Dosarul nr. 2-2579/25
2-25086255-09-2-17062025

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

24 noiembrie 2025 mun. Bălți

Judecătoria Bălți, sediul Central
Instanţa compusă din:
preşedintele şedinţei, judecătorul Eugen Bejenaru
grefier Bîlici Natalia

examinând în sediul instanţei, în şedinţă publică pricina civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de SA ”Cet Nord” către Rotaru Daniela, Rotaru Svetlana, intervenient accesoriu Întreprinderea Municipală ”Gospodăria locativ-comunală Bălți, Rotaru Valerii cu privire la obligarea restabilirii sistemului colectiv de alimentare cu energie termică SCAET,

c o n s t a t ă:

Argumentele participanților la proces:

La 04 iulie 2025 SA ”Cet Nord” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Rotaru Daniela, Rotaru Svetlana, intervenient accesoriu Întreprinderea Municipală ”Gospodăria locativ-comunală Bălți, Rotaru Valerii cu privire la obligarea restabilirii sistemului colectiv de alimentare cu energie termică SCAET.

În motivarea cererii de chemare în judecată a indicat că, la 24.07.2024 în adresa reclamantei SA ”Cet Nord” a parvenit cererea pârâtei Rotaru Svetlana, în care ultima a solicitat constatarea faptului deconectării integrale samovolnice a apartamentului nr***** din str. *****, de la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică SCAET.

Astfel, potrivit actului de constatare a deconectării neautorizate de către consumator de la sistemul centralizat de alimentare cu energie termică nr. 2552-I din 19.08.2024, s-a constatat deconectarea neautorizată de la sistemul colectiv de aprovizionare cu energie termică a locului de consum situat în mun. Bălți str. ***** *****.

Potrivit informației din Registrul bunurilor imobile, urmează că bunul imobil situat în mun. Bălți str. *****, ***** este înregistrat cu drept de proprietate după Rotaru Daniela.

Prin urmare, SA ”Cet Nord”, prin sesizarea nr. 120-08/1507 din 28.08.2024 a solicitat agentului constatator din cadrul Primăriei mun. Bălți pornirea procesului contravențional și constatarea contravenției comise de pârâta Rotaru Daniela, prevăzute la art. 180 alin. (19) CCo.

Ca rezultat al examinării materialelor procesului contravențional, prin Hotărârea Comisiei administrative de lângă Primăria mun. Bălți din 06.11.2024, pârâta Rotaru Svetlana a fost recunoscută vinovată de comiterea contravenției prevăzute de art. 180 alin. (19) CCo, exprimată în debranșarea neautorizată de la serviciile comunale a imobilului amplasat în mun. Bălți str.***** , cu aplicarea amenzii în mărime de 30 unități convenționale (1500) lei.

Astfel, Comisia administrativă a recunoscut vinovăția pârâtei Rotaru Svetlana ca fiind acțiune samovolnică, calificată drept faptă contravențională, prin care a săvârșit deconectarea neautorizată SCAET, contrar prevederilor Legii nr. 92 din 29.05.2014, cu privire la energia termică și promovarea cogenerării.

Invocă reclamanta că legiuitorul a instituit o obligație și totodată o responsabilitate pentru consumatorul final de energie termică centralizată, că în cazul deconectării de la SCAET

urmează a fi respectate prvederile Legii nr. 92 din 29.05.2014 (în vigoare la momentul deconectării neautrolizate a locului de consum), pe când nerespectarea condițiilor stabilite din cadrul normativ în coraborare cu faptul comiterii ilegalităților în vedrea deconectării samovolnice de la sistemul centralizat de încălzire termică, a dus la comiterea unei contravenții de către consumatorul final, fiind pedepsit legal, iar potrivit art. 46 CCo, sancțiunea contravențională nu absolvă contravenientul de executarea obligației pentru a cărei neîndeplinire a fost aplicată.

În virtutea prevederilor legale, SA ”Cet Nord” a intervenit conform prevederilor legale și a principiului bunei credințe față de pârâtă, pentru soluționarea litigiului, expediind la 16.04.2025 și la 11.06.2025 notificarea în adresa pârâtei, prin care a solicitat ca în termen de 30 de zile, din momentul recepționării notificării, să restabilească sistemul centralizat de încălzire a locului de consum deconectat neautorizat conform proiectului inițial din propriile resurse financiare. Notificările ne fiind recepționate sau lăsate fără atenție. Astfel, toate acțiunile de soluționare a litigiului pe cale amiabilă au eșuat, unica posibilitate de valorificare a drepturilor reclamantului, fiind înaintarea unei acțiuni în instnța de judecată, având scop restabilirea eficientă a drepturilor lezate.

Solicită reclamanta SA ”Cet Nord” obligarea pârâților Rotaru Daniela și Rotaru Svetlana de a restabili integral sistemul colectiv de alimentare cu energie termică SCAET, la locul de consum deconectat neautorizat, apartamentul nr. ***** din blocul locativ situat pe str. *****, mun. Bălți, conform proiectului inițial. Încasarea din contul pârâtei a cheltuielilor de judecată în sumă de 450 lei, formate din suma de 250 lei cu titlu de taxă de stat și suma de 200 lei cu titlu de taxă de timbru, achitate la depunerea cererii de chemare în judecată.

La 04 iulie 2025 prezenta cauză civilă a fost repartizată în mod automat-aleatoriu judecătorului Judecătoriei Bălţi, sediul Central, Eugen Bejenaru, care prin încheierea din 07 iulie 2025 a acceptat spre examinare cauza în procedura contencioasă.

În cadrul ședinței de judecată pentru dezbteri judiciare, pârâta Rotaru Svetlana a depus referință, în care a menționat că în scrisoarea expediată în adresa SA ”Cet Nord” la 23.07.2024, a informat reclamanta nu depre „deconectarea samovolnică”, ci despre procurarea apartamentului situat în mun. Bălți str. *****/*****, care deja era deconectat integral de la rețeaua de încălzire termică. SA ”Cet Nord” a solicitat agentului constatator din cadrul Primăriei mun. Bălți pornirea unui proces contravențional și constatarea unei contravenții care nu a fost comisă de către Rotaru Svetlana. Astfel, invocă pârâta că nu poate fi acuzată de neonorarea obligațiilor legale în acest sens, astel nu poate suporta nici consecințele juridice cu caracter de sancționare, deoarece nu a deconectat samovolnic imobilul dat de la sistema termică centralizată. Menționează pârâta, că imobilul dat a fost procurat de către Rotaru Valeriu, tatăl pârâtei Rotaru Daniela care a acționat din numele fiicei Rotaru Daniela conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-55 din 20.02.2024. La momentul când a mers să vadă apartamentul, acesta deja era deconectat de la sistemul de energie termică centralizată SA ”Cet Nord”, ceea ce pârâților le convenea, așa cum pârâta Rotaru Daniela se afla în afara țării și până la momentul de față nimeni nu locuiește în apartament. Deconectarea de la sistemul de energie termică a avut loc circa 15 ani în urmă legal de către SA ” Cet Nord” conform actului de deconectare de la sistema de încălzire nr. 3632-1 din 16.06.2010. La 19.08.2024 de către SA ” Cet Nord”, în prezența lui Rotaru Valeriu a fost întocmit actul de constatare a deconectării imobiluli de la încălzirea centralizată. Solicită pârâta respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată.

Ulterior, la 01.10.2025 reprezentantul pârâtei, avocatul Doina Scaian-Turtureanu, a depus referință, în care a menționat că, la 23.07.2024 mama proprietarei,Rotaru Svetlana a comunicat

în scrisoarea expediată către reclamant despre procurarea apartamentului situat pe adresa mun. Bălți str. *****/***** care deja era deconectat integral de la rețeaua de încălzire termică. SA ”Cet Nord” a solicitat agentului constatator din cadrul Primăriei mun. Bălți pornirea unui proces contravențional și constatarea unei contravenții care nu au fost comise de către pârâți, mai mult ca atât nu există nici un proces verbal sau vreo decizie în acest sens. Solicitarea prin cererea din 23.07.2024 de a fi efectua un control și de a perfecta de către SA ”Cet Nord” și emite un act de deconectare pentru apartamentul care deja era deconectat. La perioadă de timp, pârâta a fost învinuită de efectuarea unei deconectări neautorizate și încălcarea prevederilor Regulamentului cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale aprbat prin HG nr. 281 din 17.04.2024, după ce mama acesteia a menționat în scrisoarea din 23.07.2024 că, apartamentul a fost cumpărat fiind deconectat deja. Astfel, Rotaru Daniela nu a efectuat nic un act ilegal, fiindcă nu a deconectat samovolnic locuința sus numită, aceasta fiind deconectată perfect legal, procedural de către foștii proprietari, fapt confirmat prin actul de deconectare anexat la amaterialele cauzei. Deconectarea legală a avut loc la 16.06.2010, fapt care confirmă că reclamanta intenționat duce în eroare instanța de judecată privind deconectarea ilegală de la sistemul de încălzire nr. 3632-1. În apartament fiind doar țevile de tranzit pentru care nu a fost nici o pretenție și a căror consum a fost achitat integral de către proprietar.

Consideră că prezenta acțiune a fost înaintată ca o succesiune a refuzului lui Rotaru Valeriu de a semna actul de scurgere a apei la deconectare, astfel s-a urmărit drept scop recunoașterea deconectării respective ilegale e către tatăl pârâtei. Solcită reprezentantul pârâților respingerea acțiunii ca nefondată și neîntemeiată.

Reprezentantul reclamantei, Ivan Tulburi, în cadrul ședinței de judecată a susținut pe deplin acțiunea înăintată, pe motivele de drept și de fapt expuse în acțiune.

Reprezentantul pârâtei Rotaru Daniela, avocatul Doina Scaian Turtureanu, în ședința de judecată, a solicitat respingerea acțiunii formulate de SA ”Cet Nord”, ca fiind neîntemeiată, pe motivele indicate în referință.

Pârâta Rotaru Svetlana, în cadrul ședinței de judecată la fel a declarat că nu este de-acord cu cererea de chemare în judecată, solicitând respingerea acesteia

Reprezentantul intervenientului accesoriu ÎM ”Gospodăria locativ-comunală Bălți și Rotaru Valerii, în ședința de judecată, nu s-au prezentat, fiind citați legal (f.d.59,61).

La caz, instanţa de judecată reţine că potrivit art. 205 alin. (1) şi (4) Cod de procedură civilă, participanţii la proces sînt obligaţi să comunice din timp instanţei judecătoreşti motivul imposibilităţii de a se prezenta în şedinţă de judecată şi să prezinte probele care dovedesc motivul. Dacă instanţei judecătoreşti nu i s-a comunicat motivul neprezentării în şedinţă de judecată a participantului la proces citat legal sau dacă instanţa consideră neîntemeiat motivul neprezentării, cauza se examinează în absenţa acestuia.

Avînd în vedere norma enunțată mai sus, instanța reține faptul că, a întreprins măsuri de citare legală a părții neprezente, iar acesta nu s-a prezentat în cadrul ședinței de judecată, nu a depus atât cereri de amânare, cât și cereri de examinare a cauzei în lipsă, instanţa de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsa participantului absent.

Martorul Șpac Andrei în cadrul ședinței de judecată a declarat că a efectuat reparație în aprtamentul nr. ***** din str. *****, aproximativ la sfârșitul lunii februarie 2024, la momentul când martorul a efectuat reparție în apartament erau doar țevile de tranzit, calorifere nu existau.

Martorul Nicuța Serghei în cadrul ședinței de judecată a declarat că la sfârșitul lunii februarie 2024 a efectuat reparație în apartamentul din str. *****, ap*****, martorul urma să

instaleze teracotă în camera de baie, la momentul când a fost în apartament, acesta nu avea încălzire termică și din acest fapt nu a putut efectua atunci reparație.

Aprecierea instanței:

Audiind explicațiile participanților prezenți la proces, examinând probatoriul cauzei administrat pentru dovedirea celor invocate şi raportându-l, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speţa, instanţa de judecată consideră că acțiunea urmează a fi admisă, din următoarele considerente.

În conformitate cu art.130 alin. (1)-(4) 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 forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.

Conform art.10 alin.(1) 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.

Astfel, la data de 04.07.2025 SA ”Cet-Nord” a înaintat în instanță cerere de chemare în judecată către Rotaru Daniela, Rotaru Svetlana, intervenient accesoriu Întreprinderea Municipală ”Gospodăria locativ-comunală Bălți, Rotaru Valerii cu privire la obligarea restabilirii sistemului colectiv de alimentare cu energie termică SCAET.

În cadrul şedinţei de judecată s-a stabilit că, potrivit informației din Registrul bunurilor imobile, Rotaru Daniela, este proprietara apartamentului nr. ***** din str. *****, în baza contractului de vînzare-cumpărare nr.1-55 din 20.02.2024 (f.d.17).

La 23.07.2024, Rotaru Svetlana printr-o cerere, a adus la cunoștința SA CET-Nord că a procurat apartamentul situat pe adresa mun. Bălți str. *****/*****, care era deconectat total de la rețeaua de energie termică centrală, având doar țevile de tranzit. Solicitând prezența unui controlor de la SA ”Cet Nord” pentru a perfecta și a emite actul de deconentare a apartamentului situat pe adresa mun. Bălți str. *****/***** (f.d.9).

Ulterior, prin actul nr.2552-I din 19.08.2024 întocmit de reprezentantul SA „CET-Nord”, a fost constatat faptul debranșării totale a apartamentului nr. ***** din str. *****, de la sistemul centralizat de energie termică (f.d.10).

Prin urmare, SA ”Cet Nord”, prin sesizarea nr. 120-08/1507 din 28.08.2024, a solicitat agentului constatator din cadrul Primăriei mun.Bălți pornirea procesului contravențional și constatarea contravenției comise de pârâta Rotaru Svetlana, prevăzute la art. 180 alin.(19) CCo. (f.d. 11)

Drept urmare, la 16.04.2025, SA ”Cet Nord” a expediat în adresa pârâtei Rotaru Svetlana și pârâtei Rotaru Daniela o notificare prin care a solicitat în temeiul art.861 alin.(2) Cod civil în termen de 30 zile din momentul recepționării acestui înscris, de a restabili sistemul centralizat de încălzire la situația inițială din propriile resurse financiare, în caza contrar se va adresa în judecată (f.d.13).

La rândul său, Rotaru Daniela și Rotaru Svetlana nu au ridicat de la oficiul poștal notificarea, drept urmare SA ” Cet Nord” a înaintat cerere de chemare în judecată privind obligarea de a restabili sistemul centralizat de încălzire la situația inițială din propriile resurse financiare.

În conformitate cu prevederile art. 1998 alin. (1) Cod civil, cel care acţionează faţă de altul în mod ilicit, cu vinovăţie este obligat să repare prejudiciul patrimonial, iar în cazurile prevăzute de lege, şi prejudiciul moral cauzat prin acţiune sau omisiune.

Articolul 180 alin. (19) Cod contravențional prevede sancționarea pentru - Debranşarea neautorizată de la serviciile comunale şi necomunale care constituie exigenţele minime pentru locuinţe.

Conform art.51 alin. (5) Legii cu privire la locuinței din 30.04.2015, Proprietarii sau locatarii, consumatori ai serviciilor comunale şi necomunale, au dreptul la debranşarea locuinţelor ce le aparţin sau le închiriază de la sistemele de asigurare cu servicii comunale şi necomunale. Se interzice debranşarea de la serviciile comunale şi necomunale care constituie exigenţele minimale pentru locuinţe stabilite în funcţie de localitate. Debranșarea (deconectarea) de la sistemul de alimentare centralizată cu energie termică și/sau de la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică se efectuează în conformitate cu prevederile Legii nr. 92/2014 cu privire la energia termică și promovarea cogenerării.

Potrivit prevederilor art. 2 alin. (1) din Legea cu privire la energia termică şi promovarea cogenerării nr. 92 din 29.05.2014, scopul prezentei legi este instituirea unui cadru legal pentru funcţionarea eficientă şi reglementarea sistemelor centralizate de alimentare cu energie termică, promovarea cogenerării în baza cererii de energie termică utilă, stabilirea principiilor de desfăşurare a activităţilor specifice sistemelor centralizate de alimentare cu energie termică, în condiţii de accesibilitate, disponibilitate, fiabilitate, continuitate, competitivitate, transparenţă, cu respectarea normelor de calitate, de securitate şi de protecţie a mediului la producerea, distribuţia, furnizarea şi utilizarea energiei termice.

Or, potrivit potrivit art.42 alin.(7),(8),(9),(10) al Legii cu privire la energia termică și promovarea cogenerării nr.92 din 29.05.2021, (în vigoare la momentul deconectării neautorizate a imobilului), (7) Deconectarea de la sistemul centralizat de alimentare cu energie termică, inclusiv cu scopul conectării la o altă sursă de alimentare cu energie termică, este interzisă, cu excepţia cazurilor în care studii de fezabilitate demonstrează rentabilitatea economică a deconectării. Studiul de fezabilitate elaborat se coordonează cu Agenţia pentru Eficienţă Energetică. Deconectările individuale ale unor apartamente sau ale unor părţi de apartamente situate în blocurile de locuit, alimentate cu energie termică prin sistem colectiv, indiferent de cauze, se pot realiza în următoarele condiţii cumulative: a) obţinerea condiţiilor tehnice de la furnizor; b) acordul scris al administratorului fondului locativ şi al tuturor locatarilor, sub semnătura reprezentanţilor legali ai acestora, dar nu în timpul sezonului de încălzire. (9) În situaţia în care deconectarea se face cu scopul înlocuirii sistemului colectiv de încălzire cu un sistem de încălzire individual, suplimentar, proprietarul apartamentului trebuie să îndeplinească următoarele condiţii: a) să obţină avizul de expertiză ecologică, eliberat de Inspectoratul Ecologic de Stat; b) să deţină un contract permanent de deservire cu o întreprindere autorizată de întreţinere şi asigurare a bunei funcţionări a respectivei instalaţii pe toată durata funcţionării acesteia. (10) Încălcarea prevederilor alin.(7), (8) şi (9) se sancţionează conform Codului contravenţional al Republicii Moldova.

În situaţia în care deconectarea se face cu scopul înlocuirii sistemului colectiv de încălzire cu un sistem de încălzire individual, suplimentar, proprietarul apartamentului trebuie să îndeplinească următoarele condiţii: a) să obţină avizul de expertiză ecologică, eliberat de Inspectoratul Ecologic de Stat; b) să deţină un contract permanent de deservire cu o întreprindere autorizată de întreţinere şi asigurare a bunei funcţionări a respectivei instalaţii pe toată durata funcţionării acesteia.

Potrivit prevederilor pct.64 al Regulamentului cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 281 din 17.04.2024, Deconectarea integrală de la sistemul colectiv/centralizat de alimentare cu energie termică se efectuează numai în condițiile respectării Legii nr. 92/2014 cu privire la energia termică și promovarea cogenerării, consumatorul având obligația elaborării proiectului reconstrucției sistemului colectiv de încălzire, pe baza datelor inventarierii sistemului centralizat de încălzire existent și elaborat de către persoanele atestate în domeniu. Responsabilitatea asupra veridicității listelor și a semnăturilor colectate în condițiile Legii nr. 92/2014 cu privire la energia termică și promovarea cogenerării se pune în seama gestionarului/asociației de proprietari din condominiu.

Totodată, conform art. 75 a Regulamentului sus citat, În cazul efectuării unei deconectări neautorizate, proprietarul unității este responsabil de lucrările de restabilire a sistemului de încălzire din apartament, conform proiectului inițial, la solicitarea gestionarului/asociației de proprietari din condominiu/furnizorului.

Astfel, instanța remarcă faptul că, cadrul legal în vigoare prevede detaliat procedura de deconectare a spațiului locativ de la sistemul centralizat de alimentare cu energie termică, iar Dabija Crisitina pentru a fi deconectat de la sistemul centralizat de alimentare cu energie termică urma să respecte normele legale. În cazul neonorării obligațiilor de respect a legii în sens larg, survin consecințele juridice cu caracter de sancționare, inclusive sub aspect civil.

Cu referire la normele citate, instanța reține, că acestea prevăd metoda de deconectare a spațiilor locative de la sistemul centralizat de termoficare, astfel, pentru a putea fi deconectat de la sistemul centralizat de energie termică pârâții Rotaru Daniela și Rotaru Svetlana urmau să întreprindă o serie de măsuri, care sunt necesare ca deconectarea să fie făcută în mod legal, aceasta însă samovolnic a deconectat apartamentul nr. ***** situat în mun. Bălți str. ***** de la încălzirea termică centrală.

Conform pct.137 din Regulamentul privind furnizarea energiei termice aprobat prin Hotărârea Consiliului de Administrație al ANRE nr.23/17 din 26.01.2017, deconectarea instalației de utilizare a energiei termice de la sistemul centralizat de alimentare cu energie termică la inițiativa consumatorului, inclusiv cu scopul conectării la o altă sursă de alimentare cu energie termică se efectuează în conformitate cu prevederile Legii nr.92 din 29 mai 2014 cu privire la energia termică şi promovarea cogenerării.

Astfel, instanța a stabilit că, pârâții Rotaru Daniela și Rotaru Svetlana în pofida condițiilor impuse de legislația existentă pentru deconectarea individuală de la sistemul termic centralizat, a procurat apartamentul care a fost samavolnic debranșarea apartamentului, fapt ce nu a fost negat de către ultimii.

Astfel, era în obligația pârâților Rotaru Daniela și Rotaru Svetlana să prezinte agentului termic SA ”Cet Nord” proiectul de reconstrucție a sistemului centralizat de încălzire elaborat de către instituţiile de proiectare sau persoanele fizice care deţin licenţă în acest gen de activitate, acest proiect nefiind prezentat pe parcursul perioadei date, or, normele menționate supra, fiind aplicabile speței, în mod expres prevăd obligațiuni care urmează a fi îndeplinite de către consumator în caz de deconectare de la agentul termic.

În aceeași ordine de idei, instanța relevă faptul că, deconectările și modificările neautorizate ale rețelei termice interne duc la dereglarea sistemului termic interior, încălzirea insuficientă a unora și concomitent supraîncălzirea altor apartamente din aceiași casă, ca urmare în acest sens fiind lezat dreptul consumatorilor conectați la sistemul centralizat de termoficare și ca urmare aceștea nu vor primi un serviciu calitativ la preț echitabil.

În acest sens, întrucât blocul locativ are nevoie de o anumită sarcină termică în perioada rece a anului, iar în cazul deconectărilor neautorizate a apartamentelor de la sistemul centralizat de termoficare, se produc majorări de energie termică pentru locuințele rămase în sistem, consumul fiind împărțit deja la o suprafață mai mică de încăperile încălzite.

Pe cale de consecință, SA ”Cet Nord” este în drept să accepte deconectarea încăperilor de la sistemul centralizat de încălzire, în cazul întrunirii condițiilor prevăzute în art.42 alin.(8) a Legii nr.92 din 29.05.2014 cu privire la energia termică și promovarea cogenerării. (în vigoare la momentul deconectării)

Conform art.5 alin. (6) a Legii cu privire la locuinței din 30.04.2015, Proprietarul locuinţei sau persoana căreia îi sînt grevate drepturile respective este obligată să întreţină locuinţa cu diligenţa unui bun proprietar, să nu admită deteriorarea acesteia, să respecte drepturile şi interesele legitime ale vecinilor, regulile de folosire a locuinţelor şi regulile de întreţinere a bunurilor proprietate comună din blocul locativ, aprobate de către Guvern. Aceleaşi obligaţii trebuie respectate şi de către proprietarii încăperilor cu altă destinaţie decât cea de locuinţă din blocurile locative.

Totodată, potrivit art. 18 alin. (1)-(2) a Legii cu privire la condominiu din 14.07.2022, Proprietarul trebuie să se comporte cu bună-credință și să respecte interesele legitime ale celorlalți proprietari în raporturile dintre ei și în raporturile sale cu asociația. Proprietarul trebuie să folosească unitatea asigurând buna vecinătate în raport cu ceilalți proprietari, inclusiv în sensul respectării normelor de exploatare a unității. Proprietarul trebuie să tolereze folosința de către ceilalți proprietari a unităților lor cu aceeași atitudine de bună vecinătate.

În această ordine de idei, instanța reține că potrivit art.16 alin. (1) lit. b) Cod Civil, apărarea dreptului civil se face, în condiţiile legii, prin: restabilirea situaţiei anterioare încălcării dreptului şi suprimarea acţiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui.

Potrivitart.16 alin. (2) Cod Civil, metodele de apărare prevăzute la alin. (1) pot fi invocate dacă sînt întrunite condiţiile stabilite de lege şi, după caz, de actul juridic pentru aplicarea acestora.

Ca urmare a normei citate, instanța reține că restabilirea situaţiei existente anterior încălcării dreptului este o metodă independentă de apărare a dreptului. Această metodă se aplică în cazurile în care dreptul subiectiv civil încălcat nu se stinge şi poate fi restabilit ca rezultat al înlăturării consecinţelor negative ale încălcării lui. Restabilirea situaţiei anterioare încălcării dreptului constă în săvîrşirea unor acţiuni, în cazul din speță reconectarea de către Dabija Cristina din sursele financiare proprii la sistemul centralizat de încălzire la situația inițială pînă la momentul deconectării neautorizate.

Referitor la argumentul pârâților precum că în calitatea sa de proprietar al bunului imobil, este în drept să dispună de bunul său, iar rețelele termice au fost debranșate până la procurarea apartamentului, instanța va reține prevederile art.5 alin. (6)-(7) din cu privire la locuințe din 30.04.2015, Proprietarul locuinţei sau persoana căreia îi sînt grevate drepturile respective este obligată să întreţină locuinţa cu diligenţa unui bun proprietar, să nu admită deteriorarea acesteia, să respecte drepturile şi interesele legitime ale vecinilor, regulile de folosire a locuinţelor şi regulile de întreţinere a bunurilor proprietate comună din blocul locativ, aprobate de către Guvern. Aceleaşi obligaţii trebuie respectate şi de către proprietarii încăperilor cu altă destinaţie decât cea de locuinţă din blocurile locative. Prejudiciul cauzat de folosirea neconformă a încăperilor sau de încălcarea prevederilor legislaţiei sau ale contractului de locaţiune este reparat de către locatar şi poate servi drept temei pentru rezoluțiunea contractului.

Deci, pârâții Rotaru Daniela și Rotaru Svetlana purta obligația de menținere în stare constructivă și bună funcționare sistemul de alimentare cu energie centralizată, fiind un element constructiv al blocului locativ, iar schimbarea structurii sale (în apartamentul său) implică schimbarea constructivă a sistemului. Efectuarea lucrărilor date în mod neautorizat și fără acordul celorlalți coproprietari ai condominiului, implică încălcarea procedurii legale și afectarea sistemului constructiv.

La rîndul său, rețeaua termică, caloriferele și țevile de energie termică constituie proprietatea comună în condominiu a tuturor locatarilor blocului/proprietari de apartamente, iar intervenția la aceste rețele inginerești de comunicație energetică, potrivit legii, aduce ingerință în dreptul de proprietate comună în condominiu.

Or, deconectările și modificările neautorizate a rețelei termice interne a blocului locativ conduc la dereglarea sistemului termic interior, încălzirea insuficientă a unora și supraîncălzirea altor locuri de consum din același bloc, fiind astfel lezat dreptul consumatorilor conectați la sistemul centralizat de termoficare și impunerea la o plată mai mare. Dat fiind faptul că, blocul locativ are nevoie de o anumită sarcină termică în perioada rece a anului, iar în cazul deconectărilor neautorizate a unor apartamente de la sistemul centralizat de alimentare cu energie termică, se produc majorări de energie termică pentru locuințele rămase în sistem, consumul fiind partajat la o suprafață mai mică de încăperi încălzite.

Suplimentar, cu privire la restabilirea în apartamentul nr. ***** din str. ***** a sistemului centralizat de încălzire la situația inițială din propriile surse financiare, instanța reține că în conformitate cu pct.75 al Regulamentului cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 281 din 17.04.2024, În cazul efectuării unei deconectări neautorizate, proprietarul unității este responsabil de lucrările de restabilire a sistemului de încălzire din apartament, conform proiectului inițial, la solicitarea gestionarului/asociației de proprietari din condominiu/furnizorului.

Mai mult, art. *****5 alin. (1) în coroborare cu art. *****6 alin. (1) Cod civil învederează că, fiecare coproprietar este proprietarul exclusiv al unei cote-părți ideale din bunul comun. Cotele-părți sânt prezumate a fi egale până la probă contrară. Dacă bunul a fost dobândit printr-un act juridic, nu se va putea face probă contrară decât prin înscrisuri. Fiecare coproprietar are dreptul de a folosi bunul proprietate comună pe cote-părți în măsura care nu schimbă destinația lui şi nu aduce atingere drepturilor celorlalți coproprietari.

În acest context, instanța conchide că reclamanta este îndreptățită de a pretinde obligarea pârâților Rotaru Daniela și Rotaru Svetlana de a restabili în apartamentul nr***** din str. ***** sistemul centralizat de încălzire la situația inițială din propriile surse financiare.

Metodă răspândită de apărare a dreptului subiectiv civil reprezintă suprimarea acţiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui. Esenţa acestei metode de apărare a dreptului constă în posibilitatea titularului dreptului de a înlătura acţiunile care încalcă dreptul sau care creează pericolul încălcării lui.

Astfel, instanța conchide, că SA ”Cet Nord” este îndreptățită să ceară încetarea încălcării dreptului său.

Ca urmare a celor menționate în normele citate supra, instanța conchide că deoarece a fost stabilit prin probele prezentate pe parcursul examinării cauzei, că deconectarea de la încălzirea centrală a fost efectuată ilegal și a adus atingere drepturilor celorlați proprietari, este necesar ca această problemă să fie înlăturată prin obligarea ultimei de a se reconecta la sistemul de încălzire din sursele proprii.

Potrivit art.121 CPC, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

Conform art.130 alin.(1) CPC, 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.

Având în susţinere dispoziţiile legale nominalizate mai sus, analizând toate probele în ansamblu, din punct de vedere al veridicităţii şi pertinenţei acestora, judecătorul ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată înaintată de către SA ”Cet Nord” către Rotaru Daniela, Rotaru Svetlana, intervenient accesoriu Întreprinderea Municipală ”Gospodăria locativ-comunală Bălți, Rotaru Valerii cu privire la obligarea restabilirii sistemului colectiv de alimentare cu energie termică SCAET, urmează a fi admisă.

Cu referire la încasarea cheltuielilor de judecată instanța expune că, potrivit art.82 Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi cheltuielile de judecare a cauzei.

Conform art.94 alin.(1) 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 parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Judecătorul relevă faptul că reclamanta la depunerea acţiunii în instanţă a achitat taxa de stat în sumă de 250,00 lei, fapt confirmat prin ordinul de plată nr.159 din 03.07.2025 (f.d.3), și taxa de timbru în sumă de 200 lei potrivit bonului de plată nr.147 din 03.07.2025 (f.d.2) anexate la materialele cauzei, sume care se solicită a fi încasate din contul pârâților.

La acest capitol, judecătorul ține să menționeze că, reieșind din soluția adoptată asupra fondului cauzei, pretenția reclamantei privind încasarea cheltuielilor de judecată pentru taxa de stat și taxa de timbru suportate pe marginea respectivei cauze civile urmează a fi admisă, cu încasarea din contul pârâților a taxei de stat și taxei de timbru în sumă de 250 lei și respectiv 200 lei.

În conformitate cu art. 238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată, -

h o t ă r ă ș t e:

A admite cererea de chemare în judecată depusă de SA ”Cet Nord” către Rotaru Daniela, Rotaru Svetlana, intervenient accesoriu Întreprinderea Municipală ”Gospodătia locativ-comunală Bălți”, Rotaru Valerii cu privire la obligarea restabilirii sistemului colectiv de alimentare cu energie termică SCAET.

A obliga Rotaru Daniela, Rotaru Svetlana să restabilească în apartamentul nr. ***** din blocul locativ situate pe str. *****, mun. Bălți sistemul colectiv de alimentare cu energie termică SCAET din propriile surse financiare, conform proiectului inițial.

A încasa în mod solidar din contul Rotaru Daniela, Rotaru Svetlana în beneficiul SA ”Cet Nord” cheltuielile de judecată în mărime de 450 (patru sute cincizeci) lei.

Hotărârea este cu drept de apel în Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile, de la data pronunţării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Bălți, sediul Central.

Preşedintele şedinţei,
Judecător Eugen Bejenaru