Dosarul nr. 2-8546/2025
(2-25054017-12-2-22042025)

H O T Ă R Â R E
În numele legii

03 decembrie 2025 mun. Chișinău
Judecătoria Chișinău /sediul Centru/
Instanța compusă din:
Președintele ședinței,
Judecătorul Diana Tricolici
Grefier Daniela Stratan

examinând în ședință de judecată publică acțiunea civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Manole Dinu împotriva Asociației Proprietarilor de Locuințe Privatizate Nr.51/336 Coop și Societății pe Acțiuni „TERMOELECTRICA" cu privire la pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, anularea facturilor, obligarea recalculării sumelor și compensarea cheltuielilor de judecată

C O N S T A T Ă :

Argumentele participanților la proces.

1. La data de 18 aprilie 2025 Manole Dinu a depus în in stanța de judecată cerere de chemare în judecată împotriva Asociației Proprietarilor de Locuințe Privatizate Nr.51/336 Coop și Societății pe Acțiuni „TERMOELECTRICA" cu privire la pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, anularea facturilor, obligarea recalculării sumelor și compensarea cheltuielilor de judecată.
2. În motivarea cererii de chemare în judecată Manole Dinu a indicat că prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 19 februarie 2024, a fost admisă integral acțiunea înaintată de Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 51/336 Coop către Manole Dinu, Serghei Podolschii, Iurie Moscalenco și Ludmila Moscalenco, fiind încasat de la ultimii suma de 51 836,04 de lei pentru serviciile comunale acumulată pe perioada 01 martie 2016 - 31 mai 2023, la locul de consum din mun. Chișinău, s. *****.

Manole Dinu declară că, a devenit proprietar al apartamentului nr.*****din mun. Chișinău, or. *****, suprafața de *****. la data de 13.08.2021. Temeiul dobândirii dreptului de proprietate îl reprezintă procesul-verbal cu privire la licitație nr. 067-961r/20 din 17 martie 2021 și încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 24 mai 2021 (dos. nr. 25-1703/2021, jud. Pascari Roman). Menționează că nu are încheiat vreun contract de furnizare a serviciilor comunale, cu toate că a insistat asupra acestui fapt pe parcursul anilor. Drept replică reprezentanții APLP nr. 51/336 Coop au insistat la achitarea datoriilor formate până la momentul dobândirii dreptului de proprietate, fără a prezenta vreun argument legal.

Reclamantul explică că, la moment, facturile pentru serviciile comunale au început să fie emise pe numele reclamantului său, cu toate că nu există un contract de prestare/furnizare a serviciilor comunale.

Manole Dinu precizează că este de acord să achite serviciile comunale din data dobândirii dreptului de proprietate, doar cu condiția încheierii contractelor de prestare a serviciilor la direct cu acesta și cu condiția indicării în facturi doar a sumelor pentru servicii comunale din data dobândirii dreptului de proprietate, adică din data de 13.08.2021.

Reclamantul notează că, nu este clar în ce temei se solicită de la el datoriile care au fost acumulate până la momentul dobândirii dreptului de proprietate. Consideră că, relevante speței sunt prevederile Hotărârii ANRE nr. 23/2017 cu privire la aprobarea Regulamentului privind fumizarea energiei termice și ale Hotărârii ANRE nr. 355/2019 cu privire la aprobarea Regulamentului-cadru de organizare și funcționare a serviciului public de alimentare cu apă și de canalizare. Conform pct. 3 din Hotărârea ANRE nr. 23/2017 „consumator casnic presupune -orice persoană fizică care utilizează energie termică pentru necesitărți casnice nelegate de activitatea de întreprinzător sau cea profesională.

Reclamantul face trimitere la pct. 50 din Hotărârea ANRE nr. 23/2017 „Consumatorul, parte a unui contract de furnizare a energiei termice, care a înstrăinat un imobil, este obligat să achite integral plata și datoriile pentru energia termică consumată, penalitățile, dacă sunt prevăzute în contract, și să rezilieze contractul de furnizare a energiei termice pentru locul de consum respectiv. De asemenea invocă, pct. 51 din Hotărârea ANRE nr. 355/2019 „Consumatorul, parte a contractului de furnizare/prestare a serviciului public de alimentare cu apă și/sau de canalizare, care a înstrăinat un imobil, care constitui un loc de consum, este obligat să achite integral plata și datoriile pentru serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare, penalitățile, dacă sunt prevăzute în contract, și în baza cererii depuse la operator, are dreptul la rezoluțiunea contractului de furnizare/prestare a serviciului public de alimentare cu apă și/sau de canalizare pentru locul de consum respectiv, în condițiile prevăzute de Codul civil.

În acest sens, reclamantul explică faptul că, nu are contracte de furnizare a energiei termice și a serviciului de alimentare cu apă/de canalizare. Astfel, reclamantul menționează că anume consumatorul, adică proprietarul anterior este obligat să achite datoriile și nicidecum noul proprietar.

Manole Dinu afirmă că, este gata să achite serviciile din data la care a devenit proprietar, însă această obligație poate fi realizată doar dacă furnizorii își vor respecta obligația de a prezenta facturile cu date actuale și corecte.

Reclamantul mai face trimitere la pct. 65 subpct. II) din Hotărârea ANRE nr. 23/2017 care prevede că „Furnizorul are următoarele obligații: 11) să prezinte consumatorului, lunar, factura emisa în baza indicilor echipamentelor de măsurare pentru plata energiei termice la tariful în vigoare, aprobat de Agenție, cu cel puțin 10 zile

calendaristice înainte de expirarea termenului- limită de plată a facturii, indicat în a aceasta”.

Conform pct. 68 lit. q) din Hotărârea nr. 355/2019 „obligațiile operatorului în raport cu consumatorii sunt: q) să prezinte consumatorului, lunar, factura emisă în baza indicilor contorului sau în baza normelor de consum, în cazul în care nu este instalat contor, pentru plata serviciilor furnizate/prestate a tarifelor cu cel puțin 10 zile înainte de expirarea termenului limită de plată a facturii, indicat în aceasta”.

În continuare reclamantul menționează că, în actele normative menționate mai sus nu este stabilită obligația noului proprietar al imobilului să achite datoriile vechi, precum nici alte acte normative nu stabilesc această obligație. Pentru a încasa de la un o persoană contravaloarea serviciilor prestate (furnizarea agentului termic, furnizarea apei, etc.) urmează să existe un raport juridic obligațional care rezultă fie din contract, fie nemijlocit din acțiunile consumatorului (de folosire a serviciilor). Agentul termic centralizat este asigurat chiar și atunci când nimeni nu locuiește în bunul imobil respectiv, iar această circumstanță ține de aspectul de întreținere a bunului imobil și urmează să fie încasat de la proprietarul imobilului (în ipoteza când nimeni nu beneficiază de acest serviciu).

Reclamantul explică faptul că, alta este situația când în apartament locuiește cineva și consumă apă, servicii de canalizare, energie electrică. În aceste circumstanțe plata trebuie să fie încasată efectiv de la consumatorul care a beneficiat de acestea (inclusiv în situația în care există mai mulți coproprietari ai imobilului). Astfel, consideră neîntemeiat să fie incluse în factură sumele datoriilor care s-au format până la schimbarea proprietarului bunului imobil, precum și să fie percepute aceste datorii de la noul proprietar.

Manole Dinu concluzionează că, deoarece aceste facturi conțin date incluse contrar normelor din actele normative citate mai sus, precum și faptului că în temeiul acestor facturi, care nu au fost recepționate, au fost încasate sume de bani pentru servicii care nu au fost prestate reclamantului, acestea urmează a fi anulate. Mai mult ca atât, notează că APLP nr. 51/336 Coop deja deține titluri executorii contra Serghei Podolschii, Iurie Moscalenco și Ludmila Moscalenco de încasare a sumelor pentru serviciile comunale formate în perioada de până la momentul dobândirii dreptului de proprietate de către Manole Dinu.

Manole Dinu relatează că, a cerul prin cerere prealabilă APLP nr. 51/336 Coop încheierea unui contract de prestare a serviciilor comunale, inclusiv cele intermediate, între APLP nr. 51/336 Coop și subsemnatul Manole Dinu, anularea facturilor emise pe numele său, care includ datorii anterioare datei de 13.08.2021, recalcularea sumelor datorate și emiterea unor facturi corectate, reflectând doar consumul înregistrat începând cu 13.08.2021, excluderea sumelor reprezentând datoriile foștilor proprietari din facturi, evidențele contabile și din orice solicitare de plată adresată subsemnatului Manole Dinu.

În cererea prealabilă adresată SA „TERMOELECTRICA” reclamantul a solicitat: încheierea unui contract de furnizare a energiei termice, între SA „TERMOELECTRICA” cu semnatul Manole Dinu, anularea facturilor emise pe numele subsemnatului Manole Dinu care includ datorii anterioare datei de 13.08.2021, recalcularea sumelor datorate și emiterea unor facturi corectate, reflectând doar consumul

înregistrat începând cu 13.08.2021, excluderea sumelor ce reprezintă datoriile foștilor proprietari din facturi, evidențele contabile și din orice solicitare de plată adresată subsemnatului Manole Dinu.

APLP nr. 51/336 Coop a recepționat cererea prealabilă la data de 05.03.2025, iar SA „TERMOELECTRICA" și a recepționat la data de 04.03.2025.

Reclamantul își întemeiază pretențiile în baza prevederilor expuse în pct. 3, 50, 65 din Hotărârea ANRE nr. 23/2017, pct. 51, 68 din Hotărârea ANRE nr. 355/2019, art. 997 din Codul civil, art. 166, 167 din Codul de procedură civilă, art. 79 din Codul de executare.

3. Manole Dinu solicită să fie pronunțată o hotărâre, în temeiul prevederilor art. 997 din Codul civil, care să țină loc de contract de prestare/furnizare a serviciilor comunale, inclusiv intermediate, între Manole Dinu și APLP nr. 51/336 Coop;

- să fie pronunțată o hotărâre, în temeiul prevederilor art. 997 din Codul civil, care să țină loc de contract de furnizare a energiei termice între Manole Dinu și SA „TERMOELECTRICA";
- Să fie anulate facturile emise de APLP nr. 51/336 Coop pe numele lui Manole Dinu și să fie obligată APLP nr. 51/336 COOP să recalculeze sumele datorate de Manole Dinu, cu efectuarea calculelor pentru serviciile comunale din data de 31.08.2021.
- Să fie anulate facturile emise de SA „TERMOELECTRICA" pe numele lui Manole Dinu și să fie obligată SA „TERMOELECTRICA" să recalculeze sumele datorate de Manole Dinu, cu efectuarea calculelor pentru energie termică din data de 31.08.2021.
- Să fie obligată APLP nr. 51/336 COOP să elibereze facturi noi pe numele lui Manole Dinu în care să nu includă sumele datoriilor formate până la data de 13.08.2021.
- Să fie obligată SA „TERMOELECTRICA" să elibereze facturi noi pe numele lui Manole Dinu în care să nu includă sumele datoriilor formate până la data de 13.08.2021.

4. În ședința de judecată reclamantul nu s-a prezentat, însă ultimul fiind reprezentat de avocatul Botnarenco Dorin, acesta a susținut cererea de chemare în judecată cu toate motivele de fapt și de drept indicate, și a solicitat admiterea acțiunii civile.

5. În ședința de judecată reprezentantul pârâtului APLP nr. 51/336 COOP, Dobrostomat Iraida a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată. Vis-a-vis de netemeinicia acțiunii a menționat că prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 19.02.2024, s-a admis acțiunea A.P.L.P. nr.51/336 Coop și s-a dispus încasarea, în mod solidar, din contul lui Manole Dinu, ***** în beneficiul A.P.L.P. nr.51/336 Coop suma totală de 51.551,04 lei (cincizeci și una mii cinci sute cincizeci și unu lei 04 bani), pentru serviciul „energie termică și încălzire" - 39.369,82 lei, „apă și canalizare - 5897,48 lei, „deservirea blocului" - 4.579,37 lei, „deșeuri menajere"- 865,75 lei, „plata p/u chirie"- 585,04 lei, „Vol. de apă nedistribuit" -

253,58 lei, pentru perioada 01.03.2016 - 31.05.2023, scadentă la 30.06.2023, servicii prestate la adresa str. *****, mun. Chișinău. Potrivit deciziei Curții Supreme de Justiție din 25.09.2024, s-a respins cererea de recurs depusă de Manole Dinu și s-a menținut încheierea din 18.04.2024 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de A.P.L.P. nr.51/336 Coop, în procedura falimentului, împotriva lui Manole Dinu, *****, cu privire la încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată. A menționat că, hotărârea nominalizată nu a fost executată nici parțial. În contextul celor enunțate, a explicat că, ținând cont de faptul că, instanțele de judecată s-au expus definitiv și irevocabil asupra calculelor/facturării și s-a dispus încasarea datoriilor pentru serviciile locativ - comunale aferente imobilului situat la adresa: mun. Chișinău, s. *****, str. *****, acumulate pentru perioada de până la 31.05.2023, scadentă la 30.06.2023, la ziua de astăzi, aceste aspecte nu pot constitui obiect al prezentului litigiu.

Referitor la perioada cu începere din luna iunie 2023 explică faptul că, la materialele cauzei sunt anexate : contractele încheiate cu furnizorii de servicii; informația A.P.L.P. nr.51/336 Coop cu privire la sumele calculate și achitate de Manole Dinu, pentru locul de consum str. ***** pentru perioada iunie 2023 -octombrie 2025 generată de „Termoelectrica" S.A.; chitanța nr. 5166 pentru luna iunie 2023, chitanța nr.1824 pentru luna februarie 2024, precum și informația eliberată de „Invoicercom" SRL generată pentru perioada martie 2024- septembrie 2025, ceea ce demonstrează că, aferent imobilului situat la adresa mun. Chișinău, s. *****, str. *****, pentru serviciile locativ- comunale, se fac calcule, se emit chitanțe pentru următoarele servicii: „ încălzire ", „apă și canalizare ", „ deservirea blocului", „deșeuri menajere ", iar începând cu luna martie 2024 „ cheltuieli comune".

Actualmente, aferent imobilului dat, se emit chitanțe pe numele Manole Dinu. Este eronată opinia/solicitarea reclamantului în vederea excluderii din chitanțe a sumelor datorate pentru serviciile locativ-comunale formate până la 31.08.2021. Or, excluderea acestor sume datorate inclusiv de reclamant, datorii confirmate prin hotărâri executorii ale instanțelor de judecată, ar face imposibilă executarea acestor hotărâri de judecată, stingerea datoriei față de creditorii validați, precum și stingerea datoriilor curente față de creditori, fapt ce vine în contradicție cu cadrul legal.

6. În ședința de judecată reprezentantul pârâtului SA „TERMOELECTRICA" nu s-a prezentat, însă prin referința depusă a solicitat respingerea acțiunii civile ca neîntemeiată. A reiterat că, în temeiul prevederilor art. 40 alin. (2) al Legii nr.92 din 29.05.2014 cu privire la energia termică și promovarea cogenerării, art. 49 alin. (2) al Legii nr. din 14.07.2022 cu privire la condominiu, art. 1045, alin. (1) Cod civil (și anume excepția „legea autorizează pe anumite părți să încheie contractul așa el va deveni obligatoriu pentru toate părțile) și pct. 451 al Regulamentului privind furnizarea energiei termice aprobat prin Hotărârea ANRE nr. 23 din 26.01.2017 la data de 29.10.2024, de către „TERMOELECTRICA" S.A. și intermediarul de servicii — APLP nr. 51/336, în proces de insolvabilitate, a fost încheiat contractul de furnizare a energiei termice nr. 565609, al cărui obiect îl constituie furnizarea energiei termice la blocurile locative gestionate de APLP nr. 51/336, în proces de

insolvabilitate. Pârâtul reiterează prevederile art. 49, alin.(3), lit. b) al Legii nr. 187 din 14.07.2022 și pct. 10 din contractul nr. 565609 din 29.10.2024, care prevede că, din data încheierii între asociație și furnizor a contractului de furnizare a serviciilor intermediate fiecare consumator de servicii intermediate, deși nu încheie contract privind serviciile intermediate, se consideră, prin efectul prezentei legi, parte la contractul privind serviciile intermediate, în calitate de consumator de servicii.

Respectiv, menționează că, reclamantul Dinu Manole, în calitate de proprietar al ap.*****din cadrul blocului locativ din str.*****, sat. *****, mun. Chișinău, deși nu a încheiat contractul, se consideră parte la contractul nr. 565609 din 29.10.2024 și are calitatea de consumator.

Potrivit prevederilor art. 87 alin.(2) al Legii nr. 187 din 14.07.2022, persoanele juridice menționate la alin. (1), imobilele administrate de acestea și proprietarii de unități din aceste imobile se supun regimului prevăzut de prezenta lege din data intrării în vigoare a prezentei legi, chiar dacă ele încă nu s-au transformat conform alin. (1). Respectiv, chiar dacă APLP nr. 51/336, în proces de insolvabilitate nu s-a transformat în asociație de proprietari din condominiu, aceasta se supune regimului prevăzut de Legea nr. 187 din 14.072022.

Cu referire la anularea facturilor emise de „TERMOELECTRICA" S.A. pe numele lui Manole Dinu și obligarea „TERMOELECTRICA" S.A. să elibereze facturi noi pe numele lui Manole Dinu în care să nu includă sumele datoriilor formate până la data de 13.08.2021, consideră că această pretenție la fel este neîntemeiată.

Potrivit înscrisurilor anexate la cererea de chemare în judecată, reclamantul a dobândit dreptul de proprietate ca urmare a achiziționării apartamentului la licitația din data de 17.03.2021, organizată de executorul judecătoresc Nelea Sărătură, dreptul de proprietate fiind înregistrat în registrul bunurilor imobile la data de 13.08.2021.

Astfel, concluzionează că, odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra apartamentului, noul proprietar potrivit prevederilor art. 11 alin. (1) al Legii nr. 913 din 30.03.2000, cu privire la condominiu în fondul locativ (lege care a fost în vigoare până la data de 29.01.2023), a devenit succesor de drepturi și a preluat toate drepturile și obligațiile foștilor proprietari).

Totodată reiterează prevederile art. 26, alin. (2) al Legii nr. 187 din 14.07.2022, 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.

În temeiul normelor precizate, concluzionează că, la data de 0l.09.2023, APLP nr. 51/336, în procedura falimentului a înaintat cerere de chemare în judecată privind încasarea în mod solidar atât de la foștii proprietari: *****, cât și de la actualul proprietar Manole Dinu a datoriilor pentru serviciile locativ-comunale, acumulate în perioada 01.03.2016 — 3 1.05.2023.

Respectiv, la data de 19.02.2024 prin Hotărârea nr. 2-18116/2023, care este irevocabilă,

instanța de judecată a admis integral cererea de chemare în judecată și a dispus încasarea datoriilor în mod solidar de la ***** și Manole Dinu.

În concluzie, „TERMOELECTRICA” S.A. a menționat că, nu există temeiuri de admitere a acțiunii înaintate de Manole Dinu.

Aprecierea instanței de judecată.

7. *Audiind reprezentanții părților, examinând materialele anexate la dosar în raport cu prevederile legale, instanța de judecată respinge cererea de chemare în judecată, din următoarele considerente*.

8. În conformitate cu art. 240 alin.(1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.

9. Conform art. 9 alin. (1), (2) lit. a) din Codul civil, drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sânt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile generale și de la sensul legislației civile. Drepturile și obligațiile civile apar: din contracte și din alte acte juridice.

10. Potrivit art. 10 alin. (1) din Codul 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.

11. În ședința de judecată s-a constatat că, reclamantul Manole Dinu a devenit proprietar al apartamentului nr.*****din mun. Chișinău, or. ***** sat. ***** str. *****, cu nr. cadastral *****, suprafața de *****. la data de 13.08.2021. Temeiul dobândirii dreptului de proprietate îl reprezintă procesul-verbal cu privire la licitație nr. 067-961r/20 din 17 martie 2021 confirmat prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 24 mai 2021.

12. Potrivit hotărârii Curții de Apel Chișinău nr.2i-160-10/15 din 16.06.2016. ... s-a validat poprirea A.P.L.P. nr.51/336 Coop, în procedura planului față de *****— 45.505,06 lei și s-a dispus încasarea de la *****- 45.505,06 lei în beneficiul A.P.L.P. nr.51/336 COOP, în procedura planului, („energie termică/încălzire – 28998,25 lei; celelalte servicii - 16.506 81 lei („apă și canalizare”- 9.998,05 lei; „datorii la alte servicii” - 730,00 lei; „deservirea blocului” -3.760,13 lei; „deșeuri menajere” - 1.128,40 lei; „plata pentru chirie” - 848,72 lei; „servicii Poșta Moldovei” - 0,49 lei; „Vol. de apă nedistribuit” -10,71 lei; „energia electrică scară”-30,31 lei.

Hotărârea a cuprins perioada de formare a datoriilor de până în februarie 2016 inclusiv. Datoria pentru „energie termică/încălzire” este reflectată în „Lista calculului și achitărilor

pentru energia termică, perioada 01.11.2006 -01.09.2022”. Hotărârea în cauză nu a fost executată nici parțial.

13. Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 19.02.2024, s-a admis acțiunea A.P.L.P. nr.51/336 Coop și s-a dispus încasarea, în mod solidar, din contul lui Manole Dinu, ***** în beneficiul A.P.L.P. nr.51/336 Coop suma totală de 51.551,04 lei (cincizeci și una mii cinci sute cincizeci și unu lei 04 bani), pentru serviciul „energie termică și încălzire”- 39.369,82 lei, „apă și canalizare - 5897,48 lei, „deservirea blocului” - 4.579,37 lei, „deșeuri menajere”- 865,75 lei, „plata p/u chirie”- 585,04 lei, „Vol. de apă nedistribuit” - 253,58 lei, pentru perioada 01.03.2016 - 31.05.2023, scadentă la 30.06.2023, servicii prestate la adresa str. *****, s. *****, mun. Chișinău.

14. Potrivit încheierii Curții de Apel Chișinău din 18.04.2024, s-a restituit cererea de apel declarată de Manole Dinu, ca fiind depusă în afara termenului legal.

15. Potrivit deciziei Curții Supreme de Justiție din 25.09.2024, s-a respins cererea de recurs depusă de Manole Dinu și s-a menținut încheierea din 18.04.2024 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de A.P.L.P. nr.51/336 Coop, în procedura falimentului, împotriva lui Manole Dinu, *****, cu privire la încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată.

16. A.P.L.P. nr.51/336 Coop a menționat că, hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 19.02.2024 nu a fost executată nici parțial.

17. Materialele cauzei atestă că, reclamantul Manole Dinu a cerul prin cerere prealabilă APLP nr. 51/336 Coop încheierea unui contract de prestare a serviciilor comunale, inclusiv cele intermediate, între APLP nr. 51/336 Coop și subsemnatul Manole Dinu, anularea facturilor emise pe numele său, care includ datorii anterioare datei de 13.08.2021, recalcularea sumelor datorate și emiterea unor facturi corectate, reflectând doar consumul înregistrat începând cu 13.08.2021, excluderea sumelor reprezentând datoriile foștilor proprietari din facturi, evidențele contabile și din orice solicitare de plată adresată subsemnatului Manole Dinu.

18. În cererea prealabilă adresată SA „TERMOELECTRICA” reclamantul a solicitat: încheierea unui contract de furnizare a energiei termice, între SA „TERMOELECTRICA” cu semnatul Manole Dinu, anularea facturilor emise pe numele subsemnatului Manole Dinu, care includ datorii anterioare datei de 13.08.2021, recalcularea sumelor datorate și emiterea unor facturi corectate, reflectând doar consumul înregistrat începând cu 13.08.2021, excluderea sumelor ce reprezintă datoriile foștilor proprietari din facturi, evidențele contabile și din orice solicitare de plată adresată subsemnatului Manole Dinu.

19. Instanța de judecată reține că, potrivit Statutului APLP nr.51/336, Asociația a fost creată din inițiativa proprietarilor de locuințe privatizate, domiciliați în or. ***** pe străzile: Ion creangă nr. 1; 1/1, 1/2, 5, 9, 11/1; *****. 1” . Astfel, imobilele în cauză fac parte din APLP nr. 51/336 Coop.

20. Articolul 49 alin. (1) al Legii nr. din 14.07.2022 cu privire la condominiu prevede că, administratorul asociaţiei încheie cu furnizorul fiecare contract de furnizare a serviciilor intermediate după aprobarea lui prin hotărâre a adunării generale. Aceeaşi

regulă se aplică şi contractelor de modificare a acestora. Aliniatul (2) din aceeași Lege, prevede că, prin derogare de la dispoziţiile alin.(1), administratorul asociaţiei încheie cu furnizorul contractul de furnizare a serviciilor intermediate fără aprobarea lui prin hotărârea adunării generale în anumite situații și anume în cele stabilite de la lit. a), b), c) din același aliniat.

21. La data de 28.12.2021 între ,,INFO BON"SRL și APLP nr. 51/336 Coop a fost încheiat contractul nr. 585 de prestare a serviciilor de intermediar la decontări, obiectul căruia îl constituie prestarea serviciilor ce constă din procesarea informației, emiterea documentelor de plată și încasarea/acceptarea de către intermediarul la decontări, de la plătitori în contul administratorului și/sau operatorilor de servicii publice, în bază de contract, a plăților pentru consumul de servicii publice și altor plăți aferente.

22. La data de 08.11.2016 a fost încheiat între SA ,,Apă-Canal Chișinău" și APLP nr. 51/336 Coop contractul nr. 512-0188-01 de furnizare a serviciului public de alimentare cu apă potabilă și de canalizare consumatorului casnic.

23. Conform art. 49, alin.(3), lit. b) al Legii nr. 187 din 14.07.2022 cu privire la condominiu, și pct. 10 din contractul nr. 565609 din 29.10.2024 din data încheierii între asociaţie şi furnizor a contractului de furnizare a serviciilor intermediate survin următoarele efecte juridice: fiecare consumator de servicii intermediate, deşi nu încheie contract privind serviciile intermediate, se consideră, prin efectul prezentei legi, parte la contractul privind serviciile intermediate, în calitate de consumator de servicii, cu excepţia consumatorilor care, în condiţiile legii, au un contract individual încheiat cu furnizorul serviciului respectiv.

24. Articolul*****alin. (2) al Legii nr. 187 din 14.07.2022 prevede că, 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.

25. Conform art. 40 alin. (2) din Legea nr.92 din 29.05.2014 cu privire la energia termică și promovarea cogenerării În sectorul rezidenţial, reprezentantul autorizat al consumatorilor din blocurile de locuit cu sisteme colective de alimentare cu energie termică, inclusiv din căminele şi blocurile de locuit departamentale, este administratorul fondului locativ respectiv, care încheie un contract de furnizare a energiei termice cu furnizorul şi repartizează lunar cantitatea de energie termică consumată între deţinătorii de apartamente sau chiriaş...

26. La data de 29.10.2024 „TERMOELECTRICA" S.A. și intermediarul de servicii - APLP nr. 51/336 Coop în proces de insolvabilitate, a fost încheiat contractul de furnizare a energiei termice nr. 565609, al cărui obiect îl constituie furnizarea energiei termice la blocurile locative gestionate de APLP nr. 51/336 Coop în proces de insolvabilitate.

27. Astfel, reținând prevederile legale mai sus arătate, reclamantul Dinu Manole, în calitate de proprietar al ap.*****din cadrul blocului locativ din str.*****, sat. *****,

mun. Chișinău, deși nu a încheiat contractul, se consideră parte la contractul nr. 565609 din 29.10.2024 și are calitatea de consumator. De asemenea, chiar dacă APLP nr. 51/336, în proces de insolvabilitate, nu s-a transformat în asociație de proprietari din condominiu, aceasta se supune regimului prevăzut de Legea nr. 187 din 14.072022.

28. În concluzie, nu este necesară obligarea APLP nr. 51/336 Coop de a contracta în temeiul prevederilor art. 997 din Codul civil, contractul de prestare/furnizare a serviciilor comunale, inclusiv intermediate, între Manole Dinu și APLP nr. 51/336 Coop.

29. Or, reclamantul a confirmat că, la moment facturile pentru serviciile comunale au început să fie emise pe numele său. Mai mult, Manole Dinu a menționat că este de acord să achite serviciile comunale din data dobândirii dreptului de proprietate.

30. Referitor la datoria de 45.505,06 lei calculată până în februarie 2016 inclusiv, încasată prin hotărârea Curții de Apel Chișinău nr.2i-160-10/15 din 16.06.2016, instanța de judecată reiterează că reclamantul Manole Dinu nu este obligat să o achite.

31. Instanța judecată reiterează că, noul proprietar nu este obligat să plătească datoriile foștilor proprietari, și nu este necesar să ceară instanței excluderea lor din facturi, ci doar să demonstreze că nu-i aparțin.

32. Referitor la datoria în suma totală de 51.551,04 lei calculată pentru perioada 01.03.2016 - 31.05.2023, scadentă la 30.06.2023 încasată în mod solidar de la Manole Dinu, ***** în beneficiul A.P.L.P. nr.51/336 Coop prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 19.02.2024, instanța de judecată reține că acest fapt este autoritatea lucrului judecat și aceste aspecte nu pot constitui obiect al prezentului litigiu.

33. Respectiv, se reţin prevederile art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă, care prevede că, faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluţionată anterior în instanţă de drept comun sau în instanţă specializată sunt obligatorii pentru instanţa care judecă cauza şi nu se cer a fi dovedite din nou şi nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleaşi persoane.

34. Prin urmare, chiar dacă, reclamantul a achitat o parte din datoria de 51.551,04 lei calculată pentru perioada 01.03.2016 - 31.05.2023, scadentă la 30.06.2023, aceasta nu presupune că din facturi urmează a fi excluse restul datoriilor.

35. Or, conform art. 799 din Codul civil, creditorul poate pretinde executarea obligaţiei, la latitudinea sa, de la oricare din debitori, în parte sau în întregime. Până la executarea întregii prestaţii, rămân obligaţi toţi debitorii.

36. Referitor la datoriile începând cu luna iunie 2023, instanța de judecată reține că la materialele cauzei a fost anexată Informația cu privire la sumele calculate și achitate de Manole Dinu, la adresa str. *****, A.P.L.P. nr.51/336 Coop pentru perioada iunie 2023 — octombrie 2025, generată de „Termoelectrica” S.A., chitanța nr. 5166 pentru luna iunie 2023, chitanța nr.1824 pentru luna februarie 2024, precum și informația eliberată de „Invoicercom” SRL generată pentru perioada martie 2024- septembrie 2025, ceea ce demonstrează faptul că, aferent imobilului situat la adresa

mun. Chișinău, s. *****, str. *****, pentru serviciile locativ - comunale, se fac calcule/se emit chitanțe pentru următoarele servicii: „ încălzire ”, „apă și canalizare ”, „ deservirea blocului”, „deșeuri menajere”, iar începând cu luna martie 2024 „ cheltuieli comune.

37. Potrivit prevederilor art. 25 alin. (l) al Legii serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402 din 24.10.2002, 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.

38. Prevederile art.14 alin. (5) ale aceleași Legi (în redacția în vigoare până la 13.01.2025), prevede că, tarifele pentru serviciile publice de alimentare cu apă potabilă, de canalizare și de epurare a apelor uzate, precum și tarifele pentru serviciile auxiliare la furnizarea serviciilor de bază se aprobă de către autoritățile administrației publice locale sau, după caz, de Agenția Națională pentru Reglementare în Energetică în conformitate cu legislația în vigoare.

39. Potrivit prevederilor art.14 alin. (5) ale aceleași Legi (în redacția în vigoare din 13.01.2025 - prezent), tarifele serviciul public de alimentare cu apă potabilă, pentru serviciul public de canalizare și de epurare a apelor uzate, precum și tarifele pentru serviciile auxiliare la furnizarea serviciilor de bază se aprobă: a) în cazul serviciilor prestate de operatorii care nu sunt titulari de licențe- de către autoritățile administrației publice locale, direct sau prin intermediul asociațiilor de dezvoltare intercomunitară, după caz; b) în cazul serviciilor prestate de operatorii titulari de licență - de către Agenția Națională de Reglementare în Energetică.

40. Conform prevederilor art. 37 alin.(3) al Legii cu privire la locuințe nr.75 din 30.04.2015, pe lângă plata pentru închirierea locuinţei din fondul public de locuinţe sau a locuinţei proprietate privată, locatarul este obligat să efectueze plata pentru apa potabilă şi evacuarea apelor uzate, încălzire, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale, transportarea deşeurilor menajere solide şi lichide, ascensor şi pentru alte servicii prestate de locator sau de furnizorul de servicii comunale şi necomunale, conform facturilor prezentate. La solicitarea locatarului, locatorul este obligat să prezinte bonurile de plată ce confirmă cheltuielile respective.

41. Astfel, ceea ce ține de calcularea/facturarea serviciului „încălzire”, pentru imobilul în cauză, aceasta s-a efectuat, corespunzător perioadei, în baza contractului nr. 585 din 28.12.2021, semnat între „Info Bon” SRL și A.P.L.P. nr.51/336 COOP și contractului nr. 565609 din 29.10.2024, semnat între „Termoelectrica” SA și A.P.L.P. nr.51/336 Coop.

42. Ceea ce ține de calcularea facturarea serviciului „apă și canalizare”, pentru imobilul în cauză, aceasta s-a efectuat, corespunzător perioadei, în baza contractului nr. 512-018801 din 08.11.2016, semnat între „Apă-Canal Chișinău” SA și A.P.L.P. nr.51/336 Coop.

43. Iar, ceea ce ține de calcularea/facturarea serviciului „deservirea blocului”, pentru imobilul în cauză, aceasta s-a efectuat, corespunzător perioadei, în baza Procesului-verbal nr. 4 din 03.08.2016 al Adunării repetate a creditorilor A.P.L.P. nr.51/336

Coop.

44. Potrivit extrasului din Procesul-verbal nr. 4 din 03.08.2016 al Adunării repetate a creditorilor A.P.L.P. nr.51/336 Coop, a fost ajustat tariful pentru „deservirea blocului” de la 0,91 lei la 1,30 lei.

45. Ceea ce ține de facturarea serviciului „deșeuri menajere”, pentru imobilul în cauză, aceasta s-a efectuat corespunzător perioadei, în baza contractului nr. 75 din 01.07.2021, semnat între „Prest Energy” SRL și A.P.L.P. nr.51/336 Coop și contractului nr, IDBJ-dms din 01.07.2024, semnat între „ABS” SRL și A.P.L.P. nr.51/336 Coop.

46. Iar, ceea ce ține de calcularea/facturarea pentru „cheltuieli comune”, pentru imobilul în cauză, începând cu luna martie 2024 și până în prezent, în sumă de 3,00 (trei) lei pentru un document de plată/ lună, aceasta s-a efectuat, corespunzător perioadei, în pct. 2 al Anexei nr. 5 la contractul de prestare a serviciilor de intermediar la decontări din 01.04.2024, semnat între „Profadmin” SRL și A.P.L.P. nr.51/336 COOP și contractul de cesiune din 20.09.2024, semnat între „Profadmin” SRL și „Invoicercom” SRL.

47. Astfel, sunt neîntemeiate pretențiile reclamantului de a obliga pârâții de a nu include sumele datoriilor formate până la data de 13.08.2021, să recalculeze sumele datorate de Manole Dinu, cu efectuarea calculelor pentru serviciile comunale din data de 31.08.2021 și să anuleze facturile.

48. Cu privire la compensarea cheltuielilor de judecată, instanța reține prevederile art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, potrivit cărora instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

49. Astfel, reținând prevederile art. 94 alin.(1) din Codul de procedură civilă, având în vedere că cererea de chemare în judecată a fost respinsă, cererea reclamantului privind compensarea cheltuielilor de judecată, se respinge.

50. Din aceste considerente, instanța de judecată a ajuns la concluzia respingerii cererii de chemare în judecată depusă de Manole Dinu împotriva Asociației Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr.51/336 Coop și Societății pe Acțiuni „TERMOELECTRICA” cu privire la pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, anularea facturilor, obligarea recalculării sumelor și compensarea cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.

51. În conformitate cu art. 238-241 din Codul de procedură civilă, instanța de judecată

H O T Ă R Ă Ș T E :

Se respinge acțiunea civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Manole Dinu împotriva Asociației Proprietarilor de Locuințe Privatizate Nr.51/336 Coop și Societății pe Acțiuni „TERMOELECTRICA” cu privire la pronunțarea unei hotărâri care

să țină loc de contract, anularea facturilor, obligarea recalculării sumelor și compensarea cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru, în termen de 30 zile din momentul pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău /sediul Centru/.

Președintele ședinței,
Judecătorul Diana Tricolici