

prima instanță: S. Ghercavii  
instanța de apel: E. Ababei, A. Garbuz, N. Chircu

dosarul nr. 2ra-152/17

## DECIZIE

08 februarie 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul

Iuliana Oprea

Judecătorii Ion Druță, Dumitru Mardari, Nicolae Craiu, Galina Stratulat

examinând recursul declarat de către Întreprinderea Municipală „Gospodăria Locativ-Comunală Bălți”, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Întreprinderii Municipale „Gospodăria Locativ-Comunală Bălți” împotriva lui Piskorski Iacov cu privire la încasarea datoriei pentru serviciile prestate, împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 04 octombrie 2016, prin care a fost respins apelul declarat de către Întreprinderea Municipală „Gospodăria Locativ-Comunală Bălți” și menținută hotărârea Judecătoriei Bălți din 20 iunie 2016

### c o n s t a t ă

La 04 februarie 2016 ÎM „Gospodăria Locativ-Comunală Bălți” a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Piskorski Iacov cu privire la încasarea datoriei pentru serviciile prestate.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, prin înștiințarea nr. 27-08 din 06 noiembrie 2015 proprietarului ap. 18 din str. C. Porumbescu 52 mun. Bălți i-a fost adus la cunoștință despre obligația de achitare a datoriei în mărime de 6229,69 lei pentru deservirea tehnică, reparația blocului locativ și a echipamentelor tehnice din interiorul blocului (de alimentare cu apă, de evacuare a apei uzate, de încălzire centrală). La fel, pârâtului lunar i-au fost expediate avize de plată în care se indica tariful lunar al costului serviciilor prestate și datoria acumulată pentru perioada anterioară.

În susținerea acțiunii reclamantul a invocat legislația relevantă și anume Hotărârea Guvernului nr. 1224 din 21 decembrie 1998 care prevede că gestionarul fondului locativ efectuează deservirea tehnică a blocurilor locative și anume deservirea tehnică și reparația blocurilor locative, a echipamentelor tehnice din interiorul blocului (de alimentare cu apă, de evacuare a apei uzate, de încălzire centrală), lucrări de întreținere sanitară a blocului etc.

Conform art. 14 al. (1) al Legii serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402 din 24 octombrie 2002, autoritățile administrației publice locale au

competența exclusivă privind înființarea, organizarea, coordonarea, monitorizarea și controlul funcționării serviciilor publice de gospodărie comunală, iar alegerea formei de gestiune a serviciilor publice de gospodărie comunală se face prin decizia autorităților publice locale, în funcție de natura serviciilor prestate.

Prin decizia Consiliului mun. Bălți nr. 6/33 din 05 mai 2011 a fost fondată ÎM „Gospodăria Locativ-Comunală Bălți”, cu statut de persoană juridică și formată în baza proprietății municipale, care prin folosirea rațională a acesteia produce lucrări și servicii, necesare pentru satisfacerea necesităților la nivel local.

Astfel, în gestiunea reclamantului se află și blocul locativ în care locuiește pârâtul și realizează un șir de lucrări și activități aprobate prin decizia Consiliului mun. Bălți nr. 6/49 din 27 octombrie 2011 „Cu privire la aprobarea tarifelor pentru închirierea apartamentelor, deservirea tehnică și reparația blocurilor locative și echipamentelor tehnice din interiorul blocului (de alimentare cu apă, de evacuare a apei uzate, de încălzire centrală)”.

Conform Hotărârii Guvernului nr. 191 din 19 februarie 2002, proprietarii apartamentelor achită plata pentru deservirea tehnică și reparația blocurilor locative în baza tarifului, care include toate cheltuielile pentru deservirea tehnică și reparația blocului locativ, întreținerea locurilor de uz comun.

Și Legea privatizării fondurilor de locuințe nr. 1324 din 10 martie 1993 prevede că până la înființarea asociației proprietarilor de locuințe privatizate, blocurile locative sunt deservite de organizațiile de exploatare a locuințelor, deci în cazul dat de către reclamant.

Hotărârea Guvernului nr. 1224 din 21 decembrie 1998 indică că proprietarul este obligat să asigure pe propria cheltuială întreținerea cuvenită și reparația locuințelor ce-i aparțin și să participe la cheltuielile pentru întreținerea și reparația proprietății comune din blocul locativ. Art. 16 al actului normativ enunțat indică că, pentru neachitarea în termenele stabilite a serviciilor locativ-comunale proprietarii poartă răspundere în modul stabilit de lege.

Art. 25 al Legii serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402 din 24 octombrie 2002 stipulează că, persoanele fizice care beneficiază de servicii publice de gospodărie comunală sunt obligate să achite contravaloarea serviciilor prestate, conform facturilor primite, în termenul prevăzut de contractul încheiat între operator și consumator. În cazul în care serviciile de gospodărie comunală sunt prestate fără contract cu consumatorul, în caz de neachitare a sumelor datorate agentul economic (reclamantul) este în drept să acționeze utilizatorul în judecată.

Deoarece pârâtul refuză de a achita datoria formată, cere ÎM „Gospodăria Locativ-Comunală Bălți” încasarea de la Piskorski Iacov a sumei de 6677,45 lei ca urmare a prestării serviciilor de deservire tehnică și reparație a blocului locativ, echipamentelor tehnice din interiorul blocului (de alimentare cu apă, de evacuare a apei uzate, de încălzire) situat în mun. Bălți str. C. Porumbescu 52 ap. 18, încasarea cheltuielilor de judecată.

Ulterior, reclamantul și-a majorat cuantumul pretențiilor și a solicitat încasarea de la pârât a datoriei de 7355,69 lei formate până la situația din 01 mai 2016.

Prin hotărârea Judecătorei Bălți din 20 iunie 2016, a fost respinsă acțiunea ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 04 octombrie 2016, a fost respins apelul declarat de către ÎM „Gospodăria Locativ-Comunală Bălți” și menținută hotărârea Judecătorei Bălți din 20 iunie 2016.

La 21 noiembrie 2016 ÎM „Gospodăria Locativ-Comunală Bălți” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, prin care a cerut admiterea recursului, casarea hotărârilor judecătorești și pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

În motivarea recursului a indicat că, instanțele la adoptarea hotărârilor nu au constatat și elucidat pe deplin circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii în fond și au aplicat în mod eronat normele de drept material.

Astfel, deși în motivarea soluțiilor sale instanțele au indicat că operatorii au față de consumatori obligația de a furniza/presta servicii conform contractelor încheiate cu aceștia, au omis însă a se expune asupra prevederilor Legii nr. 1402 din 24 octombrie 2002 care prevede că persoanele fizice care beneficiază de servicii publice de gospodărie comunală sunt obligate să achite contravaloarea serviciilor prestate conform facturilor primite. Totodată, legea menționează că agenții economici care furnizează/prestează servicii de gospodărie comunală fără contracte cu consumatorii, în caz de neachitare a sumelor datorate, sunt în drept să acționeze utilizatorul în judecată. Concluzia dată este fundamentată și prin Recomandarea CSJ nr. 88 din 25 februarie 2016.

Conform pct. 8 al Hotărârii Guvernului nr. 191 din 19 februarie 2002, lucrările de deservire tehnică și reparație a blocurilor locative și căminelor se divizează în lucrări de întreținere și reparație a elementelor constructive ale blocului locativ, de deservire tehnică și reparație a echipamentelor tehnice ale acestuia și sunt achitate de consumatori pe tarife distincte.

Prin decizia Consiliului mun. Bălți nr. 6/49 din 27 octombrie 2011 au fost aprobate tarife pe bază de calcul care nu întrunesc total prețul de cost normativ și nici rentabilitatea necesară. La fel, tarifele în vigoare nu includ lucrări de reparație capitală a imobilului.

Volumul lucrărilor efectuate depinde proporțional de mărimea tarifelor și influențează asupra sinecostului.

Calculul plăților pentru deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice interioare în blocurile locative se va efectua pe 1mp de suprafață totală a apartamentelor / încăperilor locuibile și nelocuibile din blocuri și cămine în baza tarifului aprobat de către autoritățile administrației publice locale sau, după caz, în cadrul adunărilor generale ale asociațiilor proprietarilor de locuințe privatizate, asociațiilor coproprietarilor în condominiu, cooperativelor de construcție a locuințelor.

Deși instanțele au indicat că lui Piskorski Iacov i-au fost calculate sume diferite, însă au ignorat explicațiile recurentului precum că până în luna decembrie a anului 2015 facturile de plată erau divizate în 2 compartimente: deservirea tehnică a blocului locativ și deservirea tehnică a sistemelor inginerești (alimentare cu apă, evacuare a apei uzate, alimentare cu energie termică). În vederea optimizării

cheltuielilor și având în vedere presupusele majorări a taxelor de recepționare a plăților înaintate de către ÎS „Poșta Moldovei”, recurentul a exclus divizarea acestor tipuri de lucrări, incluzându-le într-o singură factură.

Nu s-a dat aprecierea nici faptului că ÎM „Gospodăria Locativ-Comunală Bălți” a fost înființată prin decizia Consiliului mun. Bălți, fiind investită și cu atribuția de gestionare a fondului locativ.

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

Colegiul constată că, ÎM „Gospodăria Locativ-Comunală Bălți” a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 04 octombrie 2016 în termen, la 21 noiembrie 2016.

În conformitate cu art. 444 CPC, prezentul recurs se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel și a restitui pricina spre rejudecare în instanța de apel din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită pricina spre rejudecare în instanța de apel în toate cazurile în care eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Colegiul reține că, ÎM „Gospodăria Locativ-Comunală Bălți” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva proprietarului apartamentului nr. 18 din str. C. Porumbescu mun. Bălți - Piskorski Iacov privind încasarea datoriei formate pentru prestarea serviciilor de deservire tehnică și reparație a blocurilor locative cu apartamente, precum și de deservire tehnică și reparație a echipamentelor tehnice din interiorul blocului în sumă totală de 7355,69 lei, pentru perioada anilor 2011-01 mai 2016.

Instanțele inferioare la adoptarea soluțiilor de respingere a acțiunii ca neîntemeiată au indicat că, nu a fost confirmată prin probe concludente suma cheltuielilor suportate de gestionarul fondului locativ pentru deservirea tehnică, reparația blocurilor locative și a echipamentelor tehnice. La fel, nu au fost administrate probe precum că astfel de servicii au fost prestate efectiv și lipsește contractul de prestare a serviciilor încheiat nemijlocit cu consumatorul.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră concluziile date ca fiind premature din considerentele ce urmează.

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 2002, prevede următoarele tipuri de servicii prestate consumatorilor: locative, comunale și necomunale.

Serviciile comunale includ în sine: încălzirea caselor individuale, apartamentelor, încăperilor locuibile în cămine și încăperilor de uz comun din

blocurile locative și cămine; alimentarea cu apă caldă menajeră; alimentarea cu apă potabilă; evacuarea apelor uzate; transportul deșeurilor menajere solide și lichide; servicii ascensor; salubritatea locurilor de uz comun și a terenurilor aferente blocului locativ; dar și serviciile de – deservire tehnică și reparație a blocurilor locative cu apartamente, a blocurilor căminelor cu încăperi locuibile; deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului.

Din conținutul pct. 7 lit. a) și pct. 8 al actului normativ enunțat rezultă că, pentru deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului; deservirea tehnică și reparația blocului locativ de stat sau municipal sunt elaborate și aprobate tarife de către organele administrației publice locale, care se calculează pentru un metru pătrat de suprafață a apartamentului și care sunt achitate de către proprietarii apartamentelor în baza tarifului stabilit.

Anexa nr. 1 la Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19 februarie 2002 indică Lista lucrărilor de bază pentru deservirea tehnică, reparația și gestionarea fondului de locuințe și descrierea detaliată a acestora, iar conform pct. 5 la aceasta este stabilit că - calculul plăților pentru deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice interioare în blocurile de locuințe se va efectua pentru un metru pătrat de suprafață totală a apartamentelor/încăperilor locuibile și nelocuibile din blocuri și cămine în baza tarifului coordonat de către organul abilitat de Guvern și aprobat de către autoritățile administrației publice locale sau, după caz, în cadrul adunărilor generale ale asociațiilor proprietarilor de locuințe privatizate, asociațiilor coproprietarilor în condominiu, cooperativelor de construcție a locuințelor etc. Determinarea sumei plăților ce urmează a fi achitate lunar de către consumatori pentru deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice se efectuează în modul următor: tariful aprobat, conform alineatului întâi din prezentul punct, se înmulțește la suprafața totală a apartamentului /încăperii locuibile în cămin și se împarte la 12 luni.

Prestatorul de servicii va include lunar în bonurile de plată ale consumatorilor de servicii separat deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice interioare, conform tarifelor aprobate. Mijloacele bănești acumulate pentru deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice vor fi utilizate strict conform destinației – pentru întreținerea și exploatarea echipamentelor tehnice din bloc. În rapoartele statistice plata pentru deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice interioare ale blocurilor de locuințe urmează a fi indicată separat.

Deci, ca rezultat al celor expuse, reiese că gestionarul fondului locativ ÎM „Gospodăria Locativ-Comunală Bălți” pretinde de la proprietarul apartamentului din blocul locativ din str. C. Porumbescu mun. Bălți la încasarea datoriei pentru serviciile comunale prestate în perioada anilor 2011-2016, calculate în baza facturilor de plată și a tarifelor aprobate de Consiliul mun. Bălți prin decizia nr. 6/49 din 27 octombrie 2011 (f.d.98-103).

Deși art. 25 al. (1) din Legea serviciilor publice de gospodărire comunală nr. 1402 din 24 octombrie 2002; art. 51 al. (1) și al. (9) din Legea cu privire la locuințe nr. 75 din 30 aprilie 2015; pct. 17 al Regulamentului cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor locative, comunale și necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor și condițiile deconectării acestora de la/reconectării la

sistemele de încălzire și alimentare cu apă, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19 februarie 2002, pe de o parte instituie obligația consumatorului de a achita valoarea serviciilor prestate (inclusiv a celor comunale) conform facturilor primite și în baza contractelor încheiate cu consumatorii, pe de altă parte actele normative enunțate nu impută gestionarului fondului locativ obligația exclusivă de a încheia astfel de contracte de prestare a serviciilor, dar implicit și consumatorului.

Mai mult ca atât, instanțele la adoptarea hotărârilor contestate au lăsat fără apreciere prevederile art. 25 al. (5) din Legea serviciilor publice de gospodărire comunală nr. 1402 din 24 octombrie 2002, care indică că agenții economici care furnizează/prestează servicii de gospodărie comunală fără contracte cu consumatorii, în caz de neachitare a sumelor datorate, pot acționa conform prevederilor alin.(2)–(4), care prevăd acțiunile ce pot fi întreprinse de către operator în privința consumatorilor care nu achită serviciile prestate, inclusiv acționarea lor în judecată.

Or, la rejudecare, instanța urmează să-și argumenteze soluția adoptată, inclusiv prin prisma normelor materiale invocate mai sus.

În susținerea acțiunii înaintate, ÎM „Gospodăria Locativ-Comunală Bălți” a prezentat un act de efectuare a lucrărilor de deservire și reparație a echipamentelor tehnice și a blocului locativ din str. C. Porumbescu 52 mun. Bălți (f.d. 63), care însă a fost respins de instanța de apel pe motiv că acesta urma a fi prezentat în prima instanță.

Colegiul consideră însă arbitrară poziția instanței de apel pentru neaprecierea înscrisului dat, or după cum a menționat reprezentantul apelantului la ședința din 04 octombrie 2016, actul de efectuare a lucrărilor a fost prezentat în vederea combaterii declarațiilor martorilor audiați din partea pârâtului în prima instanță, care au susținut că gestionarul fondului locativ nu a întreprins pe parcursul anilor 2011-2016 nici o lucrare de deservire tehnică și reparație a blocului locativ și a echipamentelor tehnice.

Deși intimatul a declarat că gestionarul fondului locativ a refuzat de a încheia cu acesta contract de prestare a serviciilor și nici lucrările pretinse de ÎM „Gospodăria Locativ-Comunală Bălți” nu au fost efectuate de facto (f.d. 39, 77), argumentele acestuia, reieșind din principiul contradictorialității și egalității părților în drepturile procedurale, precum și obligația probațiunii în judecată (art. 26 și art. 118 CPC), urmează a fi demonstrate. Or, simpla afirmație despre serviciul neprestat (sau prestat necalitativ), nu poate servi temei de respingere a acțiunii în lipsa unui act confirmativ, de vreme ce cadrul legal (capitolul VI din Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19 februarie 2002) prevede modul de reducere a plății pentru nerespectarea termenelor, volumelor și calității serviciilor prestate.

Astfel, instanța de recurs relevă că cele menționate mai sus au fost lăsate fără apreciere de instanțele inferioare, pe când urmau a fi analizate în cumul cu alte probe materiale, întru judecarea justă a raportului juridic apărut în speță.

Având în vedere că art. 445 al. (1) lit. c<sup>1</sup>) CPC prevede exhaustiv cazurile în care instanța de recurs poate restitui pricina spre rejudecare în prima instanță și deoarece erorile judiciare enunțate nu cad sub incidența acestei norme procesuale,

se impune casarea deciziei instanței de apel, cu remiterea pricinii la rejudecare în Curtea de Apel Bălți în alt complet de judecată.

La judecarea pricinii, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate, creând condiții obiective și reale participanților la proces și judecând pricina, să emită o decizie întemeiată și legală.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c), art. 445 alin. (3) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

decide:

Se admite recursul declarat de către Întreprinderea Municipală „Gospodăria Locativ-Comunală Bălți”.

Se casează integral decizia Curții de Apel Bălți din 04 octombrie 2016, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Întreprinderii Municipale „Gospodăria Locativ-Comunală Bălți” împotriva lui Piskorski Iacov cu privire la încasarea datoriei pentru serviciile prestate, cu restituirea pricinii pentru rejudecare la Curtea de Apel Bălți, în alt complet de judecători.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței, judecătorul

Iuliana Oprea

Judecătorii

Ion Druță

Dumitru Mardari

Nicolae Craiu

Galina Stratulat