru apartamentul nr. 24 din str. Matei Basarab,8, mun. Chișinău; încasarea, în mod solidar, din contul pârâților Fominîh Raisa Mihail, Primăria mun.Chișinău, Direcția Generală Locativ Comunală și Amenajare a Consiliului Municipal Chișinău și Consiliul Municipal Chișinău în beneficiul SA „Termoelectrica”, a taxei de stat în mărime de 410,97 lei și altor cheltuieli de judecată suportate în legătura cu înaintarea acțiunii în judecată.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 26 noiembrie 2024, s-a admis parțial acțiunea depusă de SA „Termoelectrica” în interesele Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0277.

S-a încasat din contul Direcției Generale Locativ-Comunale și Amenajare a Consiliului municipal Chișinău în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0277, datoria pentru consumul energiei termice acumulată în perioada de până în luna mai 2020, pentru locul de consum: municipiu Chișinău, *****, în mărime de 14 227,69 lei.

S-a încasat din contul Direcției Generale Locativ-Comunale și Amenajare a Consiliului municipal Chișinău, în beneficiul SA „Termoelectrica”, cheltuielile de judecată, constituite din: taxă de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată în mărime de 410,97 lei. În rest, cererea de chemare în judecată s-a respins, ca fiind neîntemeiată.

S-a încasat din contul Direcției Generale Locativ-Comunale și Amenajare a Consiliului municipal Chișinău, în beneficiul Statului, taxa de stat în mărime de 15,86 lei.

Solicitarea apelantei:

Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, la 18 decembrie 2024, Direcția Generală Locativ-Comunală și Amenajare a Consiliului municipal Chișinău a depus apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 26 noiembrie 2024, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanței de fond, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

Argumentele părților:

În motivarea cererii de apel, apelanta/pârâtă Direcția Generală Locativ-Comunală și Amenajare a Consiliului municipal Chișinău a invocat că nu este proprietara bunului imobil - apartamentului 24 din str. Matei Basarab, 8, mun. Chișinău.

Afirmă că argumentele instanței de fond nu corespund realității, fiindcă potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, și anume înscrierii cadastrale asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, proprietari ai bunului imobil încăperea locativă - apartamentul nr. 24, amplasat în *****, sunt Fominîh Raisa Mihail asupra 3/8 cotă-parte, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 14 ianuarie 2010 în temeiul Deciziei Curții Supreme de Justiție nr. 2ra-1794/09 din 21 octombrie 2009 și Republica Moldova asupra 5/8 cotă-parte, înregistrat în temeiul certificatului de succesiune vacantă nr. 5256 din 8 octombrie 2015, înregistrarea dreptului fiind efectuată la 20 noiembrie 2015.

Relatează că potrivit planului geometric al încăperii izolate cu numărul cadastral ***** suprafața încăperii constituie 50,7 m.p. alcătuită din 2 încăperi izolate (odaia locativă 14,1 m.p., + odaia locativă 17,5 m.p.) și încăperile auxiliare (WC 1,1 m.p. + baie 2,1 m.p. + bucătărie 8,1 m.p. + coridor 7,8 m.p.). Suprafața totală încăperilor auxiliare constituie 19,1 m.p.

Notează că prin răspunsul nr. 01 din 16 august 2024, Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0277 a informat Direcția Generală Locativ-Comunală și Amenajare a Consiliului municipal Chișinău despre faptul că în temeiul deciziei Curții Supreme de Justiție nr. 2ra-l794/09 din 21 octombrie 2009, Fominîh Raisa deține 3/8 cota-parte din *****, care constituie odaia cu suprafața de 14,1 m2, iar Kruselnițckii Ghenadie deține 5/8 cota-parte din apartament, care constituie odaia cu suprafața de 17,5m2. După decesul lui Kruselnițckii Ghenadie, în temeiul certificatului de succesiune vacantă nr. 5256 din 08 octombrie 2015 și a procesului-verbal de transmitere cu titlu gratuit nr. 12/15 din 03 decembrie 2015, eliberat de Inspectoratul Fiscal de Stat Chișinău, cota-parte de 5/8 din apartament sunt incluse în Registrul fondurilor fixe a Direcției Generale Locativ- Comunale și Amenajare. Contul personal pe ***** a fost divizat în baza deciziei Curții Supreme de Justiție nr. 2ra-1794/09 din 21 octombrie 2009 și cererii nr. 01 din 24 noiembrie 2014 de la Fominîh Raisa. În anul 2018 la energia termică a fost

conexat contul personal: nr. 24A (plătitor Fominîh Raisa cu suprafața de 19,01 m2) la contul personal nr. 24 (plătitor Statul Republica Moldova cu suprafața de 31,69 m2).

Astfel, indică că în urma examinării extrasului din fișa locuinței și extrasului din tabelul nominal pe apartamentul nr. 24/24A, anexate la răspunsul Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0277, s-a constatat că conform extrasului din contul personal nr. 24 eliberat de APC A0150-0277, pe locatarul - Direcția Generală Locativ-Comunală și Amenajare, suprafața locuibilă constituie 17,5 m.p., total suprafața utilă -31,69 m.p. în contul personal sunt incluse următoarele persoane: Kruselnițckii Ghenadie și Republica Moldova (Primăria municipiului Chișinău). Iar, conform extrasului din contul personal nr. 24A, deschis de APC A0150-0277 pe Fominîh Raisa, suprafața locuibilă constituie 14,1 m.p., total suprafața utilă - 19,01 m.p. în contul personal sunt incluse următoarele persoane: Fominîh Raisa, Fominîh Nicolai și Budescu Elena.

Învederează că potrivit procesului- verbal de constatare al Direcției Generale Locativ-Comunală și Amenajare, nr. 12 din 12 decembrie 2024 ora 14.30, efectuat la adresa apartamentului în litigiu s-a constatat următoarele: ușa de la odaia mare (l7,5 mp) este închisă (vizual nu s-a depistat încuietoare cu lacăt sau oricare tip) în schimb este încleiată cu lipici în locuri și este lipită o bucată de hârtie (în 2 locuri) cu mențiunea - sigilat „Executor judecătoresc Igor Doroftei cu 11 noiembrie 2014”. Din spusele doamnei Fominîh Raisa în prezent în apartamentul nr. 24 ea locuiește împreună cu fiul. Iar, din spusele doamnei Petco Silvia (administrator APC) în apartamentul nr. 24 locuiesc 3 persoane: Fominîh Raisa, împreună cu fiul și nora. Din spusele administratoarei în anul 2015 contul pentru energia termică este unic pentru apartamentul nr. 24, din spusele doamnei Fominîh Raisa, ea achită doar o cotă parte pentru 23 mp, după formula calculată de dumneaei, faptul despre care a informat administratorul. Cheia de la ușa de la intrare în apartamentul nr. 24 deține doar doamna Fominîh Raisa.

Remarcă despre faptul că autoritățile publice locale nu au acces la apartamentul menționat, și nu folosesc nici spațiu locuibil (17,5 m^2) și nici spațiu auxiliar (bucătărie, bloc sanitar, etc) - (19, l m2), pentru care SA „Termoelectrica” le-a impus obligația de plată la serviciul de alimentare cu energie termică.

Totodată, notează că prin răspunsul executorului judecătoresc Doroftei Igor nr. R064- 135/172/173/2020 din 11 septembrie 2024, Direcția Generală Locativ-Comunală și Amenajare a fost infomată că odaia cu suprafața 17,5 m2 apartamentul nr. 24 din ***** nu putea fi sigilată, deoarece procedura de executare a fost încetată (sigiliu executorului judecătoresc a fost aplicat la momentul instalării lui Kruselnițckii Ghenadie în anul 2014). După încetarea procedurii susmenționate, sigiliul din 11 noiembrie 2014 a fost scos de către executorul judecătoresc.

Respectiv, constată că locatarii apartamentului menționat (Fominîh Raisa, Fominîh Nicolai și Budescu Elena) au în folosință liberă și permanentă suprafața locuibilă 14,1 m^2 și suprafața auxiliară de uz comun 19,1 m^2. Totodată, consideră că suprafața totală (50,7 m2) a apartamentului de iure este în folosința locatarilor menționați și de către autoritățile publice locale nu este îngrădit accesul de a folosi suprafața apartamentului în cauză.

Instanța de fond a dat o apreciere unilaterală asupra probelor prezentate de SA „Termoelectrica".

Totodată punctează că somația (notificarea „Termoelectrica" SA privind existența datoriei nr. 79/221 din 16 martie 2020) a fost expediată Primăriei municipiului Chișinău și Direcției generale locativ-comunale și amenajare pe adresele juridice - bd. Ștefan cel Mare, 83 și str. Mihai Eminescu, 33, mun.Chișinău. În factura îndreptată spre plată plătitorului Direcția Generală Locativ-Comunală și Amenajare - Fomihîh Raisa, pentru luna mai 2020 nr. 10001250024000 pentru suprafața totală a apartamentului (50,70 m2) și în notificarea „Termoelectrica" SA privind existența datoriei nr.79/221 din 16 martie 2020 expediată Primăriei municipiului Chișinău și Direcției generale locativ-comunale și amenajare figurează una și aceeași suma datoriei - 14 227,69 lei.

Evidențiază că având în vedere faptul că pârâta Fominîh Raisa folosește nu numai 3/8 cota-parte din suprafața totală a apartamentului, dar și încăperile auxiliare în întregime (19,1 m2), consideră că instanța de fond eronat a obligat Direcția Generală Locativ-Comunală și Amenajare a Consiliului municipal Chișinău să achite datoria în suma de 14 227,69 lei

La fel, precizează că chiar și în situația în care se reține argumentele pârâtei Fominîh Raisa invocate în instanța de fond precum că achită periodic, aleatoriu, unele sume pentru consumul energiei termice, consideră că Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0277 cu certitudine erau în cunoștința de fapt că doar Fominîh Raisa, Fominîh Nicolai și Budescu Elena folosesc în întregime suprafața totală a apartamentului, și trebuiau să insiste asupra achitării în baza unei formule corecte, luând în considerare că Fominîh Raisa folosește o suprafață mai mare decât cea calculată în extrasul din contul personal nr. 24A.

Consideră că datoria acumulată pentru energia termică pe apartamentul nr. 24 din str. Matei Basarab, 8, de până la 3 decembrie 2015 în suma de 1 696,47 lei, nicidecum nu poate fi impusă autorităților publice locale, luînd în considerare că potrivit art. 510 din Codul civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Astfel, în primul rînd constată că suma solicitată de SA „Termoelectrica" de la Direcția generală locativ-comunală și amenajare a Consiliului mun. Chișinău în mărime de 14 227,69 lei este calculată incorect.

La fel, menționează că instanța de fond a ignorat faptul că Direcția Generală Locativ-Comunală și Amenajare a Consiliului municipal Chișinău nu are relații contractuale cu SA „Termoelectrica” și nu a beneficiat de servicii de energie termică, nu a primit facturi pentru servicii de aprovizionare de energia termică, nu efectuează și nu a efectuat careva plăți întru stingerea datoriilor pentru consumul energiei termice pentru locul de consum: municipiul Chișinău, *****.

La 19 iunie 2025, reprezentantul Primăriei mun. Chișinău a depus referință asupra cererii de apel, solicitând admiterea cererii de apel declarate de Direcția Generală Locativ-Comunală și Amenajare a Consiliului municipal Chișinău.

Termenul de declarare a apelului:

În conformitate cu prevederile art. 362 alin. (1) din Codul de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

În acest context, având în vedere că dispozitivul hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) a fost pronunțat la 26 noiembrie 2024, iar cererea de apel a fost depusă la 18 decembrie 2024 (f. d. 233-234 vol. I), Colegiul judiciar constată că aceasta a fost declarată în termen.

Poziția părților în apel:

În ședința de judecată a instanței de apel, reprezentantul apelantei Direcția Generală Locativ-Comunală și Amenajare a Consiliului municipal Chișinău, Tcaciuc Denis a susținut apelul în sensul declarat. A solicitat admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi decizii de respingere a acțiunii.

Intimata Fominih Raisa și reprezentantul acesteia, avocatul Bodrug Alexandru în ședința de judecată a instanței de apel a solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii instanței de fond.

Reprezentantul intimatei SA „Termoelectrica”, Puiu Igor în ședința de judecată a instanței de apel a solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii instanței de fond.

În ședința de judecată a instanței de apel, reprezentantul intimatei administratorul Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0277, Petco Silvia a solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii instanței de fond.

În ședința de judecată a instanței de apel, reprezentanți intimaților Primăria municipiului Chișinău, Consiliul municipal Chișinău și a intervenientului accesoria Agenția Proprietății Publice nu s-au prezentat, procedura de citare a fost respectată. Astfel, instanța de apel consideră posibilă examinarea cauzei în apel, în lipsa părților care nu s-au prezentat. Or, potrivit art. 379 alin. (2) din Codul de procedură civilă, neprezentarea în şedinţa de judecată a apelantului sau a intimatului, a

reprezentanţilor acestora, precum şi a unui alt participant la proces, citaţi legal despre locul, data şi ora şedinţei, nu împiedică judecarea apelului.

Aprecierea instanţei de apel:

Audiind explicaţiile părţilor prezente, analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii contestate, prin prisma argumentelor invocate în cererea de apel, în raport cu materialele dosarului, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru consideră cererea de apel ca fiind neîntemeiată şi urmează a fi respinsă, cu menţinerea hotărârii contestate a primei instanţe, din motivele ce succed.

În acord cu prevederile art. 385 lit. a) din Codul de procedură civilă, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărârea primei instanţe.

În temeiul art. 373 alin. (1), (2), (3) din Codul de procedură civilă, instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanţa de apel se pronunţă în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanţă.

Colegiul judiciar, verificând legalitatea şi temeinicia hotărârii primei instanţe în raport cu prevederile art. 238-241 din Codul de procedură civilă constată că, dispoziţiile procedurale invocate au fost respectate în tot, astfel instanţa de fond a dat o apreciere corectă raportului juridic stabilit între părţi, a constatat şi elucidat pe deplin circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, concluziile instanţei de fond expuse în hotărâre fiind în corespundere cu probele administrate, iar normele de drept material au fost aplicate corect.

Potrivit recomandărilor avizului nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, o motivaţie şi o analiză clară sunt cerinţele fundamentale ale hotărârilor judecătoreşti şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil.

Totodată, Colegiul judiciar consideră necesar să menționeze că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al apelantului, ci va analiza doar motivele decisive pentru soluționarea prezentei cauze (a se vedea Gard Ruiz vs Spania (Marea Cameră), 21 ianuarie 1999, parag.26, Moreira Fereira vs Portugalia (nr.2) (Marea Cameră), 11 iulie 2017, parag.84,98).

Instanța de apel reține că, la 12 noiembrie 2020, reclamanta SA „Termoelectrica” în interesele Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0277 s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva pârâților Direcția Generală Locativ Comunală și Amenajare a Consiliului Municipal Chișinău, Primăria municipiului Chișinău și Fominih Raisa, solicitând încasarea, în mod solidar, a sumei de 14 227,69 lei, cu titlu de datorie pentru consumul energiei termice aferente apartamentului nr. 24 din strada Matei Basarab nr. 8, mun. Chișinău, acumulată până în luna mai 2020.

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, prima instanță a concluzionat asupra temeiniciei parțiale a acțiunii depuse de SA „Termoelectrica” în interesele Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0277 și a a încasat din contul Direcției Generale Locativ-Comunale și Amenajare a Consiliului municipal Chișinău în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0277, datoria pentru consumul energiei termice acumulată în perioada de până în luna mai 2020, pentru locul de consum: municipiu Chișinău, *****, în mărime de 14 227,69 lei. A încasat din contul Direcției Generale Locativ-Comunale și Amenajare a Consiliului municipal Chișinău, în beneficiul SA „Termoelectrica”, cheltuielile de judecată, constituite din: taxă de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată în mărime de 410,97 lei. În rest, cererea de chemare în judecată s-a respins, ca fiind neîntemeiată. La fel, s-a încasat din contul Direcției Generale Locativ-Comunale și Amenajare a Consiliului municipal Chișinău, în beneficiul Statului, taxa de stat în mărime de 15,86 lei.

Conform art. 5 din Codul de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.

În acord cu art. 27 alin. (1) din Codul de procedură civilă, disponibilitatea în drepturi se afirmă în posibilitatea participanților la proces, în primul rând a părților, de a dispune liber de dreptul subiectiv material sau de interesul legitim supus judecății, precum şi de a dispune de drepturile procedurale, de a alege modalitatea şi mijloacele procedurale de apărare.

În conformitate cu art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

În sensul art. 130 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. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficiența

pentru soluționarea cauzei. Ca rezultat al aprecierii probelor, instanţa judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe şi respingerea altor probe, precum şi argumentarea preferinței unor probe faţă de altele.

Colegiul judiciar, analizând materialele cauzei și probatoriul administrat, în coroborare cu legislația pertinentă aplicabilă și motivele invocate de pârâta/apelantă în susținerea poziției sale, concluzionează despre temeinicia și corectitudinea hotărârii date de prima instanță și caracterul formal al cererii de apel.

Din actele şi lucrările dosarului rezultă că la 16 octombrie 2006, între SA „Termoelectrica” (până la modificarea denumirii SA „Termocom”) și Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0277 (până la modificarea denumirii C.C.L. nr. 42) a fost încheiat contractul de livrare-utilizare a energiei termice în apă caldă nr. 42 (f. d. 12-13 verso).

Astfel, în temeiul pct. 2.1 din contractul menționat, SA „Termoelectrica” s-a obligat să asigure livrarea energiei termice Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0277 până la hotarul de delimitare a apartenenței de balanță a rețelelor termice cu parametrii agentului termic conform regimului de temperatură și hidraulic de la sursele de producere a energiei termice (f. d. 12).

Iar, în virtutea prevederilor pct. 4.2 al contractului enunțat rezultă cert că, SA „Termoelectrica” lunar, înaintează Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0277, conturile de plată în care este reflectată cantitatea de energie termică consumată pentru luna calendaristică cu divizarea pe tipuri de consum și suma datoriei pentru energia termică consumată în lunile precedente. Conturile de plată recepționate, urmează a fi achitate de Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0277 până la data de 30 a lunii următoare (f. d. 12 verso).

Conform art. 774 alin. (1) Cod civil, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face.

În sensul art. 776 Cod civil, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

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

Concomitent, art. 51 alin. (1) din Legea cu privire la locuințe nr. 75 din 30 aprilie 2015, statuează că, prestarea şi achitarea serviciilor comunale şi ne comunale 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 în condominiu), care, la rândul său, încheie contracte cu fiecare proprietar/locatar.

La fel, inerente sunt și pct. 17 și 18 din Regulamentul cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor locative, comunale și ne comunale 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 19 februarie 2002, plățile pentru serviciile locative, comunale şi ne comunale se percep de la proprietarii, chiriașii 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 plăților se efectuează de către proprietarii, chiriașii și locatarii caselor individuale, apartamentelor/încăperilor locuibile în cămine şi încăperilor nelocuibile din bloc, de regulă, prin instituțiile bancare şi oficiile poștale, 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, chiriașii şi locatarii caselor individuale, apartamentelor/încăperilor locuibile în cămine şi încăperilor nelocuibile din bloc achită plățile pentru serviciile prestate în luna precedentă până la data indicată în factura de plată. La solicitarea consumatorilor, plata pentru serviciile prestate poate fi achitată în prealabil pe o durată convenită de părți, conform condițiilor propuse de ele şi stipulate în contract.

Mai mult ca atât, norma cuprinsă în art. 25 alin. (1) din Legea serviciilor publice de gospodărire comunală nr.1402 din 24 octombrie 2002 prevede 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.

Analizând materialul probatoriu administrat la dosar în coraport cu normele legale citate mai sus, instanţa de apel conchide că, prima instanţă corect a concluzionat în sensul temeiniciei parțiale a acțiunii înaintate de SA „Termoelectrica” în interesele Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0277 cu privire la încasarea din contul Direcției Generale Locativ-Comunale și Amenajare a Consiliului municipal Chișinău, a datoriei pentru consumul energiei termice acumulată în perioada de până în luna mai 2020, pentru locul de consum: municipiu Chișinău, *****, în mărime de 14 227,69 lei. Or, din materialele dosarului se confirmă cu certitudine că, ultima nu și-a onorat obligația de plată a energiei termice consumate.

Totodată, cu referire la argumentele apelantei precum că, între Direcția Generală Locativ-Comunală și Amenajare a Consiliului municipal Chișinău și SA

„Termoelectrica” nu a fost încheiat nici un contract și, respectiv, ultima nu are dreptul să ceară plata pentru energia termică furnizată, Colegiul civil consideră că nu poate fi reținut, deoarece în cazul de prestare a serviciilor publice de gospodărie comunală, indiferent de faptul dacă a fost sau nu încheiat contract în acest sens cu consumatorul, acesta urmează să achite serviciile prestate.

Or, lipsa unui contract scris nu scutește consumatorul de obligația de a achita serviciul efectiv prestat. De altfel, locul de consum, *****se află în gestiunea Asociației de Proprietari din Condominiu A0150-0277, care a încheiat cu SA „Termoelectrica” contractul de livrare-utilizare a energiei termice în apă caldă nr. 42 din 16 octombrie 2006, iar Direcția Generală Locativ-Comunală și Amenajare, în calitate de gestionar al apartamentului enunțat a acceptat prestarea și a beneficiat de servicii comunale în volum deplin, fără întreruperi, în conformitate cu normele și tarifele în vigoare.

Aderent, Colegiul învederează că în cazul de prestare a serviciilor publice de gospodărie comunală în lipsa contractelor încheiate cu consumatorii, aceștia din urmă sunt obligați să achite contravaloarea serviciilor prestate, conform facturilor primite, iar această obligație rezidă din prevederile art. 25 alin. (5) din Legea serviciilor publice de gospodărire comunală, în care este indicat într-o manieră certă și clară că, agenții economici care furnizează/prestează servicii de gospodărie comunală fără contracte cu consumatorii, în caz de neachitare a sumelor datorate, pot acționa conform prevederilor alin. (2)-(4).

La rândul său, alin. (2)-(4) din art. 25 din Legea respectivă prevăd acțiunile ce pot fi întreprinse de către operator în privința consumatorilor care nu achită serviciile prestate, inclusiv acționarea în judecată.

Distinct de cele enunțate, nu pot fi reținute nici alegațiile invocate în apel cu referire la faptul că Direcția Generală Locativ-Comunală și Amenajare a Consiliului municipal Chișinău nu are acces la apartamentul menționat, și nu folosește nici spațiu locuibil (17,5 m2) și nici spațiu auxiliar (bucătărie, bloc sanitar, etc) - (19, l m2), pentru care SA „Termoelectrica” le-a impus obligația de plată la serviciul de alimentare cu energie termică.

Aici, Colegiul judiciar reliefează că conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral ***** din ***** (f. d. 194) îl deține Fominih Raisa cu cota de **3/8**, drept înregistrat în registrul bunurilor imobile la 14 ianuarie 2010 în temeiul deciziei Curții Supreme de Justiție nr. 2ra-1794/09 din 21 octombrie 2009, și Republica Moldova -cota de **5/8**, drept înregistrat la 20 noiembrie 2015 în baza certificatului de succesiune vacantă nr. 5256 din 08 octombrie 2015 (f. d. 6 vol. I). Totodată, se reține că în temeiul procesului-verbal de transmitere cu titlu gratuit nr. 12/15 din 3 decembrie 2015, a fost transmis Direcției General Locativ-Comunală și Amenajare a Consiliului municipal Chișinău, 5/8 cotă parte din apartamentul *****(f. d. 156).

Astfel, Completul judiciar subliniază că actele cauzei denotă indubitabil că Direcția Generală Locativ-Comunală și Amenajare a Consiliului municipal Chișinău, este deținător al 5/8 cotă parte din bunul imobil cu numărul cadastral ***** din *****, mun. Chișinău, iar pretinsul argument că nu utilizează cota sa parte, nu o exonerează de obligația de plată a serviciilor comunale. Or, în condițiile în care invocă că ceilalți co locatari utilizează spațiile care-i aparțin, urmează să-și revendice dreptul pretins încălcat în instanța de judecată.

Aderent, prima instanță corect a subliniat că din ordinele de plată prezentate de pârâta Fominîh Raisa (f. d. 66-77) se atestă că ultima achita regulat sumele calculate pentru energia termică utilizată conform suprafeței repartizate. Astfel, conform extrasului fișei locuinței se desprinde că la adresa ***** sunt înregistrate 2 camere, ***** și *****A (f. d. 53-54). Totodată, în baza fișei mijlocului fix nr. 10438 la adresa *****, apartamentul nr. 24 (5/8), acesta se află la evidența Direcției General Locativ-Comunală și Amenajare a Consiliului municipal Chișinău (f. d. 154). Prin urmare, pârâta Fominîh Raisa și-a executat obligațiile de plată pentru energia termică consumată.

La caz, prima instanță temeinic a concluzionat asupra lipsei diligenței din partea Direcției General Locativ-Comunală și Amenajare a Consiliului municipal Chișinău la achitarea serviciilor comunale livrate, în sumă de 14 227,69 de lei, acumulată în perioada de până în luna mai 2020, pentru ***** din *****.

De altfel, Colegiul judiciar enunță că deși Direcția Generală Locativ-Comunală și Amenajare a Consiliului municipal Chișinău nu neagă faptul că nu a achitat pentru serviciile prestate, nici nu a contestat factura pentru locul de consum: municipiu Chișinău, *****, în mărime de 14 227,69 lei. Cu atât mai mult că nu a prezentat vreun act care să confirme că Fominîh Raisa utilizează întreg spațiul locativ.

Referitor la solicitarea reclamantei SA „Termoelectrica” privind încasarea cheltuielilor de judecată, Colegiul judiciar o consideră întemeiată, din motivele ce succed.

În conformitate cu art. 82 din Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a pricinii.

În temeiul art. 83 alin. (1) - (2) din Codul de procedură civilă, taxa de stat reprezintă o sumă care se percepe, în temeiul legii, de către instanța judecătorească în beneficiul statului de la persoanele în ale căror interese se exercită actele procedurale de judecare a cauzei civile sau cărora li se eliberează copii de pe documente din dosar. În acțiunile patrimoniale, taxa de stat se determină în funcție de caracterul şi valoarea acțiunii, iar în acțiunile nepatrimoniale şi în alte cazuri prevăzute de lege, în proporții fixe, conform Legii taxei de stat.

Conform art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii

care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pârâtului - proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Ținând cont de prevederile sus enunțate, instanţa de fond just a conchis că taxa de stat aferentă judecării cauzei, urmează a fi încasată de la Direcția Generală Locativ-Comunală și Amenajare a Consiliului municipal Chișinău în beneficiul SA „Termoelectrica”, în mărime de 410 lei cu titlu de taxa de stat, achitată prin ordinul de plată nr. 1940 din 21 mai 2019 prin care a achitat taxa de stat în mărime de 410,97 lei (f.d. 2)

La fel, instanța de fond corect a dispus și compensarea cheltuielilor legate de plata taxei de stat în mărime de 15,86 lei, care constituie diferența taxei de stat, neachitate de reclamant la depunerea acțiunii, în conformitate cu dispozițiile art. 3 alin. (1) lit. a) din Legea taxei de stat nr. 1216/1992 (în vigoare la data apariției raportului juridic litigios) care stabilește plafonul de 3% din suma ce urmează a fi încasată.

În concluzie, Colegiul judiciar constată că prima instanţă a dat o apreciere obiectivă şi justă probelor administrate, a constatat şi elucidat pe deplin toate circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzei şi corect a aplicat normele de drept material şi procedural, adoptând o hotărâre legitimă în corespundere cu cerinţele legii, astfel temei pentru admiterea apelului nu sunt.

În acest sens, Colegiul civil relevă că argumentele invocate de apelantă, în susținerea poziției lor, nu pot fi reținute de către instanța de apel, deoarece se combat cu cele invocate supra şi se axează asupra circumstanțelor care au fost constatate şi elucidate pe deplin de instanța de fond, având la bază cumulul de probe, care au fost administrate şi apreciate cu respectarea normelor de drept procedural şi susținute de normele de drept material.

Distinct de cele indicate, instanța de apel, prin prisma jurisprudenței CEDO și anume cauza Rebait și alții vs France nr. 26561/1995, unde Comisia a menționat că ” ... art. 6 § 1 al Convenției, nu impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes”, consideră necesar de a respinge și alte argumente invocate în apel, mai mult că acestea nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Având în vedere faptul că circumstanțele cauzei au fost constatate de către prima instanță şi nu este necesară verificarea suplimentară a cărorva dovezi, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru ajunge la concluzia de a respinge cererea de apel și de a menține hotărârea contestată.

În conformitate cu prevederile art. 385 lit. a), art. 389, art. 390 Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru-

d e c i d e :

Se respinge cererea de apel declarată de Direcția Generală Locativ-Comunală și Amenajare a Consiliului municipal Chișinău.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 26 noiembrie 2024.

Decizia este definitivă și executorie din momentul emiterii, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiţie în termen de 2 luni de la comunicarea deciziei integrale, prin intermediul Curţii Supreme de Justiţie.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Panov Ana

Judecătorii: Corlăteanu Diana

Bagrin Lucia