Dosarul nr. 2-15241/2023

2-23107133-12-2-25072023

H O T Ă R Î R E

în numele Legii

26 noiembrie 2024 **mun. Chişinău**

Judecătorul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru), Igor Pulbere judecînd în procedura cererilor cu valoare redusă cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Bloc Expert” către Margareta Botezatu privind încasarea datoriei, dobînda de întîrziere și cheltuielile de judecată, -

a c o n s t a t a t

La 25 iulie 2023, SRL „Bloc Expert” a depus cerere de chemare în judecată către Margareta Botezatu, solicitînd încasarea datoriei pentru serviciile locativ-comunale și necomunale în sumă de 16 606,86 lei, a dobînzii de întîrziere în sumă de 2 638,44 lei și a cheltuielilor de judecată sub forma taxei de stat achitate în mărime de 582,63 lei, cît și a cheltuielilor pentru asistență juridică în mărime de 1 400 lei.

În motivarea cererii, reclamantul a invocat că este administrator al blocului locativ situat în *****, în temeiul contractului nr. 1/12/20 din 21 decembrie 2020 încheiat cu Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 56/145. Conform datelor prezentate, la data de 07 iulie 2021, pîrîta Margareta Botezatu a fost înregistrată în calitate de proprietar al apartamentului ***** cu număr cadastral *****, devenind membru al ACC nr. 56/145. Reclamantul a susținut că pîrîta, fiind consumator al serviciilor locativ-comunale, nu a efectuat plățile corespunzătoare, acumulînd o datorie în sumă de 16 606,86 lei.

Reclamantul și-a întemeiat pretențiile pe prevederile art. 11 alin. (1) și (3) din Legea nr. 913 din 30.03.2000 condominiului în fondul locativ, potrivit cărora, în cazul înstrăinării locuințelor, noul proprietar devine succesor de drepturi și preia toate drepturile și obligațiile fostului proprietar în condominium, inclusiv datoriile neachitate. De asemenea, a invocat prevederile art. 25 alin. (1) din Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402/2002, conform cărora consumatorii sunt obligați să achite contravaloarea serviciilor prestate conform facturilor primite.

La 16 octombrie 2023, pîrîta Margareta Botezatu a depus referință, prin care a solicitat respingerea integrală a acțiunii ca neîntemeiată. În susținerea poziției sale, pîrîta a menționat că în baza Contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-214 din 02 iulie 2021, încheiat cu cetățeana

Golovaciuc Nadejda, a achiziționat apartamentul ***** din *****, achitînd integral prețul imobilului. La punctul 5 al contractului, vînzătorul a garantat că „bunul înstrăinat nu formează obiectul unui litigiu, bunul este liber de orice sarcini și urmări de orice natură”, iar la punctul 7 s-a prevăzut că cumpărătorul se obligă să achite cheltuielile pentru utilități „aferente apartamentului începînd cu data primirii acestora, cu excepția datoriilor care pot exista și care urmează să fie achitate de către Vînzător”.

Pîrîta a argumentat că din momentul intrării în proprietate a achitat toate plățile curente pentru serviciile comunale prestate, prezentînd în acest sens copii ale dispozițiilor de plată și extrase bancare. Totodată, pîrîta a contestat suma de 6 317,68 lei, reprezentînd datoria formată anterior achiziționării imobilului, considerînd că această sumă ar trebui solicitată de la fostul proprietar, Golovaciuc Nadejda.

De asemenea, pîrîta a invocat existența unui conflict juridic între ACC nr. 56/145 și SRL „Bloc Expert”, menționînd că a efectuat plățile către ACC nr. 56/145, entitatea care i-a expediat facturile de plată. În opinia pîrîtei, plățile efectuate către asociația de locatari nu pot fi considerate nevalabile, fiind executate cu bună-credință conform facturilor primite.

La 23 mai 2024, reprezentantul reclamantului a depus explicații scrise, prin care a susținut că, potrivit art. 11 din Legea nr. 913/2000, noul proprietar devine succesor de drepturi și preia toate drepturile și obligațiile fostului proprietar. Reprezentantul reclamantului a argumentat că prevederile contractului de vînzare-cumpărare nu sunt opozabile creditorului, iar plățile efectuate către ACC nr. 56/145 nu pot stinge datoria față de SRL „Bloc Expert”, care este administratorul real al condominiului în baza contractului nr. 1/12/20.

Analizînd materialele cauzei prin prisma prevederilor legale aplicabile, instanța de judecată ajunge la concluzia că acțiunea urmează a fi respinsă ca neîntemeiată, pentru următoarele considerente.

În procesul de examinare și soluționare a cauzei, instanța se ghidează de principiile fundamentale ale probațiunii în procedura civilă, așa cum sunt ele stabilite în Codul de procedură civilă. Conform art. 117 alin. (1) și art. 118 alin. (1), probele reprezintă elementele de fapt dobîndite legal care servesc la constatarea circumstanțelor relevante, iar fiecare parte are sarcina de a dovedi circumstanțele pe care le invocă.

În acest context, instanța are responsabilitatea, în conformitate cu art. 121 și art. 122, de a reține spre examinare doar probele pertinente și admisibile, care confirmă, combat ori pun la

îndoială existența circumstanțelor importante pentru soluționarea justă a cazului. Aceste probe sunt evaluate în ansamblu, ținînd cont de legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea pricinii, așa cum prevede art. 130 alin. (3).

În final, conform art. 239 și art. 240 alin. (1), hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată, bazîndu-se exclusiv pe circumstanțele constatate nemijlocit și pe probele cercetate în ședința de judecată. La deliberare, instanța apreciază probele, determină circumstanțele relevante, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă și admisibilitatea acțiunii, asigurînd astfel o soluționare echitabilă și conformă cu legea a cauzei.

Pe fond, raporturile dintre administratorul blocului locativ și proprietarii apartamentelor sunt reglementate de Codul civil, Legea nr. 913 din 30.03.2000 condominiului în fondul locativ, Legea nr. 75/2015 cu privire la locuințe, Legea nr. 1402/2002 privind serviciile publice de gospodărie comunală, precum și de Regulamentul cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor locative, comunale și necomunale pentru fondul locativ, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 191/2002.

Potrivit 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. Conform 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.

Articolul 11 alin. (1) și (3) din Legea nr. 913 din 30.03.2000 condominiului în fondul locativ prevede că, în cazul înstrăinării locuințelor, noul proprietar devine succesor de drepturi și preia toate drepturile și obligațiile fostului proprietar în condominium. La întocmirea contractului de vînzare-cumpărare a locuinței, părțile stabilesc condițiile de achitare a datoriilor pentru serviciile comunale și alte servicii. În caz contrar, cumpărătorul este obligat să achite datoriile neachitate.

În speță, instanța constată că pîrîta Margareta Botezatu a devenit proprietara apartamentului ***** din *****, mun. Chișinău, în baza contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-214 din 02 iulie 2021. Acest contract conține prevederi exprese la punctul 7, potrivit cărora cumpărătorul se obligă să achite cheltuielile pentru utilități „aferente apartamentului începînd cu data primirii acestora, cu excepția datoriilor care pot exista și care urmează să fie achitate de către Vînzător”.

Prin urmare, părțile contractului de vînzare-cumpărare au stabilit în mod expres condițiile de achitare a datoriilor pentru serviciile comunale, prevăzînd că datoriile existente vor fi achitate de

către vînzător. Această clauză contractuală are prioritate în raport cu prevederile generale ale legii, în temeiul principiului libertății contractuale.

În consecință, suma de 6 317,68 lei, reprezentînd datoria acumulată înainte de achiziționarea apartamentului de către pîrîtă, nu poate fi imputată acesteia, și poate fi solicitată de la fostul proprietar, Golovaciuc Nadejda. Principiul libertății contractuale și caracterul special al acordului dintre vînzător și cumpărător prevalează în acest caz.

În ceea ce privește plățile curente, pîrîta a prezentat dovezi concludente (dispoziții de plată, extrase bancare de la BC „Victoriabank" și BC „Moldindconbank") care demonstrează că a achitat cu regularitate toate plățile pentru serviciile comunale după achiziționarea apartamentului. Faptul că aceste plăți au fost efectuate către ACC nr. 56/145 și nu către reclamant nu poate fi imputat pîrîtei, aceasta acționînd cu bună-credință conform facturilor primite.

Conform art. 867 alin. (1) Cod civil, debitorul execută obligația către creditor sau persoana împuternicită ori indicată de acesta. În speță, pîrîta a executat obligația de plată conform indicațiilor primite, respectiv facturile emise de ACC nr. 56/145.

Instanța reține și faptul că între ACC nr. 56/145 și SRL „Bloc Expert" există anumite divergențe juridice privind calitatea de administrator al blocului locativ, fapt confirmat prin referirea pîrîtei la dosarul nr. 3a-1129/22 (2-20159001-02-3a-22062022) al Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani. Această situație a creat o confuzie pentru locatari, inclusiv pentru pîrîtă, cu privire la entitatea căreia trebuie să i se efectueze plățile pentru serviciile comunale.

Conform art. 966 alin. (1) Cod civil, executarea stinge obligația numai în cazul în care este efectuată în modul corespunzător. În speță, pîrîta a efectuat plățile către entitatea care i-a emis facturile, acționînd cu bună-credință și în conformitate cu principiul executării corespunzătoare a obligațiilor.

În contextul acestei confuzii create de existența a două entități care pretind calitatea de administrator al blocului locativ, instanța consideră că pîrîta a acționat în mod rezonabil și cu bună-credință, efectuînd plățile către entitatea care i-a transmis facturile și care, din perspectiva sa, îndeplinea rolul de administrator al condominiului.

Reclamantul nu a dovedit în mod convingător că pîrîta ar datora suma pretinsă de 16 606,86 lei, nefiind prezentate probe concludente care să demonstreze existența și cuantumul exact al

acestei datorii. Mai mult, în timpul procesului, reclamantul a prezentat sume diferite privind datoria pretinsă, fapt ce pune la îndoială exactitatea calculelor efectuate.

Avînd în vedere că datoria istorică de 6 317,68 lei nu poate fi imputată pîrîtei conform contractului de vînzare-cumpărare, iar pentru restul sumei pretinse pîrîta a prezentat dovezi de plată, instanța concluzionează că cererea de chemare în judecată nu este întemeiată.

Întrucît cererea principală urmează a fi respinsă, instanța va respinge și pretențiile accesorii privind dobînda de întîrziere și cheltuielile de judecată, conform principiului juridic accesoriul urmează soarta principalului.

În conformitate cu prevederile art. 94, 238-241, 276^2 -276^4 Cod de procedură civilă, judecătorul,-

h o t ă r ă ş t e

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Bloc Expert" către Margareta Botezatu privind încasarea datoriei, dobînda de întîrziere și cheltuielile de judecată.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Judecător **Igor Pulbere**

Notă: În conformitate cu art. 236 alin. (7) Cod de procedură civilă, potrivit prevederilor p. 1.3 din Dispoziția nr. 23 din 05 aprilie 2024 cu privire la delegarea împuternicirilor vicepreședintelor Judecătoriei Chișinău, în legătură cu faptul că, judecătorul Igor Pulbere este în imposibilitatea obiectivă de a semna hotărîrea motivată, textul integral al hotărîrii este semnat de vicepreședinte interimar al Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) Serghei Dimitriu.

Vicepreședinte interimar
al Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) **Serghei Dimitriu**