

Dosarul nr. 2rac-85/19

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Central (judecător V. Garabagiu)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (judecători I. Cimpoi, I. Secieru și A. Danilov)

DECIZIE

03 aprilie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Tatiana Vieru
Maria Ghervas
Dumitru Mardari
Victor Burduh
Nina Vascan

examinând recursul declarat de ÎCS „Nord-Activ“ SRL, succesor în drepturi al „Sindromin“ SRL și recursul declarat de CCL „Nr. 73“,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de CCL „Nr. 73“ împotriva ÎCS „Nord-Activ“ SRL, succesor în drepturi al „Sindromin“ SRL, cu privire la încasarea datoriei la achitarea serviciilor comunale, a datoriei la achitarea cheltuielilor de pregătire a sistemului termic pentru sezonul de iarnă și a taxei de stat,

împotriva deciziei din 16 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admis apelul declarat de CCL „Nr. 73“, s-a casat hotărârea din 25 mai 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central, și s-a emis o nouă hotărâre, prin care a fost admisă parțial cererea de chemare în judecată,

c o n s t a t ă :

La 07 octombrie 2016, CCL „Nr. 73“ a depus cerere de chemare în judecată împotriva „Sindromin“ SRL cu privire la încasarea datoriei la achitarea serviciilor comunale în sumă de 34 768, 8 lei și a datoriei la achitarea cheltuielilor de pregătire a sistemului termic pentru sezonul de iarnă în sumă de 1 221, 81 lei (vol. I, f.d. 4-10).

În motivarea acțiunii, reclamanta CCL „Nr. 73“ a relatat că în temeiul deciziei adunării generale a membrilor CCL „Nr. 73“ din 26 decembrie 2009 și al pct. 8 din decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 13/5 din 27 decembrie 2007 cu privire la aprobarea tarifelor pentru chirie, deservirea blocului locativ, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului, tariful lunar pentru deservirea blocului locativ, deservirea tehnică și reparația echipamentelor

tehnice din interiorul blocului constituie 1 leu, pentru fiecare metru pătrat.

Reclamanta a susținut că „Sindromin“ SRL deține cu drept de proprietate următoarele încăperi în blocul locativ amplasat pe XXXXX: 69, 15% din încăperea nelocativă cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 564, 4 m²; încăperea nelocativă cu nr. cadastral YYYYY, cu suprafața de 85, 1 m²; și încăperea nelocativă cu nr. cadastral ZZZZZ, cu suprafața de 316, 3 m².

Reclamanta a indicat că la 07 septembrie 2016, a expediat în adresa „Sindromin“ SRL o somație privind achitarea datoriei, care nu a fost satisfăcută.

Reclamanta a invocat că pentru perioada 07 septembrie 2013 – 07 septembrie 2016, datoria „Sindromin“ SRL la achitarea serviciilor comunale este în sumă de 34 768, 8 lei, ținând cont că „Sindromin“ SRL deține cu drept de proprietate încăperi cu suprafața totală de 965, 8 m², iar tariful lunar constituie 1 leu, pentru fiecare metru pătrat.

La fel, reclamanta a evidențiat că pentru perioada 07 septembrie 2013 – 07 septembrie 2016, datoria „Sindromin“ SRL la achitarea cheltuielilor de pregătire a sistemului termic pentru sezonul de iarnă este în sumă de 1 221, 81 lei, luând în considerare că suprafața totală a blocului locativ amplasat pe XXXXX, este de 9 205, 9 m², în care „Sindromin“ SRL deține cu drept de proprietate încăperi cu suprafața totală de 965, 8 m², adică 10, 49% din suprafața totală a blocului, iar cheltuielile respective pentru întreg blocul în perioada nominalizată au fost de 11 647, 38 lei.

Reclamanta a afirmat că în conformitate cu pct. 7 lit. d) 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 februarie 2002, tarifele pentru deservirea tehnică și reparația blocurilor locative aflate în gestiunea cooperativelor de construcție a locuințelor se elaborează, se aprobă și se reglementează de către adunarea generală a membrilor acestora.

În context, reclamanta a făcut trimitere la pct. 5 din anexa nr. 1 la 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, care prevede 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.

Reclamanta a specificat că plățile primite sunt necesare pentru preîntâmpinarea degradării timpurii a fondului locativ și păstrarea tuturor elementelor de construcție ale clădirii.

Reclamanta a arătat că în acord cu pct. 1, 2, 8, 17 și 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 februarie 2002, aplică tariful stabilit și în raport cu proprietarii încăperilor nelocative.

De asemenea, reclamanta a notat că după cum statuează art. 3 alin. (1) lit. c) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, această lege se aplică și în privința cooperativelor de construcție a locuințelor.

Reclamanta a reliefat că în conformitate cu art. 12 alin. (4) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, proprietarii participă la cheltuielile pentru întreținerea și reparația proprietății comune în condominiu, iar conform art. 14 alin. (4) din aceeași lege, mărimea plăților obligatorii ale fiecărui proprietar pentru întreținerea și reparația proprietății comune din condominiu este proporțională cotei-părți a acestuia.

Reclamanta a evidențiat că în conformitate cu art. 20 alin. (1) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, în cazul în care asociația de coproprietari, prin activitatea sa, nu încalcă drepturile și interesele proprietarilor apărute de lege, ea are dreptul: d) să stabilească pentru fiecare proprietar cuantumul plăților obligatorii conform cotei de participare; l) să efectueze alte acțiuni și să încheie tranzacții ce corespund scopurilor asociației, în conformitate cu legislația; și m) în cazul neexecutării de către proprietari a obligațiilor lor privind participarea la cheltuielile comune, să sesizeze instanța de judecată în vederea stingerii plăților obligatorii.

În aceeași conjunctură, reclamanta a indicat că potrivit art. 21 din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, asociația de coproprietari este obligată: a) să asigure executarea prevederilor prezentei legi, altor acte normative și ale statutului asociației; c) să asigure executarea de către toți membrii asociației a obligațiilor lor privind întreținerea și reparația bunurilor imobiliare din condominiu; d) să asigure starea tehnico-sanitară cuvenită a bunurilor comune din condominiu; e) să asigure respectarea intereselor tuturor membrilor asociației la repartizarea între proprietari a cheltuielilor pentru întreținerea și reparația bunurilor comune din condominiu; și f) să reprezinte, în cazurile prevăzute de legislație și de statutul asociației, interesele membrilor asociației în raporturile cu persoanele fizice și juridice.

Reclamanta a făcut referire la art. 22 alin. (2) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, membri ai asociației de coproprietari devin, în mod automat, persoanele juridice întreprinderi de stat și/sau municipale, cărora le aparține dreptul de regie sau de administrare operativă a locuințelor (încăperilor) din condominiu.

La fel, reclamanta a invocat că în conformitate cu art. 23 alin. (2) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, proprietarii de încăperi cu altă destinație decât aceea de locuință sunt în drept să desfășoare activitate de întreprinzător în încăperile ce le aparțin, fără să lezeze drepturile altor proprietari, respectând cerințele actelor legislative și normative, normele sanitare, de apărare împotriva incendiilor și alte norme, prevederile statutului asociației de coproprietari.

Reclamanta a menționat că „Sindromin“ SRL utilizează bunurile comune ale reclamantei, dar refuză să achite cheltuielile de întreținere a acestor bunuri.

Prin hotărârea din 25 mai 2017 a Judecătoria Chișinău, sediul Central, a fost respinsă ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de CCL „Nr. 73“ împotriva „Sindromin“ SRL cu privire la încasarea datoriei (vol. I, f.d. 244-248).

La 25 iunie 2017, CCL „Nr. 73“ a declarat, prin intermediul oficiului poștal, apel împotriva hotărârii din 25 mai 2017 a Judecătoria Chișinău, sediul Central (vol. I, f.d. 185-195; 222).

Prin încheierea din 15 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău, s-a înlocuit „Sindromin“ SRL cu succesorul în drepturi ÎCS „Nord-Activ“ SRL (vol. II, f.d. 20-21).

Prin decizia din 16 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de CCL „Nr. 73“, s-a casat hotărârea din 25 mai 2017 a Judecătoria Chișinău, sediul Central, și s-a emis o nouă hotărâre, prin care a fost admisă parțial cererea de chemare în judecată înaintată de CCL „Nr. 73“ împotriva ÎCS „Nord-Activ“ SRL, succesor în drepturi al „Sindromin“ SRL, cu privire la încasarea datoriei. S-a încasat în beneficiul CCL „Nr. 73“, din contul ÎCS „Nord-Activ“ SRL, succesor în drepturi al „Sindromin“ SRL, datoria de pregătire a sistemului pentru sezonul de încălzire în sumă de 1 221, 81 lei și taxa de stat în sumă de 202, 5 lei. În rest, pretențiile au fost respinse ca neîntemeiate (vol. II, f.d. 60-65).

La 13 decembrie 2018, ÎCS „Nord-Activ“ SRL a declarat recurs împotriva deciziei din 16 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea acesteia, menținerea hotărârii din 25 mai 2017 a Judecătoria Chișinău, sediul Central și încasarea taxei de stat achitate pentru cererea de recurs (vol. II, f.d. 69-72).

În motivarea recursului, recurenta ÎCS „Nord-Activ“ SRL a susținut că în decizia contestată greșit este indicat că la examinarea cauzei în ordine de apel, CCL „Nr. 73“ a fost reprezentată de Mihail Todorov, or în realitate, CCL „Nr. 73“ a fost reprezentată de o altă persoană.

De asemenea, recurenta a menționat că în decizia contestată eronat este indicat că reprezentantul ÎCS „Nord-Activ“ SRL, Vladimir Bautov, fiind legal citat, nu s-a prezentat în ședința de judecată, din care motiv instanța de apel a dispus examinarea cauzei în lipsa acestuia, or după cum rezultă din materialele dosarului, reprezentantul ÎCS „Nord-Activ“ SRL, Vladimir Bautov, a fost prezent și a participat la toate ședințele de examinare a cauzei în ordine de apel.

În continuare, recurenta a notat că în contradicție cu prevederile art. 372 alin. (1) și 119¹ alin. (2) din Codul de procedură civilă, instanța de apel a dispus anexarea la materialele dosarului a unui șir de probe pe care CCL „Nr. 73“ nu le-a prezentat în primă instanță.

Aici, recurenta a precizat că CCL „Nr. 73“, susținând că prima instanță a refuzat să dispună anexarea la materialele dosarului a acestor probe, a indus în eroare instanța de apel.

Recurenta a subliniat că are în vedere următoarele probe neîntemeiat anexate de către instanța de apel: procesele-verbale de recepție a lucrărilor pentru

perioadele octombrie 2013, octombrie 2014, octombrie 2015 și septembrie 2016, precum și ordinele de plată nr. 3 din 06 octombrie 2015, nr. 11 din 30 octombrie 2015 și nr. 76 din 27 septembrie 2016.

Recurenta a relevat că faptul neprezentării acestor înscrisuri în prima instanță este dovedit prin aceea că însăși apelanta CCL „Nr. 73“ a indicat în cererea de apel lista înscrisurilor care nu au fost respinse spre anexare de către prima instanță, acestea fiind anexate la cererea de apel, iar în lista respectivă nu se regăsesc și înscrisurile a căror anexare a fost dispusă de către instanța de apel.

Mai mult, recurenta a evidențiat că procesul-verbal de recepție a lucrărilor pentru octombrie 2013, contractul nr. 7 din octombrie 2013 și factura fiscală seria WA nr. 0362503 din 30 octombrie 2013 nu au nicio tangență cu prezenta cauză și au fost prezentate doar în instanța de apel, iar scrisoarea de însoțire nr. 19 este datată cu ziua de 27 decembrie 2017, deși hotărârea primei instanțe a fost pronunțată la 25 mai 2017.

Recurenta a declarat că având în vedere anexa nr. 1 la 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, și decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 13/5 din 27 decembrie 2007 cu privire la aprobarea tarifelor pentru chirie, deservirea blocului locativ, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului, nu este clar de ce pretenția CCL „Nr. 73“ privind încasarea datoriei la achitarea serviciilor comunale a fost înaintată separat de pretenția privind încasarea datoriei la achitarea cheltuielilor de pregătire a sistemului termic pentru sezonul de iarnă, or aceste cheltuieli se includ în categoria serviciilor comunale, cu atât mai mult că nu este clar în ce anume constau serviciile comunale prestate.

Recurenta a notat că lista lucrărilor pentru care locatarii și proprietarii urmează să achite tariful aprobat, include deservirea tehnică și reparația curentă a echipamentelor tehnice, întreținerea și reparația elementelor constructive ale blocului locativ, ceea ce înseamnă că taxarea suplimentară pentru întreținerea rețelelor ingineresti și a acoperișului este nejustificată.

Recurenta a semnalat că abia în 2016, CCL „Nr. 73“ a solicitat încasarea cheltuielilor de pregătire a sistemului termic pentru sezoanele de iarnă 2014-2015 și 2015-2016, deoarece această datorie nu este reflectată în contabilitatea CCL „Nr. 73“.

Recurenta a accentuat că în confirmarea cheltuielilor de pregătire a sistemului termic pentru sezonul de iarnă 2014-2015, CCL „Nr. 73“ a prezentat factura fiscală seria JA nr. 2330546 din 21 octombrie 2014, pentru sezonul de iarnă 2015-2016 – factura de expediție seria WA nr. 0362588 din 05 noiembrie 2014, iar pentru sezonul de iarnă 2016-2017 – factura fiscală seria JA nr. 4313685 din 28 septembrie 2016.

Recurenta a susținut că a identificat anumite curențe ce țin de facturile nominalizate.

În particular, recurenta a indicat că în factura fiscală seria JA nr. 2330546 din 21 octombrie 2014, la compartimentul „Denumirea mărfurilor, serviciilor și codul nomenclator al mărfii“, este înscrisă pregătirea instalațiilor de încălzire către sezonul rece 2013-2014, cu toate că anume în baza acestei facturi fiscale, CCL „Nr. 73“ a solicitat încasarea cheltuielilor de pregătire a sistemului termic pentru sezonul de iarnă 2014-2015.

Totodată, recurenta a afirmat că în factura fiscală seria JA nr. 4313685 din 28 septembrie 2016 și în factura de expediție seria WA nr. 0362588 din 05 noiembrie 2014, la compartimentul „Primit bunurile“ lipsește ștampila și semnătura reprezentantului CCL „Nr. 73“, ceea ce înseamnă că CCL „Nr. 73“ nu a beneficiat de serviciile respective, or potrivit pct. 11 subpct. 14) din Instrucțiunea privind modul de completare a facturii, aprobată prin Ordinul Ministerului Finanțelor nr. 47 din 31 martie 2010, în rândul 13 „Primit, beneficiar” pe exemplarul doi al facturii se indică funcția, numele, prenumele persoanei responsabile din partea beneficiarului care confirmă faptul beneficierii de servicii/lucrări prin aplicarea semnături și a ștampilei.

Mai mult, recurenta a reiterat că CCL „Nr. 73“ nu a prezentat în prima instanță actele de predare-primire a lucrărilor executate, circumstanță ignorată de către instanța de apel, iar în notificarea prealabilă a CCL „Nr. 73“ lipsește solicitarea de achitare a datoriei aferente.

În continuare, recurenta a menționat că deși CCL „Nr. 73“ prestează anumite servicii proprietarilor încăperilor locative și nelocative din blocul locativ amplasat pe XXXXX, aceasta nu i-a eliberat „Sindromin“ SRL niciun document primar care ar confirma acordarea serviciilor, ceea ce contravine art. 17, 19 și 20 alin. (1) lit. b) din Legea contabilității nr. 113 din 27 aprilie 2007, precum și pct. 8 din Instrucțiunea privind completarea formularului tipizat de document primar cu regim special „Factură fiscală“, aprobată prin Ordinul Ministerului Finanțelor nr. 115 din 06 septembrie 2010.

În context, recurenta a subliniat recunoașterea de către reprezentantul CCL „Nr. 73“, în cadrul dezbaterilor judiciare, a faptului că CCL „Nr. 73“ nu i-a eliberat „Sindromin“ SRL niciun document primar care ar confirma acordarea serviciilor.

De asemenea, recurenta a susținut că în cadrul examinării cauzei, CCL „Nr. 73“ nu a prezentat contractul încheiat între CCL „Nr. 73“ și „Sindromin“ SRL cu privire la prestarea serviciilor comunale, deoarece un asemenea contract nu există, iar CCL „Nr. 73“ nici nu a solicitat în modul prevăzut de legislația în vigoare încheierea unui asemenea contract cu „Sindromin“ SRL.

Recurenta a relevat că prezentarea de către CCL „Nr. 73“ a scrisorilor adresate în acest sens „Cristina-30“ SA, cât și susținerea faptului că „Sindromin“ SRL ar fi succesorul în drepturi al „Cristina-30“ SA, are ca scop inducerea în eroare a instanței de judecată, or „Sindromin“ SRL nu a fost creată în rezultatul reorganizării sau lichidării „Cristina-30“ SA.

Mai mult, recurenta a indicat că CCL „Nr. 73“ nu a prezentat niciun document contabil care ar proba existența datoriei ÎCS „Nord-Activ“ SRL, cu atât mai mult că astfel de documente nici nu pot exista, or calcularea datoriei se

efectuează în baza documentelor primare, pe care CCL „Nr. 73“ nu le-a eliberat.

Recurenta a invocat că în conformitate cu art. 14 alin. (1) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 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 condominiul) sau, după caz, între operatori și fiecare proprietar/chiriaș de apartament al blocului locativ în parte.

În această ordine de idei, recurenta a arătat că a încheiat contracte direct cu furnizorii serviciilor comunale, care au fost prezentate instanței de judecată.

Cu titlu separat, recurenta a evidențiat că prin hotărârea din 14 august 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Buiucani, devenită irevocabilă, a fost respinsă ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de CCL „Nr. 73“ împotriva „Iras Grup“ SRL în baza aceluiași temeiuri de fapt și circumstanțe de drept.

Mai mult, recurenta a afirmat că prin hotărârea din 16 mai 2016 a Judecătorei Buiucani, mun. Chișinău, devenită irevocabilă, a fost respinsă ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de CCL „Nr. 73“ împotriva „Sindromin“ SRL cu privire la încasarea datoriei la achitarea energiei termice în perioada noiembrie 2007 – 31 martie 2012 și a serviciilor comunale pentru perioada 2009 – 28 februarie 2013.

La 24 ianuarie 2019, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa intimă CCL „Nr. 73“ copia cererii de recurs depuse de ÎCS „Nord-Activ“ SRL împotriva deciziei din 16 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău (vol. II, f.d. 76).

La 21 februarie 2019, CCL „Nr. 73“ a depus referință la recursul declarat de ÎCS „Nord-Activ“ SRL, solicitând considerarea acestuia ca fiind inadmisibil (vol. II, f.d. 130-139).

La 17 ianuarie 2019, CCL „Nr. 73“ a declarat recurs împotriva deciziei din 16 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea acesteia în partea respingerii pretenției privind încasarea datoriei la achitarea serviciilor comunale, pronunțarea unei noi hotărâri în această parte, prin care pretenția respectivă să fie admisă integral, menținerea în rest a deciziei din 16 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău și compensarea cheltuielilor de achitare a taxei de stat (vol. II, f.d. 79-101).

În motivarea recursului, recurenta CCL „Nr. 73“ a susținut că instanțele ierarhic inferioare nu au ținut cont de faptul că ÎCS „Nord-Activ“ SRL, succesorul în drepturi al „Sindromin“ SRL, se eschivează de la încheierea contractului de prestare a serviciilor comunale și de la primirea facturilor de expediție și a chitanțelor de plată a serviciilor comunale, cu toate că utilizează în scopuri comerciale patrimoniul comun al blocului locativ amplasat pe XXXXX.

În continuare, recurenta a invocat că instanța de apel nu a aplicat legea care urma a fi aplicată, și anume art. 514 din Codul civil, precizând că ÎCS „Nord-Activ“ SRL, succesorul în drepturi al „Sindromin“ SRL, din momentul obținerii dreptului de proprietate asupra încăperilor din blocul locativ gestionat de CCL „Nr.

73“, a obținut atât drepturi, cât și obligații în privința patrimoniului comun, luând în considerare că în conformitate cu art. 6 alin. (4) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, proprietatea comună din condominiu nu poate fi înstrăinată separat de dreptul de proprietate asupra locuințelor (încăperilor) din condominiu.

În același context, recurenta a subliniat că din faptul juridic al dobândirii de către ÎCS „Nord-Activ“ SRL a încăperilor menționate, a rezultat obligația ÎCS „Nord-Activ“ SRL de a contribui la întreținerea nu doar a acestor încăperi, ci și la întreținerea patrimoniului comun, ceea ce înseamnă că instanța de apel nu a aplicat prevederile art. 8 alin. (1) și (2) lit. a), d) și h), 9 alin. (1), 512 alin. (1), 572 alin. (1)-(2), 513 alin. (1) și 315 alin. (1)-(2) și (6) din Codul civil, prevederile art. 5, 12 alin. (1), 14 alin. (1), (2) și (4), 20 alin. (1) lit. d), l) și m), 21 lit. a), c), d), e) și f), 22 alin. (1)-(2), 23 alin. (2), 26 alin. (1) și (5) lit. j), 29 alin. (1) lit. c), 32 alin. (1) lit. a), b) și c) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, precum și prevederile 1, 2, 7 lit. d), 8, 17 și 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 februarie 2002.

Mai mult, recurenta a notat că instanța de apel nu a aplicat prevederile pct. 5 din anexa nr. 1 la 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, astfel încât instanța de apel nu a ținut cont de faptul că o parte din mijloacele bănești achitate pentru deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice are caracter de acumulare și se utilizează inclusiv pentru înlăturarea avariilor.

În continuare, recurenta a afirmat că instanța de apel a interpretat eronat prevederile pct. 8 din anexa nr. 4 la Instrucțiunea privind completarea formularului tipizat de document primar cu regim special „Factură fiscală“, aprobată prin Ordinul Ministerului Finanțelor nr. 115 din 06 septembrie 2010, în condițiile în care „Sindromin“ SRL se eschiva de la încheierea contractelor și prezentarea rechizitelor bancare, iar recurenta, necunoscând rechizitele bancare ale „Sindromin“ SRL, nu avea posibilitatea obiectivă de a elibera facturi fiscale pentru serviciile prestate.

Aici, recurenta a relatat că abia la data de 11 mai 2017, după ce a luat cunoștință de materialele prezentei cauze, la care „Sindromin“ SRL a anexat contracte încheiate cu alte persoane juridice, recurenta a aflat care sunt rechizitele bancare ale „Sindromin“ SRL și, respectiv, a eliberat facturile fiscale.

Astfel, recurenta a declarat că deși instanța de apel a făcut trimitere la Instrucțiunea privind modul de completare a facturii, aprobată prin Ordinul Ministerului Finanțelor nr. 47 din 31 martie 2010, aceasta nu a luat în considerare faptul că potrivit art. 19 alin. (2) din Legea contabilității nr. 113 din

27 aprilie 2007, documentele primare se întocmesc în timpul efectuării operațiunii, dar dacă aceasta este imposibil – nemijlocit după efectuarea operațiunii sau după producerea evenimentului.

Recurenta a mai indicat că instanța de apel a aplicat eronat analogia legii sau analogia dreptului, or după cum prevede Recomandarea Plenului Curții Supreme de Justiție nr. 88 din 25 februarie 2016 cu privire la modul de aplicare a unor dispoziții legale la soluționarea pricinilor ce țin de prestarea serviciilor publice de gospodărie comunală, încheierea unui contract de prestare a serviciului public este nu doar o obligație legală a prestatorului de serviciu, dar și a consumatorului, iar în caz de prestare a serviciilor publice de gospodărie comunală în lipsa contractelor încheiate cu consumatorii, aceștia sunt obligați să achite contravaloarea serviciilor prestate.

În continuare, recurenta a punctat că au fost încălcate prevederile art. 4, 7, 8 alin. (1) și 54 alin. (1) din Constituția Republicii Moldova, cât și prevederile art. 1 și 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

La 04 februarie 2019, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa intimătei ÎCS „Nord-Activ“ SRL copia cererii de recurs depuse de CCL „Nr. 73“ împotriva deciziei din 16 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău (vol. II, f.d. 128).

Intimata ÎCS „Nord-Activ“ SRL nu și-a valorificat dreptul de a depune referință la recursul declarat de CCL „Nr. 73“.

La 28 februarie 2019, CCL „Nr. 73“ a depus recurs suplimentar împotriva deciziei din 16 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău (vol. II, f.d. 156-159).

În motivarea recursului suplimentar, recurenta CCL „Nr. 73“ a făcut referire la deciziile Curții Constituționale nr. 1 din 14 iulie 2011, nr. 7 din 30 decembrie 2011 și nr. 16 din 09 februarie 2018, prin care a fost verificată constituționalitatea unor prevederi 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 februarie 2002.

Recurenta a menționat că în conformitate cu art. 12 alin. (4) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, proprietarii participă la cheltuielile pentru întreținerea și reparația proprietății comune în condominiu, iar conform art. 14 alin. (4) din aceeași lege, mărimea plăților obligatorii ale fiecărui proprietar pentru întreținerea și reparația proprietății comune din condominiu este proporțională cotei-părți a acestuia.

Astfel, recurenta consideră că ÎCS „Nord-Activ“ SRL, în calitate de succesor în drepturi al „Sindromin“ SRL, odată cu obținerea dreptului de proprietate asupra încăperilor din blocul locativ gestionat de CCL „Nr. 73“, este obligată să contribuie financiar la întreținerea și reparația proprietății comune din acest bloc.

De asemenea, recurenta a invocat practica judiciară constantă a Curții Supreme de Justiție în spețe similare, făcând trimitere la deciziile din 12 noiembrie 2014 și 06 mai 2015 ale Curții Supreme de Justiție.

La 01 martie 2019, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa intimătei ÎCS „Nord-Activ“ SRL copia cererii de recurs suplimentar depuse de CCL „Nr. 73“ împotriva deciziei din 16 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău (vol. II, f.d. 160).

Intimata ÎCS „Nord-Activ“ SRL nu și-a valorificat dreptul de a depune referință la recursul suplimentar declarat de CCL „Nr. 73“.

Prin încheierea din 20 martie 2019 a Curții Supreme de Justiție, recursurile declarate de ÎCS „Nord-Activ“ SRL, succesor în drepturi al „Sindromin“ SRL și de CCL „Nr. 73“ au fost considerate admisibile (vol. II, f.d. 164).

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

După cum rezultă din materialele dosarului, și anume din fișa de însoțire nr. 11856, la 19 noiembrie 2018, instanța de apel a expediat copia deciziei integrale din 16 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău în adresa recurenților ÎCS „Nord-Activ“ SRL și CCL „Nr. 73“ (vol. II, f.d. 66). Însă, la materialele dosarului nu sunt anexate probe privind recepționarea de către recurenții ÎCS „Nord-Activ“ SRL și CCL „Nr. 73“ a copiei deciziei integrale din 16 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău.

În afară de aceasta, instanța de recurs evidențiază că decizia contestată a fost publicată pe portalul instanțelor naționale de judecată la data de 31 octombrie 2018.

Prin urmare, instanța de recurs consideră că atât recurenta ÎCS „Nord-Activ“ SRL, care a declarat recursul la 13 decembrie 2018, cât și recurenta CCL „Nr. 73“, care a declarat recursul la 17 ianuarie 2019, s-a conformat prevederilor legale, încadrându-se în termenul de declarare a recursului prevăzut la art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă.

Verificând decizia din 16 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău în limitele controlului de legalitate, în raport cu criticele invocate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că se impune respingerea recursului declarat de ÎCS „Nord-Activ“ SRL, succesor în drepturi al „Sindromin“ SRL, admiterea recursului declarat de CCL „Nr. 73“, casarea deciziei din 16 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău în partea respingerii pretențiilor înaintate de CCL „Nr. 73“ împotriva ÎCS „Nord-Activ“ SRL, succesor în drepturi al „Sindromin“ SRL, cu privire la încasarea datoriei la achitarea serviciilor comunale și a taxei de stat, casarea integrală a hotărârii din 25 mai 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Central, și pronunțarea unei noi hotărâri în partea casată a deciziei din 16 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, de admitere integrală a pretențiilor înaintate de CCL „Nr. 73“ împotriva ÎCS „Nord-Activ“ SRL, succesor în drepturi al „Sindromin“ SRL, cu privire la încasarea datoriei la achitarea serviciilor comunale în sumă de 34 768, 8 lei și a taxei de stat în sumă de 2 497, 5 lei, iar în rest, în partea admiterii pretenției înaintate de CCL „Nr. 73“ împotriva ÎCS „Nord-Activ“ SRL, succesor în drepturi al „Sindromin“ SRL, cu privire la încasarea datoriei la achitarea cheltuielilor de

pregătire a sistemului termic pentru sezonul de iarnă, și în partea admiterii parțiale a pretenției înaintate de CCL „Nr. 73“ împotriva ÎCS „Nord-Activ“ SRL, succesor în drepturi al „Sindromin“ SRL, cu privire la încasarea taxei de stat, de menținere a deciziei din 16 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, pentru motivele ce se succed.

Conform art. 442 alin. (1) din 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.

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

Art. 445 alin. (1) lit. b) din Codul de procedură civilă stipulează că 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.

Colegiul constată că la 07 octombrie 2016, CCL „Nr. 73“ a depus cerere de chemare în judecată împotriva „Sindromin“ SRL cu privire la încasarea datoriei la achitarea serviciilor comunale în sumă de 34 768, 8 lei și a datoriei la achitarea cheltuielilor de pregătire a sistemului termic pentru sezonul de iarnă în sumă de 1 221, 81 lei (vol. I, f.d. 4-10).

CCL „Nr. 73“ și-a întemeiat acțiunea pe decizia adunării generale a membrilor CCL „Nr. 73“ din 26 decembrie 2009 și pe pct. 8 din decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 13/5 din 27 decembrie 2007 cu privire la aprobarea tarifelor pentru chirie, deservirea blocului locativ, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului.

În conformitate cu art. 514 din Codul civil în redacția în vigoare la data relevantă speței, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Art. 3 alin. (1) lit. c) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000 statuează că efectul acestei legi se extinde și asupra cooperativelor de construcție a locuințelor.

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

Așadar, art. 12 alin. (4) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000 conține temeiul obligației proprietarilor, adică a persoanelor fizice sau juridice ori a grupului de persoane care posedă, folosesc și dispun de bunurile imobiliare ce le aparțin în condominiu, de a participa la cheltuielile pentru întreținerea și reparația proprietății comune în condominiu.

Potrivit art. 14 alin. (4) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000 în redacția în vigoare până la data de 17 aprilie 2015, mărimea plăților obligatorii ale fiecărui proprietar (chiriaș, arendaș) pentru întreținerea și reparația proprietății comune din condominiu este proporțională cotei-părți a

acestua și se stabilește conform Normelor de defalcare a mijloacelor pentru exploatarea tehnică și reparația fondului locativ.

În conformitate cu art. 14 alin. (4) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000 în redacția în vigoare începând cu data de 17 aprilie 2015, mărimea plății pentru întreținerea și reparația proprietății comune din blocul locativ este proporțională cotei-părți deținute de fiecare proprietar/chiriaș al locuinței și se determină conform tarifului aprobat în modul stabilit.

În aceeași ordine de idei, Colegiul observă că CCL „Nr. 73“ gestionează blocul locativ amplasat pe XXXXX, iar din extrasul din Registrul bunurilor imobile, rezultă că la situația din 02 octombrie 2012, „Sindromin“ SRL deținea cu drept de proprietate următoarele încăperi în blocul locativ nominalizat: 69, 15% din încăperea nelocativă cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 564, 4 m²; încăperea nelocativă cu nr. cadastral YYYYY, cu suprafața de 85, 1 m²; și încăperea nelocativă cu nr. cadastral ZZZZZ, cu suprafața de 316, 3 m² (vol. I, f.d. 18-20).

După cum rezultă din materialele cauzei, și anume din actul adițional cu privire la modificările și completările înscrise în statutul ÎCS „Nord-Activ“ SRL, această întreprindere s-a reorganizat prin fuziune cu absorbția inclusiv a „Sindromin“ SRL, fiind succesorul în drepturi și obligații al „Sindromin“ SRL (vol. II, f.d. 15).

Astfel, prin încheierea din 15 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău, s-a înlocuit „Sindromin“ SRL cu succesorul în drepturi ÎCS „Nord-Activ“ SRL (vol. II, f.d. 20-21).

Colegiul decelează că în final, CCL „Nr. 73“ a pretins de la ÎCS „Nord-Activ“ SRL, succesor în drepturi al „Sindromin“ SRL, încasarea datoriei acumulate de „Sindromin“ SRL la achitarea serviciilor comunale în sumă de 34 768, 8 lei și la achitarea cheltuielilor de pregătire a sistemului termic pentru sezonul de iarnă în sumă de 1 221, 81 lei, pentru perioada 07 septembrie 2013 – 07 septembrie 2016.

Potrivit pct. 1 din decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 13/5 din 27 decembrie 2007 cu privire la aprobarea tarifelor pentru chirie, deservirea blocului locativ, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului, a fost aprobat tariful lunar pentru deservirea blocului locativ, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului în mărime de 1 leu pentru un metru pătrat de suprafață utilă, aplicat cetățenilor care locuiesc în apartamente (privatizate, neprivatizate) din blocurile locative (municipale, departamentale și cămine).

Conform pct. 8 din decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 13/5 din 27 decembrie 2007 cu privire la aprobarea tarifelor pentru chirie, deservirea blocului locativ, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului, s-a recomandat asociațiilor proprietarilor de locuințe privatizate și asociațiilor de coproprietari în condominiu să aplice tarifele pentru deservirea blocului locativ, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din

interiorul blocului, aprobate prin prezenta decizie.

În context, Colegiul relevă că potrivit pct. 2 lit. a) din decizia adunării generale a membrilor CCL „Nr. 73“ din 26 decembrie 2009, s-a decis ca tariful lunar pentru deservirea blocului locativ de pe XXXXX, și pentru deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul acestui bloc, aplicat agenților economici, să fie în mărime de cel puțin 1 leu pentru un metru pătrat de suprafață utilă (vol. I, f.d. 11-13).

Colegiul subliniază că tariful aprobat de adunarea generală a membrilor CCL „Nr. 73“ la data de 26 decembrie 2009, în calitate de gestionar al blocului locativ de pe XXXXX, se încadrează în limitele prevăzute prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 13/5 din 27 decembrie 2007 cu privire la aprobarea tarifelor pentru chirie, deservirea blocului locativ, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului.

În continuare, Colegiul reține că în conformitate cu art. 14 alin. (2) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000 în redacția în vigoare până la data de 17 aprilie 2015, proprietarii locuințelor, precum și chiriașii și arendașii locuințelor aflate în proprietate de stat sau municipală răspund de neachitarea în termen a plăților pentru locuințele (încăperile) ce le aparțin sau pe care le arendează, precum și pentru serviciile comunale, conform contractelor încheiate direct cu prestatorii de servicii. Adunarea generală a membrilor (reprezentanților) asociației de coproprietari poate prevedea posibilitatea vărsării unor plăți (plăți pentru întreținerea și reparația proprietății comune, o parte din plăți pentru serviciile comunale), în conformitate cu contractul de închiriere sau de arendă, direct la contul asociației. Încasarea plăților pentru serviciile comunale și alte servicii poate fi efectuată, de asemenea, în baza contractului încheiat între asociație și prestatorii de servicii și contractului încheiat între proprietari (chiriași, arendași) și asociație.

În conformitate cu art. 14 alin. (1)-(2) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000 în redacția în vigoare începând cu data de 17 aprilie 2015, 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 condominiul) 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.

Instanțele ierarhic inferioare au concluzionat, în temeiul art. 14 alin. (1)-(2) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000 în redacția în vigoare începând cu data de 17 aprilie 2015, că lipsa unui contract încheiat între CCL „Nr. 73“ și „Sindromin“ SRL privind prestarea serviciilor publice de gospodărie comunală exonerează proprietarul încăperilor cu nr. cadastrale XXXXX, YYYYY și ZZZZZ de obligația de achitare a serviciilor respective.

De asemenea, prima instanță a reținut ca fiind relevant și faptul că „Sindromin“ SRL a încheiat contracte direct cu furnizorii serviciilor comunale.

În această conjunctură, Colegiul conchide că instanțele ierarhic inferioare eronat au determinat lipsa unui contract încheiat între CCL „Nr. 73“ și „Sindromin“ SRL privind prestarea serviciilor publice de gospodărie comunală ca reprezentând o circumstanță ce exonerează proprietarul încăperilor cu nr. cadastrale XXXXX, YYYYYY și ZZZZZZ, adică în prezent – ÎCS „Nord-Activ“ SRL, de obligația de achitare în beneficiul CCL „Nr. 73“ a serviciilor respective.

Or, conform art. 3 alin. (1) lit. f) din Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402 din 24 octombrie 2002, serviciile de administrare a fondului locativ public și privat se atribuie la categoria serviciilor publice de gospodărie comunală, iar în temeiul prevederilor art. 25 alin. (5) din aceeași lege, pe care instanțele ierarhic inferioare nu le-au aplicat, 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), și anume pot solicita pe cale judecătorească încasarea sumelor datorate.

Rațiunea legiuitorului în instituirea normei citate constă în aceea că încheierea unui contract de prestare a serviciului public este nu doar obligația legală a prestatorului de serviciu, ci și a consumatorului. În caz contrar, eschivarea consumatorilor de la încheierea contractelor de prestare a serviciilor comunale și, respectiv, de la achitarea costului acestor servicii, ar avantaja în mod discriminatoriu consumatorii care nu se află în relații contractuale cu prestatorii serviciilor comunale, dar beneficiază de aceleași servicii ca și consumatorii de bună-credință, care au încheiat contractele corespunzătoare și suportă cheltuieli în acest sens.

Totodată, Colegiul relevă că sintagma „agent economic“ de la art. 25 alin. (5) din Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402 din 24 octombrie 2002 înglobează și gestionarul fondului locativ, atâta timp cât acesta are împuterniciri pentru executarea obligațiilor ce țin de administrarea, întreținerea și exploatarea fondului locativ, inclusiv prin prisma deservirii blocului locativ, deservirii tehnice și a reparației echipamentelor tehnice din interiorul blocului pe care îl gestionează.

Prin urmare în speță, luând în considerare că CCL „Nr. 73“ gestionează blocul locativ amplasat pe XXXXX, iar în perioada 07 septembrie 2013 – 07 septembrie 2016, „Sindromin“ SRL deținea cu drept de proprietate 69, 15% din încăperea nelocativă cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 564, 4 m², încăperea nelocativă cu nr. cadastral YYYYYY, cu suprafața de 85, 1 m² și încăperea nelocativă cu nr. cadastral ZZZZZZ, cu suprafața de 316, 3 m², persistă temeiul legal de achitare de către ÎCS „Nord-Activ“ SRL, în calitate de succesor în drepturi al „Sindromin“ SRL, a serviciilor comunale, și anume a serviciilor ce țin de deservirea blocului locativ, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului de pe XXXXX, pentru perioada 07 septembrie 2013 – 07 septembrie 2016.

În această privință, Colegiul nu consideră a fi relevant argumentul precum că „Sindromin“ SRL a încheiat contracte direct cu furnizorii serviciilor comunale,

argument pe care l-a reținut prima instanță.

Or, chiar dacă „Sindromin“ SRL avea dreptul, în temeiul art. 14 din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, să încheie contracte direct cu furnizorii serviciilor comunale, după cum rezultă din materialele cauzei, „Sindromin“ SRL a încheiat doar contracte privind furnizarea serviciilor de alimentare cu apă și recepționare a apelor uzate, furnizarea energiei electrice, transportarea deșeurilor menajere solide și livrarea energiei termice în apă caldă, nu și contracte privind deservirea blocului locativ, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului, a căror prestator este CCL „Nr. 73“ (vol. I, f.d. 143-152).

Drept urmare, pentru perioada 07 septembrie 2013 – 07 septembrie 2016, datoria ÎCS „Nord-Activ“ SRL față de CCL „Nr. 73“ la achitarea serviciilor comunale este în sumă de 34 768, 8 lei, ținând cont că „Sindromin“ SRL deținea cu drept de proprietate în perioada nominalizată încăperi cu suprafața totală de 965, 8 m², iar tariful lunar constituie 1 leu, pentru fiecare metru pătrat, în baza deciziei adunării generale a membrilor CCL „Nr. 73“ din 26 decembrie 2009.

La fel, Colegiul observă că în conformitate cu art. 14 alin. (3) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000 în redacția în vigoare începând cu data de 17 aprilie 2015, 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.

La materialele cauzei se află un șir de facturi fiscale eliberate de CCL „Nr. 73“ cu privire la plata de către „Sindromin“ SRL a serviciilor de deservire a blocului în baza tarifului aprobat prin decizia adunării generale a membrilor CCL „Nr. 73“ din 26 decembrie 2009, și anume: factura fiscală seria WA nr. 1536233 din 15 mai 2017 în sumă de 5 794, 8 lei pentru perioada 01 iulie 2013 – 31 decembrie 2013, factura fiscală seria WA nr. 1536234 din 15 mai 2017 în sumă de 5 794, 8 lei pentru perioada 01 ianuarie 2014 – 30 iunie 2014, factura fiscală seria WA nr. 1536235 din 15 mai 2017 în sumă de 5 794, 8 lei pentru perioada 01 iulie 2014 – 31 decembrie 2014, factura fiscală seria WA nr. 1536237 din 15 mai 2017 în sumă de 5 794, 8 lei pentru perioada 01 ianuarie 2015 – 30 iunie 2015, factura fiscală seria WA nr. 1536238 din 15 mai 2017 în sumă de 5 794, 8 lei pentru perioada 01 iulie 2015 – 31 decembrie 2015, factura fiscală seria WA nr. 1536239 din 15 mai 2017 în sumă de 5 794, 8 lei pentru perioada 01 ianuarie 2016 – 30 iunie 2016 și factura fiscală seria WA nr. 1536240 din 15 mai 2017 în sumă de 5 794, 8 lei pentru perioada 01 iulie 2016 – 31 decembrie 2016 (vol. II, f.d. 205-211).

Aici, ÎCS „Nord-Activ“ SRL a invocat că deși CCL „Nr. 73“ prestează anumite servicii proprietarilor încăperilor locative și nelocative din blocul locativ amplasat pe XXXXX, aceasta nu i-a eliberat „Sindromin“ SRL niciun document primar care ar confirma acordarea serviciilor, ceea ce contraveni art. 17, 19 și 20 alin. (1) lit. b) din Legea contabilității nr. 113 din 27 aprilie 2007, precum și pct. 8 din Instrucțiunea privind completarea formularului tipizat de document primar cu regim special „Factură fiscală“, aprobată prin Ordinul Ministerului Finanțelor nr.

115 din 06 septembrie 2010.

Instanțele ierarhic inferioare au concluzionat că CCL „Nr. 73“ nu i-a eliberat „Sindromin“ SRL facturi fiscale care ar confirma acordarea de către CCL „Nr. 73“ a serviciilor de deservire a blocului locativ, deservire tehnică și reparație a echipamentelor tehnice din interiorul blocului, din motiv că facturile fiscale pe care le-a prezentat CCL „Nr. 73“, nu i-au fost expediate „Sindromin“ SRL și recepționate de către aceasta sub semnătură.

În această conjunctură, Colegiul conchide că instanțele ierarhic inferioare a interpretat în mod eronat prevederile pct. 8 din anexa nr. 4 la Instrucțiunea privind completarea formularului tipizat de document primar cu regim special „Factură fiscală“, aprobată prin Ordinul Ministerului Finanțelor nr. 115 din 06 septembrie 2010, în condițiile în care „Sindromin“ SRL în mod cert se eschiva de la încheierea contractelor și prezentarea rechizitelor bancare, invocând încheierea contractelor direct cu prestatorii serviciilor comunale, iar CCL „Nr. 73“, necunoscând rechizitele bancare ale „Sindromin“ SRL, nu avea posibilitatea obiectivă de a elibera facturi fiscale pentru serviciile prestate.

Astfel, după ce CCL „Nr. 73“ a luat cunoștință de materialele prezentei cauze, la care „Sindromin“ SRL a anexat contracte încheiate cu alte persoane juridice, CCL „Nr. 73“ a aflat care sunt rechizitele bancare ale „Sindromin“ SRL și, respectiv, a eliberat facturile fiscale.

Ca efect, deși instanțele ierarhic inferioare au făcut trimitere la Instrucțiunea privind modul de completare a facturii, aprobată prin Ordinul Ministerului Finanțelor nr. 47 din 31 martie 2010, acestea nu au luat în considerare faptul că potrivit art. 19 alin. (2) din Legea contabilității nr. 113 din 27 aprilie 2007, documentele primare se întocmesc în timpul efectuării operațiunii, dar dacă aceasta este imposibil – nemijlocit după efectuarea operațiunii sau după producerea evenimentului, dispoziție aplicabilă prezentei spețe.

În consecință, având în vedere că instanțele ierarhic inferioare nu au aplicat prevederile art. 25 alin. (5) din Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402 din 24 octombrie 2002 și ale art. 19 alin. (2) din Legea contabilității nr. 113 din 27 aprilie 2007, fiind astfel eronat apreciate probele, instanța de recurs poate să corecteze eroarea comisă de instanțele ierarhic inferioare, și anume să admită integral pretenția înaintată de CCL „Nr. 73“ împotriva ÎCS „Nord-Activ“ SRL cu privire la încasarea datoriei la achitarea serviciilor comunale în sumă de 34 768, 8 lei, pentru perioada 07 septembrie 2013 – 07 septembrie 2016.

În continuare, Colegiul notează că CCL „Nr. 73“ a pretins de la ÎCS „Nord-Activ“ SRL, succesori în drepturi al „Sindromin“ SRL, încasarea datoriei acumulate de „Sindromin“ SRL la achitarea cheltuielilor de pregătire a sistemului termic pentru sezonul de iarnă în sumă de 1 221, 81 lei, și anume pentru sezoanele de iarnă 2014-2015, 2015-2016 și 2016-2017.

Aici, Colegiul punctează că obligația fiecărui proprietar de a contribui la întreținerea și reparația proprietății comune din condominiu, inclusiv în scopul de pregătire a sistemului termic pentru sezonul de iarnă, este proporțională cotei-părți a proprietarului și se circumscrie normei de la art. 14 alin. (4) din Legea

condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000.

CCL „Nr. 73“ a invocat că pentru perioada 07 septembrie 2013 – 07 septembrie 2016, datoria „Sindromin“ SRL la achitarea cheltuielilor de pregătire a sistemului termic pentru sezonul de iarnă este în sumă de 1 221, 81 lei, luând în considerare că suprafața totală a blocul locativ amplasat pe XXXXX, este de 9 205, 9 m², în care „Sindromin“ SRL deținea cu drept de proprietate în perioada de referință încăperi cu suprafața totală de 965, 8 m², adică 10, 49% din suprafața totală a blocului, iar cheltuielile respective pentru întreg blocul în perioada nominalizată au fost de 11 647, 38 lei.

În susținerea acestei pretenții, CCL „Nr. 73“ a prezentat copia contractului nr. 5/4 din 07 octombrie 2014, încheiat între „Alisidora-SVV“ SRL și CCL „Nr. 73“, prin care „Alisidora-SVV“ SRL și-a asumat obligația de a spăla și proba hidraulica sistemului de încălzire la prețul de 4 183, 34 lei; copia contractului nr. 8 din 02 octombrie 2015, încheiat între ÎI „Dragomir Natalia“ și CCL „Nr. 73“, prin care ÎI „Dragomir Natalia“ și-a asumat obligația de a spăla sistemul centralizat de încălzire la prețul de 3 265, 3 lei; și copia contractului nr. 29 din 21 septembrie 2016, încheiat între „Alisidora-SVV“ SRL și CCL „Nr. 73“, prin care „Alisidora-SVV“ SRL și-a asumat obligația de a spăla și proba hidraulica sistemului de încălzire la prețul de 4 198, 49 lei (vol. II, f.d. 28; 31; 35).

La fel, CCL „Nr. 73“ a prezentat copia procesului-verbal de recepție a lucrărilor executate de către „Alisidora-SVV“ SRL în octombrie 2014 în sumă de 4 183, 34 lei, copia procesului-verbal de recepție a lucrărilor îndeplinite de către ÎI „Dragomir Natalia“ în octombrie 2015 în sumă de 3 265, 3 lei și copia procesului-verbal de recepție a lucrărilor executate de către „Alisidora-SVV“ SRL în septembrie 2016 în sumă de 4 198, 49 lei (vol. II, f.d. 29; 33; 39).

De asemenea, CCL „Nr. 73“ a prezentat copia facturii fiscale corectate seria JA nr. 2330546 din 21 octombrie 2014 cu privire la executarea de către „Alisidora-SVV“ SRL a lucrării de spălare și probare hidraulică a sistemului de încălzire la prețul de 4 183, 34 lei, precum și copia ordinului de plată nr. 3 din 06 octombrie 2015 privind achitarea de către CCL „Nr. 73“ a sumei de 4 183, 34 lei conform contractului nr. 5/4 din 07 octombrie 2014; copia facturii de expediție seria WA nr. 0362588 din 05 noiembrie 2015 cu privire la executarea de către ÎI „Dragomir Natalia“ a lucrării de spălare a sistemului centralizat de încălzire la prețul de 3 265, 3 lei, precum și copia ordinului de plată nr. 11 din 30 octombrie 2015 privind achitarea de către CCL „Nr. 73“ a sumei de 3 265, 3 lei conform contractului nr. 8 din 02 octombrie 2015; și copia facturii fiscale seria JA nr. 4313685 din 28 septembrie 2016 cu privire la executarea de către „Alisidora-SVV“ SRL a lucrării de spălare și probarea hidraulicii sistemului de încălzire la prețul de 4 198, 49 lei, precum și copia ordinului de plată nr. 76 din 27 septembrie 2016 privind achitarea de către CCL „Nr. 73“ a sumei de 4 198, 49 lei conform contractului nr. 29 din 21 septembrie 2016 (vol. II, f.d. 27; 30; 32; 34; 36; 38).

Înscrisurile nominalizate confirmă cu certitudine suportarea de către CCL „Nr. 73“, în calitate de gestionar al blocul locativ amplasat pe XXXXX, a

cheltuielilor de pregătire a sistemului termic pentru sezoanele de iarnă 2014-2015, 2015-2016 și 2016-2017 în sumă totală de 11 647, 38 lei, care, în conformitate cu art. 14 alin. (4) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, urmează a fi repartizate spre achitare fiecărui proprietar (chiriaș, arendaș) proporțional cotei-părți a acestuia în condominiu, ÎCS „Nord-Activ“ SRL, în calitate de succesor în drepturi al „Sindromin“ SRL, revenindu-i spre achitare suma de 1 221, 81 lei, după cum corect a concluzionat instanța de apel.

În acest sens, Colegiul consideră că este neîntemeiat argumentul ÎCS „Nord-Activ“ SRL precum că în contradicție cu prevederile art. 372 alin. (1) și 119¹ alin. (2) din Codul de procedură civilă, instanța de apel a dispus anexarea la materialele dosarului a probelor pe care CCL „Nr. 73“ nu le-a prezentat în primă instanță, dar pe care și-a întemeiat pretenția privind încasarea datoriei la achitarea cheltuielilor de pregătire a sistemului termic pentru sezonul de iarnă în sumă de 1 221, 81 lei.

Or, după cum rezultă din materialele dosarului, și anume din procesul-verbal al ședinței de judecată în prima instanță din data de 19 mai 2017, CCL „Nr. 73“ a solicitat anexarea înscrisurilor, dar prin încheierea protocolară a primei instanțe, această solicitare neîntemeiat a fost respinsă, din motiv că înscrisurile nu au tangență cu cauza (vol. I, f.d. 179-180).

Astfel, instanța de apel a acordat deplină eficiență prevederilor art. 372 alin. (1) din Codul de procedură civilă, conform cărora, părțile și alți participanți la proces au dreptul să prezinte noi probe dacă acestea respectă prevederile art. 119¹ alin. (2), dacă acestea nu au fost reclamate de către prima instanță la cererea participanților la proces sau dacă au fost restituite în mod nejustificat de către prima instanță.

De asemenea, Colegiul consideră că este neîntemeiat argumentul ÎCS „Nord-Activ“ SRL precum că în factura fiscală seria JA nr. 2330546 din 21 octombrie 2014, la compartimentul „Denumirea mărfurilor, serviciilor și codul nomenclator al mărfii“, este înscrisă pregătirea instalațiilor de încălzire către sezonul rece 2013-2014, cu toate că anume în baza acestei facturi fiscale, CCL „Nr. 73“ a solicitat încasarea cheltuielilor de pregătire a sistemului termic pentru sezonul de iarnă 2014-2015.

Or, factura fiscală seria JA nr. 2330546 din 21 octombrie 2014 a fost rectificată la compartimentul „Denumirea mărfurilor, serviciilor și codul nomenclator al mărfii“, fiind înscrisă anume pregătirea instalațiilor de încălzire către sezonul rece 2014-2015, fapt confirmat și de către executorul lucrării „Alisidora-SVV“ SRL prin scrisoarea nr. 19 din 27 decembrie 2017, anexată la materialele cauzei (vol. II, f.d. 26).

Colegiul consideră că este neîntemeiat și argumentul ÎCS „Nord-Activ“ SRL precum că în factura fiscală seria JA nr. 4313685 din 28 septembrie 2016 și în factura de expediție seria WA nr. 0362588 din 05 noiembrie 2014, la compartimentul „Primit bunurile“ lipsește ștampila și semnătura reprezentantului CCL „Nr. 73“, ceea ce ar însemna că CCL „Nr. 73“ nu a beneficiat de serviciile respective, având în vedere că potrivit pct. 11 subpct. 14) din Instrucțiunea privind modul de completare a facturii, aprobată prin Ordinul Ministerului Finanțelor nr.

47 din 31 martie 2010, în rândul 13 „Primit, beneficiar” pe exemplarul doi al facturii se indică funcția, numele, prenumele persoanei responsabile din partea beneficiarului care confirmă faptul beneficierii de servicii/lucrări prin aplicarea semnături și a ștampilei.

Or, în contradicție cu alegația ÎCS „Nord-Activ” SRL, în factura fiscală seria JA nr. 4313685 din 28 septembrie 2016, ca și în și în factura de expediție seria WA nr. 0362588 din 05 noiembrie 2015, la compartimentul „Primit bunurile” este aplicată ștampila și semnătura reprezentantului CCL „Nr. 73”.

În continuare, cu referire la argumentul ÎCS „Nord-Activ” SRL precum că pretenția CCL „Nr. 73” privind încasarea datoriei la achitarea serviciilor comunale nu urma a fi înaintată separat de pretenția privind încasarea datoriei la achitarea cheltuielilor de pregătire a sistemului termic pentru sezonul de iarnă, aceste cheltuieli incluzându-se în categoria serviciilor comunale, Colegiul evidențiază că în conformitate cu prevederile pct. 5 din anexa nr. 1 la 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, o parte din mijloacele bănești achitate pentru deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice are caracter de acumulare și se utilizează inclusiv pentru înlăturarea avariilor, spre deosebire de cheltuielile de pregătire a sistemului termic pentru sezonul de iarnă.

Astfel în ansamblu, ținând cont de natura litigiului și de marja de apreciere a instanței de judecată, Colegiul consideră că a examinat principalele întrebări juridice puse în prezenta speță (hotărârea în cauza Centrul pentru Resurse Juridice în numele lui Valentin Câmpeanu v. România din 17 iulie 2014).

În continuare, Colegiul notează că potrivit art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

În speță, cheltuielile de judecată suportate de CCL „Nr. 73” sunt constituite exclusiv din cheltuielile de plată a taxei de stat în sumă de 2 700 lei, și anume din: taxa de stat în sumă de 1 080 lei la depunerea cererii de chemare în judecată, taxa de stat în sumă de 1 080 lei la depunerea cererii de apel și taxa de stat în sumă de 540 lei la depunerea cererii de recurs, achitări probate prin ordinele de plată nr. 46349 din 07 octombrie 2016, nr. 01 din 13 decembrie 2017, nr. 01 din 14 mai 2018 și nr. 02 din 14 ianuarie 2019 (vol. I, f.d. 3; vol. II, f.d. 8; 25; 78).

Luând în considerare că în final, pretențiile CCL „Nr. 73” sunt admise integral, iar instanța de apel a dispus încasarea în beneficiul CCL „Nr. 73”, din conținutul ÎCS „Nord-Activ” SRL, a taxei de stat în sumă de 202, 5 lei, decizia instanței de apel fiind menținută în această parte, Colegiul consideră imperativ de a-i compensa CCL „Nr. 73” cheltuielile de plată a taxei de stat în sumă de 2 497, 5 lei.

Având în vedere problemele de drept invocate în speță, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul declarat de ÎCS „Nord-Activ“ SRL, succesor în drepturi al „Sindromin“ SRL, a admite recursul declarat de CCL „Nr. 73“, a casa decizia din 16 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău în partea respingerii pretențiilor înaintate de CCL „Nr. 73“ împotriva ÎCS „Nord-Activ“ SRL, succesor în drepturi al „Sindromin“ SRL, cu privire la încasarea datoriei la achitarea serviciilor comunale și a taxei de stat, a casa integral hotărârea din 25 mai 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central, și a pronunța o nouă hotărâre în partea casată a deciziei din 16 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, de admitere integrală a pretențiilor înaintate de CCL „Nr. 73“ împotriva ÎCS „Nord-Activ“ SRL, succesor în drepturi al „Sindromin“ SRL, cu privire la încasarea datoriei la achitarea serviciilor comunale în sumă de 34 768, 8 lei și a taxei de stat în sumă de 2 497, 5 lei, iar în rest, în partea admitterii pretenției înaintate de CCL „Nr. 73“ împotriva ÎCS „Nord-Activ“ SRL, succesor în drepturi al „Sindromin“ SRL, cu privire la încasarea datoriei la achitarea cheltuielilor de pregătire a sistemului termic pentru sezonul de iarnă, și în partea admitterii parțiale a pretenției înaintate de CCL „Nr. 73“ împotriva ÎCS „Nord-Activ“ SRL, succesor în drepturi al „Sindromin“ SRL, cu privire la încasarea taxei de stat, de menține decizia din 16 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) și alin. (2)-(3) din 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 ÎCS „Nord-Activ“ SRL, succesor în drepturi al „Sindromin“ SRL.

Se admite recursul declarat de CCL „Nr. 73“.

Se casează decizia din 16 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău în partea respingerii pretențiilor înaintate de CCL „Nr. 73“ împotriva ÎCS „Nord-Activ“ SRL, succesor în drepturi al „Sindromin“ SRL, cu privire la încasarea datoriei la achitarea serviciilor comunale și a taxei de stat, se casează integral hotărârea din 25 mai 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central, și se pronunță o nouă hotărâre în partea casată a deciziei din 16 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, după cum urmează:

Se încasează în beneficiul CCL „Nr. 73“, din contul ÎCS „Nord-Activ“ SRL, suma de 34 768, 8 lei cu titlu de datorie la achitarea serviciilor comunale și taxa de stat în sumă de 2 497, 5 lei.

În rest, în partea admitterii pretenției înaintate de CCL „Nr. 73“ împotriva ÎCS „Nord-Activ“ SRL, succesor în drepturi al „Sindromin“ SRL, cu privire la încasarea datoriei la achitarea cheltuielilor de pregătire a sistemului termic pentru sezonul de iarnă, și în partea admitterii parțiale a pretenției înaintate de CCL „Nr. 73“ împotriva ÎCS „Nord-Activ“ SRL, succesor în drepturi al „Sindromin“ SRL,

cu privire la încasarea taxei de stat, se menține decizia din 16 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de CCL „Nr. 73“ împotriva ÎCS „Nord-Activ“ SRL, succesor în drepturi al „Sindromin“ SRL, cu privire la încasarea datoriei la achitarea serviciilor comunale, a datoriei la achitarea cheltuielilor de pregătire a sistemului termic pentru sezonul de iarnă și a taxei de stat.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecătorul

Tatiana Vieru

judecătorii

Maria Ghervas

Dumitru Mardari

Victor Burduh

Nina Vascan