

## DECIZIE

27 aprilie 2016

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit  
al Curții Supreme de Justiție

în componență:

Președintele,

Judecătorul:

Judecătorii:

Svetlana Filincova

Iurie Bejenaru, Maria Ghervas

Elena Covalenco și Sveatoslav Moldovan

examinând recursul declarat de avocatul Marcel Burlacu în interesele lui Mîțu Nicolae și Morcov Oleg, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de întreprinderea municipală de gestionare a fondului locativ nr.2 din Chișinău împotriva lui Mîțu Nicolae, intervenienți accesorii societatea pe acțiuni „Termoelectrica”, Morcov Oleg și Galațan Ludmila cu privire la încasarea datoriei și cheltuielilor de judecată, la acțiunea reconvențională depusă de Morcov Oleg împotriva întreprinderii municipale de gestionare a fondului locativ nr.2 din Chișinău și Întreprinderii Municipale „Infocom”, intervenienți accesorii Mîțu Nicolae și Tcaci Ana cu privire la anularea datoriilor și radierea acestora și la acțiunea reconvențională depusă de Mîțu Nicolae împotriva întreprinderii municipale de gestionare a fondului locativ nr.2 din Chișinău, intervenienți accesorii Morcov Oleg și Tcaci Ana cu privire la anularea datoriilor și radierea acestora, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 28 ianuarie 2016, prin care s-a respins cererea de apel depusă de avocatul Marcel Burlacu în interesele lui Mîțu Nicolae și Morcov Oleg și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Botanica mun. Chișinău don 06 octombrie 2015, prin care acțiunea inițială și acțiunile reconvenționale au fost admise parțial

### c o n s t a t ă:

La 24 aprilie 2013 întreprinderea municipală de gestionare a fondului locativ nr.2 din Chișinău a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Morcov Oleg și Morcov Ina, intervenient accesoriu societatea pe acțiuni „Termocom” în procedura planului cu privire la încasarea datoriei și cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată întreprinderea municipală de gestionare a fondului locativ nr.2 a indicat că în baza contului personal deschis pe numele pâraților, societatea pe acțiuni „Termocom” în procedura planului a livrat energie termică.

Din informația despre calcularea și achitarea serviciilor locativ-comunale rezultă că datoria pentru energia termică la 01 februarie 2013 este în mărime de 32 516,54 lei.

Deși conform art. 617 alin. (2) lit. a) Codul civil este în drept să depună cererea de chemare în judecată fără respectarea procedurii de soluționare a litigiului pe cale extrajudiciară, a înaintat pârâților somație prin care a solicitat achitarea datoriei.

Cere întreprinderea municipală de gestionare a fondului locativ nr.2 din Chișinău încasarea în mod solidar din contul pârâților a datoriei în mărime de 32 516,54 lei și cheltuielilor de judecată (f.d. 2, vol. I).

Prin procura din 02 ianuarie 2012 Cenuș Ludmila a fost împuternicită de întreprinderea municipală de gestionare a fondului locativ nr.2 din Chișinău să-i reprezinte interesele în instanța de judecată cu dreptul de a depune cereri (f.d. 32, vol. I)

În ședința de judecată din 30 septembrie 2013 reprezentantul întreprinderii municipale de gestionare a fondului locativ nr.2 din Chișinău – Cenuș Lumdila a solicitat antrenarea în proces a lui Mîțu Nicolae și Galațan Ludmila în calitate de intervenienți accesorii, deoarece sunt actualii proprietari ai imobilului (f.d. 36 verso, vol. I).

Prin încheierea Judecătoriei Botanica mun. Chișinău din 30 septembrie 2013 s-au antrenat în proces în calitate de intervenienți accesoriu Mîțu Nicolae și Galațan Ludmila (f.d. 36 verso, vol. I).

La 12 noiembrie 2013 Morcov Oleg a depus acțiune reconvențională împotriva întreprinderii municipale de gestionare a fondului locativ nr.2 din Chișinău și Întreprinderii Municipale „Infocom”, intervenient accesoriu Mîțu Nicolae cu privire la anularea datoriilor și radierea acestora.

În motivarea acțiunii reconvenționale Morcov Oleg a indicat că prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 21 mai 2009 Consiliul mun. Chișinău a fost obligat să-l asigure cu spațiu locativ împreună cu membrii familiei.

Direcția generală locativ-comunală a Consiliului mun. Chișinău la 29 ianuarie 2010 i-a eliberat ordinul de repartiție nr. 013276 cu dreptul de a se instala în apartamentul nr. 23, str. Zelinski, 28/3, mun. Chișinău.

La 11 martie 2010 a încheiat cu Consiliul mun. Chișinău contract de transmitere-primire a locuinței în proprietate privată, prin care a cumpărat apartamentul nr. 23, cu două odăi, cu suprafața de 43,9 m.p. din str. Zelinski, 28/3, contractul fiind înregistrat în aceeași zi la organul cadastral.

În baza titlului executoriu la 08 decembrie 2011 Tcaci Ana a fost evacuată din apartamentul nr. 23, str. Zelinski, 28/3, mun. Chișinău la 07 mai 2012.

Prin cererea din 11 mai 2012 a solicitat întreprinderii municipale de gestionare a fondului locativ nr.2 din Chișinău casarea datoriilor pe apartament care au fost formate de Tcaci Ana până la achiziționarea apartamentului.

La 20 decembrie 2012 a solicitat societății pe acțiuni „Termocom” tranșarea datoriei invocând că a aflat despre existența acesteia după intrarea în posesia apartamentului și că a fost formată până la 07 mai 2012.

La 06 februarie 2013 a cerut Direcției generale locativ-comunale a Consiliului mun. Chișinău radierea datoriilor pe apartament.

La 27 august 2012 a vândut apartamentul lui Mîțu Nicolae.

La 01 februarie 2013 întreprinderea municipală de gestionare a fondului locativ nr.2 din Chișinău i-a înaintat somație de achitare a datoriei pentru serviciile de alimentare cu apă și de canalizare în mărime de 9 972,07 lei în termen de 5 zile, iar la

04 martie 2013 a recepționat somația despre necesitatea achitării datoriei în mărime de 32 516,54 lei pentru energia termică.

Pretențiile întreprinderii municipale de gestionare a fondului locativ nr.2 din Chișinău împotriva lui Mîțu Nicolae cu privire la încasarea datoriei sunt neîntemeiate, deoarece acestea au fost formate până la procurarea imobilului.

Cere Morcov Oleg anularea datoriei în mărime de 32 516,54 lei ca fiind prescrise și obligarea Întreprinderii Municipale „Infocom” să radieze datoria în mărime de 32 516,54 lei în privința apartamentului nr. 23, str. Zelinski, 28/3, mun. Chișinău (f.d. 45-47, vol. I).

Prin mandatul din 24 iunie 2013 avocatul Marcel Burlacu a fost împuternicit de Morcov Oleg să-i acorde asistență juridică în instanța de judecată cu dreptul de depune cereri (f.d. 21, vol. I.).

În ședința de judecată din 12 noiembrie 2013 avocatul Marcel Burlacu a solicitat în interesele lui Morcov Oleg antrenarea Anei Tcaci în proces în calitate de intervenient accesoriu (f.d. 72, verso, vol. I).

Prin încheierea Judecătoriei Botanica mun. Chișinău din 12 noiembrie 2013 s-a admis demersul și s-a antrenat în proces în calitate de intervenient accesoriu Tcaci Ana (f.d. 73).

Prin procura din 28 mai 2013 Chiriac Valentin a fost împuternicit de întreprinderea municipală de gestionare a fondului locativ nr.2 din Chișinău să-i reprezinte interesele în instanța de judecată cu dreptul de a semna și depune cereri (f.d. 95, vol. I).

La 29 iulie 2014 Chiriac Valentin a depus în interesele întreprinderii municipale de gestionare a fondului locativ nr.2 din Chișinău cerere de substituire a pârâtului Morcov Oleg cu Mîțu Nicolae (f.d. 102, vol. I).

Prin încheierea Judecătoriei Botanica mun. Chișinău din 29 iulie 2014 s-a respins cererea reprezentantului Chiriac Valentin cu privire la antrenarea lui Mîțu Nicolae în calitate de copârât, deoarece cererea nu corespunde prevederilor art. 166-167 Codul de procedură civilă și s-a explicat despre posibilitatea de a adresa repetat asemenea cerere (f.d. 104, vol. I).

La 04 noiembrie 2014 reprezentantul Chiriac Valentin a depus în interesele întreprinderii municipale de gestionare a fondului locativ nr.2 din Chișinău cerere de concretizare a pretențiilor solicitând antrenarea în proces a lui Mîțu Nicolae în calitate de pârât, iar a lui Morcov Oleg în calitate de intervenient accesoriu (f.d. 116, vol. I).

La 10 martie 2015 reprezentantul Chiriac Valentin a depus în interesele întreprinderii municipale de gestionare a fondului locativ nr.2 din Chișinău cerere de substituire a societății pe acțiuni „Termocom” în procedura falimentului cu succesorul în drepturi societatea pe acțiuni „Centrala Electrică de Termoficare nr. 2” (f.d. 130, vol. I).

La 10 martie 2015 reprezentantul Chiriac Valentin a depus în interesele întreprinderii municipale de gestionare a fondului locativ nr.2 din Chișinău cerere de concretizare a pretențiilor solicitând antrenarea în proces a lui Mîțu Nicolae în calitate de pârât, antrenarea în proces a lui Morcov Oleg în calitate de intervenient accesoriu, încasarea de la Mîțu Nicolae a datoriei pentru serviciile comunale în mărime de 32 516,54 lei și a cheltuielilor de judecată (f.d. 136, vol. I).

Prin încheierea Judecătoriai Botanica mun. Chișinău din 22 aprilie 2015 s-a scos de pe rol cererea de concretizare a pretențiilor depusă de reprezentantul Chiriac Valentin în interesele întreprinderii municipale de gestionare a fondului locativ nr.2 din Chișinău, deoarece nu are astfel de împuterniciri. S-a explicat întreprinderii municipale de gestionare a fondului locativ nr.2 din Chișinău că are dreptul de a adresa instanței judecătorești o nouă cerere conform dispozițiilor generale(f.d. 142, vol. I).

La 22 iunie 2015 Mîțu Nicolae a depus acțiune reconvențională împotriva întreprinderii municipale de gestionare a fondului locativ nr.2 din Chișinău, intervenient accesoriu Morcov Oleg cu privire la anularea datoriilor și radierea acestora.

În motivarea acțiunii reconvențional Mîțu Nicolae a indicat că majoritatea datoriilor pe apartamentul nr. 23 , str. Zelinski, 28/3 au fost formate de Tcaci Ana care urmează să le achite.

Morcov Oleg a intrat în posesia apartamentului la 07 mai 2012 și urmează să achite datoriile la serviciile locativ-comunale doar după această dată, restul urmând a fi plătite de Tcaci Ana.

Cere Mîțu Nicolae anularea datoriilor în mărime de 32 516,54 lei și obligarea întreprinderii municipale de gestionare a fondului locativ nr.2 din Chișinău să radieze datoriile pe apartament formate anterior datei de 27 septembrie 2012 (f.d. 153-155, 178-180, vol. I).

Prin încheierea Judecătoriai Botanica mun. Chișinău din 26 iunie 2015 s-a restituit acțiunea reconvențională depusă de Mîțu Nicolae (f.d. 183, vol. I).

Prin încheierea Judecătoriai Botanica mun. Chișinău din 26 iunie 2015 s-a admis spre examinare acțiunea reconvențională depusă de Mîțu Nicolae (f.d. 183, verso, vol. I).

Prin procura din 30 martie 2015 Vornicescu Elena a fost împuternicită de întreprinderea municipală de gestionare a fondului locativ nr.2 din Chișinău să-i reprezinte interesele în instanța de judecată cu dreptul de a semna și depune cerere de chemare în judecată, de a modifica temeiul sau obiectul acțiunii, de a majora sau reduce cuantumul pretențiilor (fd. 137, vol. I).

La 19 iunie 2015 reprezentantul Vornicescu Elena a depus în interesele întreprinderii municipale de gestionare a fondului locativ nr.2 din Chișinău cerere de concretizare a pretențiilor solicitând antrenarea în proces a lui Mîțu Nicolae în calitate de pârât, antrenarea în proces a lui Morcov Oleg în calitate de intervenient accesoriu, încasarea de la Mîțu Nicolae a datoriei pentru serviciile comunale în mărime de 32 516,54 lei și a cheltuielilor de judecată (f.d. 146, 149, 183, vol. I).

Prin decizia Camerei Înregistrării de Stat din 16 iunie 2015 s-a înregistrat modificarea denumirii societății pe acțiuni „Centrala Electrică cu Termoficare nr. 2” în societatea pe acțiuni „Termoelectrica” (f.d. 159, vol. I).

Prin încheierea Judecătoriai Botanica mun. Chișinău din 26 iunie 2015 s-a reluat examinarea pricinii în fond (f.d. 160, 161-162, vol. I).

Prin hotărârea Judecătoriai Botanica mun. Chișinău din 06 octombrie 2015 s-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de întreprinderea municipală de gestionare a fondului locativ nr.2 din Chișinău.

S-a încasat de la Mîțu Nicolae în beneficiul întreprinderii municipale de gestionare a fondului locativ nr.2 din Chișinău suma de 13 984,61 lei cu titlu de

datorie pentru serviciile comunale scadente la 01 februarie 2013 și suma de 416,64 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

S-au respins pretențiile întreprinderii municipale de gestionare a fondului locativ nr.2 din Chișinău împotriva lui Mîțu Nicolae cu privire la încasarea datoriei în mărime de 18 621,93 lei ca fiind tardive.

S-au admis parțial acțiunile reconvenționale depusă de Morcov Oleg și Mîțu Nicolae.

S-a anulat datoria pentru serviciile comunale în mărime de 18 621,93 lei pentru energie termică și apă caldă calculată la apartamentul nr. 23, str. Zelinski, 28/3, mun. Chișinău cu obligarea întreprinderii municipale de gestionare a fondului locativ nr.2 din Chișinău să o radieze din evidența datoriilor facturare pentru energiei termică (f.d. 195, 211-217, vol. I).

Prin mandatele din 24 iunie 2013 și 06 octombrie 2015 avocatul Burlacu Marcel a fost împuternicit de Morcov Oleg și Mîțu Nicolae să le reprezinte interesele în instanța de judecată cu dreptul de a ataca hotărârea judecătorească (f.d. 27, 187, vol. I).

La 04 noiembrie 2015 avocatul Burlacu Marcel a declarat în interesele lui Mîțu Nicolae și Morcov Oleg apel împotriva hotărârii Judecătoriei Botanica mun. Chișinău din 06 octombrie 2015 (f.d. 198-202, vol. I).

Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 28 ianuarie 2016 a respins cererea de apel depusă de avocatul Burlacu Marcel în interesele lui Mîțu Nicolae și Morcov Oleg și a menținut hotărârea Judecătoriei Botanica mun. Chișinău din 06 octombrie 2015 (f.d. 198-202, vol. I)..

La 24 februarie 2016 avocatul Burlacu Marcel a declarat în interesele lui Mîțu Nicolae și Morcov Oleg recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 28 ianuarie 2016 solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe în partea încasării de la Mîțu Nicolae a datoriei în mărime de 13 894,61 lei și a cheltuielilor de judecată în mărime de 416,84 lei, emiterea unei noi hotărâri în partea dată de respingere a cererii de concretizare a pretențiilor, de anulare a datoriei în mărime de 32 516,54 lei și radierea acesteia cu menținerea hotărârii primei instanțe în partea anulării datoriei pentru serviciile comunale în mărime de 18 621,93 lei.

În motivarea cererii de recurs avocatul Burlacu Marcel a indicat că Mîțu Nicolae nu poate fi obligat să achite datoriile pentru serviciile comunale care s-au format până în luna mai 2012, deoarece a cumpărat apartamentul la 27 august 2012.

Morcov Oleg urmează să achite datoria pentru serviciile comunale doar pentru lunile: mai, iunie, iulie și august 2012.

Instanța de apel eronat a constatat că Morcov Oleg și Mîțu Nicolae devenind proprietarii apartamentului urmează să achite datoriile formate de Tcaci Ana.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copieii de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

În conformitate cu art. 441 și art. 442 alin. (1) Codul de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători

examinează fondul recursului, verificând în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi probe.

În conformitate cu art. 444 Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Verificând argumentele invocate de avocatul Marcel Burlacu în interesele lui Mîțu Nicolae și Morcov Oleg în cererea de recurs pe baza materialelor din dosar, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este depus în termen, neîntemeiat și care urmează a fi respins cu menținerea hotărârilor judecătorești din următoarele motive.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

La 15 februarie 2016 Curtea de Apel Chișinău a expediat în adresa părților copiei deciziei din 28 ianuarie 2016 (f.d. 247, vol. II).

Prin urmare, recursul declarat de avocatul Marcel Burlacu în interesele lui Mîțu Nicolae și Morcov Oleg, la 24 februarie 2016 este depus în termen.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Din materialele pricinii rezultă că prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 21 mai 2009 s-a obligat Consiliul mun. Chișinău să-l asigure pe Morcov Oleg împreună cu familia cu spațiu locativ (f.d. 54-56, vol. I).

La 29 ianuarie 2010 Primăria mun. Chișinău a eliberat lui Morcov Oleg ordinul de repartitie nr. 013276 cu dreptul de a se instala în apartamentul nr. 23, str. N. Zelinski, 28/3 (f.d. 53, vol. I).

La 02 februarie 2010 Departamentul de executare a emis încheiere de încetare a procedurii de executare a documentului executoriu nr. 3-1638/09 din 21 mai 2009 cu privire la obligarea Consiliului mun. Chișinău să-l asigure pe Morcov Oleg împreună cu familia cu spațiu locativ (f.d. 52).

La 11 martie 2010 Primăria mun. Chișinău și Morcov Oleg au încheiat contract de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată, prin care ultimul a cumpărat apartamentul nr. 23, str. N. Zelinski, 28/3 mun. Chișinău (f.d. 70-71, vol. I).

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 19 aprilie 2011, menținută prin decizia Curții Supreme de Justiție din 28 septembrie 2011, s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Tcaci Ana împotriva Primăriei mun. Chișinău, Consiliului mun. Chișinău, intervenient accesoriu Morcov Oleg cu privire la anularea dispoziției vice-primarului Vladimir Coteș nr. 19-d din 20 ianuarie 2010 „Cu privire la executarea hotărârii instanței de judecată” (f.d. 60-63, 51, vol. I).

Judecătoria Botanica mun. Chișinău prin hotărârea din 08 decembrie 2011 a respins cererea de chemare în judecată depusă de Tcaci Ana împotriva Preturii sect. Botanica, Direcției generale de gestionare a fondului locativ a Primăriei mun. Chișinău, Consiliului mun. Chișinău cu privire la recunoașterea dreptului de uz și abitație asupra apartamentului nr. 23, str. P. Zelinski, 28/3, mun. Chișinău, a admis acțiunea depusă de Consiliul mun. Chișinău și a evacuat Tcaci Ana din apartamentul nr. 23, str. N. Zelinski, 28/3, mun. Chișinău fără acordarea altui spațiu locativ (f.d. 57-59, vol. I).

Prin procesul-verbal de evacuare din 07 mai 2012 s-a evacuat Tcaci Ana din apartamentul nr. 23, str. N. Zelinski, 28/3, mun. Chișinău (f.d. 65-66, vol. I).

La 27 august 2012 Morcov Oleg, acționând în nume propriu și în numele și interesele fiului minor Morcov Dan a vândut lui Mîțu Nicolae apartamentul nr. 23, str. N. Zelinski, 28/3, mun. Chișinău (f.d. 40-42, vol. II).

Din informația despre achitarea serviciilor locativ-comunale rezultă că la apartamentul nr. 23, str. N. Zelinski, 28/3, mun. Chișinău pentru perioada de la noiembrie 2001 până în luna ianuarie 2013 s-au acumulat datoriile în mărime de 32 516,54 lei (f.d. 7-13, vol. I).

Întreprinderea Municipală „Infocom” în luna ianuarie 2013 a înaintat spre plată factura pentru serviciile comunale la apartamentul nr. 23, str. N. Zelinski, 28/3, mun. Chișinău în mărime de 33 451,36 lei (f.d. 14, vol. I).

La 04 martie 2013 întreprinderea municipală de gestionare a fondului locativ nr.2 din Chișinău a înaintat lui Mîțu Nicolae reclamație prin care a solicitat achitarea datoriei în mărime de 32 516,54 lei (f.d. 4).

Întreprinderea municipală de gestionare a fondului locativ nr.2 din Chișinău a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Morcov Oleg și Morcov Ina cu privire la încasarea datoriei și cheltuielilor de judecată.

Mîțu Nicolae și Morcov Oleg au depus acțiuni reconvenționale împotriva întreprinderii municipale de gestionare a fondului locativ nr.2 din Chișinău cu privire la anularea datoriilor în mărime de 32 516,54 lei și obligarea radierii datoriilor pe apartament.

Instanțele judecătorești au emis hotărârile sus-menționate.

Judecând pricina în ordine de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție a constatat că prima instanță și instanța de apel au examinat pricina cu aplicarea corectă a normelor de drept material și procedural.

La 24 aprilie 2013 întreprinderea municipală de gestionare a fondului locativ nr.2 din Chișinău a depus cerere de chemare în judecată, concretizată ulterior împotriva lui Mîțu Nicolae, intervenienți accesorii societatea pe acțiuni „Termoelectrica”, Morcov Oleg și Galațan Ludmila cu privire la încasarea datoriei din luna noiembrie 2001 până în luna ianuarie 2013 în mărime de 32 516,54 lei și cheltuielilor de judecată.

Cu privire la încasarea datoriei de 13 894,61 lei de la Mîțu Nicolae în beneficiul întreprinderii municipale de gestionare a fondului locativ nr.2 din Chișinău.

Conform art. 3 alin. (1) lit. c) Legea condominiului fondului locativ nr. 913-XIV din 30 martie 2000, efectul prezentei legi se extinde asupra: asociațiilor de coproprietari în condominiu (în continuare – *asociații de coproprietari*), cooperativelor de locuințe, cooperativelor de construcție a locuințelor, în care cel puțin unul din membri a achitat în întregime cota de asociat, precum și asupra altor asociații de proprietari de bunuri imobiliare înființate pentru exploatarea bunurilor imobiliare din condominiu.

Conform art. 14 alin. (2) și (3) Legea condominiului fondului locativ nr. 913-XIV 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.

Conform art. 23 alin. (5) Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324 –XII din 10 martie 1993, 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..

Instanțele de judecată corect au încasat de la Mîțu Nicolae în beneficiul întreprinderii municipale de gestionare a fondului locativ nr.2 din Chișinău datoria de 13 894,61 lei.

Conform art. 8 alin. (1) Codul civil, drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sînt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile generale și de la sensul legislației civile.

Conform art. 514 Codul civil, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Conform art. 512 alin. (1) Codul 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.

Articolul 572 alin. (1) și (2) Codul civil prevede că temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Conform art. 23 alin. (4) Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324 –XII din 10 martie 1993, proprietarii/chiriașii locuințelor achită serviciile comunale și alte servicii utilizate în conformitate cu legislația și cu actele normative în vigoare.

Conform art. 14 alin. (1) și (2) Legea condominiului fondului locativ nr. 913-XIV din 30 martie 2000, furnizarea/prestarea serviciilor publice de gospodărie comunală în condominiu se efectuează în baza contractelor încheiate între operatorii serviciilor respective și gestionarul fondului locativ (asociația de coproprietari ori întreprinderea la balanța sau în a cărei gestiune se află condominiu) sau, după caz, între operatori și fiecare proprietar/chiriaș de apartament al blocului locativ în parte.

Proprietarii/chiriașii locuințelor din condominiu achită serviciile comunale și alte servicii utilizate în conformitate cu legislația și cu actele normative în vigoare.

Conform art. 25 alin. (1) Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402-XV din 24 octombrie 2002, persoanele fizice și juridice care 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 pct. 17 și 18 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 februarie 200, 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.

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 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 părți, conform condițiilor propuse de ele și stipulate în contract.

Din extrasul din Registrul bunurilor imobile rezultă că proprietarii apartamentului nr. 23, str. N. Zelinski, 28/3, mun. Chișinău sunt Mîțu Nicolae și Galațan Ludmila în baza contractului de vânzare-cumpărare din 27 august 2012 încheiat cu Morcov Dan și Morcov Oleg (f.d. 34, vol. I).

Nu constituie temei de admitere a recursului faptul că datoriile în mărime de 13 894,61 lei au fost formate pînă la cumpărarea imobilului de către Mîțu Nicolae.

Conform art. 753 alin. (1) și (2) Codul civil, prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vînzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părți (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul și să plătească prețul convenit.

Vînzătorul se obligă să remită, concomitent cu predarea bunului, documentele referitoare la bun, prevăzute de lege, dacă în contractul de vânzare-cumpărare nu este prevăzut altfel.

Conform art. 755 Codul civil, în cazul cumpărării unui teren sau unui alt bun imobil, cheltuielile de întocmire, autentificare notarială și de înscriere a contractului de vânzare-cumpărare în registrul bunurilor imobile, precum și cheltuielile de preluare a documentelor necesare, sînt puse în sarcina cumpărătorului.

Conform art. 764 Codul civil, vînzătorul este obligat să predea bunul fără vicii de natură juridică (liber de drepturile unui terț asupra lui), cu excepția cazului cînd cumpărătorul a consimțit să încheie contractul cunoscînd drepturile terțului asupra bunului. Se consideră viciu de natură juridică și situația în care în registrul bunurilor imobile este înscris un drept inexistent.

Conform art. 765 alin. (1) și (2) Codul civil, drepturile cumpărătorului în privința viciilor sînt excluse dacă, în momentul încheierii contractului, cunoștea aceste vicii.

Cumpărătorul poate beneficia numai atunci de drepturile care rezultă din viciul pe care nu l-a cunoscut în urma unei culpe grave cînd vînzătorul a trecut sub tăcere în mod dolosiv viciul sau a preluat o garanție pentru existența unei caracteristici.

Din sensul normelor de drept citate rezultă că în cazul în care cumpărătorul, în momentul încheierii contractului, cunoștea viciile bunului și a cumpărat bunul, se consideră că el a acceptat bunul cu vicii. În asemenea situație, vînzătorul nu poartă răspundere pentru viciile bunului. Cumpărătorul poate să-și exercite drepturile sale în privința viciilor numai dacă în momentul încheierii contractului nu a cunoscut aceste vicii.

Cumpărătorul poate beneficia de drepturile sale în privința viciilor pe care nu le-a cunoscut numai dacă această necunoaștere se datorează unei culpe grave a vînzătorului cînd aceasta a trecut sub tăcere viciul sau cînd vînzătorul a garantat

existența unei caracteristici a bunului. În situația în care atât cumpărătorul, cât și vânzătorul nu au cunoscut existența viciilor, cumpărătorul nu poate beneficia de drepturile sale în privința viciilor.

Conform art. 11 alin. (1) și (3) Legea condominiului fondului locativ nr. 913-XIV din 30 martie 2000, în cazul înstrăinării locuințelor (încăperilor), noul proprietar devine succesor de drepturi și preia toate drepturile și obligațiile fostului proprietar în condominiu.

La întocmirea contractului de vânzare-cumpărare a locuinței (încăperii), părțile stabilesc condițiile de achitare a datoriilor pentru serviciile comunale și alte servicii. În caz contrar, cumpărătorul este obligat să achite datoriile neachitate.

În punctul 4.3 din contractul de vânzare-cumpărare din 27 august 2012 încheiat între Morcov Oleg, Morcov Dan și Mîțu Nicolae părțile au convenit că „cumpărătorul își asumă obligația să achite plățile pentru serviciile comunale și alte servicii legate de exploatarea apartamentului indicat, după semnarea prezentului contract, dar în cazul depistării restanțelor, achitarea lor cade în sarcina „vânzătorilor”, care poartă răspunderea pentru comunicarea informației false sau incomplete privind restanțele, conform art. 51 alin. (2) Legea cu privire la notariat nr. 1453-XV din 08 noiembrie 2002.

Conform art. 2 alin. (5) Legea cu privire la notariat nr. 1453-XV din 08 noiembrie 2002, răspunderea pentru comunicarea informației false sau incomplete o poartă persoana care înstrăinează sau gajează bunurile.

În conformitate cu art. 118 alin. (1) Codul 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.

Morcov Oleg și Mîțu Nicolae nu au prezentat probe că nu au știut despre restanțele la serviciile locativ-comunale la apartamentul nr. 23, str. Zelinski, 28/3, mun. Chișinău și că acestea au fost constatate ulterior.

Prin urmare, instanțele de judecată corect au încasat datoria la serviciile locativ-comunale pe apartamentul nr. 23, str. N. Zelinski, 28/3, mun. Chișinău în mărime de 13 894,61 de la proprietarul acestuia Mîțu Nicolae.

Decizia Curții de Apel Chișinău din 28 ianuarie 2016 și hotărârea Judecătoriei Botanica mun. Chișinău din 06 octombrie 2015 în partea respingerii pretențiilor întreprinderii municipale de gestionare a fondului locativ nr.2 din Chișinău cu privire la încasarea datoriei în mărime de 18 621,93 lei ca fiind tardive și admiterii pretențiilor lui Morcov Oleg și Mîțu Nicolae cu privire la anularea datoriei în mărime de 18 621,93 lei nu se contestă.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) Codul de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

Întreprinderea municipală de gestionare a fondului locativ nr.2 din Chișinău hotărârea primei instanțe și decizia instanței de apel nu a contestat.

În corespundere cu norma de drept citată, instanța de recurs consideră inoportun de a se pronunța în privința legalității hotărârii primei instanțe și deciziei instanței de apel în partea respingerii pretențiilor întreprinderii municipale de gestionare a fondului locativ nr.2 din Chișinău cu privire la încasarea datoriei în

mărime de 18 621,93 lei ca fiind tardive și pretențiilor lui Morcov Oleg și Mîțu Nicolae cu privire la anularea datoriei, deoarece nu se contestă cu recurs.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere că prima instanță și instanța de apel au examinat pricina sub toate aspectele și au emis hotărâri legale, iar argumentele invocate de avocatul Marcel Burlacu în interesele lui Mîțu Nicolae și Morcov Oleg în cererea de recurs poartă caracter declarativ, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și de a menține decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe în partea contestată.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

## d e c i d e

Se respinge recursul declarat de avocatul Marcel Burlacu în interesele lui Mîțu Nicolae și Morcov Oleg.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 28 ianuarie 2016 și hotărârea Judecătorei Botanica mun. Chișinău din 06 octombrie 2015, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de întreprinderea municipală de gestionare a fondului locativ nr.2 din Chișinău împotriva lui Mîțu Nicolae, intervenienți accesorii societatea pe acțiuni „Termoelectrica”, Morcov Oleg, Galațan Ludmila cu privire la încasarea datoriei și cheltuielilor de judecată, la acțiunea reconvențională depusă de Morcov Oleg împotriva întreprinderii municipale de gestionare a fondului locativ nr.2 din Chișinău și Întreprinderii Municipale „Infocom”, intervenienți accesorii Mîțu Nicolae și Tcaci Ana cu privire la anularea datoriilor și radierea acestora și la acțiunea reconvențională depusă de Mîțu Nicolae împotriva întreprinderii municipale de gestionare a fondului locativ nr.2 din Chișinău, intervenienți accesorii Morcov Oleg și Tcaci Ana cu privire la anularea datoriilor și radierea acestora, în partea încasării de la Mîțu Nicolae în beneficiul întreprinderii municipale de gestionare a fondului locativ nr.2 din Chișinău a datoriei la serviciile locativ-comunale în mărime de 13 894 (treisprezece mii opt sute nouăzeci și patru),62 lei.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președinte, judecătorul:

Svetlana Filincova

judecătorii:

Iurie Bejenaru

Maria Ghervas

Elena Covalenco

Sveatoslav Moldovan