Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru, judecător Irina Țonov
Dosarul nr. 2a-1125/24 (2-22174263-02-2a-21032024)

D E C I Z I E
(DISPOZITIV)

22 octombrie 2025 mun. Chișinău

Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ
al Curţii de Apel Centru

În componența din:
Președintele ședinței, judecătorul Valeriu Arhip
Judecătorii Nicolae Ghedrovici și Diana Corlăteanu
Grefierul Sofia Mitcov

examinând în ședință de judecată publică, cererea de apel declarată de APC nr.A0131-0019, reprezentată de avocatul Ariadna Suveica,

împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 noiembrie 2023, prin care s-a respins acțiunea, ca neîntemeiată,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de APC nr.A0131-0019, reprezentată de avocatul Ariadna Suveica împotriva lui Sărătura Eugen cu privire la încasarea datoriei pentru serviciile locativ comunale și compensarea cheltuielilor de judecată,

în conformitate cu art. 385 lit. a), 389 și 390 Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru

D E C I D E:

Se respinge cererea de apel declarată de APC nr. A0131-0019, reprezentată de avocatul Ariadna Suveica.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 noiembrie 2023.

Decizia este definitivă și executorie din momentul emiterii, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni de la comunicarea deciziei integrale, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței,
judecătorul Valeriu Arhip

Judecătorii Nicolae Ghedrovici

Diana Corlăteanu

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru, judecător Irina Țonov
Dosarul nr. 2a-1125/24 (2-22174263-02-2a-21032024)

D E C I Z I E

22 octombrie 2025 mun. Chișinău

Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ
al Curții de Apel Centru

În componența din:
Președintele ședinței, judecătorul Valeriu Arhip
Judecătorii Nicolae Ghedrovici și Diana Corlăteanu
Grefierul Sofia Mitcov

examinând în ședință de judecată publică, cererea de apel declarată de APC nr.A0131-0019, reprezentată de avocatul Ariadna Suveica,

împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 noiembrie 2023, prin care s-a respins acțiunea, ca neîntemeiată,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de APC nr. A0131-0019, reprezentată de avocatul Ariadna Suveica împotriva lui Sărătura Eugen cu privire la încasarea datoriei pentru serviciile locativ comunale și compensarea cheltuielilor de judecată,

A C O N S T A T A T :

Circumstanțele cauzei:

La 24 noiembrie 2022 Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/239 a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva pârâtului Sărătura Eugen cu privire la încasarea datoriei în sumă de 10 489,29 de lei și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, pârâtul Sărătura Eugen este proprietar al încăperii ne locative nr. 121 cu suprafața de 60,3 m.p. din str. *****, fapt ce se probează prin certificatul eliberat de Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău nr. 1 al ASP la 22 iunie 2022.

A menționat că, la 31 octombrie 2022, pârâtul, Sărătură Eugen, în calitate de proprietar al încăperii nelocuibile nr. 121 (oficiul 02B) cu suprafața de 60,3 m.p. din str. Grenoble, 128/4, a acumulat datorii în sumă totală de 11 223,71 lei, și anume pentru anul 2019 în sumă de 2690,29 de lei; pentru anul 2020 în sumă de 2 636,65 de lei; pentru anul 2021 în sumă de 2 790,72 de lei, iar pentru perioada 1 ianuarie 2022 – 18 noiembrie 2022 în sumă de 2 496,81 de lei, din care 7 978,25 de lei - pentru întreținerea și exploatarea complexului locativ; 176,04 de lei - pentru apa consumată; 240 de lei - pentru serviciile IT a echipamentului informatic; 359 de lei - pentru interfon; 159,83 de lei pentru energia electrică, 1616,10 de lei - pentru fondul de rezervă; 437,25 de lei — pentru transportarea deșeurilor; 34 de lei - pentru timbre; 227,24 de lei – penalitate și 9,55 lei - pentru energie electrică, fapt ce se atestă prin extrasul din contul personal subsol oficiu 2B pentru perioada 5 ianuarie 2011-18 septembrie 2022, extrasul din contul personal 55239/ of. 02 B pentru oficiu 2 B Sărătură Eugen și extrasul din ordinul de încasare a numerarului 10/ — din 31 octombrie 2022.

A relatat reclamantul că, în vederea soluționării amiabile a litigiului în cauză, a expediat în adresa pârâtului mai multe reclamații, inclusiv reclamația nr. 1 din 21 iunie 2022, prin care a solicitat achitarea benevolă a datoriei restantă. Scrisoarea expediată a fost restituită cu mențiunea nereclamat.

Pârâtul, Sărătura Eugen, nu și-a valorificat dreptul de a depune referință, deși acestuia i-a fost expediată pentru cunoștință copia cererii de chemare în judecată.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 noiembrie 2023, s-a respins, ca fiind neîntemeiată, cererea de chemare în judecată înaintată de ACC nr. 55/239 (în prezent APC A0131-0019) împotriva lui Sărătura Eugen cu privire la încasarea datoriei în sumă de 10 489,29 de lei și compensarea cheltuielilor de judecată. (f.d. 56-62)

Solicitarea apelantului și termenul de declarare a apelului:

Invocând dezacordul cu hotărârea primei instanțe, la 20 decembrie 2023, Asociația de Proprietari din Condominiu A0131-0019, reprezentată de avocatul

Suveica (Dodi) Ariadna a declarat apel nemotivat, iar la 11 aprilie 2024 și apel motivat împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 noiembrie 2023, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii. (f.d. 55)

În conformitate cu art. 362 alin. (1) Cod de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

În acord cu art. 111 alin. (3) Cod de procedură civilă, termenul de procedură stabilit în ani, luni sau zile începe să curgă în ziua imediat următoare datei calendaristice stabilite, datei comunicării actului de procedură sau producerii, evenimentului ori momentului care a condiționat începutul lui.

În speță s-a stabilit că, dispozitivul hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru a fost pronunțat la 28 noiembrie 2023 (f.d. 56-62), iar cererea de apel nemotivată a fost depusă la 20 decembrie 2023 (f.d. 55), cu respectarea termenului legal de 30 zile de declarare a apelului.

Argumentele părților:

În motivarea cererii de apel APC A0131-0019, reprezentată de avocatul Suveica (Dodi) Ariadna a reiterat motivele invocate în cererea de chemare în judecată, suplimentar a indicat că, nu este de acord cu hotărârea primei instanțe, o consideră neîntemeiată și pasibilă de a fi casată. (f.d. 56-62)

A afirmat că, concluzia instanței de fond precum că Asociația de Proprietari din Condominiu A0131-0019 nu ar fi probat că pârâtul Sărătură Eugen este proprietarul încăperii ne locative nr. 121, amplasată în blocul locativ din mun. ***** și că pârâtul Sărătură Eugen a fost facturat la adresa oficiului nr. 02B. este contrară circumstanțelor cauzei.

Or, faptul că pârâtul Sărătură Eugen este proprietarul încăperii ne locative nr. 121, amplasată în blocul locativ din mun. ***** se probează prin certificatul eliberat la 22 iunie 2022, conform căruia dreptul de proprietate asupra încăperii nominalizate este a pârâtului și a fost dobândit în temeiul contractului de vânzare cumpărare nr. 6635 din 13 octombrie 2011.

A subliniat că, instanța de judecată până la proba contrară sau a obiecției pârâtului urma să rețină ca fiind veridică proba dată.

A consemnat că, facturarea pârâtului/proprietar Sărătură Eugen la oficiul nr. 02B se atestă de extrasul din contul personal subsol-oficiu 2B pentru perioada 5 ianuarie 2011 - 18 noiembrie 2022, în care se menționează numele proprietarului subsolului - oficiu 2B, Sărătură Eugen, și se arată că în perioada 5 ianuarie 2011 - anul 2018, serviciile comunale prestate proprietarului Sărătură Eugen, au fost achitate - deși cu întârziere și nu pe deplin.

Ia, faptul că lui Sărătură Eugen lunar i se înainta ordinul de încasare a numerarului pentru serviciile comunale (sau factura), se probează de reclamația

adresată pârâtului Sărătură Eugen, prin care se solicită achitarea benevolă a datoriei restante și curente (citățm din reclamație) „conform ordinului de încasare a numerarului expediat în adresa DVS” și de extrasul din ordinul de încasare a numerarului nr. 10/- din 31.10.2022, anexate la materialele dosarului.

A notat că, Sărătură Eugen nu a negat că primea, lunar, ordinul de încasare a numerarului pentru serviciile comunale (sau factura), motiv pentru care, ținând cont de circumstanțele probate de reclamantă, prima instanță de judecată, a conchis - în lipsa unui suport faptic și juridic - eronat că apelanta nu ar fi demonstrat că pârâtul Sărătură Eugen a fost facturat la adresa oficiului nr. 02B.

Concluzia primei instanțe de judecată că reclamanta nu și-ar fi onorat obligațiile prevăzute de lege de a factura consumatorul, deoarece nu a prezentat instanței de judecată dovada înmânării consumatorului a facturilor de plată pentru serviciile pretinse a fi prestate, în conformitate cu prevederile art. 25 din Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr.1402 din24.10.2002, de asemenea, este contrară circumstanțelor cauzei.

Totodată, a indicat că, ACC nr. 55/239 la fel ca și alți furnizori sau prestatori de servicii - transmite lunar ordinul de încasare a numerarului pentru serviciile comunale (sau factura) membrilor ACC nr. 55/239/plătitori de servicii, prin depunerea ordinului de încasare a numerarului în cutia poștală a fiecărui plătitor, la caz, a cutiei poștale a oficiului 2B.

Neavând nicio dovadă dacă/când membrul asociației/pârât Sărătură Eugen a extras din cutia poștală ordinul de încasare a numerarului pentru serviciile comunale întocmit și livrat lunar, reclamanta a considerat inutil să prezinte instanței de judecată copii de pe ordinele de încasare a numerarului, întocmite și livrate lunar pârâtului Sărătură Eugen, limitându-se la prezentarea extrasului din ultimul ordin de încasare a numerarului scadent, și anume din ordinul de încasare a numerarului nr. 10/— din 31 octombrie 2022, iar faptul transmiterii către pârâtul Sărătură Eugen a ordinului de încasare a numerarului întocmit pentru fiecare lună se probează de reclamația expediată pârâtului prin scrisoare recomandată cu aviz de recepție.

În situația în care, instanța de judecată a considerat că pentru examinarea obiectivă a circumstanțelor reale ale cauzei, era absolut indispensabilă prezentarea copiilor de pe ordinele de încasare a numerarului (facturile) întocmite lunar pentru pârâtul Sărătură Eugen, considerăm că instanța de judecată era obligată să ridice problema dată în cadrul ședinței de judecată.

A susținut că respingerea acțiunii pe motiv că, suma pretinsă de reclamantă în cererea de chemare, și anume suma de 10 489,29 de lei, diferă de toate celelalte sume indicate în acțiune, este lipsită de suport juridic și contrară circumstanțelor cauzei, or conform probatoriului administrat, și anume a) extrasul din contul personal al proprietarului subsol - oficiu 2B Sărătură Eugeniu pentru perioada 5

ianuarie 2011 – 18 noiembrie 2022 și b) extrasul din ordinul de încasare a numerarului nr. 10/— din 31 octombrie 2022 întocmit la situația de 31 octombrie 2022, datoria pârâtului Sărătură Eugen constituie 11 223,71 de lei.

Mai mult, prin cererea de chemare în judecată, apelanta a solicitat o sumă mai mică decât datoria restantă (nu mai mare decât datoria restantă), astfel încât instanța de judecată nu avea niciun temei să respingă pretenția de încasare a unei sume mai mici decât datoria scadentă.

A explicat instanței de apel că suma totală de 11 223,71 de lei reprezintă soldul datoriei calculate pentru perioada5 ianuarie 5 ianuarie 2011 – 18 noiembrie 2022 și include în sine - în afară de datoria pentru anii 2019 – 18 noiembrie 2022, care (așa cum a observat și instanța de judecată în hotărâre) constituie 10 614,47 de lei - o datorie restantă din perioada anterioară, și anume pentru perioada 5 ianuarie 2011 – 31 decembrie 2018, în sumă de 609,24 de lei, pe care reclamanta, anticipând o eventuală excepție de tardivitate, a decis să nu o solicite spre încasare forțată, dat fiind că la data depunerii acțiunii în judecată, această datorie era în mod evident prescrisă.

De asemenea, reclamanta a decis să nu pretindă penalitatea calculate în sumă de 227,24 de lei, dat fiind că între părțile litigante nu există un acord în scris referitor la clauza penală.

Prin reclamația din 23 iunie 2022, reclamanta a solicitat pârâtului achitarea benevolă a sumei de 9 935,76 lei, deoarece la data respectivă, conform ordinului de încasare a numerarului nr. 05/~din 31 mai 2022, facturat pentru luna mai 2022, datoria constituia doar 9 935,76 de lei, adică era mai mică decât la data depunerii cererii de chemare în judecată, când conform extrasului din ordinului de încasare a numerarului nr. 10 /- din 31 octombrie 2022, datoria restantă constituia deja suma de 11 223,71 de lei.

Poziția părților în apel:

Apelanta APC A0131-0019, reprezentată de avocatul Suveica (Dodi) Ariadna și intimatul Sărătură Eugen în ședința de judecată nu s-au prezentat, deși au fost citați în mod legal, din care considerente conform art. 379 alin. (2) Cod de procedură civilă, Colegiul a dispus examinarea cauzei în lipsa părților absente.

Aprecierea instanței de apel:

Analizând legalitatea și temeinicia hotărârii contestate cu apel, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces și a materialelor din dosar, Colegiul consideră neîntemeiat apelul declarat, care urmează a fi respins, din motivele ce succed.

În conformitate cu art. 385 lit. a) Cod de procedură civilă, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul și să mențină hotărârea primei instanțe.

Conform art. 118 alin. (1), (3) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sânt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile şi obiecțiile părților şi ale altor participanți la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate, iar în sensul art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, statuează că instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectual, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În temeiul art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei şi admisibilitatea acțiunii.

În baza art. 373 alin. (1), (2) și (5) Cod de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor şi obiecțiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces. Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Din conținutul celor relatate, Colegiul civil reține că, sarcina instanței de apel derivă din dispozițiile art. 373 alin.(1), (2) și (5) Cod de procedură civilă, în condițiile în care instanța de fond a soluționat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acțiunii în raport cu concluziile reținute de către aceasta.

Instanța de apel menționează că, art. 6 CEDO garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanțelor de judecată de a-şi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanțelor cauzei. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicții între motivare şi dispozitiv, constituie o garanție pentru justițiabili, în fața eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

În opinia Colegiului civil, prima instanță a ținut cont de aceste deziderate și a adoptat o hotărâre bazată pe fundament temeinic și materialul probator administrat.

Judecând cauza în ordine de apel, Colegiul judiciar a stabilit că, ACC nr. 55/239 (în prezent **APC nr. A0131-0019)** este o organizație a proprietarilor de locuințe care s-au asociat pentru administrarea, întreținerea și exploatarea în comun a complexului de bunuri imobiliare în condominiu conform art. 1 din Legea condominiului în fondul locative nr. 913 din 30 martie 2000, creată din inițiativa proprietarilor de încăperi și altor bunuri imobiliare domiciliați pe adresa din mun. *****, în vederea administrării imobilelor pe bază de tarife și contracte, fapt ce se confirmă prin extrasul din Registrul de stat al persoanelor juridice nr. 885 din 20 ianuarie 2022. (f.d. 7)

În temeiul acțiunii depuse împotriva lui Sărătura Eugen, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/239 (în prezent APC nr. A0131-0019) pretinde de la Sărătura Eugen o datorie în sumă de **10 489,29 de lei**, formată la locul de consum din mun. *****, of.02. (f.d.2)

Iar, în conținutul cererii de chemare în judecată, ACC nr. 55/239 a indicat că pârâtul Sărătura Eugen a acumulat la locul de consum din mun. *****, oficiul 02b, cu suprafața de 60,3 m.p, o datorie în sumă de **10 614,47 de lei** (pentru anul 2019 în sumă de 2 690,29 de lei, pentru anul 2020 în sumă de 2 636,65 de lei, pentru anul 2021 în sumă de 2 790,72 de lei, iar pentru perioada 1 ianuarie 2022-18 noiembrie 2022 în sumă de 2 496,81 de lei. (f.d. 4).

Din descifrarea datoriei indicată de ACC nr. 55/239 în cererea de chemare în judecată rezultă că, Sărătura Eugen are datorii pentru anul 2019-18 noiembrie 2022 la întreținerea și exploatarea complexului locativ în sumă de 7 978,25 de lei, la apa de uz comun în sumă de 176,04 de lei, la serviciile IT echipamentului informatic în sumă de 240 de lei, la interfon în sumă de 359 de lei, la energia electrică în sumă de 159,83 de lei, la fond de rezervă în sumă de 1616,10 de lei, la transportare deșeurilor în sumă de 437,25 de lei, pentru timbre în sumă de 34 6 de lei, o penalitatea în sumă de 227,24 de lei și la energia termică în sumă de 9,55 de lei, iar în total suma de 11 237,26 de lei (f.d. 4).

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, se atestă că, **în temeiul contractului de vânzare/cumpărare nr. 6635 din 13 octombrie 2011, locatar și proprietar** al încăperii ne locative **nr.** ***** cu nr. cadastral ***** și **suprafața de 60,3 m.p,** este pârâtul **Sărătura Eugen**, **iar**, **ulterior**, la 9 februarie 2012, **bunul imobil respectiv** (nr. cadastral *****) **a fost grevat cu ipotecă** în temeiul contractului de ipotecă nr. 551 din 7 februarie 2012, **titularul grevării/solicitantul Șuiu Tatiana**. (f.d.8).

Din conținutul informației despre achitarea serviciilor locativ-comunale de către Sărătura Eugen din mun. *****, Subsol, of. 2b cu suprafața de 65,8 m.p**. în perioada de 5 ianuarie 2011-18 noiembrie 2022, rezultă că datoria pârâtului la 31 mai 2022 pentru întreținerea și exploatarea complexului locativ, apa de uz comun,

serviciile IT echipamentului informatic, interfon, energie electrică, fond de rezervă, transport deșeuri populație, timbre, penalitatea este de 11 223,71 de lei. (f.d. 8)

În vederea soluționării litigiului pe ale amiabilă, prin reclamația din 21 iunie 2022 Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/239 a solicitat pârâtului Sărătură Eugen achitarea benevolă a datoriei în sumă de 9 935,76 de lei acumulată în perioada de până la 31 mai 2022 și datoria curentă pentru luna iunie 2022, pentru locul de consum din mun. *****, of. 02. (f.d. 9)

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond prima instanță a ajuns la concluzia respingerii cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată.

Invocând dezacordul cu hotărârea primei instanțe, la 20 decembrie 2023, APC A0131-0019, reprezentată de avocatul Suveica (Dodi) Ariadna a declarat apel nemotivat, iar la 11 aprilie 2024 și apel motivat împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 noiembrie 2023, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii. (f.d. 55)

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru verificând legalitatea și temeinicia hotărârii primei instanțe în raport cu prevederile art. art.238-241 ale Codului de procedură civilă constată că, dispozițiile procedurale arătate supra au fost respectate, astfel, instanța de fond a dat o apreciere corectă raportului juridic stabilit între părți, a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, concluziile instanței de fond expuse în hotărâre fiind în corespundere cu probele administrate, iar normele de drept material au fost aplicate corect.

Conform art. 858 alin. (1), (2) Cod civil, temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și la momentul stabilit.

În sensul art. 774 alin.(1) Cod civil, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face.

În accepțiunea art. 775 alin. (1) Cod civil, debitorul și creditorul trebuie să se comporte cu bună-credință la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării și stingerii obligației.

Prin prisma art. 776 Cod civil, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

În temeiul art. 37 alin.(3) din Legea nr.75 din 30 aprilie 2015 cu privire la locuințe, pe lângă plata pentru închirierea locuinței din fondul public de locuințe sau a locuinței proprietate privată, locatarul este obligat să efectueze plata pentru apa potabilă și evacuarea apelor uzate, încălzire, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale, transportarea deșeurilor menajere solide și lichide, ascensor și pentru

alte servicii prestate de locator sau de furnizorul de servicii comunale și ne comunale, conform facturilor prezentate.

Articolul 51 al Legii cu privire la locuințe nr.75 din 30 aprilie 2015, enunță că, prestarea și achitarea serviciilor comunale și ne comunale pentru proprietari sau locatari se efectuează în baza contractelor încheiate direct între prestatorii de servicii și 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 și administrator (asociația de proprietari în condominiu), care, la rândul său, încheie contracte cu fiecare proprietar/locatar. În contractul de prestare a serviciului se stipulează obligatoriu obligațiile și drepturile părților, mărimea, modul de achitare a plății pentru serviciul prestat și alte condiții.

În conformitate cu prevederile art. 25 alin. (1), (6) din Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402 din 24 octombrie 2002, persoanele fizice și juridice care beneficiază de servicii publice de gospodărie comunală sânt obligate să achite contravaloarea serviciilor prestate, conform facturilor primite, în termenul prevăzut de contractul încheiat între operator și consumator. Sumele încasate de către intermediari la decontări în baza bonurilor de plată perfectate de ei se transferă operatorilor și se atribuie de către aceștia în contul facturilor expuse spre plată în baza contractelor de furnizare/prestare a serviciilor publice de gospodărie comunală, încheiate cu gestionarii fondului locativ. Volumul serviciului facturat în baza contractelor și nedistribuit spre plată consumatorilor rămâne în seama gestionarului fondului locativ, care este obligat să-l achite operatorului în mărimea și în termenul prevăzute în factură.

Conform pct. 3 din Hotărârea Guvernului Republicii Moldova cu privire la aprobarea Regulamentului cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor locative, comunale și ne comunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor și condițiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire și alimentare cu apă nr.191 din 19 februarie 2002, serviciile locative, comunale și ne comunale se prestează proprietarilor de apartamente și locatarilor din fondul locativ în baza contractelor încheiate cu gestionarul fondului locativ sau cu furnizorul/operatorul, în strictă corespundere cu legislația în vigoare.

Pct. 5 din Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.191/2002 enumeră serviciile comunale: a) încălzirea caselor individuale, apartamentelor, încăperilor locuibile în cămine și încăperilor de uz comun din blocurile locative și cămine; b) alimentarea cu apă caldă menajeră; c) alimentarea cu apă potabilă; d) evacuarea apelor uzate; e) transportul deșeurilor menajere solide și lichide; f) servicii ascensor; g) deservirea tehnică și reparația blocurilor locative cu apartamente, a blocurilor căminelor cu încăperi locuibile; h) deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului; i) salubrizarea locurilor de uz comun și a terenurilor aferente blocului locativ.

În temeiul pct. 18 din Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.191/2002, achitarea plăților se efectuează de către proprietarii, chiriașii și locatarii caselor individuale, apartamentelor/încăperilor locuibile în cămine și încăperilor nelocuibile din bloc, de regulă, prin instituțiile bancare și oficiile poștale, dacă în contractele încheiate nu este prevăzut altceva. În cazul în care plata se achită direct furnizorilor, prestatorilor de servicii și gestionarilor, casele lor trebuie să fie înzestrate cu aparate de casă cu memorie fiscală. Proprietarii, chiriașii și locatarii caselor individuale, apartamentelor/ încăperilor locuibile în cămine și încăperilor nelocuibile din bloc achită plățile pentru serviciile prestate în luna precedentă până la data indicată în factura de plată. La solicitarea consumatorilor, plata pentru serviciile prestate poate fi achitată în prealabil pe o durată convenită de părți, conform condițiilor propuse de ele și stipulate în contract. În cazul absenței locatarilor, plata pentru serviciile comunale și alte servicii se percepe conform prevederilor stipulate în anexa nr. 4 la prezentul Regulament.

În acord cu art. 1 din Legea nr. 913 din 30 martie 2000 cu privire la condominiul în fondul locativ (în vigoare la momentul constituirii raportului juridic litigios), sunt definite noțiunile de **condominiu** ca fiind un complex unic de bunuri imobiliare, ce include terenul în hotarele stabilite și blocurile (blocul) de locuințe, **alte obiecte imobiliare amplasate pe acesta**, în care o parte, constituind locuințele, **încăperile cu altă destinație** decât aceea de locuință, se află în proprietate privată, de stat sau municipală, iar restul este proprietate comună indiviză.

Legea definește, asociația de coproprietari în condominiu- organizație a proprietarilor de locuințe care s-au asociat pentru administrarea, întreținerea și exploatarea în comun a complexului de bunuri imobiliare în condominiu și **proprietar**- statul, autoritatea administrației publice locale, persoana fizică sau juridică ori grupul de persoane care posedă, folosește și dispune de bunurile imobiliare ce îi aparțin în condominiu în conformitate cu legislația.

În temeiul art. 6 alin. (1) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, proprietarii în condominium, posedă, folosesc și dispun de locuințe (încăperi) în conformitate cu normele în vigoare ale legislației.

Prin prisma art.7 alin. (1) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, cota-parte a fiecărui proprietar în bunurile imobiliare comune din condominiu este proporțională cotei constituite din suprafața totală (în metri pătrați) a locuințelor (încăperilor) ce îi aparțin în condominiu, dacă decizia adunării generale a proprietarilor, adoptată în conformitate cu procedura prevăzută la articolul 26 din prezenta lege, nu stabilește altfel. Cota-parte a proprietarului camerei (camerelor) în locuința comunală se determină prin raportul dintre suprafața camerei (camerelor) și suprafața totală a locuinței. Cu acordul proprietarilor, cota-parte poate fi diferită pentru diferite grupuri de proprietari, în

funcție de tipul încăperilor ce le aparțin în condominiu. Cota parte a noului proprietar în bunurile comune este egală cotei-părți a proprietarului precedent.

În condițiile art.10 alin. (1) din Legea condominiului în fondul locativ nr.913 din 30 martie 2000, Asociația de coproprietari, cu întrunirea a 2/3 din numărul total de voturi, poate adopta decizia privind îmbunătățirea confortului clădirii, inclusiv instalarea boilerelor cu apă caldă, încălzirii centrale, ascensoarelor etc. Indiferent de natura intervențiilor, se va menține aspectul armonios și unitar al întregii clădiri. Proprietarul poate aduce îmbunătățiri sau modificări locuinței (încăperii) sale, fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a încăperilor altor proprietari, și modificări comunicațiilor inginerești pornind de la posibilitățile tehnice. Proprietarul nu poate schimba aspectul proprietății comune fără consimțământul asociației de coproprietari. Zidurile dintre încăperile alăturate, care nu fac parte din structura de rezistență a clădirii, pot fi reamplasate prin acord între proprietarii încăperilor respective și cu înștiințarea asociației de coproprietari. Zidurile, pereții dintre încăperi și proprietatea comună, care nu fac parte din structura de rezistență a clădirii, pot fi reamplasate numai cu acordul asociației de coproprietari. Reconstrucția și modernizarea clădirilor, modificarea locuințelor (încăperilor) se efectuează în conformitate cu documentația de proiect, aprobată în modul stabilit, în baza avizului expertizei tehnice, efectuate de specialiști atestați, la cererea asociației de coproprietari și cu acordul autorității administrației publice locale.

În corespundere cu art. 12 alin. (4) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, proprietarii sunt obligați să participe la cheltuielile pentru întreținerea și reparația proprietății comune în condominiu în modul stabilit de prezenta lege și de alte acte legislative și normative.

Conform art. 14 alin.(2)-(3) și (5) ale Legii condominiului în fondul locativ nr.913 din 30 martie 2000, proprietarii/chiriașii locuințelor din condominiu achită serviciile comunale și alte servicii utilizate în conformitate cu legislația și cu actele normative în vigoare. Factura de plată pentru serviciul respectiv se emite de către gestionarul fondului locativ sau, după caz, de către operator, cu indicarea termenului de achitare a acestuia conform clauzelor contractului. În cazul în care consumatorul nu achită serviciul respectiv în termenul indicat în factură, acestuia i se vor calcula penalități pentru fiecare zi de întârziere. Cuantumul penalității nu poate depăși rata medie anuală ponderată a dobânzii la creditele acordate de băncile comerciale în monedă națională, pentru un an, înregistrată în anul precedent și publicată în raportul Băncii Naționale a Moldovei.

În sensul art. 22 alin. (1) și (4) ale Legii condominiului în fondul locativ nr.913 din 30 martie 2000, membri ai asociației de coproprietari sunt toți proprietarii locuințelor (încăperilor) din condominiu. Persoanele care procură locuințe (încăperi) în condominiu, după înființarea asociației de coproprietari,

devin membri ai acesteia imediat după dobândirea de către ei a dreptului de proprietate asupra locuinței (încăperii).

Astfel, din conținutul normelor legale menționate rezultă că proprietarii și persoanele care locuiesc în apartamente, inclusiv încăperi ne locative, sunt obligați să plătească pentru serviciile comunale și ne comunale.

În speță, APC A0131-0019 nu a făcut dovada faptului că, în perioada vizată, 5 ianuarie 2011 - 18 septembrie 2022, pârâtul Sărătură Eugen este proprietarul încăperii ne locative subsol, oficiu 2B, situată în blocul locativ din mun. *****, or, conform extrasului din Registrul bunurilor imobile eliberat la 22 iunie 2022, Sărătură Eugen a devenit proprietar al ap. nr. 121 din str.*****., în baza contractului de vânzare/cumpărare nr. 6635 din 13 octombrie 2011, începând cu această dată, iar în perioada anterioară, între 5 ianuarie 2011 și 12 octombrie 2011, bunul imobil respectiv avea un alt proprietar, a cărui identitate nu a fost menționată în acest context.

De asemenea, conform aceluiași extras din Registrul bunurilor imobile, se atestă în mod cert că, la 9 februarie 2012, bunul imobil respectiv (nr. cadastral *****) a fost grevat cu ipotecă în temeiul contractului de ipotecă nr. 551 din 7 februarie 2012, având ca solicitant și titular al grevării pe Șuiu Tatiana. (f.d. 8)

Prin urmare, argumentul apelantei, conform căruia certificatul eliberat la 22 iunie 2022 servește drept probă că pârâtul Sărătură Eugen este proprietarul încăperii ne locative of. 2B, subsol, situată în mun. *****, este unul evaziv, deoarece nu ține cont de faptul că, în perioada relevantă, proprietatea asupra bunului nu i-a fost dovedită în mod concludent, aspecte ce influențează în mod semnificativ cadrul probatoriu în cauză.

Iar, faptul că intimatul nu a formulat obiecții nu exonerează reclamanta de responsabilitatea de a proba ceea ce afirmă, conform sarcinii de probă impusă de lege.

Or, conform art. 118 alin. (1), (3) 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. Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sânt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

Iar, în constelația art. 121 Cod de procedură civilă, instanța judecătorească va examina și va cerceta doar probele pertinente, adică acele probe care confirmă, contestă sau pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența anumitor circumstanțe, importante pentru soluționarea corectă a cauzei.

Sub un alt aspect, Colegiul observă că reclamanta/apelantă prezentat probe relevante și admisibile, conform art. 121 din Codul de procedură civilă, care să

ateste existența datoriei intimatului Sărătură Eugen pentru plata acestor servicii și cuantumul acesteia în sumă de 10 489,29 de lei, sumă solicitată în cererea de chemare în judecată, diferită de celelalte sume indicate de APC A0131-0019, caz în care soluția instanței de fond de a respinge acțiunea este pe deplin justificată.

Aici, Colegiul judiciar reține că la materialele dosarului lipsește factura care să evidențieze cuantumul concret al datoriei pârâtului, Sărătură Eugen, pentru serviciile comunale și ne comunale, precum și cele de la locul de consum.

Iar, conform art. 25 alin. (1), (6) din Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402 din 24 octombrie 2002, persoanele fizice și juridice care beneficiază de servicii publice de gospodărie comunală **sânt obligate să achite contravaloarea serviciilor prestate, conform facturilor primite**, în termenul prevăzut de contractul încheiat între operator și consumator.

Respectiv, argumentul apelantei conform căruia facturarea pârâtului/proprietar Sărătură Eugen la oficiul nr. 02B se probează prin extrasul din contul personal subsol-oficiu 2B pentru perioada 5 ianuarie 2011 - 18 noiembrie 2022, în care se menționează numele proprietarului și se indică serviciile comunale prestate, nu poate fi reținut ca fiind concludent, or, extrasul din cont nu dovedește în mod clar și cert existența datoriei sau consimțământul expres al intimatului Sărătură Eugen în ceea ce privește facturarea serviciilor respective.

În plus, această documentație este incompletă și neconcludentă, neputând stabili cu certitudine cuantumul datoriei, condițiile exacte ale serviciilor prestate, dar responsabilitatea pârâtului pentru serviciile imputate, inclusiv pentru perioadele în care acesta nu era proprietar, concomitent, intimatul a fost lipsit și de posibilitatea de a solicita clarificări, de a contesta factura în caz de dezacord cu acestea, ceea ce afectează validitatea argumentului apelantei în susținerea pretenției.

Astfel, în lipsa unui document justificativ (factură), orice probă indirectă, precum extrasul din cont sau reclamațiile adresate intimatului, nu poate substitui lipsa unui document justificativ valid.

Corespunzător, lipsa dovezii facturării consumatorului echivalează cu pretinderea ilegală, pe ascuns, a unei plăți despre care pârâtul nu are cunoștință.

În final, Colegiul reține că reclamanta contrar obligației prevăzute la art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, nu a dovedit circumstanțele pe baza cărora își întemeiază pretențiile, nu a prezentat instanței dovada emiterii și înmânării intimatului Sărătură Eugen a facturilor de plată pentru serviciile pretinse a fi prestate, în conformitate cu art. 25 din Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402/2002, nu a demonstrat nici faptul că pârâtul Sărătură Eugen în toată perioada vizată este proprietar, chiriaș sau locatar al oficiului nr. 02, oficiului nr. 02B sau al oficiului nr. 121 din strada ***** și că a fost facturat la una dintre aceste adrese.

Conform art. 942 alin. (1) Cod civil, **în cazul în care o sumă de bani nu este plătită la scadență, creditorul are dreptul la dobândă de întârziere pentru suma respectivă din data imediat următoare scadenței plății** până la data în care s-a efectuat plata, la rata prevăzută la alin. (2) ori la o altă rată prevăzută de dispozițiile legale speciale.

În acord cu art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată.

Subsecvent, nefiind făcută dovada existenței datoriei, sunt neîntemeiate și cerințele auxiliare cu privire la încasarea penalității, cheltuielilor de judecată.

În consecință, Colegiul conchide că toate argumentele și afirmațiile invocate de către apelantă sunt vădit lipsite de suport juridic, sub toate aspectele au fost examinate de prima instanță, iar instanța de apel le apreciază ca fiind inconsistente și fără raționament juridic valabil circumstanțelor speței.

Reieșind din cele expuse supra, argumentele apelantei precum că, prima instanță a încălcat normele de drept material și că, instanța superficial a evaluat materialele dosarului și nu a luat în considerație argumentele prezentate, se resping ca neîntemeiate, deoarece acesta interpretează eronat normele de drept și situația de fapt, iar soluția primei instanțe este rezultatul unei interpretări corecte a normelor de drept material, cu aprecierea juridică cuvenită a probelor în conformitate cu art.130 Cod de procedură civilă și respectării prevederilor art.121 și 122 ale Codului de procedură civilă.

Finalmente, instanța de apel, prin prisma jurisprudenței CEDO, şi anume, cauza Rebait şi alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995, unde Comisia a menționat că „... art. 6 § 1 al Convenției, nu impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes”, consideră necesar de a respinge şi alte argumente invocate în apel, mai mult că acestea nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată la caz a normelor de drept material sau procedural de către instanțe.

În această ordine de idei, Colegiul apreciază cu certitudine caracterul formal al argumentelor apelantei, care nu generează opozabilitate atât timp cât aceste argumente nu au fost confirmate prin alte probe relevante și admisibile.

Sintetizând cele relatate, instanța de apel conchide că, hotărârea judecătorească contestată este adoptată în limitele competenței, cu aplicarea corectă a legii materiale care guvernează raportul juridic litigios.

Față de cele ce preced și având în vedere faptul că, hotărârea primei instanțe este întemeiată și legală, iar criticele formulate în apel sunt nejustificate, Colegiul

ajunge la concluzia de a respinge apelul și de a menține hotărârea primei instanțe, emisă în cauză.

În conformitate cu art. 385 lit. a), 389 și 390 Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru

D E C I D E:

Se respinge cererea de apel declarată de APC nr.A0131-0019, reprezentată de avocatul Ariadna Suveica.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 noiembrie 2023.

Decizia este definitivă și executorie din momentul emiterii, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni de la comunicarea deciziei integrale, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței,
judecătorul Valeriu Arhip

Judecătorii Nicolae Ghedrovici

Diana Corlăteanu