Prima instanță: Judecătoria Chișinău (sediul Centru), judecător Sîrbu Dan
Dosarul nr. 2a-2583/25 (2-25024387-02-2a-18072025)

D E C I Z I E

24 septembrie 2025 mun. Chişinău

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

Instanța compusă din:
Preşedintele completului, judecătorul: Arhip Valeriu
Judecătorii: Corlăteanu Diana și Ghedrovici Nicolae

examinând în procedură scrisă, cererea de apel declarată de Mânăscurtă Stela și Mânăscurtă Ghenadie împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 04 iunie 2025, adoptată în cauza civilă, în procedura cererilor cu valoare redusă la cererea de chemare în judecată înaintată de SA „Termoelectrica” împotriva lui Mânăscurtă Ghenadie și Mânăscurtă Stela, intervenient accesoriu Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr. 13 din Chișinău cu privire la încasarea în mod solidar a datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată,

a c o n s t a t a t :

Circumstanțele cauzei:

La 20 februarie 2025, SA „Termoelectrica” a depus în instanța de judecată acțiune împotriva lui Mânăscurtă Ghenadie și Mânăscurtă Stela, intervenient accesoriu Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr. 13 din Chișinău solicitînd încasarea în mod solidar din contul pârâților în beneficiul său, datoria pentru consumul energiei termice acumulată pentru perioada august 2024 - decembrie 2024 (inclusiv), pentru apartamentul ***** din strada*****, mun. Chișinău, precum și compensarea cheltuielilor de judecată (f.d. 4-7).

În motivarea cererii de chemare în judecată SA „Termoelectrica” a invocat că, potrivit contractului nr. 556013 din 16 august 2024, încheiat între SA „Termoelectrica” și Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr. 13 din Chișinău, ultimul și-a asumat participarea ca intermediar de servicii, care este reprezentant autorizat al consumatorilor din blocurile de locuit.

Conform informației din Registrul bunurilor imobile, pârâții Stela Mânăscurtă și Ghenadie Mânăscurtă, sunt proprietarii apartamentului **********, mun. Chișinău.

Indică partea reclamantă că din cauza neonorării obligațiilor de plată, la data de 31 decembrie 2024, datoria pârâților Stela Mânăscurtă și Ghenadie Mânăscurtă, la

consumul de energie termică constituia suma de 12 752,40 lei, devenind astfel debitorii SA „Termoelectrica”.

Conform facturii (documentului de plată) pentru energia termică, pârâții Stela Mânăscurtă și Ghenadie Mânăscurtă, proprietari al apartamentului ***** din strada*****, mun. Chișinău, până la 31 decembrie 2024, au acumulat o datorie la plata energiei termice în mărime de 12 752,40 lei.

În drept, SA „Termoelectrica” își întemeiază pretențiile pe prevederile art. 9, alin. (2), lit. a), 10, alin. (1) și (2), 11, alin. (1) și (2), 16, alin. (2), lit. g), 19, alin. (1) și (2), 992-1018, 774, 776, 858, 901, 861, alin. (3), 863, alin. (1), lit. b), 901, 916 Cod civil, art. 25 al Legii nr. 1402 din 24 octombrie 2002 serviciilor publice de gospodărire comunală, art. 37, alin. (3), art. 51 al Legii 75 din 30 aprilie 2015 cu privire la locuințe, art. 40 alin. (2) al Legii nr. 92 din 29 mai 2014 cu privire la energia termică și promovarea cogenerării, art. art. 9, 33, 331, 94 (1), 166, 167, 206 (1), 206 (1), 276^2 , Cod de procedură civilă.

Poziţia instanţei de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 04 iunie 2025, s-a admis cererea cu valoare redusă înaintată de SA „Termoelectrica” împotriva Stelei Mânăscurtă și lui Ghenadie Mânăscurtă, intervenient accesoriu Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr. 13 din Chișinău cu privire la încasarea în mod solidar a datoriei, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

S-a încasat în mod solidar de la Stela Mânăscurtă, IDNP *****, și de la Ghenadie Mânăscurtă, IDNP *****, în beneficiul SA „Termoelectrica”, IDNO 1003600026295, cu sediul în mun. Chișinău, str. Tudor Vladimirescu 6, suma de 12 752,40 (doisprezece mii șapte sute cincizeci și doi,40) lei cu titlu de datorie pentru consumul energiei termice acumulată pentru perioada august 2024 - decembrie 2024 (inclusiv), suma de 200,00 (două sute,00) lei cu titlu de taxă de timbru și suma de 560,06 (cinci sute șaizeci,06) lei cu titlu de taxă de stat achitată la momentul înaintării acțiunii, iar în total suma de 13 512,46 (treisprezece mii cinci sute doisprezece,46) lei.

Solicitarea apelantei:

Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, la 4 iulie 2025, Mânăscurtă Stela și Mânăscurtă Ghenadie au depus apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 4 iunie 2025, solicitând admiterea cererii de apel, casarea integrală a hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii ca fiind neîntemeiată.

Argumentele apelului:

În motivarea cererii de apel, Mânăscurtă Stela și Mânăscurtă Ghenadie au invocat că nu sunt de acord cu hotărârea instanței de fond.

În susținerea poziției au invocat că întrucât nu le-a fost comunicată, conform legii, cererea de chemare în judecată împreună cu înscrisurile anexate acesteia, le-a fost încălcat dreptul la apărare, garantat de dispoziţiile Codului de procedură civilă.

Consideră că instanţa de fond a reţinut în mod eronat, că lipsa prezentării lor la Oficiul Poştal pentru ridicarea corespondenţei ar reprezenta un comportament pasiv din partea sa. O asemenea concluzie contravine dispoziţiilor art. 100 alin. (1) din Codul de procedură civilă, care stabilesc clar că actele de procedură se comunică părţilor prin poştă, cu scrisoare recomandată şi cu aviz de primire sau prin alte mijloace care să asigure transmiterea textului şi confirmarea primirii acestuia.

Relatează apelanții că instanţa de fond a dispus încasarea sumei pentru perioada august 2024 - decembrie 2024, însă apelanţii sunt proprietari ai bunului imobil - apartamentul ***** din strada Mitropolit Gavril Bănulescu Bodoni, 11 în baza contractului de vînzare - cumpărare din 18 decembrie 2024, înregistrat în registrul bunurilor imobile la 15 ianuarie 2025.

Cu privire la concluzia instanţei de fond potrivit căreia pârâţii ar fi cunoscut de existenţa datoriei faţă de SA „Termoelectrica” şi, în consecinţă, ar fi obligaţi la plata acesteia, nu este susţinută nici de probatoriul administrat în cauză, nici de dispoziţiile legale aplicabile.

Afirmă că în cauză nu au fost administrate probe care să ateste în mod cert cunoaşterea reală sau prezumată de către pârâţi a datoriei respective, anterior ori ulterior dobândirii dreptului de proprietate asupra imobilului. Nici o notificare, înştiinţare oficială sau alt document cu valoare probatorie nu a fost prezentat în acest sens. În lipsa unor astfel de dovezi, concluzia instanţei cu privire la existenţa unei astfel de cunoaşteri este lipsită de fundament.

Reiterează că pârâţii nu aveau calitatea de proprietari ai imobilului în perioada pentru care s-a reţinut datoria. Prin urmare, nu poate exista o obligaţie de plată în sarcina acestora pentru servicii furnizate anterior dobândirii imobilului, în lipsa unui raport juridic direct cu furnizorul sau a unei asumări exprese a acestor obligaţii.

Concluzionează că în consecinţă, reţinerea unei răspunderi materiale în sarcina pârâţilor pentru o datorie istorică acumulată de o altă persoană, într-o perioadă în care aceştia nu aveau nicio legătură cu imobilul, este nelegală şi netemeinică, hotărârea fiind pronunţată cu ignorarea probelor şi a prevederilor legale incidente.

Respectând principiul contradictorialității, instanța de apel a expediat în adresa intimatei și intervenientului accesoriu cererea de apel, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței.

La 23 septembrie 2025, reprezentantul intimatei SA „Termoelectrica”, Gavrilița Luminița a depus referință asupra cererii de apel declarate de Mânăscurtă Ghenadie și Mânăscurtă Stela, solicitînd respingerea apelului și menținerea hotărârii instanței de fond.

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 4 iunie 2025, iar cererea de apel a fost depusă la 3 iulie 2025 (f. d. 29-31), Completul judiciar constată că aceasta a fost declarată în termen.

Aprecierea instanţei de apel:

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 Curții de Apel Centru consideră cererea de apel ca fiind neîntemeiată şi care urmează a fi respinsă, cu menținerea hotărârii contestate a primei instanțe, din motivele ce succed.

Colegiul civil reține că acțiunea înaintată de SA „Termoelectrica" împotriva lui Mânăscurtă Ghenadie și Mânăscurtă Stela, intervenient accesoriu Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr. 13 din Chișinău cu privire la încasarea în mod solidar a datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată a fost examinată în procedura cererilor cu valoare redusă, reglementată de capitolul XXII al Codului de procedură civilă (art. 276^2 -276^4).

În conformitate cu prevederile art. 276^2 Cod de procedură civilă, dacă valoarea cererii în cauzele de încasare a unei sume de bani nu depăşeşte 10 salarii medii pe economie prognozate la data sesizării instanţei, fără a se lua în considerare dobânzile, penalităţile, cheltuielile de judecată şi alte venituri accesorii, această cerere se examinează ca cerere cu valoare redusă.

În acord cu prevederile art. 276^3 Cod de procedură civilă, procedura cu privire la cererile cu valoare redusă este scrisă. Judecătorul poate dispune citarea participanţilor la proces dacă apreciază acest fapt ca fiind necesar sau dacă admite solicitarea uneia dintre părţi de a examina cererea în şedinţă publică. Judecătorul poate să respingă o astfel de solicitare în cazul în care consideră că, ținând cont de împrejurările cauzei, nu sunt necesare dezbateri publice. Respingerea se dispune prin încheiere motivată ce poate fi atacată odată cu fondul.

Conform art. 276^4 Cod de procedură civilă, instanţa soluţionează cauza şi adoptă dispozitivul hotărârii într-un termen de cel mult 6 luni de la data depunerii cererii. Dacă, după ce i s-au comunicat cererea de chemare în judecată şi înscrisurile anexate, pârâtul nu depune referinţă, soluţionarea cererii se face în baza materialelor anexate la dosar. Hotărârea judecătorească adoptată se publică pe pagina web a instanţei judecătoreşti şi se comunică participanţilor la proces, inclusiv prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor. Hotărârea judecătorească poate fi atacată cu apel, care se examinează în condiţiile prezentului cod. Deciziile instanţei de apel nu se supun recursului, fiind definitive şi irevocabile de la pronunțare. Instanţa de

apel examinează cererea de apel în procedură scrisă sau cu citarea participanţilor la proces, prevederile art. 276^3 fiind aplicabile corespunzător.

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.

Conform 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 elucidate 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 apelanților, 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 20 februarie 2025, SA „Termoelectrica” a depus în instanța de judecată acțiune împotriva lui Mânăscurtă Ghenadie și Mânăscurtă Stela, intervenient accesoriu Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr. 13 din Chișinău solicitînd încasarea în mod solidar din contul pârâților în beneficiul său, datoria pentru consumul energiei termice acumulată pentru perioada august 2024 - decembrie 2024 (inclusiv), pentru apartamentul ***** din strada*****, mun. Chișinău, precum și compensarea cheltuielilor de judecată (f.d. 4-7).

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, prima instanță a concluzionat asupra temeiniciei acțiunii depuse de SA „Termoelectrica” și a dispus încasarea în mod

solidar de la Mânăscurtă Ghenadie și Mânăscurtă Stela, în beneficiul SA „Termoelectrica”, cu sediul în mun. Chișinău, str. Tudor Vladimirescu 6, suma de 12 752,40 (doisprezece mii șapte sute cincizeci și doi,40) lei cu titlu de datorie pentru consumul energiei termice acumulată pentru perioada august 2024 - decembrie 2024 (inclusiv), suma de 200,00 (două sute,00) lei cu titlu de taxă de timbru și suma de 560,06 (cinci sute șaizeci,06) lei cu titlu de taxă de stat achitată la momentul înaintării acțiunii, iar în total suma de 13 512,46 (treisprezece mii cinci sute doisprezece,46) lei (f.d.26, 32-36)).

Conform art. 9 alin. (1), (2) Cod civil, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sânt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile. Drepturile şi obligaţiile civile apar: a) din contracte şi din alte acte juridice.

În corespundere cu prevederile art.10 alin. (1), (2) Cod civil, persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară. neexercitarea de către persoanele fizice și juridice a drepturilor civile ce le revin, nu duce la stingerea acestora, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

În temeiul dispozițiilor art.11 alin. (1), (2) Cod civil, buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic. 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.

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.

Potrivit art. 776 Cod civil, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

În virtutea prevederilor 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.

În temeiul art. 3 alin. (1) din Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr.1402-XV din 24 octombrie 2002 serviciile publice de gospodărie comunală asigură furnizarea/prestarea următoarelor servicii:- a) alimentarea cu apă;- b) alimentarea cu energie termică;- c) canalizarea și epurarea apelor uzate și pluviale; b) salubrizarea, înverzirea localităților; e) asigurarea cu transport public local; f) administrarea fondului locativ public și privat.

Conform art. 51 alin. (1) Legii nr.75 din 30 aprilie 2015 cu privire la locuințe, prestarea și neachitarea serviciilor comunale și necomunale pentru proprietari sau locatari se efectuează în baza contractelor încheiate direct între prestatorii de servicii și proprietari sau locatari.

În corespundere cu pct.17 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 și ne comunale se percep de la proprietarii, chiriașii și locatarii caselor individuale, apartamentelor/încăperilor locuibile în cămine și 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.

Iar, în conformitate cu pct.18 din același Regulament, proprietarii, chiriașii și locatarii caselor individuale, apartamentelor/încăperilor locuibile în cămine și încăperilor nelocuibile din bloc achită plățile pentru serviciile prestate în luna precedentă până la data indicată în factura de plată.

În accepțiunea art. 25 alin. (1) din Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr.1402-XV din 24 octombrie 2002, persoanele fizice și juridice care beneficiază de servicii publice de gospodărie comunală sânt obligate să achite contravaloarea serviciilor prestate, conform facturilor primite, în termenul prevăzut de contractul încheiat între operator și consumator.

Conform art. 599 alin. (1) Codul civil, creditorul a cărui creanță este certă, lichidă și exigibilă poate în numele debitorului său exercita drepturile și acțiunile acestuia în cazul în care debitorul, în dauna creditorului, refuză sau omite să le exercite.

Din materialele cauzei rezultă că, conform contractului nr. 556013 din 16 august 2024, încheiat între SA „Termoelectrica” și Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr. 13 din Chișinău, ultimul și-a asumat participarea ca intermediar de servicii, care este reprezentant autorizat al consumatorilor din blocurile de locuit (f.d.11-15).

Înscrisurile cauzei denotă că, în urma beneficierii de serviciile prestate de societatea pe acțiuni „Termoelectrica”, la locul de consum apartamentul ***** din strada*****, mun. Chișinău, către data de 31 decembrie 2024, s-a acumulat o datorie în mărime de 12 752,40 lei, fapt confirmat prin documentul de plată a beneficiarilor (f.d.9).

La fel, se reține că urmare a furnizării energiei termice de SA „Termoelectrica” către Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr. 13 din Chișinău, aceasta este utilizată, folosită de locatarii blocurilor aflate în gestiunea Întreprinderii, care au obligația de a achita costul serviciului în modul corespunzător.

Conform înscrisurilor cauzei, pârâții Stela Mânăscurtă și Ghenadie Mânăscurtă au devenit proprietarii apartamentului ***** din strada*****, mun. Chișinău, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-109 din 18 decembrie 2024, dreptul de proprietate înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 15 ianuarie 2025.

Astfel, din Registrul bunurilor imobile rezultă, că dreptul de proprietate a apartamentului **********, mun. Chișinău, aparține pârâților Mânăscurtă Stela și Mânăscurtă Ghenadie (f.d. 8).

Raportând dispozițiile normelor citate la circumstanțele cauzei, evaluând soluția primei instanțe prin prisma pretențiilor înaintate în raport cu circumstanțele de fapt și de drept invocate, Colegiul consideră concluzia instanței de fond una corectă.

Verificând legalitatea hotărârii contestate în raport cu prevederile aplicabile la caz și criticile aduse în cererea de apel, instanța de apel constată că soluția a fost dată de către instanța de fond cu elucidarea pe deplin a circumstanțele cauzei, cu lămurirea completă și certă a situației de fapt sub toate aspectele invocate.

În acest sens, Colegiul reliefează că apelanții Mânăscurtă Stela și Mânăscurtă Ghenadie, în calitate de proprietari ai apartamentului sus-indicat au obligația legală de a achita serviciile comunale, inclusiv cele ce vizează energia termică, în cuantumul stabilit de cadrul normativ pertinent.

Din actele cauzei rezidă și faptul încheierii contractului nr. 556013 din 16 august 2024, între SA „Termoelectrica” și Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr. 13 din Chișinău, ultimul asumându-și participarea ca intermediar de servicii, care este reprezentant autorizat al consumatorilor din blocurile de locuit, servicii care sunt utilizate, folosite de locatarii blocurilor aflate în gestiunea Întreprinderii, care au obligația de a achita costul serviciilor în modul corespunzător.

Totodată, Colegiul civil a constatat că neîndeplinirea obligației de achitare a serviciilor este demonstrată prin informația cu privire la soldul datoriei de către proprietarii apartamentului **********, mun. Chișinău, care atestă, în mod clar și neechivoc, acumularea unei datorii în cuantum de 12 752,40 lei pentru perioada de referință.

În acest sens, nu pot fi reținute argumentele apelanților Mânăscurtă Stela și Mânăscurtă Ghenadie referitor la faptul că întrucât nu le-a fost comunicată, conform legii, cererea de chemare în judecată împreună cu înscrisurile anexate acesteia, le-a fost încălcat dreptul la apărare, iar instanţa de fond a reţinut în mod eronat, că lipsa prezentării lor la Oficiul Poştal pentru ridicarea corespondenţei ar reprezenta un comportament pasiv din partea sa.

La acest aspect, Completul judiciar reține că corespondenţa procesuală a fost expediată pârâţilor Mînăscurtă Stela și Mînăscurtă Ghenadie, la adresele înregistrate în Registrul de stat al populaţiei şi la o adresă alternativă. Plicurile trimise au fost restituite cu menţiunea „nereclamat” ceea ce indică faptul că pârâții nu au ridicat corespondența de la Oficiul Poştal.

Aici, instanța de apel reține că nepreluarea corespondenței de către apelanți nu poate fi imputată instanței de judecată și nu poate fi interpretată ca o viciere a procedurii de citare.

Mai mult, părțile au obligația procesuală de a manifesta diligență în urmărirea cauzei și de a asigura primirea corespondenței expediate la adresa indicată în actele procesuale. Prin urmare, simplul fapt al nepreluării corespondenței nu poate fi calificat drept o încălcare a dreptului la apărare, atâta timp cât instanța de fond a respectat toate cerințele legale privind citarea părților.

Cu referire la argumentul apelanților precum că instanţa de fond a dispus încasarea sumei pentru perioada august 2024 - decembrie 2024, însă apelanţii nu aveau calitatea de proprietari ai imobilului în perioada pentru care s-a reţinut datoria și prin urmare, nu poate exista o obligaţie de plată în sarcina acestora pentru servicii furnizate anterior dobândirii imobilului, Completul judiciar apreciază ca fiind eronată această interpretare.

Conform art. 1124 alin.(1) din Codul civil, cumpărătorul trebuie să verifice, personal sau printr-un terţ, bunul în cel mai scurt timp permis de împrejurări. Nerespectarea acestei cerinţe decade cumpărătorul din dreptul de a invoca viciul în condiţiile art.907, completat cu dispoziţiile art.1125.

Potrivit art.1123 alin.(2-4) Cod Civil, drepturile cumpărătorului rezultate din existenţa viciului sînt excluse dacă vînzătorul demonstrează că, la momentul încheierii contractului, cumpărătorul cunoştea sau trebuia să cunoască aceste vicii. Cumpărătorul pierde drepturile rezultate din existenţa viciului dacă a omis să notifice vînzătorul despre descoperirea viciului în termenul de notificare prevăzut la art.1125, cu respectarea termenului de descoperire a viciilor prevăzut la art.1126. Înaintarea faţă de vînzător a unei acţiuni întemeiate pe existenţa viciului produce aceleaşi efecte ca şi notificarea viciului, din momentul în care vînzătorul a cunoscut sau trebuia să cunoască despre acţiune.

Conform art.26 alin.(1-2) din Legea nr. 187 din 14.07.2022 cu privire la condominiu, noul proprietar al unității se subrogă în toate drepturile și obligațiile fostului proprietar care rezultau din calitatea de membru al asociației și de proprietar conform prezentei legi. În cazul transmiterii dreptului de proprietate asupra unității, cu excepția unei executări silite sau a procedurii de insolvabilitate, dobânditorul unității poartă răspundere solidară cu transmițătorul față de asociație și furnizorul de servicii intermediate pentru obligațiile transmițătorului scadente la data transmiterii care rezultau din calitatea acestuia de proprietar al unității. Răspunderea dobânditorului pe acest temei este limitată la valoarea unității.

În lumina celor expuse, Completul judiciar statuează că obligațiile privind achitarea serviciilor comunale, inclusiv a energiei termice furnizate sunt atașate bunului imobil în sine și nu exclusiv persoanei proprietarului. Așadar, la data dobândirii dreptului de proprietate, cumpărătorul nu doar preia bunul, ci și succede în

drepturile și obligațiile aferente calității de proprietar – inclusiv acelea legate de datoriile neachitate către furnizori.

Această soluție urmărește protejarea interesului public și asigurarea continuității raporturilor de furnizare a serviciilor comunale, în sensul că furnizorul nu este obligat să identifice retroactiv foștii proprietari, ci poate urmări actualul titular al unității, care are posibilitatea de a regresa împotriva înstrăinătorului.

Mai mult, apelanții nu au dovedit că au notificat vânzătorul asupra existenței unor vicii juridice ale bunului – respectiv, asupra datoriilor față de furnizorul de servicii publice – în termenul prevăzut de art. 1125 și 1126 Cod civil.

Or, datoriile aferente serviciilor comunale neachitate reprezintă un viciu juridic al bunului (fiind o sarcină reală care îl grevează), iar cumpărătorul are obligația de a se informa cu diligență asupra situației financiare a imobilului. În lipsa unei notificări în termen, cumpărătorul nu mai poate opune viciul și, conform legii condominiului, răspunde solidar pentru aceste obligații față de furnizorul de servicii.

Potrivit prevederilor art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată.

Subsecvent, Colegiul civil menține hotărârea instanței de fond și cu referire la cheltuielile de judecată, or, admiterea pretențiilor acesteia, denotă necesitatea admiterii și a cererii reclamantei de compensare a cheltuielilor de judecată, și anume a taxei de stat în sumă de 560,06 lei și a taxei de timbru în sumă de 200 lei.

Suplimentar, în susținerea concluziei primei instanțe și, respectiv, menținerea actului judecătoresc atacat cu apel, Colegiul civil menționează că potrivit prevederilor art. 372 alin. (1) din Codul de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces au dreptul să prezinte noi probe dacă au fost în imposibilitatea să o facă la examinarea pricinii în primă instanță.

De asemenea, este necesar de a concretiza, că instanța de apel în esența sa este o continuare a instanței de fond, astfel circumstanțele și probele care nu au putut fi prezentate în prima instanță, dar au o importanță majoră în soluționarea litigiului urmează să fie prezentate în instanța de apel.

Cu toate acestea, pe lîngă faptul că argumentele apelanților sunt formale, Colegiul civil reține că pe parcursul examinării cauzei în instanța de apel, nu au fost prezentate alte probe decât cele deja existente la materialele dosarului, iar apelanții nu au solicitat instanței judecătorești intervenirea pentru a obține careva probe ce ar demonstra veridicitatea pretențiilor sale, or, instanța fiind pusă în situația soluționării litigiului în urma studierii probelor anexate și în raport cu prevederile normelor legale aplicabile speței.

Totodată, în urma circumstanțelor de fapt și de drept stabilite în urma examinării cauzei, instanța de apel menționează că prima instanță a examinat pricina, în coroborare cu prevederile legislației în vigoare, desfășurând examinarea litigiului pe principiul contradictorialității și egalității părților în drepturile procedurale,

organizând procesul astfel încât părțile au avut posibilitatea de a-și formula, argumenta și dovedi poziția în proces, de a alege modalitățile și mijloacele susținerii ei de sine stătător și independent de instanță, de alte organe și persoane, de a-și expune opinia asupra oricărei probleme de fapt și de drept care are legătură cu pricina dată judecății și de a-și expune punctul de vedere asupra inițiativelor instanței, respectiv acordând posibilitate participanților la proces de a-și expune poziția, totodată păstrându-și imparțialitatea și obiectivitatea, creând condiții pentru exercitarea drepturilor participanților la proces, pentru cercetarea obiectivă a circumstanțelor reale ale pricinii.

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 cererea de apel, mai mult că acestea nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau de drept procedural, care ar duce la anularea actului judecătoresc atacat cu apel.

Astfel, dat fiind că argumentele apelanților sunt nefondate și combătute integral prin concluziile relatate supra, în speță lipsind temeiuri legale pentru casarea hotărârii contestate, Colegiul conchide că apelul declarat este nefondat și pasibil de a fi respins.

În conformitate cu prevederile art. 276^3, 385 lit. a), 389-390 Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru,-

d e c i d e :

Se respinge apelul declarat de Mânăscurtă Stela și Mânăscurtă Ghenadie.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 04 iunie 2025, adoptată în cauza civilă, în procedura cererilor cu valoare redusă la cererea de chemare în judecată înaintată de „Termoelectrica" SA împotriva lui Mânăscurtă Ghenadie și Mânăscurtă Stela, intervenient accesoriu Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr. 13 din Chișinău cu privire la încasarea în mod solidar a datoriei, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

Decizia nu se supune recursului, fiind definitivă și irevocabilă de la emitere.

Preşedintele completului,
Judecătorul Arhip Valeriu

Judecătorii: Corlăteanu Diana

Ghedrovici Nicolae