

Prima instanță: judecătoria Râșcani mun. Chișinău      Dosarul nr.2ra-36/16  
judecător: N. Arabadji  
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău  
judecători: N. Cernat, A. Minciuna, A. Panov

## DECIZIE

01 februarie 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președinte, judecătorul  
Judecătorii

Tatiana Vieru  
Svetlana Filincova  
Oleg Sternioală  
Mariana Pitic  
Nicolae Craiu

examinînd recursul declarat de către Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr.21

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 23 august 2016 și hotărîrii judecătorei Rîșcani mun. Chișinău din 30 decembrie 2015

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr.21 împotriva lui Cataraga Sergiu și Marianeii Cataraga, intervenient accesoriu Societatea pe Acțiuni „Termoelectrica” cu privire la încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată

### **c o n s t a t ă :**

La data de 19 decembrie 2013, Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr.21 s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Cataraga Sergiu și Cataraga Mariana, intervenient accesoriu "Termoelectrica" Societate pe Acțiuni, solicitînd încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a indicat că, în baza contului personal deschis la Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr.21, Societatea pe Acțiuni „Termocom" în procedura planului, a livrat energie termică.

Pârâții nu au achitat serviciile prestate, iar datoria formată la data de 01 iunie 2013 constituie suma de 22 282,80 lei, pentru energia termică, fapt ce se confirmă prin informația despre calcularea și achitarea serviciilor locativ-comunale respective.

Menționează că conform art.10,17,18 ale Hotărîrii Guvernului nr.191 din 19 februarie 2002, proprietarii, chiriașii locuințelor sînt obligați să achite la timp serviciile locativ-comunale, inclusiv consumul de energie termică.

Invocă că, conform art.617 alin.2) lit.a) Cod civil, Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr.21 este în drept să înainteze cererea de chemare în judecată fără respectarea procedurii de soluționare prealabilă a pricinii pe calea extrajudiciară, însă necătînd la acest fapt pîrîții sînt informați prin intermediul facturii lunare și a somației prin care se pune în vedere să-și execute obligațiile, însă aceștia nu și le-au executat pînă în prezent, fapt ce l-a determinat pe reclamant să se adreseze în judecată cu cererea respectivă.

Solicită reclamantul încasarea de la pîrîți, în mod solidar, a datoriei în mărime de 22 282,80 lei și a cheltuielilor de judecată, inclusiv taxa de stat în mărime de 668,48 lei.

Ulterior, la data de 29 decembrie 2015, reclamantul a depus prin intermediul cancelariei, cerere privind micșorarea cuantumului pretențiilor și concretizare a cerințelor, argumentând, că avînd în vedere hotărîrea Judecătorei Rîșcani mun.Chișinău din 26 aprilie 2007, a solicitat încasarea în mod solidar de la pîrîți datoria pentru energia termică pentru perioada 01 decembrie 2006 – 01 iunie 2013 în mărime de 8 740,52 lei, cheltuielile de judecată, inclusiv taxa de stat în mărime de 270 lei. Totodată a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa (f.d.48-49).

Prin hotărîrea judecătorei Rîșcani mun. Chișinău din 30 decembrie 2015, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Instanța de fond a concluzionat că, pîrîții Cataraga Sergiu și Cataraga Mariana au devenit proprietari ai apartamentului nr.53 din str. Magda Isanos, 15, mun.Chișinău, la data de 17 decembrie 2012. Reclamantul s-a adresat cu prezenta cerere invocînd că pîrîții sunt actualii proprietari ai imobilului, pentru care nu s-a achitat în modul corespunzător de foștii proprietari costul serviciilor comunale livrate și ține de obligația acestora să achite cuantumurile datorate.

Totodată instanța a menționat că Cataraga Sergiu și Cataraga Mariana, au beneficiat de serviciile comunale abia din luna decembrie 2012, avînd un contract cu reclamantul. Prin urmare, reclamantul dispune de dreptul de a cere pîrîților achitarea unor eventuale restanțe, doar dacă acestea s-au format după luna decembrie 2012.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 23 august 2016, a fost respins apelul declarat de Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr.21 și menținută hotărîrea judecătorei Rîșcani mun.Chișinău din 30 decembrie 2015.

Instanța de apel a conchis că, colegiul asemeni instanței de fond, consideră că datoria formată la serviciile locativ-comunale pe apartamentul litigios în perioada de pînă la data de 24 noiembrie 2010, cînd apartamentul de stat a fost repartizat lui Sergiu Ciobanu, nu poate fi pusă pe seama ultimului sau a proprietarilor actuali, în speță intimații Cataraga Sergiu și Cataraga Mariana. Or, la momentul repartizării apartamentului către familia Ciobanu, imobilul respectiv avea statut de apartament de stat, respectiv în sarcina statului a stat obligația de a urmări ca foștii chiriași să achite serviciile locativ-comunale. Noul chiriaș al apartamentului, Sergiu Ciobanu, neavînd statut de succesor în drepturile și obligațiile fostului chiriaș în raport cu Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr.21. Mai mult, pe parcursul examinării pricinii, Cataraga Sergiu

a prezentat instanței bonul de plată a sumei de 555 lei, din 25 martie 2014, respectiv, careva datorii la serviciile prestate nu există.

Totodată instanța de apel a menționat că, prima instanță corect a reținut că, reclamantul dispune de dreptul de a cere pîrîților Cataraga Sergiu și Cataraga Mariana achitarea unor eventuale restanțe, doar dacă acestea s-au format după luna decembrie 2012, or, ultimii au devenit proprietari ai apartamentului în litigiu abia în luna decembrie 2012.

Nefiind de acord cu decizia menționată, la data de 20 octombrie 2016, Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr.21, a declarat recurs, solicitînd casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 23 august 2016 și a hotărîrii judecătorei Rîșcani mun.Chișinău din 30 decembrie 2015, cu emiterea unei noi hotărîri prin care acțiunea să fie admisă integral, în sensul invocat.

În motivarea recursului, cu reiterarea motivelor de fapt și de drept invocate pe parcursul examinării cauzei, recurentul a indicat că instanța de judecată nu a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii, aplicînd eronat normele de drept.

Consideră recurentul eronate concluziile instanțelor judecătorești ierarhic inferioare precum că responsabili de plata serviciilor de energie termică sunt foștii chiriași, care au locuit în acest imobil pînă la momentul repartizării locuinței către familia lui Ciobanu Sergiu, care ulterior a înstrăinat acest apartament în baza unui contract de vânzare-cumpărare intimaților Cataraga Sergiu și Mariana.

Susține că în situația în care, Cataraga Sergiu și Cataraga Mariana sunt actualii proprietari ai imobilului din speța dată, pentru care nu au fost achitate serviciile de energie termică, atunci anume intimații au obligația de a achita datoriile formate anterior. Or, la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, actualii proprietari, cumpărătorii Cataraga Sergiu și Cataraga Mariana erau obligați, potrivit prevederilor art.765 Cod civil, să verifice dacă bunul nu este viciat, inclusiv lipsa datoriilor neachitate la serviciile comunale iar în cazul depistării datoriilor (prin ordinul de încasare a numerarului), cumpărătorii urmau în termenul prevăzut de art. 783 alin(2) Cod civil să înainteze pretenții față de vânzătorul Ciobanu Sergiu și să solicite prin intermediul instanței de judecată stingerea datoriilor acumulate.

Astfel, consideră că reieșind din prevederile art.759-763 Cod civil, în situația din speță, riscurile sunt transferate cumpărătorului în momentul încheierii contractului dacă acesta nu prevede altfel.

Menționează că intimații Cataraga Sergiu și Cataraga Mariana nu au contestat nici una din facturile prezentate privind achitarea serviciilor de încălzire în cazul în care erau în dezacord cu sumele indicate în facturile de plată înaintate lunar pentru serviciile din speța dată, or, aceștea au fost în drept de a se adresa în instanța de contencios administrativ în termenii stabiliți de lege.

Conform art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărîrii sau a deciziei integrale.

Colegiul reține că la materialele cauzei este anexată copia scrisorii de expediere în adresa părților a copiei deciziei integrale a instanței de apel (f.d.102). Însă, la materialele cauzei nu se regăsesc careva probe ce ar confirma data

recepționării de către părți a copiei deciziei. Astfel recursul declarat la data de 20 octombrie 2016, se consideră depus în termen.

La data de 17 noiembrie 2016, în adresa intimațiilor Cataraga Sergiu, Cataraga Mariana și Societatea pe Acțiuni „Termoelectrica”, au fost expediate spre cunoștință copia recursului declarat de către Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr.21, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței la recurs (f.d.112).

Intimații Cataraga Sergiu, Cataraga Mariana și Societatea pe Acțiuni „Termoelectrica”, nu și-au rezervat dreptul de a depune referința asupra recursului declarat de Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr.21.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 al. (1) lit. b) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.

S-a stabilit, că în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.39154 din 17 decembrie 2012, Cataraga Sergiu și Cataraga Mariana au devenit proprietari ai apartamentului nr. 53 din str. Magda Isanos, 15.

Conform art. 512 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.

Potrivit art. 572 alin. (1) și (2) Cod Civil, temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Conform art.971 Cod Civil, plata pentru servicii se efectuează după prestarea serviciilor. Dacă plata pentru servicii se calculează pe anumite perioade, sumele vor fi acordate după încheierea fiecărei perioade în parte.

Potrivit art. 59 din Codul cu privire la locuințe, plata pentru serviciile comunale (apă, gaz, energie electrică, termică și alte servicii) se încasează în afară de chirie potrivit tarifelor, aprobate în modul stabilit.

Prin prisma art. 60 al Codului cu privire la locuințe, chiriașul este obligat să plătească la timp pentru serviciile comunale.

Conform pct. 17 din Regulamentul cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor locative, comunale și necomunale pentru fondul locativ, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19 februarie 2002, plățile pentru serviciile locative, comunale și necomunale se percep de la proprietarii, chiriașii și locatarii caselor individuale, apartamentelor/ încăperilor locuibile în cămine și încăperilor nelocuibile din bloc conform contractelor, în baza conturilor (bonurilor) lunare respective pentru fiecare tip de serviciu, eliberat de furnizori, gestionari sau prestatorii de servicii.

Din materialele pricinii, și anume din informația despre achitarea serviciilor locativ-comunale, rezultă că pentru apartamentul nr. 53 situat pe adresa municipiul Chișinău, str. Magda Isanos, 15, gestionat de către Întreprinderea Municipală de

Gestionare a Fondului Locativ nr. 21, s-a acumulat o datorie nestinsă la energia termică în sumă totală de 8740,52 lei.

În circumstanțele enunțate și în contextul normelor de drept citate supra, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră oportun a încasa de la Cataraga Sergiu și Cataraga Natalia datoria restantă pentru serviciile de livrare a energiei termice în apartamentul nr.15 situat pe str. Magda Isanos, 15, municipiul Chișinău, în sumă totală concretizată de reclamant în mărime de 8740,52 lei.

Or, în condițiile în care anume Cataraga Sergiu și Cataraga Natalia sunt actualii proprietari al imobilului, pentru care nu s-a achitat în modul corespunzător de foștii proprietari costul serviciilor comunale livrate, ține de obligațiile acesteia să achite cuantumul datoriilor formate anterior.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră eronată concluzia instanței de fond cât și a instanței de apel cu privire la faptul că responsabil de plata costului serviciilor comunale prestate pînă la procurarea apartamentului de către Cataraga Sergiu și Cataraga Natalia, este Sergiu Ciobanu, cu care au încheiat contract de vânzare-cumpărare a apartamentului.

Potrivit prevederilor art.759-763 Cod civil, riscurile sunt transferate cumpărătorului în momentul încheierii contractului dacă acesta nu prevede altfel.

Conform art. 11 al. (1) și (3) al Legii condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, în cazul înstrăinării locuințelor (încăperilor), noul proprietar devine succesori 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.

Avînd în vedere prevederile legale enunțate, instanța de recurs conchide că la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului, părțile urmau să indice în contract condițiile de achitare a datoriilor pentru serviciile comunale și alte servicii.

Deci, nefiind indicat acest fapt expres în clauzele contractuale, riscurile sunt transferate cumpărătorului.

Cu atît mai mult că Cataraga Sergiu și Cataraga Natalia, la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului, urmau să verifice dacă foștii proprietari nu au datorii la serviciile comunale.

Astfel, din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de către Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr. 21, de a casa decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărîri de admitere a acțiunii integral, în sensul invocat.

În conformitate cu art. 445 al. (1) lit. b) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de către Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr. 21.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 23 august 2016 și hotărîrea Judecătoriai Rîșcani mun.Chișinău din 30 decembrie 2015, și se emite o nouă hotărîre prin care:

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr.21 împotriva lui Cataraga Sergiu și Marianeii Cataraga, intervenient accesoriu Societatea pe Acțiuni „Termoelectrica” cu privire la încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată.

Se încasează de la Cataraga Sergiu și Marianeii Cataraga, în mod solidar, în beneficiul Întreprinderii Municipale de Gestionare a Fondului Locativ nr.21 datoria la serviciile termice în sumă de 8740 (opt mii șapte sute patruzeci) lei 52 bani și cheltuielile de judecată formate din taxa de stat în mărime de 270 (două sute șapte zeci) lei, iar în total suma de 9010 (nouă mii zece) lei 52 bani.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii

Președinte, judecătorul

Tatiana Vieru

Judecătoriai

Svetlana Filincova

Oleg Sternioală

Mariana Pitic

Nicolae Craiu