Dosarul nr.2-1981/2024

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

24 iunie 2025

mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanța compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul - Nadejda Mazur
Grefier - Inga Cucuetu
Cu participarea
Avocatului: - Igor Cecan
examinând în şedinţă publică pricina civilă la cererea Melnic Corina către Asociația Proprietarilor de Locuințe privatizate nr. 52/355 COOP, intervenienți accesorii S.A.”Termoelectrica” și S.R.L. ”Info-Bon” privind recalcularea sumei pentru consumul energiei termice cu excluderea sumei greșit calculate din facturi și compensarea cheltuielilor de judecată,

C O N S T A T Ă :

La 23 iulie 2025, Melnic Corina a înaintat o cerere de chemare în judecată (repartizată spre examinare judecătorului Judecătoriei Chişinău sediul Centru - Mazur Nadejda la data de 22.09.2024, în mod aleatoriu conform art.6/1 alin.(1) al Legii nr. 514 din 06.07.1995 privind organizarea judecătorească) către Asociația Proprietarilor de Locuințe privatizate nr. 52/355 COOP, intervenienți accesorii S.A.”Termoelectrica” și S.R.L. ”Info-Bon” privind recalcularea sumei pentru consumul energiei termice cu excluderea sumei greșit calculate din facturi și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a indicat că, la 09 aprilie 2010, între vânzătorul Lifanov Alexandru, Prisăcari Eugeniu și cumpărător Melnic (Bradu) Corina a fost încheiat contractul de vânzare cumpărare a apartamentului nr. 7, situat în mun. Chișinău, str. *****, cu nr. cadastral *****. Iar la momentul tranzacției de vânzare-cumpărare, apartamentul se afla într-o stare deconectată de la sistemul centralizat de încălzire, având doar conductele de tranzit ale agentului termic, fără a exista radiatoare sau alte echipamente de distribuție a căldurii.

Relatează că, începând cu anul 2013, în apartamentul vizat a locuit sora proprietarei, Bradu Iulia, iar din 2015, ca urmare a angajării în mun. Chișinău, a început să domicilieze în mod permanent mama acesteia, Bradu Valentina. Aceasta a solicitat în mod repetat către Administratoarea APLP nr. 52/355, dna Silvia Cheianu, recalcularea plăților pentru serviciile comunale, inclusiv pentru energia termică, în baza situației reale din apartament. Astfel, ca urmare a unei inspecții efectuate de administrația APLP nr. 52/355, s-a constatat lipsa sistemului de încălzire și existența exclusivă a conductelor de tranzit, fapt care a condus, în mod corect, la calcularea a doar 10% din plata pentru agentul termic, începând cu perioada rece a anului 2014, situație reflectată în avizele de plată emise până în martie-aprilie 2022.

Menționează că, în mod nejustificat, din decembrie 2022, contrar situației de fapt și prevederilor legale, administratoarea APLP 52/355 a transmis către intermediarul de decontări SRL „Info Bon” informații eronate privind apartamentul în cauză, indicând că întreg spațiul de 28,10 m² este conectat la sistemul centralizat de încălzire. În consecință, în factura emisă pentru luna ianuarie 2023 a fost inclusă o datorie de 988,74 lei pentru luna decembrie 2022, sumă calculată în mod incorect. Această practică a continuat până în decembrie 2023, acumulându-se în mod nejustificat suma totală de 6810,79 lei.

Subliniază că, pe parcursul acestei perioade, dna Bradu Valentina, în baza unei procuri, a încercat în repetate rânduri să soluționeze situația pe cale amiabilă, solicitând Administratoarei APLP 52/355 să transmită o adresare oficială către SRL „Info Bon” în vederea corectării calculelor. Deși inițial aceasta a promis că va transmite informația necesară, ulterior a invocat diverse motive pentru a justifica refuzul.

Reține că, la data de 18.05.2023, dna Bradu a depus o petiție la SA „Termoelectrica”, solicitând formarea unei comisii de constatare la fața locului, împreună cu reprezentanți ai SRL „Info Bon”, pentru a verifica lipsa de conectare la rețeaua centrală de încălzire a apartamentului în cauză și pentru a solicita recalcularea sumelor indicate în facturi. Deși răspunsurile oficiale ale SA „Termoelectrica” din 18.09.2023, 13.11.2023 și 05.12.2023 au confirmat că responsabilitatea pentru transmiterea datelor corecte către intermediarul de decontări revine gestionarei fondului locativ – APLP 52/355 – dna Silvia Cheianu a refuzat constant să întreprindă acțiunile necesare.

Afirmă că, la data de 06.12.2023, dna Bradu a înaintat o nouă solicitare către administrația APLP 52/355, cerând constituirea unei comisii de constatare care să confirme oficial lipsa radiatoarelor și existența exclusivă a conductelor de tranzit, în vederea modificării datelor din facturile de plată și recalculării sumei de 4921,67 lei pentru sezonul rece 2022–2023, precum și a sumelor pentru sezonul 2023–2024 și sezoanele viitoare.

Susține că, având în vedere refuzul nejustificat și pasivitatea manifestată de către administrația APLP 52/355, care a condus la acumularea unei datorii în valoare de 6810,79 lei și la perpetuarea unui prejudiciu material asupra proprietarei apartamentului nr. 7, se impune intervenția instanței de judecată pentru restabilirea legalității și protejarea dreptului de proprietate.

În drept, cererea se întemeiază pe prevederile Legii nr. 187 din 14.07.2022 privind condominiul, pct. 10-10/22 din Anexa nr. 7 la Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19.02.2002 privind modul de plată a serviciilor comunale și condițiile de deconectare/reconectare de la sistemele centralizate, precum și pe dispozițiile art. 166–167 din Codul de procedură civilă.

Solicită admiterea cererii de chemare în judecată; obligarea APLP nr. 52/355 să efectueze recalcularea sumei datoriei pentru consumul de energie termică și excluderea din facturile de plată a valorilor nejustificate pentru apartamentul nr. 7 din str. Florica Nița nr. 7, mun. Chișinău, începând cu luna decembrie 2022 și până în prezent, conform Anexei nr. 7 la HG nr. 191/2002; încasarea din contul pârâtului APLP nr. 52/355, în beneficiul reclamantei Melnic (Bradu) Corina, IDNP 2003021033455, a cheltuielilor de judecată suportate.

În ședința d e judecată reprezentantul reclamantei-avocatul I.Cecan a susținut acțiunea din motivele de drept și de fapt invocate și solicită admiterea.

Reprezentanta pîrîtei Asociația Proprietarilor de Locuințe privatizate nr. 52/355 COOP nu a recunoscut acțiunea din motivele invocate în referință, în care a indicat că, în calitate de Administrator al Asociației de Proprietari ai Locuințelor Privatizate nr. 52/355 din municipiul Chișinău, consideră cererea de chemare în judecată depusă d e reclamanta C.Melnic neîntemeiată.Indică că, în momentul procurării apartamentului nr. 7 din strada Florica Nița, mun. Chișinău, în data de 09 aprilie 2010, acesta ar fi fost într-o stare deplorabilă și că ar fi lipsit caloriferele conectate la sistemul centralizat de încălzire. Această afirmație nu corespunde realității, întrucât fostul proprietar al apartamentului era conectat la sistemul de încălzire centralizată, iar în apartament existau calorifere funcționale, atât în bucătărie, cât și în camera de locuit. Dovezi în acest sens sunt bonurile de plată achitate în anul 2009, în care este inclusă plata pentru agentul termic. În total, pentru acel an, fostul proprietar a achitat suma de 1809,28 lei doar pentru încălzire. De asemenea, achitări similare au fost efectuate și în anul 2010, înainte de încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Subliniază că, în perioada 2010–2013, actuala proprietară, Melnic Corina, a achitat regulat facturile în care era inclus costul pentru încălzirea centralizată, fără a formula vreo obiecție cu privire la aceste plăți. Suma totală achitată de reclamantă în această perioadă pentru agentul termic este de 8322,41 lei. Faptul că a achitat aceste sume confirmă implicit că apartamentul era conectat la rețeaua centralizată de încălzire și beneficia de acest serviciu.

Reține că, nici până în anul 2023,în apartamentul reclamantei nu a fost întocmit un act oficial de deconectare de la sistemul centralizat de încălzire, așa cum prevăd actele normative în vigoare. Singurul act existent care atestă în mod formal lipsa caloriferelor este datat 18 decembrie 2023. Lipsa unui act de deconectare anterior acestei date dovedește că apartamentul a fost considerat conectat, iar facturarea s-a realizat legal, conform contractului standard încheiat cu SA „Termoelectrica” și a metodologiei aplicate de SRL „Info Bon”.

Afirmă că, prin intermediul mamei sale, doamna Bradu Valentina, a procedat la scoaterea caloriferelor și la instalarea unui sistem autonom de încălzire în mod unilateral, fără autorizarea scrisă a administratorului sau a furnizorului, contrar prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 191 din 19.02.2002 și ale Legii nr. 92 din 29.05.2014. Deconectarea individuală de la sistemul centralizat de încălzire este reglementată strict și se poate realiza doar în baza unei cereri scrise și în prezența unui reprezentant al administratorului sau al furnizorului, condiții care nu au fost respectate în acest caz.

Relatează că, între anii 2014–2022 s-a aplicat un tarif de doar 10% pentru agentul termic, dat fiind faptul că mama reclamantei- V.Bradu i-a promis că toate actele de debranșare sînt întocmite legal, a avut încredere în ea și, bazîndu-se exclusiv pe buna-credință a administratorului s-a calculat doar 10%, fără temei legal, în lipsa documentației necesare. Ulterior, în urma verificărilor efectuate de SRL „Info Bon”, s-a constatat că apartamentul nr. 7 nu era declarat oficial de la energia termică, iar în lipsa

unui document juridic care să ateste debranșarea, a fost aplicată șarja de 100%, în conformitate cu prevederile contractuale.

Declară că, actul de deconectare din 18 decembrie 2023 a fost transmis către SRL „Info Bon” la data de 04 ianuarie 2024, fapt confirmat prin semnătura de primire. Acest document nu are însă efect retroactiv și nu poate justifica recalcularea plăților pentru perioada anterioară emiterii lui.

Subliniază că, reclamanta nu a întreprins anterior nici o acțiune legală pentru modificarea contractului cu SA „Termoelectrica” și nici nu a depus setul de documente prevăzut de legislația în vigoare pentru aprobarea deconectării și modificarea cotelor de distribuție a agentului termic. Chiar și după emiterea actului de deconectare, nu a fost prezentată cererea necesară pentru ajustarea contractului în vigoare, motiv pentru care apartamentul figurează în continuare ca fiind conectat la sistemul de încălzire centralizată. Astfel, în consecință, se apreciază că facturarea realizată pentru perioada decembrie 2022 – prezent a fost corectă, fiind bazată pe situația contractuală legală și în lipsa unui act juridic valabil care să ateste modificarea statutului apartamentului.

Menționează că, pretențiile reclamantei privind recalcularea sumelor achitate pentru agentul termic nu au temei legal, întrucât deconectarea de facto a fost realizată în mod unilateral, cu încălcarea gravă a normelor legale privind proprietatea comună și gestiunea sistemului centralizat de încălzire. Astfel, reclamanta nu poate solicita beneficii dintr-o situație pe care ea însăși a creat-o printr-o acțiune ilegală, fără respectarea procedurilor obligatorii prevăzute de actele normative.

În drept, poziția exprimată se întemeiază pe prevederile Hotărârii Guvernului nr. 191 din 19.02.2002, ale Legii nr. 92 din 29.05.2014, ale Hotărârii Guvernului nr. 136 din 05.04.2018 privind aprobarea normelor tehnice ale rețelelor termice, precum și ale art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă al Republicii Moldova, potrivit căruia fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale. Solicită respingerea cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată și lipsită de suport probatoriu, în condițiile în care reclamanta nu a urmat procedura legală de deconectare și nu a prezentat documentele obligatorii pentru modificarea statutului apartamentului în raport cu Asociația și furnizorul de energie termică.

Intervenientul accesoriu S.A.”Termoelectrica” nu a recunoscut acțiunea pe motivele d e drept și de fapt invocate în referință, indicînd că debranșarea reclamantei de la rețeaua centralizată de energie termică, dacă a avut loc, apoi nu în mod legal, din care motive acțiune a nu poate fi admisă.

În ședința de judecată, intervenientul accesoriu S.R.L. ”Info-Bon”, fiind înștiințată legal despre data, ora și locul desfășurării ședinței de judecată, nu s-a prezentat și nici nu a comunicat instanței motivele absenței sale.

Aprecierea instanței

Examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate şi raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speţa, instanţa consideră necesar de a respinge acțiunea înaintată de Melnic Corina , reieşind din următoarele considerente.

Conform art. 239 CPC, hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

Potrivit art. 240 alin. (1) CPC, la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.

Din materialele cauzei se constată că, la 09 aprilie 2010, între vânzătorul Lifanov Alexandru, Prisăcari Eugeniu și cumpărător Melnic (Bradu) Corina a fost încheiat contractul de vânzare cumpărare a apartamentului nr. 7, situat în mun. Chișinău, str. *****, cu nr. cadastral *****.

La data de 18.08.2023, dna Bradu a depus o petiție la SA „Termoelectrica”, solicitând formarea unei comisii de constatare la fața locului, împreună cu reprezentanți ai SRL „Info Bon”, pentru a verifica lipsa de conectare la rețeaua centrală de încălzire a apartamentului în cauză și pentru a solicita recalcularea sumelor indicate în facturi. Prin răspunsul nr. 79/1756 din 18.09.2023 i s-a comunicat că responsabilitatea pentru transmiterea datelor corecte către intermediarul de decontări revine gestionarei fondului locativ – APLP 52/355 (f.d.10).

La data de 05.12.2023, dna V.Bradu a înaintat o nouă solicitare către administrația APLP 52/355, cerând constituirea unei comisii de constatare care să confirme oficial lipsa radiatoarelor și existența exclusivă a conductelor de tranzit, în vederea modificării datelor din facturile de plată și recalculării sumei de 4921,67 lei pentru sezonul rece 2022–2023, precum și a sumelor pentru sezonul 2023–2024 și sezoanele viitoare(f.d.11).

Prin răspunsul dat S.A.”Termoelectrica” a menționat că sistemul d e încălzire ca parte componentă a clădirii este proprietatea comună a locatarilor, aflată la deservirea și întreținerea Gestionarului fondului locativ, la care urmează să se adreseze(f.d.13).

Gestionarul fondului locativ i-a răspuns reclamantei la petiție, că ultima a scos radiatoarele din apartament ilegal, în lipsa reprezentantului APLP și nu a depus cereri de debranșare legală la SA”Termoelectrica” și APLP. Actul d e deconectare a fost întocmit la 19.12.2023 și urmează a fi transmis către SA”Termoelectrica” și SRL ”Info-Bon”, așa cum prevede anexa 7, punctul 7 din Regulament pentru a efectua calculul din data depunerii cererii(f.d.12).

Analizînd probele administrate, instanța conchide că, litigiul de față vizează recalcularea sumelor facturate pentru energia termică, în contextul pretinsei deconectări de facto a apartamentului reclamantei de la sistemul centralizat de încălzire. Analizând temeiurile de drept invocate și, raportându-le la circumstanțele cauzei, instanța constată că acțiunea este neîntemeiată, din următoarele considerente legale.

Instanța reține că, potrivit prevederilor Legii privind condominiile nr. 187 din 14 iulie 2022, relațiile dintre proprietarii unităților locative și părțile comune ale imobilului sunt reglementate unitar, fiind stabilite drepturile și obligațiile acestora referitor la gestiunea, întreținerea și repartizarea costurilor pentru serviciile comunale. Această lege a intrat în vigoare la 29 ianuarie 2023 și impune asociațiilor de proprietari obligația de a

administra corect și transparent părțile comune, inclusiv prin evidența consumurilor și repartizarea cheltuielilor conform cotelor-părți stabilite.

În conformitate cu aceste prevederi, orice modificare a situației privind racordarea la sistemele centralizate de utilități, cum este sistemul de încălzire centralizată, trebuie să fie realizată cu respectarea procedurilor legale, inclusiv prin documente de autorizare, procese-verbale și comunicări oficiale către furnizorii de servicii. Deconectarea sau modificarea instalațiilor de încălzire trebuie să se realizeze astfel încât să nu afecteze drepturile celorlalți proprietari și să nu genereze prejudicii imobilului.

Anterior intrării în vigoare a Legii nr. 187/2022, regulile de deconectare de la sistemul centralizat erau reglementate prin Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19 februarie 2002 privind condițiile de prestare și plată a serviciilor locative și condițiile de deconectare/reconectare la sistemele de încălzire, care prevedea că debranșarea trebuie să fie autorizată și confirmată prin acte specifice. Totodată, aceste dispoziții au fost supuse unor revizuiri și interpretări ulterioare, ținând cont de deciziile Curții Constituționale și de noile reglementări din domeniul energiei termice.

În speță, reclamanta susține că apartamentul său nu a fost echipat cu radiatoare și nu a fost conectat efectiv la sistemul de încălzire centralizată, motiv pentru care tariful complet aplicat anterior este nejustificat, iar aplicarea unui tarif complementar a fost corectă. Pentru a dovedi această situație, reclamanta are obligația de a prezenta probe concludente care să confirme că instalația internă de încălzire nu exista sau a fost deconectată conform legii, cum ar fi procese-verbale de debranșare, expertize tehnice sau alte documente oficiale.

Pârâta, în schimb, susține că orice modificare a racordării s-a făcut unilateral și fără respectarea procedurilor legale, astfel că apartamentul figurează ca fiind conectat în evidențele furnizorului, iar tariful aplicat este conform contractului și legislației în vigoare.

Instanța constată că, în lipsa unor probe clare privind deconectarea legală și efectivă a apartamentului de la sistemul centralizat de încălzire, situația contractuală existentă și facturarea efectuată de pârâtă sunt conforme cadrului legal. Astfel, instanța nu poate admite recalcularea retroactivă fără probe care să ateste modificarea situației de fapt în modul invocat de reclamantă.

Totodată, instanța reține că, în baza Legii nr. 187/2022, orice modificare privind consumul și repartizarea costurilor trebuie să fie reflectată corect în evidențele asociației de proprietari și în facturările către proprietari, iar acestea pot fi rectificate doar cu respectarea dispozițiilor legale, în mod transparent și justificat.

În privința cererii privind obligarea pârâtei la plata cheltuielilor de judecată, instanța constată că aceasta poate fi admisă doar în măsura în care pretențiile reclamantei sunt acceptate, cel puțin parțial, iar refuzul pârâtei de a recalcula sumele să fie imputabil unei conduite nelegale sau abuzive. În lipsa acestei situații, cheltuielile de judecată se repartizează conform dispozițiilor Codului de procedură civilă.

Având în vedere cele expuse, instanța constată că reclamanta nu a dovedit că apartamentul său a fost deconectat legal și efectiv de la sistemul centralizat de încălzire,

iar facturarea aplicată de pârâtă este în concordanță cu situația contractuală și legală existentă.

De asemenea, refuzul administrației APLP nr. 52/355 de a recalcula retroactiv sumele pentru consumul de energie termică nu poate fi considerat nelegal, având în vedere lipsa unor documente oficiale care să ateste schimbarea statutului apartamentului. Afirmația reclamantei privind faptul că anterior a achitat pentru energia termică doar 10% lunar, nu poate fi reținut, deoarece s-a constatat că a fost o greșeală, așa cum reclamanta nu a debranșat apartamentul legal d e la sistemul de energie termică.

Prin urmare, cererea reclamantei privind recalcularea sumelor și excluderea valorilor considerate nejustificate din facturile de plată nu poate fi admisă.

În ceea ce privește cheltuielile de judecată, acestea vor fi suportate de reclamantă, având în vedere respingerea acțiunii ca neîntemeiate.

În conformitate cu art. art. 236-241 CPC, instanţa de judecată

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se respinge acțiunea înaintată de Melnic Corina către Asociația Proprietarilor de Locuințe privatizate nr. 52/355 COOP, intervenienți accesorii S.A.”Termoelectrica” și S.R.L. ”Info-Bon” privind recalcularea sumei pentru consumul energiei termice cu excluderea sumei greșit calculate din facturi și compensarea cheltuielilor de judecată, ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel în Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Preşedintele şedinţei, judecătorul: Nadejda Mazur

Judecătorul