Dosarul nr. 2-463/2024 /2-24030983-38-2-20032024-1/

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

Emisă la **14 iunie 2024** în mun. Orhei
Hotărîrea întocmită integral la **19 august 2024**

Judecătorul Judecătoriei Orhei (sediul Central), Eugeniu Ciubotaru, examinând cererea cu valoare redusă depusă de Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr. 14 din Chișinău, în procedura falimentului, împotriva lui Oleg Roșca cu privire la încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată,

în sediul instanței, în procedura cererilor cu valoare redusă, în baza materialelor anexate la dosar, a soluționat cauza civilă la cererea înaintată de către Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr. 14 din Chișinău, în procedura falimentului, împotriva lui Oleg Roșca cu privire la încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată, -

a c o n s t a t a t :

Argumentele părților procesului:

La 20 martie 2024, Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr.14 din Chișinău s-a adresat Judecătoriei Orhei (sediul Central) cu o cerere în valoare redusă împotriva lui Oleg Roșca prin care a solicitat încasarea datoriei în mărime de 7154,03 lei și a penalității în mărime de 11919,82 lei.

În motivarea pretențiilor respective, reclamanta a indicat că potrivit informației din Registrul Bunurilor Imobile, pârâtul este proprietarul bunului imobil cu nr. cadastral *****, modul de folosință - nelocativ, cu suprafața de 47,8 m.p., amplasat în blocul din str. *****. Blocul locativ în cauză face parte din fondul locativ municipal și este deservit de ÎMGFL nr.14 din Chișinău, în procedura falimentului.

A mai accentuat că între ÎMGFL nr.14 din Chișinău în calitate de executor și Oleg Roșca în calitate de client, a fost încheiat contractul f/n din 20 decembrie 2012. Prin această convenție, întreprinderea și-a asumat angajamentul de deservire, reparație curentă și întreținere a elementelor constructive ale blocului locativ din str. Calea Ieșilor 55/2, mun. Chișinău, a rețelelor inginerești din bloc ce se află în folosința comună, precum și executarea lucrărilor de salubrizare a teritoriului adiacent blocului locativ, iar pârâtul s-a obligat să achite plata în mărimea stabilită.

A menționat că contractul a fost încheiat potrivit prevederilor art. 24 al Legii privatizării fondului de locuințe nr. 1234-XII din 10 martie 1993, 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 sistemele de încălzire și alimentare cu apă, aprobat prin Hotărârea Guvernului RM nr. 191 din 19 februarie 2002, Dispoziția Primăriei mun. Chișinău nr. 53-d din 20 ianuarie 2006 „Cu privire la prezentarea obligatorie de către agenții economici și persoanele fizice a contractului de acordare a serviciilor", Dispoziția Primăriei Municipiului Chișinău n. 289-d din 02 mai 2013 „Cu privire la contractarea serviciilor comunale și necomunale de către proprietarii și chiriașii spațiilor nelocative din interiorul blocului", decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 10/6 din 04 decembrie 2014 „Cu privire la aprobarea tarifului pentru deservirea blocului locativ, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice de uz comun, aplicat pentru încăperile nelocuibile din interiorul blocului".

A subliniat că toate aceste acte prevăd că proprietarul, locatarul încăperilor nelocuibile din blocul locativ achită în mod obligatoriu plata pentru deservirea tehnică și reparația elementelor de uz comun, salubrizarea terenului aferent blocului, conform tarifelor aprobate pentru bloc și celor aprobate prin contractul încheiat cu gestionarul fondului locativ.

Suplimentar, a punctat că în perioada 29 septembrie 2014 și 30 ianuarie 2024, IMGFL nr.14 din Chișinău, în procedura falimentului, a prestat serviciile în conformitate cu clauzele contractului. Pârâtul, începând cu anul 2014, a încetat să achite plata serviciilor prestate, înregistrând o datorie în sumă de 7154,03 lei. Contrar clauzelor contractuale, până la momentul înaintării acțiunii, pârâtul nu a executat obligația pecuniară.

La 29 februarie 2024, reclamanta a expediat lui Oleg Roșca, reclamația nr. 31/24, prin care debitorul a fost repetat atenționat despre necesitatea achitării datoriilor conform contractului, însă datoria nu a fost stinsă de către pârât.

Suplimentar, a punctat că în baza art. 949 Cod civil și pct. 3.4 al convenției părților reclamanta poate pretinde o penalitate în mărime de 0,1 % pentru fiecare zi de întârziere în cazul depășirii termenului de achitare a plăților. Având în vedere întârzierea de plată a datoriei conform contractului cu f/n din 20 decembrie 2012 în sumă de 7154,03 lei, reclamanta solicită penalitatea pentru perioada de întârziere 29 septembrie 2014-30 ianuarie 2024, în sumă totală de 11919,82 lei.

La fel, reclamanta a subliniat că potrivit pct. 17, 18 din Regulamentul cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor locative, comunale și necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor și condițiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire și alimentare cu apă, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19.02.2002, 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.

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 contract.

Astfel, coroborând prevederile legale citate supra, reclamanta a solicitat încasarea de la Olega Roșca a datoriei în mărime de 7154,03 lei și a penalității în mărime de 11919,82 lei.

Pârâtul, Oleg Roșca, fiind înștiințat legal (f.d.35) despre necesitatea prezentării referinței și a înscrisurilor ce ar proba poziția sa față de pretențiile din acțiune, în termenul acordat, a omis să se conformeze cerințelor.

Judecătorul nu a solicitat prezentarea părților în ședință de judecată, problema fiind soluționată pe baza materialelor anexate la dosar.

Aprecierea judecătorului:

Studiind materialele dosarului, judecătorul consideră necesar de a admite cererea cu valoare redusă depusă de către Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr. 14 din Chișinău împotriva lui Oleg Roșca cu privire la încasarea datoriei, penalității și compensarea cheltuielilor de judecată, din următoarele considerente de fapt și de drept.

Art. 276^2 alin. (3) Cod de procedură civilă stipulează că dispoziţiile prezentului cod privind procedura contencioasă se aplică la examinarea cererilor cu valoare redusă în măsura în care dispoziţiile prezentului capitol nu prevăd altfel.

În corespundere cu art. 130 alin. (1) 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.

Ab initio, este lesne de relevat că Codul civil al Republicii Moldova a suferit modificări prin Legea privind modernizarea Codului civil şi modificarea unor acte legislative nr. 133 din 15.11.2018. La momentul emiterii prezentei hotărîri, era deja în vigoare Codul civil, republicat în Monitorul Oficial al R. Moldova nr. 66-75 art. 132 din 01.03.2019.

Totuși, art. 7 alin. (4), (5) Cod civil stipulează că în cazul situaţiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligaţiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel. În situaţiile prevăzute la alin.(4), dispoziţiile legii noi se aplică modalităţilor de exercitare a drepturilor sau de executare a obligaţiilor, precum şi de înstrăinare, preluare, transformare sau de stingere a acestora. De asemenea, dacă legea nouă nu prevede altfel, clauzele unui act juridic încheiat anterior intrării în vigoare a legii noi contrare dispoziţiilor ei imperative sînt, de la această dată, lipsite de orice efect juridic.

Respectiv, avînd în vedere cele enumerate supra, instanța punctează că prezenta hotărîrea de judecată va fi motivată în baza prevederilor noi ale Codului civil, întrucît obiectul litigiului (încasarea datoriei) ține intrinsec de executarea obligațiilor.

Din materialele dosarului, s-a constatat fără echivoc că pârâtul Oleg Roșca este proprietarul bunului imobil nr. cadastral *****, modul de folosință „nelocativă”, suprafața 47.8 m.p., amplasat în mun. ***** (f.d.9).

La 20 decembrie 2012, între Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr. 14 din Chișinău, în calitate de executor și Oleg Roșca în calitate de client, a fost încheiat un contract care definește relațiile de drept pentru proprietarul încăperilor nelocuibile care se află în blocurile locative și gestionarul fondului locativ în procesul de întreținere a elementelor blocurilor locative și teritoriului adiacent ce se află în folosința comună pe adresa mun. *****.

Conform pct. 2 al convenției, executorul se obligă să îndeplinească lucrările de salubrizare a blocului locativ și teritoriul adiacent; să pregătească elementele constructive ale blocului locativ și rețelele tehnico-edilitare interne pentru sezonul de toamnă-iarnă; să efectueze reparația curentă a rețelelor inginerești de aprovizionare cu apă, energie termică și energie electrică ce se află în locurile de uz comun; să îndeplinească lucrările necesare ce țin de gestionarea fondului locativ.

La pct. 3.1 al contractului, părțile au prevăzut că pentru îndeplinirea lucrărilor indicate în pct. 2.1-2.4, clientul achită executorului în corespundere cu taxa aprobată în mărime de 15.8 lei pe an pentru 1 m^2 de suprafață ocupată. Suma contractuală spre plată constituie 755,24 lei pe an.

Prin notificările din 29 februarie 2024, Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr.14 din Chișinău l-a informat pe Oleg Roșca despre necesitatea stingerii datoriei acumulate în mărime totală de 19073,85 lei (f.d.13).

Conform 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.

Potrivit art. 775 Cod civil, debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei. Este nulă clauza prin care se derogă de la dispoziţiile alin. (1).

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

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

Articolul 1375 alin. (1) al Codului civil statuează că prin contractul de prestări servicii, o parte (prestator) se obligă să presteze celeilalte părţi (beneficiar) anumite servicii, iar aceasta se obligă să plătească retribuţia convenită.

Conform art. 24 al Legii privatizării fondului de locuinţe nr. 1234-XII din 10 martie 1993, autorităţile administraţiei publice locale, unităţile la balanţa cărora se află blocuri de locuinţe vor transmite în gestiunea asociaţiilor de proprietari ai locuinţelor privatizate, la momentul fondării lor, încăperile libere din blocurile de locuinţe menţionate şi terenurile aferente acestora, în conformitate cu planurile blocurilor de locuinţe respective. Arendaşii încăperilor din blocul de locuinţe, transmis în gestiune asociaţiei de proprietari ai locuinţelor privatizate şi altor asociaţii de proprietari ai locuinţelor, participă la acoperirea cotei de cheltuieli reale pentru întreţinerea şi deservirea elementelor de uz comun din bloc şi terenului aferent, încheind un contract

aparte cu asociaţia. Astfel de contracte încheie şi proprietarii încăperilor cu altă destinaţie decît aceea de locuinţă ce fac parte din imobilul gestionat de asociaţie.

Potrivit pct. 8 al Regulamentului cu privire la modul de prestare şi achitare a serviciilor locative, comunale şi necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor şi condiţiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire şi alimentare cu apă aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19. 02. 2002, proprietarul, locatarul încăperilor nelocuibile din blocul locativ achită în mod obligatoriu plata pentru deservirea tehnică şi reparaţia elementelor de uz comun, salubrizarea terenului aferent blocului, conform tarifelor aprobate pentru bloc şi celor aprobate prin contractul încheiat cu gestionarul fondului locativ.

În conformitate cu pct. 17 și 18 al Regulamentului citat supra, plăţile pentru serviciile locative, comunale şi necomunale se percep de la proprietarii, chiriaşii şi locatarii caselor individuale apartamentelor/încăperilor locuibile în cămine şi 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.

Achitarea plăţilor se efectuează de către proprietarii, chiriaşii şi locatarii caselor individuale apartamentelor/încăperilor locuibile în cămine şi încăperilor nelocuibile din bloc, de regulă, prin instituţiile bancare şi oficiile poştale, dacă în contractele încheiate nu este prevăzut altceva. În cazul în care plata se achită direct furnizorilor prestatorilor de servicii şi gestionarilor, casele lor trebuie să fie înzestrate cu aparate de casă cu memorie fiscală.

Proprietarii, chiriaşii şi locatarii caselor individuale apartamentelor/încăperilor locuibile în cămine şi încăperilor nelocuibile din bloc achită plăţile pentru serviciile prestate în luna precedentă pînă la data indicată în factura de plată. La solicitarea consumatorilor, plata pentru serviciile prestate poate fi achitată în prealabil pe o durată convenită de părţi, conform condiţiilor propuse de ele şi stipulate în contract.

În urma examinării materialelor dosarului, judecătorul a stabilit fără echivoc că reclamanta în temeiul relațiilor sale reglementate prin norme legale și-a onorat obligațiile asumate, prestând serviciile conform prevederilor contractuale, iar pârâtul Oleg Roșca, nu a achitat plata pentru serviciul, astfel, prestat, acumulând datorii pentru consumul serviciilor locativ-comunale pentru perioada 29 septembrie 2014 - 30 ianuarie 2024.

Potrivit informației cu privire la sumele calculate și achitate, pentru perioada 2012-2024, aferent locului de consum din mun. *****, ap. 3A, s-a format o datorie în mărime totală de 7154,03 lei (f.d10).

Reieșind din raportul obligațional stabilit între părți, judecătorul a constatat că, într-adevăr Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr. 14 din Chișinău, în procedura falimentului, este subiectul sesizării instanței cu acțiunea civilă cu privire la încasarea costului serviciilor prestate și neachitate, serviciile au fost livrate, sumele pretinse de reclamantă sunt justificate prin probele administrate la materialele cauzei, iar pârâtul Oleg Roșca, fiind beneficiar de servicii locativ-comunale, nu a respectat prevederile reglementate în speță.

Prin urmare, judecătorul conchide în favoarea dispunerii încasării de la Oleg Roșca, în beneficiul Întreprinderii Municipale de Gestionare a Fondului Locativ nr. 14 din Chișinău, în procedura falimentului, suma de 7154,03 lei cu titlu de datorie acumulată pentru perioada anilor 2012 - ianuarie 2024.

Subsecvent, este lesne de evidențiat că potrivit art. 947 alin. (1) Cod civil, clauza penală este o prevedere contractuală prin care părţile evaluează anticipat prejudiciul, stipulînd că debitorul, în cazul neexecutării obligaţiei, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun (penalitate).

În condițiile art. 948 Cod civil, clauza penală este întocmită în formă autentică dacă legea cere forma autentică pentru actul juridic căruia i se aplică clauza. În celelalte cazuri, clauza penală este întocmită în scris, sub sancţiunea nulităţii absolute.

Judecătorul reţine că potrivit pct. 3.4 din contractul din 20 decembrie 2012 (f.d.8), părţile au convenit că în cazul depășirii termenului de achitare cu 15 zile executorul calculează penalitățile de 1% pentru fiecare zi de întârziere.

Conform calculului prezentat de reclamantă (f.d.11-12), clauza penală potrivit contractului încheiat, constituie suma de 11919,82 lei. Restricții legale, judecătorul nu a identificat.

În context, din motiv că penalitatea a fost expres stipulată în clauzele contractului și nu este una excesivă și disproporționată, judecătorul constată că este judicios și legal încasarea din contul lui Oleg Roșca în beneficiul Întreprinderii Municipale de Gestionare a Fondului Locativ, suma de 11919,82 lei cu titlu de penalitate, conform calculului care cuprinde perioada 20 septembrie 2014 - 30 ianuarie 2024.

Așadar, în urma celor enumerate supra, judecătorul în prezenta cauză civilă va dispune încasarea sumei datoriei restante în mărime de 7154,03 lei și a clauzei penale în sumă de 11919,82 lei.

În partea ce ține de compensarea cheltuielilor de judecată, judecătorul remarcă că în conformitate cu prevederile art. 94 alin. (1) din Codul 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 alin. (1) art. 98 din Codul de procedură civilă, cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanța judecătorească, precum şi taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pârât proporţional părţii admise din acţiune dacă pârâtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.

În conformitate cu art. 86, alin, (2) din Codul de procedură civilă, persoanele juridice declarate în stare de insolvabilitate, la introducerea în instanţa de judecată a acţiunilor de urmărire a creanţelor debitoare, de anulare a actelor juridice fictive sau frauduloase, a garanţiilor acordate, a tranzacţiilor încheiate şi a actelor de transfer de proprietate, precum şi la atacarea hotărîrilor judecătoreşti adoptate pe marginea acestor litigii, plătesc taxa de stat după examinarea cauzei, dar nu mai tîrziu de 6 luni din data adoptării de către instanţa de judecată a hotărîrii.

Art. 83 alin. (2) din Codul de procedură civilă prevede că în acţiunile patrimoniale, taxa de stat se determină în funcţie de caracterul şi valoarea acţiunii, iar în acţiunile nepatrimoniale şi în alte cazuri prevăzute de lege, în proporţii fixe, conform Legii taxei de stat nr.213/2023..

În conformitate cu prevederile art. 87 alin. (1) lit. a) din Codul de procedură civilă, valoarea acţiunii se determină din a suma cerută – în acţiunile pentru plata unei sume.

Potrivit anexei nr. 1 a Legii nr. 213 din 31 iulie 2023, pct. 1.1.2, pentru cererile de chemare în judecată privind litigiile cu caracter patrimonial, pentru cererile de contestare a unui titlu executoriu sau a unui alt document prin care încasarea se produce în mod incontestabil dacă valoarea acțiunii este de 5001-50000 lei, taxa de stat constituie 250 lei + 4% din valoarea acțiunii care depășește 5001 lei.

Reieşind din faptul că reclamanta în virtutea prevederilor legale, nu a achitat taxa de stat la depunerea cererii de chemare în judecată, întrucât se află în procedura falimentului, iar într-un final acțiunea s-a dovedit a fi întemeiată, judecătorul consideră necesar de a încasa în beneficiul statului, de la Oleg Roșca (partea care a pierdut procesul), suma de 812,91 lei (19073,85 lei – 5001 lei = 14075,85 lei * 4% = 562,91 lei + 250 lei = 812,91 lei) cu titlu de taxă de stat.

În contextul celor expuse supra, în conformitate cu art. 38, 90, 94, 96, 100, 241, 276^2-276^4 Cod de procedură civilă al Republicii Moldova, judecătorul, –

h o t ă r ă ş t e :

Cererea cu valoare redusă depusă de către Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr. 14 din Chișinău, în procedura falimentului, împotriva lui Oleg Roșca cu privire la încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată, se admite.

Se încasează de la Oleg Roșca, născut la ***** cod numeric personal *****, domiciliat în r-nul ***** în beneficiul Întreprinderii Municipale de Gestionare a Fondului Locativ nr. 14 din Chișinău, în procedura falimentului, cod fiscal și număr de identificare 1002600004177, cu sediul în mun. ***** datoria pentru serviciile de întreținere a elementelor blocurilor locative și teritoriul adiacent ce se află în folosință comună pe adresa din mun. *****, ap. 3A, pentru perioada 29 septembrie 2014 - 30 ianuarie 2024, în mărime de 7154 (șapte mii una sută cincizeci și patru) lei și 03 bani și penalitatea în mărime de 11919 (unsprezece mii nouă sute nouăsprezece) lei și 82 bani.

Se încasează de la Oleg Roșca, născut la ***** cod numeric personal *****, domiciliat în r-nul ***** în beneficiul statului, taxa de stat în mărime de 812 (opt sute douăsprezece) lei și 91 bani.

Hotărîrea este cu drept de apel în termen de 30 zile din data pronunţării dispozitivului hotărârii, în Curtea de Apel Chişinău, prin intermediul Judecătoriei Orhei (sediul Central).

Judecătorul /semnătura/ Eugeniu Ciubotaru

Copia corespunde originalului, judecător Eugeniu Ciubotaru