Dosar nr. 2- 12134/2023
2-23086840-12-2-16062023

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

23 octombrie 2024 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Central
Instanța de judecată compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Mihaela Scripliuc
Grefier Anghelina Roibu

examinând în şedinţă publică cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0096 împotriva lui Andrei Ceaglei cu privire la recunoașterea refuzului de a încheia contractul ilegal, încasarea prejudiciului material cauzat prin refuzul încheierii contractului și încasarea cheltuielilor de judecată,

a c o n s t a t a t:

La 15 iunie 2023 Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0096 a depus în instanța de judecată cerere de chemare în judecată împotriva lui Andrei Ceaglei cu privire la constatarea refuzului de a încheia contractul ilegal, încasarea prejudiciului material cauzat prin refuzul încheierii contractului și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii a indicat că, este succesorul în drepturi a fostei Asociații de Proprietari de Locuințe Privatizate nr. 52/54, care a fost reorganizată în Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 52/54 și este gestionarul blocului locativ nr. *****, mun. Chișinău și în baza statutului său ca gestionar a blocului locativ a încheiat cu furnizorii serviciilor comunale contracte cu privire la prestarea serviciilor locativ-comunale.

Prin dispoziția Primăriei mun. Chișinău N 53-d din 20 ianuarie 2006, s-a stabilit că toți proprietarii /posesorii, arendașii, subarendașii/ încăperilor nelocuibile amplasate în blocurile locative transmise în gestiunea Gestionarului fondului locativ (ÎMGFL, CCL, APLP, ACC), indiferent de forma lor de proprietate, participă la acoperirea cotei de cheltuieli reale pentru întreținerea si deservirea elementelor de uz comun din bloc si teritoriul aferent încheind un contract aparte de acordare a serviciilor.

A menționat că, pârâtul Andrei Ceaglei în perioada 31 iulie 2014-24 mai 2021 a fost proprietar al bunului imobil - încăpere nelocativă cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 296, 0 m.p., amplasată în blocul locativ bd. *****, mun. Chisinău administrat de ACC nr. 52/54, care a fost folosită de pârât în calitate de proprietar după bunul său plac.

Conform dispoziției Primăriei mun. Chișinău nr. 289-d din 02 mai 2013 toți agenții economici, persoanele fizice, instituțiile publice etc, care dispun cu drept de proprietate

sau locațiune încăperi nelocative din interiorul blocurilor locative sunt obligați sa beneficieze de contracte de prestare a serviciilor comunale și neocomunale, inclusiv: deservirea tehnică și reparația blocurilor, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului (sisteme ingineresti de uz comun), transportarea deșeurilor menajere, salubrizarea locurilor de uz comun ș.a.

A relatat că, în conformitate cu dispoziția Primăriei mun. Chișinău N 10-d din 04 decembrie 2014 s-a stabilit că toți proprietarii /posesorii / încăperilor nelocuibile din blocurile locative transmise în gestionarea Gestionarului fondului locativ indiferent de forma de proprietate participă la acoperirea cotei de cheltuieli reale pentru întreținerea și deservirea elementelor de uz comun din bloc și teritoriul aferent încheind un contract aparte.

Afirmă că, prin acest act administrativ a fost aprobat un contract-model cu privire la reglementarea relațiilor de drept între proprietarul / posesorul / încăperilor nelocuibile ce se află în blocurile locative și toți gestionarii fondului locativ în procesul de întreținere a elementelor blocului locative. Acest contract aprobat prin actul administrativ menționat supra definește relații de drept între Beneficiar (în cazul de față pârâtul Andrei Ceaglei), în calitate de proprietar (posesor) a încăperilor nelocative menționate mai sus care sunt amplasate în interiorul blocului locativ gestionat de ACC nr. 52/54 în calitatea sa de Gestionar a fondului locativ, în procesul de întreținere și deservire tehnică a elementelor blocului locativ și a teritoriului adiacent ce se află în folosința comună, pe adresa: mun. Chișinău, bd ***** cu suprafața de 296, 0 m.p.

ACC nr. 52/54 în calitate de gestionar a blocului locativ a asigurat furnizarea și prestarea serviciilor locativ-comunale în volum deplin tuturor posesorilor de încăperi locative și nelocative amplasate în acest bloc locativ gestionat, iar pârâtul ca proprietar și posesorul de încăperei nelocative urmează să-și aducă aportul său la întreținerea blocului locativ în care erau și sunt amplasate și încăperile pe care le poseda anterior.

În temeiul actelor administrative menționate supra emise de Primăria mun. Chișinău, prin hotărârea Consiliului de administrare a APLP nr. 52/54 (succesor în drepturi ACC nr. 52/54) din 27 martie 2017, pct. 3, s-a stabilit pentru persoanele fizice sau juridice care dețin cu drept de proprietate /posesie și folosință / încăperi nelocuibile în blocul locativ administrativ de APLP plata pentru acoperirea cheltuielilor reale pentru întreținerea și deservire elementelor de uz comun din bloc și teritoriul aferent în mărime de 20 lei pentru 1 m.p. suprafață totală a încăperii deținute. Potrivit pct. 4 al acestei hotărâri s-a dispus a aproba în contractul-tip cu privire la reglementarea relațiilor de drept între proprietarul / posesorul încăperilor nelocuibile ce se află în blocurile locative și toți gestionarii fondului locativ în procesul de întreținere a elementelor blocului locativ.

Începând cu anul 2016 - 2017 gestionarul blocului locativ la acel moment APLP nr. 52/54 a solicitat permanent pârâtului Andrei Ceaglei în calitate de proprietar al încăperii nelocative să încheie un contract cu privire la reglementarea relațiilor de drept între proprietarul / posesorul / încăperilor nelocuibile, și gestionarul fondului locativ în procesul de întreținere a elementelor blocului locative, și prin aceasta să-și aducă aportul său la întreținerea blocului locativ, însă pârâtul permanent a refuzat să încheie un asemenea contract și să-și aducă aportul său la întreținerea și exploatarea blocului locativ.

La 14 martie 2019 APLP nr 52/54 a depus pârâtului Andrei Ceaglei o reclamație, prin care a solicitat încheierea contractului cu privire la reglementarea relațiilor de drept între proprietarul/ posesorul / încăperilor nelocuibile, în privința bunului imobil cu nr. cadastral***** cu suprafața de 296, 0 m.p., ce se află în blocul locativ și gestionarul fondului locativ în procesul de întreținere a elementelor blocului locativ, a fost anexat contractul-tip aprobat în două exemplare pentru a fi semnat, a fost invocată și motivată necesitatea încheierii unui asemenea contract. La reclamația menționată pârâtul Andrei Ceaglei nu a răspuns nici într-un fel.

A specificat că, reieșind din faptul refuzului pârâtului Andrei Ceaglei de a-și aduce aportul său ca proprietar al încăperii nelocative la întreținerea și exploatarea blocului locativ, refuzul lui de a încheia un contract cu asociația gestionar a blocului locativ și de achita plata aprobată de Consiliul de Administrare a asociație gestionar, ACC nr. 52/54 în calitate de reclamantă a depus la 25 februarie 2020 cerere de chemare în judecată către pârâtul Andrei Ceaglei cu privire la recunoașterea refuzului de a încheia un contract ce obligatoriu trebuie să existe drept ilegal și neîntemeiat, obligarea la încheierea contractului cu gestionarul blocului locativ și încasarea sumei prejudiciului material cauzat prin neîncheierea contractului și neparticiparea la cheltuielile de exploatare a blocului locativ.

A invocat că, prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 17 februarie 2021 a fost scoasă de pe rol cerere de chemare în judecată depusă de ACC 52/54.

Ulterior ACC nr. 52/54 a depusă cerere cu privire la anularea încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 17 februarie 2021, însă prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 16 aprilie 2021 cererea fost respinsă.

Fiind contestată cu recurs încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 16 aprilie 2021 de către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 52/54, prin decizia Curții de Apel Chișinău din 09 noiembrie 2021 a fost respins recursul și menținută încheierea contestată.

Astfel, consideră că scoaterea cererii de pe rol a servit drept temei pentru reclamantă de a depune ulterior cerere nouă în instanța de judecată către același pârât cu același obiect și cu aceleași cerințe potrivit ordinii civile generale.

Respectiv, menționează că reieșind din faptul refuzului pârâtului de a încheia cu ACC nr. 52/54 contractul cu privire la reglementarea relațiilor de drept între proprietarul / posesorul / încăperilor nelocuibile ce se află în blocurile locative și toți gestionarii fondului locativ în procesul de întreținere a elementelor blocului locativ, consideră că pârâtul urmează a fi obligat să-și aducă aportul său ca proprietar și posesor a unor încăperi cu altă destinație decât cea locativă la cheltuielile de exploatare a blocului locativ administrat și gestionat de APC reclamant sub forma achitării taxei pentru acoperirea cheltuielilor reale pentru întreținerea si deservirea elementelor de uz comun din bloc si teritoriul aferent în mărime de 20 lei pentru 1 m.p, suprafață totală a încăperii deținute, doar pentru perioada deținerii cu drept de proprietate privată această încăpere.

La fel, a relatat că la 25 mai 2021 pârâtul Andrei Ceaglei a înstrăinat încăperea sa nelocativă menționată unei altei persoane fizice, care își aduce aportul la întreținerea și exploatarea blocului locativ, față de care la moment nu se înaintează careva pretenții.

A indicat că, având în vedere faptul că pârâtul Andrei Ceaglei a deținut dreptul de proprietate în privința acestei încăperi nelocative în perioada 31 iulie 2014-24 mai 2021 și niciodată nu a adus aportul la întreținerea și exploatarea blocului locativ, în care se află încăperea sa, consideră că pârâtul urmează să fie obligat să achite această plată pentru acoperirea cheltuielilor reale pentru întreținerea și deservirea elementelor de uz comun din bloc și teritoriul aferent în mărime de 20 lei pentru 1 m.p., suprafața totală a încăperilor deținute începând cu 3 ani în urmă de la data înstrăinării acestei încăperi 25 mai 2021, adică de la 24 mai 2018 până la 24 mai 2021, având în vedere termenul general de prescripție.

Prin faptul refuzului pârâtului Andrei Ceaglei de a încheia acest contract menționat supra și a aduce prin aceasta aportul său la recuperarea cheltuielilor de exploatare, acesta cauzează asociației reclamante în calitate de gestionar a blocului locativ un prejudiciu material.

A evidențiat că, pârâtul Andrei Ceaglei a fost proprietar a încăperii nelocative cu suprafața de 296, 0 m.p.. Astfel, 296, 0 m.p. x 20 lei = 5920 lei pe an x 3 ani =17760 lei.

A specificat că, APC A0150-0096 în calitate de gestionar a blocului locativ menționat supra și în calitate de succesor în drepturi a ACC 52/54 se află într-o stare financiară precară datorită neparticipării de către toți proprietarii și posesorii încăperilor nelocative amplasate în interiorul blocului locativ gestionat de asociația reclamantă la acoperirea anumitor cote reale de exploatare a blocului locativ, deși sunt obligați să o facă deoarece beneficiază de anumite servicii comunale care se furnizează lor prin rețelele inginerești comune a blocului locativ gestionate exclusiv de asociația reclamantă precum și încăperile menționate se află nu separat dar în incinta blocului locativ, și acest fapt se răsfrânge asupra gestionării calitative a blocului locativ.

În drept, reclamanta a întemeiat cererea de chemare în judecată pe prevederile art. 10, 15, 16, 19, 308, 309, 483, 546, 547, 549, 774, 776, 777, 858, 901, 912, 936, 992, 993, 997, 1000, 1003, 1998 din Codul civil, pct. 1, 2, 3, 7, 8, 14, 15, 16, 17, 18, 24 a Regulamentului 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 Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19.02.2002, art, 4, 40, 50 și 51 a Legii nr. 75 din 30 aprilie 2015 cu privire la locuințe și *a solicitat* a considera refuzul pârâtului Andrei Ceaglei de a încheia cu ACC nr. 52/54 (succesor în drepturi APC A0150-0096) contractul cu privire la reglementarea relațiilor de drept între proprietarul / posesorul / încăperii nelocuibile ce se află în blocul locativ gestionat de ACC nr. 52/54 în procesul de întreținere a elementelor blocului locativ aprobat prin hotărârea Consiliului de administrare a APLP nr. 52/54 (succesor în drepturi ACC nr. 52/54) din 27 martie 2017 emisă în temeiul unor acte administrative emise de Primăria mun. Chișinău, ca fiind neîntemeiat și ilegal; încasarea de la pârâtul Andrei Ceaglei, în beneficiul APC A0150-0096 (în calitate de succesor în drepturi a ACC nr. 52/54 cu titlu de prejudiciu material cauzat prin refuzul de a încheia contractul cu privire la reglementarea relațiilor de drept între proprietarul / posesorul / încăperii nelocuibile ce se află în blocul locativ gestionat de APLP nr. 52/54 în procesul de întreținere a elementelor blocului locativ aprobat prin

hotărârea Consiliului de administrare a APLP nr. 52/54 (succesor în drepturi ACC nr. 52/54) din 27 martie 2017 în privința bunului imobil cu nr cadastral ***** încăpere nelocativă cu suprafața de 296, 0 m.p., în sumă de 17760 lei calculat pentru perioadă de la 24 mai 2018 până la 24 mai 2021; încasarea de la pârâtul Andrei Ceaglei în beneficiul APC A0150-0096 cheltuielile judiciare suportate în această cauză civilă de către asociația reclamantă sub forma taxei de stat achitate și pentru asistența juridică acordată de avocat.

În ședința de judecată reprezentantul reclamantei, avocatul Sergiu Coptu a susținut cererea de chemare în judecată pe motivele de fapt și de drept indicate și a solicitat admiterea integrală a acesteia. Totodată a menționat că refuzul pârâtului de a încheia contractul se atestă prin faptul că acesta a primit reclamația, însă nu a dat nici un răspuns. La fel a indicat că, în privința încăperilor nelocative pentru servicii comunale se achită plata doar în baza contractelor încheiate, facturi se remit doar locuințelor locative. A mai relatat că era posibil la acel moment de a deschide cont și de a prezenta proprietarului locuinței nelocative facturi, însă asociația a fost pe poziția de a încheia contracte.

Pârâtul Andrei Ceaglei fiind citat la adresa de domiciliu, cu avize de recepție, corespondența s-a restituit cu mențiunea „nereclamat” (f.d.82, 86, 94), ulterior fiind citat cu aviz publicitar conform art. 108 din Codul de procedură civilă în ședința de judecată nu s-a prezentat și nu a comunicat motivele neprezentării și nu a înaintat careva cereri de amânare sau examinare a cauzei în lipsa sa, astfel că instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa acestuia.

Audiind explicațiile participantului la proces, studiind materialele cauzei întru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spața, instanța de judecată consideră necesar de a respinge cererea de chemare în judecată ca neîntemeiată, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

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.

În conformitate cu art.130 alin. (1)-(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.

Conform art. 239 Cod de procedură civilă, hotărârea 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.

În temeiul art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, 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.

Actele cauzei atestă că, APC A0150-0096 este succesorul în drepturi a fostei Asociații de Proprietari de Locuințe Privatizate nr. 52/54, care a fost reorganizată în Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 52/54 și este gestionarul blocului locativ nr. *****, mun. Chișinău (f.d.16, 17, 35).

La fel, din materialele dosarului rezultă că, proprietar al bunului imobil- încăpere nelocativă cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 296, 0 m.p. situate în mun. Chișinău, bd. ***** a fost Andrei Ceaglei până la 25 mai 2021 (f.d.103-107).

Conform scrisorii nr. 03-212/2019 din 12 martie 2019 expediată în adresa lui Andrei Ceaglei, APLP 52/54 a comunicat că în conformitate cu dispoziția Primăriei mun. Chișinău n 10-d din 04 decembrie 2014 s-a stabilit ca toți proprietarii/posesorii/încăperilor nelocuibile din blocurile locative transmise în gestiunea Gestionarului fondului locativ (ÎMGFL, CCL, APLP, ACC) indiferent de forma de proprietate participă la acoperirea cotei de cheltuieli reale pentru întreținerea și deservirea elementelor de uz comun din bloc și teritoriul aferent încheind un contract aparte. Astfel, s-a menționat că reieșind din faptul că Andrei Ceaglei deține cu drept de proprietate /posesie/ o încăpere cu suprafața de 296, 0 m.p., cu nr. cadastral ***** în interiorul blocului locativ nr. ***** administrat și gestionat de APLP 52/54, a propus de a fi încheiat cu APLP 52/54 un contract cu privire la reglementarea relațiilor de drept între el ca proprietar/posesor / de încăperi nelocuibile și APLP 52/54 în calitatea sa de gestionar a blocului locativ în procesul de întreținere a elementelor blocului locativ și teritoriul adiacent, ce se află în folosință comună și corespunzător să achite taxa aprobată în mărime de 20 lei pentru 1 m.p. de suprafață ocupată, așa cum a decis Consiliul de administrare a APLP 52/54 (f.d.20).

Totodată, potrivit răspunsului Ministerului Economiei și Infrastructurii al Republicii Moldova din 07 februarie 2019 rezultă că, acesta a examinat demersul APLP nr. 52/54 privind divergențele apărute în cadrul blocului locativ din mun. Chișinău, bd. Moscovei nr. 8 referitor la eschivarea proprietarilor încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință de la plata pentru întreținerea și deservirea blocului și, în limita competențelor a comunicat următoarele.

Conform prevederilor art. 24 din Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324/1993, „Arendașii încăperilor din blocul de locuințe, transmis în gestiune asociației de proprietari al locuințelor privatizate și altor asociații de proprietari ai locuințelor, participă la acoperirea cotei de cheltuieli reale pentru întreținerea și deservirea elementelor de uz comun din bloc și terenului aferent, încheind un contract aparte cu asociația. Astfel de contracte încheie și proprietarii încăperilor cu altă destinație decât aceea de locuință ce fac parte din imobilul gestionat de asociație.

De asemenea, în conformitate cu art. 50 alin. (6) din Legea nr. 75 din 30 aprilie 2015 cu privire la locuințe, în vigoare până în prezent, „Persoanele fizice și juridice care dețin în proprietate sau în folosință într-un bloc locativ încăperi cu altă destinație decît

cea de locuință achită obligatoriu cheltuielile ce țin de deservirea tehnică și de reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ, în conformitate cu contractele încheiate cu administratorul sau cu prestatorii de servicii. Asemenea contracte vor încheia toate persoanele fizice sau juridice care dețin în proprietate sau în folosință bunuri amplasate pe terenul aferent blocului locativ."

La fel, obligația de participare a tuturor proprietarilor din bloc la cheltuielile de întreținere și reparație a părților comune este prevăzută și în art. 12 alin. (4) și (5) din Legea nr. 913/2000 condominiului în fondul locativ, în care este stipulat în mod expres că „Proprietarii participă la cheltuielile pentru întreținerea și reparația proprietății comune în condominiu în modul stabilit de prezenta lege și de alte acte legislative și normative. Nefolosirea de către proprietar a locuinței (încăperii) sau refuzul de a folosi proprietatea comună nu constituie temei pentru a-l elibera, integral sau parțial, de cheltuielile comune pentru întreținerea și reparația proprietății comune în condominiu.

În acest context, Ministerul Economiei și Infrastructurii al Republicii Moldova a menționat că în conformitate cu prevederile legale expuse, nici un proprietar nu este în drept de a refuza efectuarea plăților stabilite pentru întreținerea și reparația proprietății comune din bloc, indiferent de destinația încăperii deținute.

Cu referire la solicitarea reclamantei cu privire la constatarea neîntemeiată și ilegală a refuzului lui Andrei Ceaglei de a încheia cu ACC nr. 52/54 (succesor în drepturi APC A0150-0096) contractul cu privire la reglementarea relațiilor de drept între proprietarul / posesorul / încăperii nelocuibile ce se află în blocul locativ gestionat de ACC nr. 52/54 în procesul de întreținere a elementelor blocului locativ aprobat prin hotărârea Consiliului de administrare a APLP nr. 52/54 (succesor în drepturi ACC nr. 52/54) din 27 martie 2017 emisă în temeiul unor acte administrative emise de Primăria mun. Chișinău, instanța reține următoarele.

Conform pct. 8 din Regulamentul cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor locative, comunale și necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor și condițiilor deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire și alimentare cu apă, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19 februarie 2002, proprietarul, locatarul încăperilor nelocuibile din blocul locativ achită în mod obligatoriu plata pentru deservirea tehnică și reparația blocului locativ, întreținerea locurilor de uz comun, salubrizarea terenului aferent blocului, conform tarifelor aprobate pentru bloc și celor aprobate prin contractul încheiat cu gestionarul fondului locativ.

Potrivit art. 25 alin. (1) din Legea serviciilor publice de gospodărire comunală nr. 1402 din 24 octombrie 2002, persoanele fizice şi juridice beneficiază de servicii publice de gospodărie comunală sînt obligate să achite contravaloarea serviciilor prestate, conform facturilor primite, în termenul prevăzut de contractul încheiat între operator și consumator.

Conform art. 51 alin. (1) din Legea cu privire la locuințe nr. 75 din 30 aprilie 2015, prestarea şi achitarea serviciilor comunale şi necomunale pentru proprietari sau locatari se efectuează în baza contractelor încheiate direct între prestatorii de servicii şi proprietari sau locatari. În cazul în care contractul, din motive tehnice, nu poate fi încheiat direct cu proprietarii/locatarii, acesta se încheie între prestatorii de servicii şi

administrator (asociația de proprietari din condominiu), care, la rîndul său, încheie contracte cu fiecare proprietar/locatar.

Totodată conform pct. 17 din Regulamentul cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor locative, comunale și necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor și condițiilor deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire și alimentare cu apă, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19 februarie 2002, 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 conform contractelor, în baza conturilor (bonurilor) lunare respective pentru fiecare tip de serviciu, eliberat de furnizori, gestionari sau prestatorii de servicii.

Din normele enunțate rezultă că legiuitorul a reglementat obligația încheierii unui contract de către persoana fizică care deține o încăpere nelocativă cu gestionarul fondului locativ cu privire la plata pentru serviciile comunale și necomunale.

În speță, reclamanta APC A0150-0096 solicitând constatarea neîntemeiată și ilegală a refuzului lui Andrei Ceaglei de a încheia contractul cu privire la reglementarea relațiilor de drept între proprietarul / posesorul / încăperii nelocuibile ce se află în blocul locativ gestionat de ACC nr. 52/54 nu a demonstrat că pârâtul Andrei Ceaglei ar fi refuzat să încheie acest contract, mai mult nu a motivat în ce constă această netemeinicie și ilegalitate.

Or, instanța nu poate reține argumentul reprezentantului reclamantei, avocatul Sergiu Coptu precum că refuzul lui Andrei Ceaglei se atestă prin faptul că ultimul a recepționat scrisoarea din 12 martie 2019, însă nu a reacționat la acesta, deoarece doar faptul că pârâtul a recepționat scrisoarea din 12 martie 2019 nu confirmă și refuzul acestuia de a încheia contractul.

Mai mult, instanța ține să menționeze că conform scrisorii nr. 03-212/2019 din 12 martie 2019 expediată în adresa lui Andrei Ceaglei, prin care ultimului i-a fost propus de a fi încheiat cu APLP 52/54 un contract cu privire la reglementarea relațiilor de drept între el ca proprietar/posesor / de încăperi nelocuibile și APLP 52/54 în calitatea sa de gestionar a blocului locativ în procesul de întreținere a elementelor blocului locativ și teritoriul adiacent, APLP 52/54 a preîntâmpinat pe Andrei Ceaglei despre faptul că *conform art.180 alin. (11) din Codul contravențional este prevăzută răspunderea contravențională pentru eschivarea părților de la încheierea contractelor de prestare a serviciilor de gospădărire comunală și necomunală în fondul locativ în termenele stabilite de legislație* (f.d.20).

Prin urmare, instanța evidențiază că deși reclamanta a solicitat constatarea refuzului lui Andrei Ceaglei de a încheia contractul cu APLP nr. 52/54 ca fiind neîntemeiat nu a prezentat probe care să ateste că Andrei Ceaglei a fost sancționat pentru faptul că a refuzat încheierea contractului așa cum a fost preîntâmpinat conform scrisorii nr. 03-212/2019 din 12 martie 2019.

Totodată instanța evidențiază că legiuitorul a mai stabilit 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 și în *baza conturilor (bonurilor) lunare* respective pentru fiecare tip de serviciu, eliberat de furnizori, gestionari sau prestatorii de servicii.

La caz de către reclamantă nu a fost demonstrat că a fost remis în adresa lui Andrei Ceaglei careva bonuri sau facturi, iar ultimul a refuzat să achite plata conform acestora.

Or, însăși reprezentantul reclamantului în cadrul ședinței de judecată a menționat că este posibil de deschis cont pe numele persoanei care este proprietar al încăperii nelocuibile și de remis bonul în adresa acestuia pentru achitarea plății, însă asociația a considerat necesar să purceadă la încheierea contractelor și nu la deschiderea conturilor.

În aceste circumstanțe, este de menționat că în speță instanța de judecată a pus la dispoziția participanților la proces posibilitatea de a-și apăra drepturile lor, însă, reclamanta nu și-a valorificat dreptul său de a prezenta probe ce ar confirma temeinicia acțiunii depuse, fapt pentru care cerința cu privire la constatarea neîntemeiată și ilegală a refuzului lui Andrei Ceaglei de a încheia cu ACC nr. 52/54 (succesor în drepturi APC A0150-0096) contractul cu privire la reglementarea relațiilor de drept între proprietarul / posesorul / încăperii nelocuibile ce se află în blocul locativ gestionat de ACC nr. 52/54 în procesul de întreținere a elementelor blocului locativ aprobat prin hotărârea Consiliului de administrare a APLP nr. 52/54 (succesor în drepturi ACC nr. 52/54) din 27 martie 2017 emisă în temeiul unor acte administrative emise de Primăria mun. Chișinău, urmează a fi respinsă.

Respectiv, reclamanta a avut posibilitatea de a prezenta probe ce ar confirma temeinicia argumentelor invocate, pe când ultima a manifestat un comportament pasiv, considerând că probatoriul prezentat este suficient pentru a fi pronunțată o soluție de admitere a cerinței respective, considerații ale reclamantei care sunt neîntemeiate.

Or, conform art. 118 alin. (1) din Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Cu privire la cerința reclamantei referitor la încasarea de la pârâtul Andrei Ceaglei, în beneficiul APC A0150-0096 (în calitate de succesor în drepturi a ACC nr. 52/54) cu titlu de prejudiciu material cauzat prin refuzul de a încheia contractul cu privire la reglementarea relațiilor de drept între proprietarul / posesorul / încăperii nelocuibile ce se află în blocul locativ gestionat de APLP nr. 52/54 în procesul de întreținere a elementelor blocului locativ aprobat prin hotărârea Consiliului de administrare a APLP nr. 52/54 (succesor în drepturi ACC nr. 52/54) din 27 martie 2017 în privința bunului imobil cu nr cadastral ***** încăpere nelocativă cu suprafața de 296, 0 m.p., în sumă de 17760 lei calculat pentru perioadă de la 24 mai 2018 până la 24 mai 2021, instanța reține următoarele.

Conform art. 1998 alin. (1) din Codul civil, cel care acționează față de altul în mod ilicit, cu vinovăție este obligat să repare prejudiciul patrimonial, iar în cazurile prevăzute de lege, și prejudiciul moral cauzat prin acțiune sau omisiune. Prejudiciul cauzat prin fapte licite sau fără vinovăție se repară numai în cazurile expres prevăzute de lege. O altă persoană decît autorul prejudiciului este obligată să repare prejudiciul numai în cazurile expres prevăzute de lege. Prejudiciul nu se repară dacă a fost cauzat la rugămintea sau cu consimțământul persoanei vătămate, cu condiția că persoana cunoștea sau trebuia să

cunoască consecințele rugăminții sau ale consimțământului, și dacă fapta autorului nu contravine bunelor moravuri.

Astfel, componența delictului civil include următoare elemente: prejudiciul, fapta ilicită, raportul cauzal dintre fapta ilicită și prejudiciu și vinovăția. Se accentuează că, prejudiciul constituie consecințele negative cu caracter patrimonial sau nepatrimonial ale faptei ilicite. Pentru a fi angajată răspunderea unei persoane, este necesar ca între fapta ilicită și prejudiciu să existe un raport de cauzalitate, în sensul că acea faptă a provocat acel prejudiciu. Vinovatul răspunde pentru faptele sale cu vinovăție, adică va repara prejudiciul patrimonial, iar în cazurile prevăzute de lege și prejudiciul moral cauzat prin acțiune sau omisiune. Existența vinovăției celui ce a cauzat prejudiciul, constând în intenția, neglijența sau imprudența cu care a acționat.

La caz, avînd în vedere că pretenției cu privire la constatarea netemeiniciei și ilegalității refuzului de a încheia contractul cu privire la reglementarea relațiilor de drept între proprietarul / posesorul / încăperii nelocuibile ce se află în blocul locativ gestionat de APC A0150-0096 în procesul de întreținere a elementelor blocului locativ aprobat prin hotărârea Consiliului de administrare a APLP nr. 52/54 (succesor în drepturi A.P.C. A0150-0096) din 27 martie 2017 a fost respinsă, iar cerința cu privire la încasarea prejudiciului material este subsecventă, aceasta va urma soarta pretenției de bază, și respectiv instanța o va respinge ca fiind neîntemeiată.

Or, odată ce nu a fost constată fapta ilicită rezultă că nu există nici legătura cauzală cu prejudiciul pretins de reclamantă.

Cu referire la pretenția privind încasarea de la pârâtul Andrei Ceaglei a cheltuielilor de judecată sub forma taxei de stat, pentru asistența juridică și cheltuieli pentru citare publică.

În conformitate cu art. 82 Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

În conformitate cu art. 96 alin. (1) și (1^1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut cîștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile. Cheltuielile menționate la alin. (1) se compensează părții care a avut cîștig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Reieșind din faptul că acțiunea reclamantei a fost respinsă, instanța de judecată prin prisma normelor indicate ajunge la concluzia de a respinge și pretenția cu privire la încasarea cheltuielilor de judecată suportate în legătură cu examinarea prezentei cauzei.

În conformitate cu art. 236, 238-241 din Codul de procedură civilă, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ș t e :

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Asociația de Proprietari din Condominiu A0150-0096 împotriva lui Andrei Ceaglei cu privire la recunoașterea refuzului de a încheia contractul ilegal, încasarea prejudiciului material cauzat prin refuzul încheierii contractului și încasarea cheltuielilor de judecată, ca fiind neîntemeiată.

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

Preşedintele şedinţei,
judecătorul Mihaela Scripliuc