Dispozitivul hotărîrii pronunţat public la 14 mai 2026,

Cererea de apel înregistrată la data de 04 iunie 2026 şi 15 iunie 2026,

Conform art. 236 alin. (6) CPC în cazurile prevăzute la alin.(5), completul de judecată va întocmi hotărîrea integrală în termen de 45 de zile lucrătoare de la data solicitării, atacării sau pronunţării dispozitivului hotărîrii, după caz.

Dosarul ***-**
12210/2023
Cererea ***-23087286-12-2-19062023**

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

14 mai 2026 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din
Preşedinte de şedinţă, Judecător Georgeta Grozav
Grefier Ana Gațco

Cu participarea:
Reclamantei – Lungu Diana, b/i ***** din 05 octombrie 2007,
R/reclamantei – avocat Petru Răileanu, mandat ***** din 22 martie 2024,
R/pîrîtului SA „Termoelectrica” – Puiu Igor, procura *****9 din 15 ianuarie 2026,
R/pîrîtului ÎMGFL nr. 13 – Remeneț Viorica, procura ***** din 02 ianuarie 2025,

examinînd în şedinţă de judecată publică cererea de chemare în judecată (concretizată) depusă de Lungu Diana către SA „Termoelectrica” și ÎMGFL nr. 13, intervenient accesoriu SRL „Info Bon” privind constatarea încălcării drepturilor de consumator, declararea ilegalității și inadmisibilitatea plății pentru serviciile necomandate, obligarea de a exclude din chitanțe sumele calculate greșit pentru serviciile necomandate începînd cu luna noiembrie 2022 și cauza civilă conexată la cererea de chemare în judecată înaintată de ÎMGFL nr. 13 în procedura falimentului către Lungu Diana privind încasarea datoriei pentru consumul energiei termice și a cheltuielilor de judecată,

a constatat:

La 16 iunie 2023, Lungu Diana a înainta cererea de chemare în judecată către SA „Termoelectrica” și ÎMGFL nr. 13, intervenient accesoriu SRL „Info Bon” privind constatarea încălcării drepturilor de consumator, declararea ilegalității și inadmisibilitatea plății pentru serviciile necomandate, obligarea de a exclude din chitanțe sumele calculate greșit pentru serviciile necomandate începînd cu luna noiembrie 2022.

În motivarea acțiunii, reclamanta a invocat că, este proprietara apartamentului ***** din *****, mun. Chișinău. Din anul 2009 din cauza funcționării slabe al sistemului centralizat, apartamentul a fost deconectat oficial de la centrala termică, fiind instalat un cazan de încălzire pe gaz natural, producînd cantitatea necesară de energie termică, fapt cunoscut de ÎMGFL nr. 13 și SA „Termoelectrica”. De asemenea, în apartament nu există conducte de tranzit, iar blocul nu are subsol. Caloriferele din zonele comune au fost tăiate, conductele au fost izolate, iar subsolul şi scara blocului sînt neîncălzite, iar în anul 2017 a fost construită o anexă la apartament cu o suprafaţă de 60 m.p., care a înregistrat-o la IP Cadastru şi la fel această încăpere este încălzită cu cazanul proprietarului şi ţevi comune sau careva conducte nu sînt prezente în această anexe, însă calculele pentru energia termică vin şi pentru acei 60 m.p. construiţi în anul 2017, iar careva măsuri de îmbunătăţire a eficienţei energetice de către furnizor sau administratorul unităţii nu au fost implementate de-a lungu anilor.

Lungu Diana a menționat că, SA „Termoelectrica” şi ÎMGFL nr. 13 nu au un contract individual cu reclamanta şi pînă în prezent nu au fost instalate contoare de căldură pe conductele de tranzit. În anul 2022 Curtea Constituţională a hotărît anularea plăţii conductelor de tranzit, vara şi toamna nu au existat informaţii de la furnizor şi administrator pe tema reluării plăţii şi prin urmare, nici nu au început să indice acest articol în cererea privind acordarea compensaţiilor. În luna decembrie 2022, a găsit în cutia poştală un blanc, cu titlu de document de plată pentru luna noiembrie 2022. Însă, fiind în dezacord cu sumele indicate în acest document, a achitat parţial sumele solicitate, cu speranţa că sumele vor fi recalculate, după efectuarea unui control în apartament. Documentele de plată primite pentru luna decembrie 2022, ianuarie 2023 şi februarie 2023, nu conţineau careva date noi sau recalcul, însă în aceste documente figurează o nouă sumă nefondată, pentru perioada noiembrie – decembrie 2022, ianuarie 2023.

Reclamanta a solicitat constatarea încălcării drepturilor de consumator de către SA „Termoelectrica”, SRL „InfoBon” şi ÎMGFL nr. 13, declararea ilegalităţii pretenţiilor pîrîţilor SA „Termoelectrica”, SRL „InfoBon” şi ÎMGFL nr. 13 în ceea ce priveşte solicitarea plăţii, începînd din noiembrie 2022, pentru serviciile necomandate, obligarea

pîrîţilor SA „Termoelectrica”, SRL „InfoBon” şi ÎMGFL nr. 13 de a scoate din chitanţe sumele calculate greşit pentru bunul imobil, începînd cu luna noiembrie 2022.

La 27 septembrie 2023, SA „Termoelectrica” a depus referință prin care a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de Lungu Diana (f.d. 33- 36. În care a invocat că, reclamanta nu a ținut cont de faptul lipsei raporturilor juridice dintre ei, în calitate de proprietar al apartamentului ***** din *****, mun. Chișinău. Potrivit prevederilor art. 40, alin. (l) și (2) al Legii nr. 92 din 29 mai 2014 cu privire la energia termică și promovarea cogenerării şi pct. 45 al Regulamentului privind furnizarea energiei termice, aprobat prin hotărîrea Consiliului de administraţie al ANRE *****3/2017 din 26 ianuarie 2017, în sectorul rezidenţial, reprezentantul autorizat al consumatorilor din blocurile locative 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. SA „Termoelectrica” are încheiat contract de livrare - utilizare a energiei termice cu ÎMGFL nr. 13, care reglementează raporturile dintre furnizor şi consumator cu privire la livrarea, plata şi condiţiile de utilizare a energiei termice. Respectiv, furnizarea energiei termice de către SA „Termoelectrica” are loc pînă la punctul de delimitare, fapt prevăzut la art. 2.1. al contractului nr. 6013 încheiat cu ÎMGFL nr. 13.

SA „Termoelectrica” a susţinut că în cazul blocului locativ *****7 din str. V. Lupu, mun. Chişinău, punctul de delimitare este a doua flanşă a vanei 3 şi 4 a nodului de elevator, fapt menţionat în actul de delimitare a apartenenţei de balanţă a reţelelor termice. Totodată, art. 11 alin. (1), lit. c) al Legii nr. 187 din 14 iulie 2022, cu privire la condominiu, constituie părţi comune ale condominiului: fundaţia, locurile de trecere, scările şi casa scărilor, coridoarele, pereţii perimetrali şi despărţitori dintre proprietăţi şi/sau spaţii comune şi subsolul, destinate folosinţei în comun, coşurile de fum, holurile, reţelele de alimentare cu apă potabilă şi apă caldă menajeră şi reţelele de canalizare, reţelele electrice, de comunicaţii electronice, de alimentare cu energie termică şi gaze de la branşament/racord pînă la punctul de distribuţie către unităţile aflate în proprietate exclusivă, canalele pluviale, paratrăsnetele, antenele colective, podul şi pivniţele, destinate folosinţei în comun, boxele, spălătoria, uscătoria, ascensorul, interfonul (partea de instalaţie de pe proprietatea comună), rezervoarele de apă, centrală termică proprie a clădirii, tubulatura de evacuare a deşeurilor menajere, structura de rezistenţă, faţadele, acoperişul, teraselor. Astfel, reţeaua centralizată de alimentare cu energie termică între bloc este parte comună a condominiului şi este gestionat de către ÎMGFL nr. 13, respectiv aceasta nu aparţine SA „Termoelectrica”.

Pîrîtul SA „Termoelectrica” a invocat că după furnizarea energiei termice la punctul de delimitare de către SA „Termoelectrica”, furnizorul îi prezintă gestionarului fondului

locativ factura unică lunară, în care este reflectată atît cantitatea de energie termică înregistrată de către aparatele de evidenţă, cît şi suma ce urmează a fi achitată. Prin urmare, facturarea pentru energia termică pînă la data de 01 mai 2022, a fost efectuată de către centrul de calcul SRL „InfoBon", conform prevederilor din anexa nr. 7 la Regulamentul cu privire la modul de prestare şi achitare a serviciilor locative, comunale şi necomunale pentru fondul locativ, aprobat prin hotărîrea Guvernului nr. 191 din 19 februarie 2002. După declararea de către Curtea Constituţională prin hotărîrea nr. 4 din 03 martie 2022 ca fiind neconstituţionale pct. 8, 8^1, 8^2, 8^3, 8^4 şi 8^6 din anexa nr. 7 la Regulamentul menţionat, Comisia pentru Situaţii Excepţionale prin dispoziţia nr. 45 din 31 octombrie 2022, cu derogare de la Legea nr. 100 din 22 decembrie 2017 privind actele normative, a pus în sarcina Ministerului infrastructurii şi dezvoltării regionale să aprobe prin ordin metodologia privind repartizarea consumului de energie termică şi a costului aferent acestui consum între consumatorii unui bloc locativ la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică. Astfel, la 31 octombrie 2022, Ministerul infrastructurii şi Dezvoltării Regionale prin ordinul nr. 184 a aprobat Metodologia privind repartizarea consumului de energie termică şi a costului aferent acestui consum între consumatorii unui bloc locativ conectaţi la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică. Metodologia aprobată, are drept scop realizarea unei echităţi dintre consumatorii conectaţi la sistemul de alimentare centralizat cu energie termică şi cei debranşaţi de la acesta. Odată, cu aprobarea metodologiei, începînd cu luna noiembrie 2022, repartizarea cantităţii de energie termică pentru apartamentele debranşate de la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică au fost efectuate de către ÎMGFL nr. 13 prin intermediul centrului de calcul SRL „InfoBon", în conformitate cu noul act normativ.

La 26 iulie 2023 ÎMGFL nr. 13 a depus referinţă la cererea de chemare în judecată înaintată de Lungu Diana, prin care a solicitat respingerea acţiunii ca neîntemeiate (f.d. 48 – 54). În motivare a invocat că potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, proprietara apartamentului ***** din blocul de locuit din *****, mun. Chişinău, este Lungu Diana şi deci poartă răspundere pentru toate obligaţiile neîndeplinite legate de întreţinerea acestuia. Imobilul menţionat, este deconectat de la reţeaua centralizată de încălzire şi instalată încălzire autonomă cu gaze. Totodată, reieşind din înscrisul anexat, pentru serviciul de energie termică s-a format o restanţă în sumă de 5.864,39 lei, cu situaţia la 01 aprilie 2023. Blocul locativ din *****, se află la deservirea ÎMGFL nr. 13, care este obligată în contextul speţei doar la asigurarea livrării agentului termic prin ţevile blocului locativ.

ÎMGFL nr. 13 a susţinut că reclamanta în perioada din 2009 pînă în prezent a achitat atît parţial cît şi integral sumele calculate pentru energia termică (încălzire) conform facturilor înaintate de SA „Termoelectrica" în baza contractului nr. 6013 din 28

septembrie 2006 încheiat cu gestionarul blocului ÎMGFL nr. 13, ceea ce denotă acceptarea condiţiilor impuse prin lege şi anume distribuţia cheltuielilor pentru încălzirea blocului proprietarilor apartamentelor debranşate pentru pierderile normative de energie aplicată în scopul protejării dreptului coproprietarilor care nu s-au debranşat de la sistemul colectiv de alimentare cu energia termică, or, întreţinerea, exploatare şi reparaţia locuinţelor este sarcina comună a tuturor locatarilor şi coproprietarilor. Pierderile normative de energie se bazează pe procesele fizice care au loc în timpul transferului de căldură şi sînt determinate prin aplicarea unui algoritm de calcul complex, care ţin de caracteristicele geometrice şi termotehnice ale elementelor de construcţie prin care încăperea pierde căldură. Ţevile de încălzire din interiorul apartamentelor/spaţiilor pot fi izolate termic, însă, izolarea conductelor interioare nu exclude degajările de energie termică pentru locurile de uz comun. Sistemele interioare de încălzire sînt de regulă, de tip orizontal sau vertical. În cazul sistemelor de încălzire cu distribuţie orizontală, sînt posibile din punct de vedere tehnic contorizarea individuală şi asigurarea măsurării energiei termice utilizate per fiecare apartament şi determinată cantitatea de energie termică pentru locurile de uz comun, indiferent dacă sînt sau nu izolate conductele din interiorul blocului. În cazul sistemelor interioare de încălzire de tip vertical, contorizarea la nivel de apartament prin instalarea unui singur contor de energie termică este imposibilă. În acest caz, contorizarea şi determinarea separată a energiei termice pentru locurile de uz comun cu echipament de măsurare a energiei termice la fel este imposibilă.

La 09 octombrie 2023 ÎMGFL nr. 13 a înaintat cererea de chemare în judecată către Lungu Diana privind încasarea datoriei pentru consumul energie termice, în mărime de 6.702,91 lei, acumulată în perioada de pînă la 01 august 2023. În motivarea acţiunii, ÎMGFL nr. 13 a invocat că în baza contului personal deschis la ÎMGFL nr. 13 pe numele pîrîtului Lungu Diana, ÎMGFL nr. 13 a prestat servicii comunale, iar ultimii au acceptat prestarea şi au beneficiat de servicii comunale în volum deplin, fără întreruperi, în conformitate cu normele şi tarifele în vigoare. Potrivit informaţiei privind situaţia despre achitarea pentru serviciile de energie termică eliberată de SRL „InfoBon”, pîrîtul a acumulat o datorie în mărime de 6.702,91 lei, la situaţia din 01 august 2023. Astfel, pîrîtul nu a achitat serviciul e energie termică, iar datoria formată la data de 01 august 2023 pentru energia termică.

ÎMGFL nr. 13 a solicitat de a încasa din contul pîrîtului Lungu Diana, datoria pentru consumul energiei termică formată în periada 01 octombrie 2021 – 01 august 2023, în sumă de 6.702,91 lei (f.d. 74 – 75).

La 26 martie 2024 avocatul Răileanu Petru în interesele lui Lungu Diana a depus referinţă la cererea de chemare în judecată înaintată de ÎMGFL nr. 13, solicitînd respingerea acţiunii ca fiind neîntemeiată (f.d. 91 – 94).

Instanţa de judecată prin încheierea protocolară din 20 iunie 2024, a dispus conexarea cauzei civile la cererea de chemare în judecată înaintată de ÎMGFL nr. 13 către Lungu Diana privind încasarea datoriei, la cauza civilă înaintată de Lungu Diana către ÎMGFL nr. 13 privindconstatarea încălcării drepturilor de consumator, declararea ilegalității și inadmisibilitatea plății pentru serviciile necomandate, obligarea de a exclude din chitanțe sumele calculate greșit pentru serviciile necomandate începînd cu luna noiembrie 2022, pentru a fi examinată într-o procedură (f.d. 113 – 114).

La 20 iunie 2024, SRL „Info Bon” a depus referință la cererea de chemare în judecată înaintată de Lungu Diana, prin care a solicitat respingerea acesteia (f,.d. 126 – 132). Iar în motivare a invocat că, în procesul de prestare a serviciilor, intermediarul la decontări – SRL „InfoBon”, asigură în numele gestionarului fondului locativ (condominiului) distribuirea pe apartamente a volumelor de servicii comunale furnizate/prestate, emite documentele de plată, exercitîndu-şi obligaţiile conform procedurilor stabilite în contract, acţionînd în baza normelor care reglementează tipul serviciului facturat şi în conformitate cu informaţia primară cu privire la fiecare apartament, la caz, prezentată de către ÎMGFL nr. 13. În cazul adresării plătitorilor cu cereri de modificare a situaţiei juridice a plătitorului, a plăţilor sau de a exclude unele sume din documentele de plată, SRL „InfoBon” se află în imposibilitatea de drept de a efectua reconcilierea plăţilor din oficiu, sau la cererea unei persoane terţe cu care nu are stabilite careva raporturi contractuale. Or, soluţionarea chestiunii ţine de competenţa exclusivă a prestatorului de serviciu şi beneficiarului plăţilor – ÎMGFL nr. 13, care în conformitate cu prevederile contractului de prestare a serviciilor de intermediar la decontări încheiat cu SRL „InfoBon”, verifică circumstanţele temeiului de iniţiere a procedurii de reconceliere a plăţilor la nivel de plătitori în scopul operării modificărilor solicitate, cu anexarea actelor constatatoare privind reconcilierea sumelor reflectate în documentul de plată. În speţă, ÎMGFL nr. 13 nu a înaintat demers de modificarea situaţiei plătitorului Lungu Diana şi/sau de reconceliere a plăţilor contestate de ultima.

SRL „Info Bon” a declarat că, în documentele de plată perfectate de către SRL „InfoBon” sînt reflectate datele prezentate de ÎMGFL nr. 13, respectiv fiind prezumat caracterul autentic şi legal al acestora, ceia ce duce la apariţia obligaţiei de achitare a locatarului.

La 21 noiembrie 2024 avocatul Răileanu Petru în interesele lui Lungu Diana a înaintate de chemare în judecată concretizată către SA „Termoelectrica” și ÎMGFL nr. 13, intervenient accesoriu SRL „Info Bon” privind constatarea încălcării drepturilor de consumator, declararea ilegalității și inadmisibilitatea plății pentru serviciile necomandate, obligarea de a exclude din chitanțe sumele calculate greșit pentru serviciile necomandate începînd cu luna noiembrie 2022 (f.d. 149).

În cadrul examinării cauzei, SA „Termoelectrica” a prezentat decizia din 29 mai 2025, privind radierea persoanei juridice din Registrul de Stat, prin care s-a radiat din Registrul de Stat al persoanelor juridice SRL „Info Bon” în legătură cu reorganizarea prin absorbție de către SA „Termoelectrica”. Succesor de drepturi și obligațiuni al persoanei juridice SRL „Info Bon” este persoana juridică SA „Termoelectrica” (f.d. 189).

În ședința de judecată, avocatul Răileanu Petru în interesele lui Lungu Diana a susținut cererea de chemare în judecată concretizată, solicitînd admiterea acesteia în sensul formulat și respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de ÎMGFL nr. 13 privind încasarea datoriei, ca fiind neîntemeiată.

Reprezentantul SA „Termoelectrica” a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de Lungu Diana și admiterea cererii de chemare în judecată înaintată de ÎMGFL nr. 13.

Reprezentantul ÎMGFL nr. 13 a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de Lungu Diana și admiterea cererii de chemare în judecată înaintată de ÎMGFL nr. 13 privind încasarea datoriei.

Audiind participanţii la proces în ședința de judecată, studiind cererea de chemare în judecată, referința pârâtului, obiecțiile reclamantei la referință, explicațiile scrise, examinând probele administrate întru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spața, instanța de judecată ajunge la concluzia de a admite parţial cererea de chemare în judecată înaintată de Lungu Diana şi de a respiinge acţiunea înaintată de ÎMGFL nr. 13, din considerentele care urmează.

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 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 reclamanta Lungu Diana este proprietara bunului imobil ***** din *****, mun. Chișinău. Iar, gestionarul blocului locativ fiind ÎMGFL nr. 13 (f.d. 14).

Potrivit art. (2) din Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402-XV din din 24 octombrie 2002 definește următoarele noțiuni: consumator - persoană fizică sau juridică care beneficiază de servicii publice de gospodărie comunală în baza unui contract încheiat cu operatorul, operator - persoana juridică care dispune, dirijează, exploatează și întreține un sistem public de gospodărie comunală și furnizează

consumatorilor servicii publice de gospodărie comunală în baza unui contract, gestionar al fondului locativ - persoana juridică care este învestită cu drepturi și împuterniciri pentru executarea obligațiilor ce țin de administrarea. întreținerea și exploatarea fondului locativ, intermediar la decontări - persoana juridică care. în numele operatorului sau a gestionarului fondului locativ, asigură. în bază de contract, distribuirea pe apartamente a volumelor de servicii comunale furnizate prestate, emiterea și expedierea bonurilor de plată, perceperea plăților de la consumatori și transferul acestora operatorilor, informarea consumatorilor privind facturarea și obligațiile de achitare a plăților pentru serviciile consumator.

Conform dispozițiilor art. 3 alin. (1) și (5) din Legea menționată, serviciile publice de gospodărie comunală asigură furnizarea prestarea următoarelor servicii: a) alimentarea cu apă: b) alimentarea cu energie termică; c) canalizarea și epurarea apelor uzate și pluviale: d) salubrizarea, înverzirea localităților; e) asigurarea cu transport public local; f) administrarea fondului locativ public și privat. Agenții economici care furnizează prestează servicii publice de gospodărie comunală percep plățile direct sau prin intermediari la decontări, abilitați pe bază de contract prin concurs.

În sensul art. art. 16-20 din Legea nr. 1402-XV din 24 octombrie 2002 gestionarea serviciilor publice de gospodărie comunală se organizează și se realizează prin: a) gestiune directă; b) gestiune delegată.

Punctul 17 din Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19 februarie 2002 despre aprobarea Regulamentului cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor locative, comunale și necomunale pentru fondul locativ, stabilește că, contorizarea apartamentelor și condițiile deconectării acestora de la reconectării la sistemele de încălzire și alimentare cu apă, prevede că plățile pentru serviciile locative, comunale și necomunale se percep de la proprietarii, chiriașii și locatarii caselor individuale, apartamentelor/ încăperilor locuibile în cămine și încăperilor nelocuibile din bloc în baza conturilor (bonurilor) lunare respective pentru fiecare tip de serviciu, eliberat de furnizori, gestionari sau prestatorii de servicii (*în vigoare la momentul depuneri acțiunii*).

Punctul 112 din Hotărârea Guvernului *****81 din 17 aprilie 2024 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale prevede că plățile pentru serviciile comunale și necomunale se percep de la proprietarii/locatarii de unități, în baza facturilor de plată lunare pentru fiecare tip de serviciu, eliberate de asociație/gestionar sau furnizor/prestator/operator de servicii/intermediar la decontări (*în vigoare la momentul pronunțării*).

Prin Hotărârea Curții Constituționale din 03 martie 2022, au fost declarate neconstituționale pct. 8, 8^1, 8^2, 8^3, 8^4 și 8^6 ale Anexei nr. 7 la Regulamentul cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor locative, comunale și necomunale pentru fondul

locativ, contorizarea apartamentelor și condițiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire și alimentare cu apa, aprobat prin HG nr. 191 din 19 februarie 2002.

Potrivit facturii/bonului de plată, pe bunul imobil ***** din *****, mun. Chișinău, s-a acumulat o datorie în mărime de 6.702,91 lei pentru energia termică, care a fost înaintată spre plată consumatorului Lungu Diana.

Instanța de judecată reține că, documentul dat spre plată reclamantei Lungu Diana, cu datoria pentru serviciile energiei termice s-a calculat în baza pct. 8 din anexa nr. 7 la Regulamentul cu privire la modul de prestare şi achitare a serviciilor locative, comunale şi necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor şi condiţiile decontectării acestora de la/reconectări la sistemele de încălzire şi alimentare cu apă, în cazul decontectării integrale a apartamentului, de la sistemul centralizat de încălzire, consumatorul va achita plata pentru încălzire în mărime de 10 % din costul energiei termice calculate pentru un metru pătrat al apartamentului, luînd în consideraţie pierderile normative de energie termică în încăperile tehnice.

Însă, instanţa de judecată constată întemeiată solicitarea reclamantei cu privire la declararea ca inadmisibilă plata pentru serviciul necomandat – prestarea energiei termice (încălzire), începînd cu luna noiembrie 2022, cu excluderea din factură a plăţii lunare pentru energia termică, începînd cu luna noiembrie 2022, pentru bunul imobil – apartamentul ***** din *****, mun. Chișinău, din motivul că reclamanta Lungu Diana a fost debranşată de la energia termică, confirmat prin actul de constatare a faptelor şi a stărilor de fapt, din 15 octombrie 2025, întocmit de către executorul judecătoresc Miron Iacob, unde a stabilit lipsa sistemului de încălzire centralizată, precum şi a ţevilor aferente acestuia (f.d. 196).

Executorul judecătoresc a menţionat că la adresa indicată este amplasat un bloc adiacent/autorizat, în interiorul căruia la moment îşi duc activitatea două unităţi comerciale cu denumirile „Fifi Kids” şi „Vip Flower”. Examinînd vizual, la faţa locului, s-a constatat că ambele spaţii comerciale amplasate pe adresa mun. Chişinău, *****, *****, cu nr. cadastral ***** sînt conectate la un sistem de încălzire autonomă comun, care asigură încălzirea încăperilor printr-o reţea proprie de conducte şi echipamente. Sistemul de încălzire autonomă este deservit de un cazan de încălzire marca „Ariston”, amplasat în incinta magazinului „Vip Flower”, în partea stîngă în proximitatea blocului sanitar. Acest cazan deserveşte ambele spaţii comerciale, asigurînd producerea şi circulaţia agentului termic independent de orice reţea publică de termoficare. Pe parcursul verificărilor, nu au fost identificate elemente constructive sau instalaţii care ar putea aparţine unui sistem de încălzire centralizată, precum ţevi de distribuţie, radiatoare, robinete de branşament sau alte componente specifice reţelelor centralizate. Totodată, nu

s-au depistat urme alte unor vechi racorduri, conducte sigilate ori puncte de conectare care să indice existenţa anterioară a unui astfel de sistem. La fel, din scara blocului nu sînt depistate careva ţăvi unit la căldura centralizată care duc în bunul imobil cu nr. cadastral *****.

Astfel din materialele dosarului rezultă că debranșarea de la sistemul centralizat de încălzire, a fost efectuată cu respectarea normelor legale, or, potrivit pct. 2 şi 4 din anexa nr. 7 din Regulamentul cu privire la modul de prestare şi achitare a serviciilor locative, comunale şi necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor şi condiţiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire şi alimentare cu apă aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19 februarie 2002, deconectarea/reconectarea integrală poate fi efectuată în modul stabilit prin prezenta anexă de către furnizor (gestionar) sau de alte persoane juridice (fizice) autorizate, în prezenţa reprezentantului furnizorului (gestionarului). Deconectarea / reconectarea se efectuează în temeiul unei cereri depuse în scris de către consumator pe numele furnizorului (gestionarului), care este obligat să examineze cererea primită în termen de 15 zile şi să elibereze consumatorului condiţiile tehnice, cu obligaţia de a prezenta proiectul reconstrucţiei sistemului centralizat de încălzire elaborat de către instituţiile de proiectare sau persoanele fizice care deţin licenţă în acest gen de activitate, pe baza datelor inventarierii sistemului centralizat de încălzire existent şi coordonat în modul stabilit.

Pct. 5 şi 6 din același Regulament prevăd că deconectarea poate fi efectuată numai prin ruptură vizibilă şi sudarea branşamentelor de la coloanele de încălzire, în orice timp, cu excepţia sezonului de încălzire. După deconectare/ reconectare se va întocmi un act, ce va confirma deconectarea/ reconectarea, semnat de consumator şi gestionar (furnizor), conform modelelor anexate.

Prin urmare, din actele cauzei şi din explicaţiile părţilor la proces, s-a stabilit cu certitudine că reclamanta nu beneficiază de serviciile pentru energia termică, este conectată la încălzire autonomă, ba mai mult, de asemenea blocul locativ din str. V, Lupu, 27, dispune de subsol, etaj tehnic, neîncălzit, iar calcularea pentru încălzire din costul energiei termice pentru un metru pătrat al apartamentului, luînd în consideraţie pierderile normative de energie termică în încăperile tehnice, este neîntemeiat.

De altfel, instanţa de judecată apreciază critic actele prezentate, precum actul de constatare din 28 septembrie 2023, aprobat de director/manager ÎMGFL nr 13, unde indică că prin apartamentul menţionat trec coloane de încălzire tranzitorii, or, actul de constatare faptului a fost semnat de către alte 2 (două) persoane, nefiind specificat funcţia acestora, metoda de verificare, imaginii foto din imobilul vizat ş.a. (f.d. 172).

La caz, actul de constatare din 28 septembrie 2023, a fost obiectat de către reclamanta Lunga Diana, susţinînd că acest act nu a fost întocmit la faţa locului şi fără prezenţa acesteia, pentru a confirma sau informa faptul dat.

Instanţa constată drept nejustificate alegaţiile directorului/manager ÎMGFL nr 13, inserate în actul de constatare din 28 septembrie 2023, precum că prin apartamentul menţionat trec coloane de încălzire tranzitorii, deoarece potrivit actul de delimitare a apartenenţei de balanţă a reţelelor termice din 02 august 2006, s-a stabilit: Pe agentul termic - a doua flanta vanei nr. 3, 4 a nodului de elevator – blocului locativ de pe ***** şi Pe aprovizionare cu apă caldă – peretele clădirii – blocului locativ de pe ***** (f.d. 44 – 45).

De asemenea, la materialele cauzei s-au anexat, 2 (două acte), întocmite de către administrator al ÎMGFL: 1. Fișa tehnică a blocului din *****, din 22-25 noiembrie 2022, unde se indică că, În vederea repartizării consumului de energie termică și a costului aferent acestui consum între consumatorii unui bloc locativ conectați la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică potrivit actelor normative și legislative în vigoare a fost examinat blocul locativ și s-a constatat următoarele: Numărul de etaje – 4; Subsol – Da; Subsol încălzit – Da; Etaj tehnic – Nu; Etaj tehnic încălzit – Nu; Scara blocului încălzit – Nu. 2. Fișa tehnică a blocului din ***** din 22 iulie 2024, unde se indică, În vederea repartizării consumului de energie termică și a costului aferent acestui consum între consumatorii unui bloc locativ conectați la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică potrivit actelor normative și legislative în vigoare a fost examinat blocul locativ și s-a constatat următoarele: Numărul de etaje (fără mansardă) – 4; Există subsol – Da; Subsol încălzit – Nu; Există etaj tehnic – Nu; Etaj tehnic încălzit – Nu; Există mansardă – Nu; Mansardă SCAET – Nu; Scara blocului încălzit – Nu (f.d. 193 – 194).

Prin urmare, instanța conchide că actele prezentate în vederea susținerii precum că prin bunul imobil – apartamentul ***** din *****, mun. Chișinău (destinație comercială), trec coloane de tranzit, sînt contradictorii, ori, un act atestă că pe agentul termic – rețelele termice trei prin a doua flanta a vanei nr. 3, 4 a nodului de elevator – blocului locativ, care indică că acest punct este extrem de important pentru că arată cine este responsabil de țevi și căldură. Ultimele flanșe ale vanelor nr. 3 și 4 marchează unde se termină proprietatea furnizorului și unde încep țevile asociației de locatari/consumatorului. Furnizorul livrează căldura până la a doua flanșă. Din acel punct spre interior, instalațiile sunt întreținute de gestionarul blocului.

La caz, gestionarul blocului – ÎMGFL nr. 13 nu a confirmat prin acte, scheme, cum a fost delimitat rețelele termice, or, din același act indicat supra, se indică că rețelele termice de aprovizionare cu apă caldă, trece pe peretele clădiri.

Instanța conchide că conform reglementărilor actualizate ale Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale și Hotărârii de Guvern pentru eficientizarea mecanismului de repartizare, calculul pentru un apartament debranșat situat la **etajul 1** se face după reguli specifice, adaptate pentru a asigura echitatea termică. Iar, factura totală înregistrată de contorul de la nodul de elevator al blocului se împarte în două mari categori cheltuielile comune - locurile de uz comun.

Or, proprietarul de la etajul 1 debranșat este obligat să achite cota sa parte pentru încălzirea spațiilor comune din bloc, în cazuri concrete. Aceasta include: Spațiile de uz comun: Încălzirea scării blocului, subsolului și a etajelor tehnice. Tranzitul de energie: Căldura emanată de țevile (coloanele) sistemului centralizat care îi traversează apartamentul (dacă acestea nu au fost izolate termic conform proiectului). Proporția se calculează strict matematic, raportând suprafața totală a apartamentului de la etajul 1 la suprafața totală a tuturor locuințelor din condominiu.

Coeficientul de reducere pentru etajul 1, fiind o amplasare dezavantajată, deoarece apartamentul se află la etajul 1, el pierde mai multă căldură prin pardoseală (către subsol) comparativ cu apartamentele de la etajele de mijloc. Noua metodologie aprobată de Guvern oferă un calcul diferențiat și reduceri substanțiale pentru apartamentele amplasate la etajele marginale (primul și ultimul etaj). Spre deosebire de un apartament debranșat de la etajul 3, cel de la etajul 1 beneficiază de reducerea procentului de plată pentru transferul termic dintre apartamente, deoarece el însuși acționează ca un „scut termic” pentru restul clădirii.

Instanța reiterează că prin ordinul nr. 184 din 31 octombrie 2022 al Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării regionale a fost aprobată Metodologia privind repartizarea consumului de energie termică și a costului aferent acestui consum între consumatorii unui bloc locativ conectați la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică (SCAET), avînd la bază Studiul privind distribuția consumului de energie termică în clădirile rezidențiale în care există apartamente debranșate de la SCAET.

Printre factoriii de bază care contribuie la repartizarea energiei termice între consumatorii aceluiaș bloc locativ sînt: - structuria surpafețelor în cadrul clădirii: apartamente, încăperi locuibile în cămine și încăperi cu altă destinație decît acea de locuințe și locuri de uz comun (LUC), care include scara casei, subsolul și etajul tehnic; - suprafețele încălzite în cadrul clădirii, ținînd cont de faptul că în cantitatea totală de energie termică furnizată pentru încălzirea blocului locativ se conține și o parte din energia termică destinată încălzirii locurilor de uz comun; - suprafața apartamentelor debranșate de la SCAET.

Totodată, la materialele cauzei s-a anexat procesul – verbal din 06 noiembrie 2025, privind controlul instalațiilor tehnice de încălzire, obiectul controlului este bunul imobil -

apartamentul ***** din *****, mun. Chișinău. Prezentul proces – verbal este întocmit de inginer șef ***** maistru pe reparație Cebanu Sergiu, în prezența proprietarului apartamentului. Temeiul controlului – control planificat (f.d. 212).

În rezultatul controlului s-a constatat că apartamentul ***** din *****, este debranșat de la încălzirea centralizată cu instalarea încălzirii autonome, cu cazan conectat la rețeaua de gaze naturale. Apartamentul ***** este amplasat în blocul locativ cu 4 nivele, la primul etaj. Prin anexele apartamentului ***** cu suprafața de 9,6 m.p.+13,1 m.p. + 23,4 m.p. + 7,4 m.p. + 17,2 m.p. + 1.7 m.p. + 1,7 m.p., coloane tranzitorii de distribuție a agentului termic (încălzire) lipsesc. Suprafața totală a apartamentului – 115,1 m.p.. Suprafața fără coloane tranzitorii – 74,1 m.p. Suprafața cu prezența coloanelor tranzitorii – 41,0 m.p.. Menționînd că coloanele tranzitorii sînt înglobate în pereți.

Ulterior, prin procesul – verbal din 27 februarie 2026 privind controlul instalațiilor tehnice de încălzire/alimentare cu apă caldă menajeră, s-a constatat că apartamentul ***** este situat la colțul primului etaj al blocului locativ din *****, avînd conform datelor cadastrale o suprafață de 115,1 m.p.. Din această suprafață de 74,1 m.p. reprezintă anexă, aceasta nu este dotată cu conducte tranzitorii, suprafața de 41 m.p., parte integrantă din bloc și este compartimentată în o cameră mare și mai multe camere mici. Aceste încăperi sînt prevăzute cu conducte tranzitorii înglobate în pereți, situație ce contravine prevederilor Hotărîrii de Guvern *****81/2024. Prezența conductelor a fost constată în urma măsurătorilor efectuate asupra temperaturii pereților evidențiind diferențe semnificative de temperatură, fapt ce confirmă existența conductelor tranzitorii înglobate în structura pereților (f.d. 219).

Aici, instanța constată că procesul – verbal din 06 noiembrie 2025, semnat de către o persoană *****, semnătura proprietarului lipsește și procesul – verbal din 27 februarie 2026, semnat de ***** și *****, proprietarul refuzînd semnarea procesului - verbal. De asemenea, la procesele – verbale nu s-au anexat imagini foto din bunul imobil, și anume cum s-a atestat trecerea coloanelor tranzitorii prin pereții înglobați (expertiză, etc) și anume că coloane sînt înglobate în pereți, or, actul din 28 septembrie 2023, indică că rețelele termice sînt pe pereții clădirii.

Prin urmare, instanța de judecată, atestă că controlul efectuat de către ÎMGFL nr. 13, la bunul imobil – apartamentul ***** din *****, a fost o inspecție vizuală, fără realizarea unor fotografii și video clare cu țevile și traseul acestora prin perete.

Or, demonstrarea înglobării coloanelor de tranzit (țevi de apă, canalizare, termoficare) prin pereții unui imobil se face prin probe tehnice (expertiză, decopertarea pereților, planuri cadastrale). Acestea arată că instalațiile deservesc restul condominiului, inclusiv și bunul imobil care aparține reclamantei Lungu Diana. Expertiza tehnică în construcții - un expert autorizat măsoară și verifică traseul țevilor. Acesta stabilește dacă

acestea străpung pereții bunului imobil – apartamentul *****, pentru a deservi alte etaje sau spații comune. Decopertarea pereților (după caz) - se îndepărtează materialele de mascare (rigips, tencuială) pentru a vedea fizic cum străbat pereții. Planurile cadastrale și proiectul clădirii - aceste documente indică rețelele edilitare originale. Ele arată unde trebuie să fie poziționate coloanele conform proiectului tehnic.

Astfel, din explicațiile părților și din actele prezentate (actul de constatare a faptelor și a stărilor de fapt din 15 octombrie 2025, imagini foto, f.d. 195), se atestă că prin bunul imobil – apartamentul ***** din *****, mun. Chișinău, nu trec coloane de tranzit, blocul are subsol, dar nu este încălzit, nu există etaj tehnic și scara blocului nu este încălzită. Iar, gestionarul blocului – ÎMGFL nr. 13, are dreptul, conform legii, să colaboreze cu furnizorul SA „Termoelectrica” pentru a aproba un mecanism personalizat de repartizare.

Or, din factura eliberată consumatorului Lungu Diana, se indică datorii pentru energia termică și pentru încălzire apă, pentru toată suprafața bunului imobil, inclusiv și a anexei acestuia, pe cînd proprietarul bunului imobil, nu beneficiază de aceste servicii.

Faptul dat a fost recunoscut și de către ÎMGFL nr. 13, adresînd către SA „Termoelectrica”, o solicitare la data de 28 noiembrie 2025, prin care solicită excluderea din plată agentul termic a anexelor cu suprafața totală de 74,1 m.p. la apartamentul ***** din *****. La fel, s-a solicitat efectuarea recalculului conform Hotărîrii de Guvern *****81/2024 (f.d. 211). Iar, un răspuns la solicitarea dată nu s-a prezentat.

Totodată, potrivit Recomandării (UE) 2019/1660 a Comisiei din 25 septembrie 2019 privind punerea în aplicare a noilor dispoziții referitoare la contorizare și facturare din Directiva 2012/27/UE privind eficiența energetică, și anume pct. 5 – Norme de repartizare a costurilor pentru energia termică, care pe lîngă dispozițiile legislative de Directiva UE, prevede că, Trebuie subliniat faptul că normele naționale privind repartizarea costurilor nu trebuie neapărat să definească fiecare detaliu privind modul de repartizare a costurilor. Statele membre pot opta să definească doar un cadru care să stabilească principiile sau parametrii cheie și să acorde autorităților regionale sau locale sau chiar părților interesate din clădirile individuale o oarecare flexibilitate pentru a specifica detalii suplimentare sau a conveni cu privire la acestea.

În contextul nomelor de drept citate, instanța conchide că sunt întemeiate cerințele reclamantei în partea ce ține de declararea ca inadmisibilă la plata pentru serviciul necomandat – prestarea energiei termice (încălzire), începînd cu luna noiembrie 2022, cu excluderea din factură a plăţii lunare pentru energia termică, începînd cu luna noiembrie 2022, pentru bunul imobil – apartamentul ***** din *****, mun. Chișinău.

Astfel, instanța subliniază că, drept prim temei pentru a declara ca inadmisibilă plata pentru serviciul necomandat – prestarea energiei termice (încălzire), începînd cu luna noiembrie 2022, cu excluderea din factură a plăţii lunare pentru energia termică,

începînd cu luna noiembrie 2022, pentru bunul imobil – apartamentul ***** din *****, mun. Chișinău, îl constituie faptul că, apartamentul ce aparține cu drept de proprietate reclamantei a fost deconectat de la sursa de energie termică centralizată în anul 2009.

În acest sens, instanța de judecată respinge ca nefondate alegațiile pîrîtului ÎMGFL nr. 13 și SA „Termoelectrica" precum că obligația achitării serviciilor pentru energia termică îi aparţine lui Lungu Diana, deoarece, în speţă nu există temeiuri juridice pentru obligarea reclamantei la plata pentru serviciile de care nu a beneficiat, şi care nu au fost solicitate de ultimul. Or, în apartament este instalat încălzire autonomă din anul 2009, prin alimentarea cu gaze naturale.

De asemenea, instanţa consideră drept nejustificat argumentul pîrîtului SA „Termoelectrica" precum că în factura de plată este indicat „încălzire/preparare apei calde", care reprezintă plata pentru încălzire indirectă (tranzit), deoarece în facturile de plată nu s-a indicat modalitatea de calcul acestor servicii, or, în cadrul examinării cauzei s-a stabilit faptul că în apartamentul reclamantei se află la etajul 1, nu trec coloane tranzitorii, fiind debranşat de la încălzirea centralizată.

Cu referire la cererea de chemare în judecată înaintată de ÎMGFL nr. 13 în procedura falimentului către Lungu Diana privind încasarea datoriei pentru consumul energiei termice (încălzire), în mărime de 6.702,91 lei, acumulată în perioada 01 octombrie 2021 – 01 august 2023, pentru bunul imobil - apartamentul ***** din *****, mun. Chișinău, instanța de judecată o respinge ca neîntemeiată, or, ca urmare a declarării inadmisibilă plata pentru serviciul necomandat – prestarea energiei termice (încălzire), începînd cu luna noiembrie 2022, cu excluderea din factură a plăţii lunare pentru energia termică, începînd cu luna noiembrie 2022, pentru bunul imobil – apartamentul ***** din *****, mun. Chișinău, această datorie nu mai există, iar pretenția reclamantului ÎMGFL nr. 13 devine lipsită de obiect.

Prin urmare, în procesul examinării materialelor cauzei nu s-au stabilit careva probe care ar confirma perioada de referinţă a datoriei, o informaţie detaliată, modalitate de calcul şi de repartizare a energiei termice între beneficiarii blocului, deşi instanţa de judecată a acordat termen pîrîtului pentru a-şi proba argumentul expus cu privire la datoria formată.

Conform art. 117 CPC, probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei.

În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicaţiile părţilor şi ale altor persoane interesate în soluţionarea cauzei, din depoziţiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile

experţilor. Probele obţinute cu încălcarea legii nu au putere de probaţiune şi nu pot fi puse de instanţă în temeiul hotărîrii.

Conform art. 121 alin. (1) CPC Probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei.

Potrivit 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.

Astfel, reieșind din probele administrate, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar şi apreciate, în baza art.130 CPC, din punct de vedere al pertinenţei, admisibilității, veridicităţii, iar în ansamblul sub toate aspectele în coroborarea lor, instanţa de judecată ajunge la concluzia de a admite în parte acțiunea înaintată de Lungu Diana către SA „Termoelectrica” și ÎMGFL nr. 13, intervenient accesoriu SRL „Info Bon” privind declararea ilegalității și inadmisibilitatea plății pentru serviciile necomandate, obligarea de a exclude din chitanțe sumele calculate greșit pentru serviciile necomandate începînd cu luna noiembrie 2022 și de a respinge acțiunea înaintat de ÎMGFL nr. 13 către Lungu Diana privind încasarea datoriei pentru consumul energiei termice (încălzire), în mărime de 6.702,91 lei.

În conformitate cu art. 26, 94, 236-241, 357 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată

H O T Ă R Ă Ş T E:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată judecată (concretizată) depusă de Lungu Diana către SA „Termoelectrica” și ÎMGFL nr. 13, intervenient accesoriu SRL „Info Bon” privind constatarea încălcării drepturilor de consumator, declararea ilegalității și inadmisibilitatea plății pentru serviciile necomandate, obligarea de a exclude din chitanțe sumele calculate greșit pentru serviciile necomandate începînd cu luna noiembrie 2022.

Se declară inadmisibilă plata pentru serviciul necomandat – prestarea energiei termice (încălzire), începînd cu luna noiembrie 2022, cu excluderea din factură a plăţii lunare pentru energia termică, începînd cu luna noiembrie 2022, pentru bunul imobil – apartamentul ***** din *****, mun. Chișinău.

În rest acțiunea se respinge, ca neîntemeiată.

Se respinge cererea de chemare în judecată înaintată de ÎMGFL nr. 13 în procedura falimentului către Lungu Diana privind încasarea datoriei pentru consumul energiei termice (încălzire), în mărime de 6.702,91 lei (șase mii șapte sute doi lei și nouăzeci și unu bani), acumulată în perioada 01 octombrie 2021 – 01 august 2023, pentru bunul imobil - apartamentul ***** din *****, mun. Chișinău și a cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.

Hotărîrea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la pronunţarea dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Preşedintele şedinţei,
judecător Georgeta Grozav