Dosarul nr. 2-18249/2023

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

23 mai 2024 *municipiul Chişinău*

Judecătoria Chişinău, sediul Centru,
Instanţa compusă din:
Judecătorul Eugenia Culinca,

examinând în procedura cererilor cu valoare redusă, în baza materialelor anexate la dosar, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Cooperativa de Construcţie a Locuinţelor nr. 183 către ***** cu privire la încasarea datoriei şi a cheltuielilor de judecată,

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanţilor la proces.

La data de 4 septembrie 2023, Cooperativa de Construcţie a Locuinţelor nr. 183 a depus în cerere de chemare în judecată împotriva ***** cu privire la încasarea datoriei şi compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamanta a indicat că, în baza contului personal nr. 602127, Cooperativa de Construcţie a Locuinţelor nr. 183 a prestat pârâtei ***** servicii de deservire a blocului, transportarea deşeurilor şi alte servicii comunale.

Conform informaţiei eliberate de către ÎM „Infocom" la data de 12 mai 2023 (pentru perioada ianuarie 2018 – martie 2023), pârâta ***** a achitat datoriei la serviciile comunale prestate în sumă totală de 3351,06 lei, datorie compusă din deservirea blocului în sumă de 307,20 lei, transportarea deşeurilor în sumă de 167,50 lei, apă potabilă în sumă de 0 lei, reparaţii capitale în sumă de 3500 lei, deservirea liftului în sumă de 399,15 lei, cheltuieli de bloc în sumă de 6 lei, serviciul de gestiune în sumă de 14,52 lei, deservire bloc GFL în sumă de 90 lei.

Mai indică în susţinere că, la data de 8 iunie 2023, în adresa pârâtei ***** au fost expediate somaţii de plată a datoriei şi a cheltuitelor judiciare, una din somaţii fiind restituit avizul factorului poştal „nereclamat", iar cea de-a doua somaţie a fost recepţionată de pârâtă.

În contextul circumstanţelor de fapt şi de drept expuse, luând în considerare că soluţionarea pe calea amiabilă a litigiului a eşuat, reţinând faptul că, pârâta ***** nu a achitat datoria pentru serviciile locativ-comunale a fost înaintată prezenta acţiune, în temeiul art. 9 alin. (1), (2) lit. a), 775 alin. (1), 776, 901 alin. (1) lit. a), 912 alin. (1) din Codul civil, pct. 17, 18 din Regulamentul cu privire la modul de prestare şi achitare a serviciilor locative, comunale şi necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor şi condiţiile decontării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire, alimentare cu apă, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19.02.2022, art. 25 alin. (1) din Legea serviciilor publice de gospodărire comunală nr. 1402 din 24,10.2002, art. 51 alin. (1) al Legii cu privire la locuinţe nr. 75 din 30.04.2015, art. 276^2 alin. (1), 276^4 alin. (1), (2) Cod de procedură civilă, solicită reclamanta încasarea de la ***** în beneficiul Cooperativei de Construcţie a Locuinţelor nr. 183 datoria în sumă de 3351,06 lei, cheltuielilor pentru asistenţă juridică în mărime de 1000 lei, cheltuielilor pentru obţinerea informaţiei de la ÎM „Infocom", în sumă de 100 lei, cheltuieli pentru trimiteri poştale în sumă de 27,20 lei şi taxa de stat în sumă de 270 lei.

Fiind înştiinţată despre examinarea cauzei, pârâta ***** a depus referinţă, prin care şi-a exprimat dezacordul cu cele invocate de reclamantă, solicitând respingerea acţiunii ca neîntemeiată.

Afirmă pârâta că, nu este de acord să achite suma de 3500 lei pentru serviciul de reparaţie capitală, în circumstanţele în care această sumă nu este justificată prin probe, iar

reparaţia capitală din scara blocului a fost efectuată în lipsa unei decizii a Adunării generale a locatarilor, în baza căreia s-a făcut reparaţia în bloc.

Aprecierea instanţei de judecată

Studiind cererea de chemare în judecată cu înscrisurile anexate, instanţa de judecată consideră necesar de a respinge cererea de chemare în judecată depusă de Cooperativa de Construcţie a Locuinţelor nr. 183 împotriva ***** privind încasarea datoriei şi compensarea cheltuielilor de judecată.

În acord cu dispoziţia art. 5 alin. (1) Cod de procedură civilă, *orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.*

Modalităţile de apărare a drepturilor, libertăţilor şi intereselor legitime, sunt reglementate la art. 6 Cod de procedură civilă, care prevede că*, instanţa judecătorească exercită apărarea drepturilor, libertăţilor şi intereselor legitime prin somare la executarea unor obligaţii, prin declararea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic, prin constatarea unui fapt care are valoare juridică, prin alte modalităţi, prevăzute de lege.*

În conformitate cu art. 9 alin. (1) Cod Civil (în vigoare din 1 martie 2019), *drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sunt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile*, iar, potrivit alin. (2) lit. a) a aceluiaşi articol, *drepturile şi obligaţiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice.*

Din prevederile art. 10, alin. (1) Cod Civil rezultă că, *persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă până la proba contrară.*

Buna-credinţă este definită în art. 11 alin. (1) Cod civil, în felul următor: *buna-credinţă* este un standard de conduită a unei părţi, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere şi luarea în cont a intereselor celeilalte părţi la raportul juridic.

În virtutea art. 15 alin. (1) din aceluiaşi cod, apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară, iar art. 16 alin. (1) lit. g) stabileşte că, apărarea dreptului civil se face, în condiţiile legii, prin repararea prejudiciului patrimonial şi, în cazurile prevăzute de lege, a celui nepatrimonial.

În acord cu art. 774 alin. (1) Cod civil, *în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face.*

În acelaşi timp, dispoziţia alin. (3) din aceiaşi normă legală statuează că*, prestaţia trebuie să fie posibilă şi determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice şi bunelor moravuri.*

Potrivit art. 775, alin. (1) Cod civil, *debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bunăcredinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.*

Conform art. 776 Cod civil, *obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.*

În conformitate cu art. 858 alin. (1) - (2) Cod civil, *temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.*

În baza art. 130 alin. (1) şi (3) Cod de procedură civilă, *instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor,*

călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.

Studiind materialele cauzei, în procedura cererilor cu valoare redusă, instanţa de judecată reţine că, la 4 septembrie 2023, Cooperativa de Construcţie a Locuinţelor nr. 183 a sesizat instanţa de judecată cu acţiune civilă în contradictoriu cu pârâta *****, solicitând încasarea datoriei în mărime de 3351,06 lei, cheltuielilor pentru asistenţă juridică în mărime de 1000 lei, cheltuielilor pentru obţinerea informaţiei de la ÎM „Infocom", în sumă de 100 lei, cheltuieli pentru trimiteri poştale în sumă de 27,20 lei şi taxa de stat în sumă de 270 lei (f.d. 2-24).

După cum rezultă din extrasul din registru bunurilor imobile, prezentat de reclamantă, pârâta ***** este proprietara apartamentului ***** din strada ***** (f.d. 13).

Potrivit informaţiei despre achitarea serviciilor locativ pentru apartamentul ***** din strada *****, locatarul/proprietarul acestui imobil (f.d. 15-24) a acumulat o datorie pentru – *reparaţii capitale*, în mărime de 3500 lei.

Având în vedere faptul că, pentru unele servicii locativ-comunale pârâta a achitat în avans, din datoria pentru reparaţii capitale a fost dedusă această diferenţă de plată, astfel că, datoria finală a locatarul/proprietarului apartamentului ***** din strada *****, ***** constituie suma de 3351,06 lei, pretinsă a fi încasată de la pârâtă cu titlu de datorie pentru serviciile locativ-comunale.

În virtutea prevederilor art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale*, iar conform art. 121 Cod de procedură civilă, *instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.*

Şi sub acest aspect, instanţa reţine că, la materialele cauzei, nu au fost anexate înscrisuri care ar confirma cu certitudine faptul executării de către prestatorul de servicii acestor lucrări de reparaţie, devizele de efectuare a lucrărilor de reparaţie şi costul acestor lucrări, volumul lucrărilor de reparaţie executate, modalitatea de repartizare a cheltuielilor de reparaţii capitale la locatarii/proprietarii spaţiilor locative, dar şi actele care au stat la baza executării reparaţiilor capitale.

Prin urmare, nu poate fi obligată locatara/proprietara imobilului nominalizat la plata unui serviciu, atât timp cât nu este probat faptul că acest serviciu a fost prestat.

Este de menţionat că, anterior, pârâta a adresat gestionarului fondului locativ notificare prin care şi-a manifestat acordul la soluţionarea amiabilă a litigiului iscat între părţi cu privire la neachitarea plăţii pretinse, înaintând solicitare privind eliberarea informaţiei privind prestarea serviciilor locativ-comunale, în special, decizia Adunării generale a membrilor Cooperativei de Construcţie a Locuinţelor nr. 183 cu privire la reparaţia blocului locativ, dovada efectuării şi achitării pentru lucrările de reparaţie a blocului locativ, care însă au rămas fără un răspuns. Astfel fiind ignorate drepturile legale ale proprietarului de locuinţă de a fi informat cu privire la cota-parte de participare la cheltuielile de întreţinere şi reparaţie a blocului locativ.

În susţinerea soluţiei sale, instanţa de judecată consideră necesar a releva normele legale conţinute în art. 48 al Legii cu privire la locuinţe, nr. 75 din 30 aprilie 2015, care statuează la alin. (1) că, *administrarea locuinţelor se efectuează de către: a) asociaţia de proprietari din condominiu instituită în modul stabilit de legislaţie; c) gestionarul desemnat în conformitate cu prevederile Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu; d) proprietarul/proprietarii*

locuinței/locuințelor, în conformitate cu prevederile Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu.

Alin. (5)- (7) din aceiași normă legală indică că, *proprietarii de locuinţe sau de încăperi cu altă destinaţie decât cea de locuinţă sunt obligaţi să participe cu cotă-parte la cheltuielile de întreţinere şi reparaţie a proprietăţii comune din blocul locativ prin finanţarea acestor lucrări, astfel încît această proprietate să fie întreţinută conform normelor tehnice şi regulilor de exploatare sigură stabilite. Cota-parte la cheltuielile de întreţinere şi reparaţie a proprietăţii comune din blocul locativ şi modalitatea de participare la cheltuieli se stabilesc în conformitate cu prevederile Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu. În cazul în care proprietarii nu au stabilit modalitatea participării la cheltuielile de întreţinere şi reparaţie a proprietăţii comune din blocul locativ, aceasta va fi stabilită de către gestionar prin evaluarea cheltuielilor preconizate pentru un an, înaintate lunar spre plată proprietarilor, conform cotei de participare a lor la bunurile proprietate comună.*

Art. 48 alin. (8) din Legea cu privire la locuințe, nr. 75 din 30 aprilie 2015, prevede că, ***cota-parte de participare la cheltuielile de întreţinere şi reparaţie a proprietăţii comune din blocul locativ stabilită de gestionar se aduce la cunoştinţa proprietarilor în scris, în timp de 3 zile de la stabilirea acestor cheltuieli.***

În conformitate cu art. 87 alin. (1)-(2) din Legea condominiului nr. 913 din 30 martie 2000, *în termen de 18 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, asociaţiile de proprietari ai locuinţelor/apartamentelor privatizate, cooperativele de locuinţe şi cooperativele de construcţie a locuinţelor se reorganizează prin transformare în asociaţii de proprietari din condominiu. Persoanele juridice menţionate la alin. (1), imobilele administrate de acestea şi proprietarii de unităţi 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). Statutele sau alte acte de constituire ale acestor persoane juridice, precum şi regulamentele lor se aplică în măsura în care nu contravin prezentei legi.*

Conform art. 34 alin. (1)-(2) din Legea condominiului nr. 913 din 30 martie 2000, *adunarea generală este organul suprem de conducere al asociaţiei şi este formată din toţi proprietarii din condominiu. Hotărârile adunării generale adoptate în condiţiile legii sunt obligatorii pentru toţi proprietarii din condominiu, inclusiv cei care nu au participat la adunare ori au votat împotrivă, precum şi pentru toate organele asociaţiei.*

Iar una din competențele exclusive ale Adunării generale este prevăzută la alin. (3) lit. g) din aceiași normă legală, care indică expres că, ***aprobă condiţiile de contractare a lucrărilor necesare pentru întreţinerea, reparaţia şi modernizarea părţilor comune, inclusiv îmbunătăţirea eficienţei energetice, şi bugetul alocat pentru acestea; în caz de necesitate, aprobă mărimea contribuţiilor proprietarilor pentru acoperirea acestor cheltuieli.***

Astfel fără a nega existența obligației proprietarului de a contribui la exploatarea, repararea și/sau întreținerea părților comune ale blocului locativ, nu este de neglijat obligația gestionarului fondului locativ de a implica proprietarii locuințelor la luarea deciziilor de efectuare a lucrărilor de reparație și întreținere, condițiilor de contractare a acestor lucrări, precum și aprobarea contribuțiilor proprietarilor pentru acoperirea cheltuielilor legate de lucrări de reparație și întreținere, dar și informarea acestora cu privire la deciziile luate.

Urmare a examinării cauzei, reieșind din înscrisurile anexate de reclamantă la cererea de chemare în judecată, instanța de judecată nu a reținut probe concludente și pertinente privind respectarea condițiilor legale relevate, și respectiv naşterea obligației pârâtei de a contribui la pretinsele cheltuielile de reparație. Or, cel ce înaintează o pretenție are obligația și să o dovedească.

Este necesar de remarcat că, pe parcursul examinării cauzei, instanța de judecată a oferit posibilitate reclamantei de a se folosi de mijloacele procedurale pentru susținerea poziției

asupra circumstanţelor de fapt şi de drept, însă cea din urmă nu a făcut uz de acest drept oferit şi respectat pe tot parcursul examinării cauzei.

Reţinând obligaţia instanţei de a asigura preeminenţa dreptului în sensul definit de Constituţie şi practica internaţională, reieşind din cele expuse mai sus, ajunge la concluzia de a respinge pretenţiile reclamantei, or, acestea sunt neprobate şi respectiv neîntemeiate. Or, instanţa care judecă cauza îşi păstrează imparţialitatea şi obiectivitatea, creează condiţii pentru exercitarea drepturilor participanţilor la proces, pentru cercetarea obiectivă a circumstanţelor reale ale cauzei.

Egalitatea părţilor în drepturile procedurale este garantată prin lege şi se asigură de către instanţă prin crearea posibilităţilor egale, suficiente şi adecvate de folosire a tuturor mijloacelor procedurale pentru susţinerea poziţiei asupra circumstanţelor de fapt şi de drept, astfel încât nici una dintre părţi să nu fie defavorizată în raport cu cealaltă.

Instanţa reiterează că, întrucât procesul civil este pornit de reclamant prin introducerea cererii de chemare în judecată, el are primul obligaţia să-şi dovedească pretenţiile. Sarcina probaţiunii este influenţată de principiul disponibilităţii.

Potrivit dispoziţiilor art. 27 Cod de procedură civilă, disponibilitatea în drepturi se afirmă în posibilitatea participanţilor la proces, în primul rând a părţilor, de a dispune liber de dreptul subiectiv material sau de interesul legitim supus judecăţii, precum şi de a dispune de drepturile procedurale, de a alege modalitatea şi mijloacele procedurale de apărare.

În acord cu art.26 Cod de procedură civilă, procesele civile se desfăşoară pe principiul contradictorialităţii şi egalităţii părţilor în drepturile procedurale. Contradictorialitatea presupune organizarea procesului astfel încât părţile şi ceilalţi participanţi la proces să aibă posibilitatea de a-şi formula, argumenta şi dovedi poziţia în proces, de a alege modalităţile şi mijloacele susţinerii ei de sine stătător şi independent de instanţă, de alte organe şi persoane, de a-şi expune opinia asupra oricărei probleme de fapt şi de drept care are legătură cu cauza dedusă judecăţii şi de a-şi expune punctul de vedere asupra iniţiativelor instanţei.

În asemenea circumstanţe, examinând cumulul probatoriu în raport cu normele legale aplicabile speţei, instanţa de judecată ajunge la ferma concluzie de a respinge pretenţia reclamantei privind încasarea de la pârâtă a datoriei de 3351,06 lei, cu titlu de cheltuieli pentru reparaţie capitală, ca fiind lipsită de suport probatoriu, reiterând că, la materialele cauzei în acest sens de către reclamantă nu au fost prezentate probe ce ar confirma cerinţele sale, iar, conform art.118 Cod de procedură civilă fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale.

Luând în considerare faptul că, acţiunea reclamantei a fost respinsă, instanţa de judecată, prin prisma prevederilor art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, ajunge la concluzia de a respinge şi solicitarea reclamantei privind compensarea cheltuielilor de judecată suportate la examinarea prezentei cauze.

în conformitate cu art. 276^{3} - 276^{4}, art. 362 alin. (1) Cod de procedură civilă,

h o t ă r ă ş t e:

Cererea de chemare în judecată depusă de Cooperativa de Construcţie a Locuinţelor nr. 183 către ***** cu privire la încasarea datoriei şi a cheltuielilor de judecată *se respinge ca neîntemeiată.*

Prezenta hotărâre se publică pe pagina web a instanţei judecătoreşti şi se comunică participanţilor la proces, inclusiv prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Centru.

Judecător *Eugenia Culinca*