



CURTEA SUPREMĂ DE JUSTIȚIE

DECIZIE

cu privire la admiterea recursului declarat de către lichidatorul Întreprinderii Municipale de Gestionare a Fondului Locativ nr. 20 din Chișinău în procedura falimentului, Viorel Purcel,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de către Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr. 20 din Chișinău în procedura falimentului împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Aleval-Service” și Societății cu Răspundere Limitată „Lina Modern”, cu privire la încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 27 aprilie 2023 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a respins apelul declarat de Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr. 20 din Chișinău și s-a menținut hotărârea din 26 ianuarie 2023 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru,

*(Dosarul nr. 2rac-203/23
NR. PIGD 2-22033844-01-2rac-25082023)*

Recursul declarat până la 01 septembrie 2023. Neelucidarea completă a circumstanțelor cauzei. Aprecierea evazivă a probelor.

Judecătoria Chișinău, sediul Centru, jud. G. Grozav,
Curtea de Apel Chișinău, jud. A. Bostan, G. Dașchevici, N. Budăi,

26 august 2026
Textul corespunde originalului

Examinând în lipsa părților recursului declarat de lichidatorul Întreprinderii Municipale de Gestionare a Fondului Locativ nr. 20 din Chișinău, în procedura falimentului Viorel Purcel,

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte*,

Ion Munteanu,

Elena Croitor, *judecători*,

constată următoarele:

ÎN FAPT

1. La 10 martie 2022, ÎMGFL nr. 20 din Chișinău în procedura falimentului a depus o cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Aleval-Service” și SRL „Lina Modern”, prin care a solicitat încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată.

2. În motivarea acțiunii, reclamanta a invocat că potrivit informației din Registrul bunurilor imobile, ap. 31 din mun. Chișinău, bd. Moscovei, nr. 3, a fost inițial înregistrat cu drept de proprietate pe numele SRL „Aleval-Service” în perioada 16 martie 2015-01 iunie 2021. Ulterior, începând cu 01 iunie 2021 dreptul de proprietate în privința imobilului menționat supra este înregistrat pe numele SRL „Lina Modern” în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 28 mai 2021.

3. Reprezentantul ÎMGFL nr. 20 din Chișinău în procedura falimentului a menționat, că potrivit informației privind furnizarea serviciilor locativ-comunale, pentru bunul imobil, a fost acumulată o datorie pentru consumul serviciilor locativ-comunale la 01 decembrie 2021 și anume: suma de 83 389,23 lei pentru consumul energiei termice/apa caldă (perioada martie 2017-decembrie 2021) și suma de 24 737,46 lei pentru deservirea blocului, transportarea deșeurilor, antena TV colectivă, deservirea echipamentului tehnic (perioada ianuarie 2015-decembrie 2021).

4. Subsecvent, reclamanta a invocat că, potrivit pct. 17, 18 din Regulamentul cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor locative, comunale și necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor și condițiile deconectării acestora de la/reconectării de la sistemele de încălzire și alimentare cu apă, aprobat prin HG nr. 191/ 2002, plățile pentru serviciile locative, comunale și necomunale se percep de la proprietari, chiriașii și locatarii caselor individuale, apartamentelor/încăperilor locuibile în cămine și încăperilor nelocuibile din bloc conform contractelor, în baza conturilor (bonurilor) lunare respective

pentru fiecare tip de serviciu, eliberat de furnizori gestionari sau prestatorii de servicii. Proprietarii, chiriașii și locatarii caselor individuale, apartamentelor/încăperilor locuibile în cămine și încăperilor nelocuibile din bloc achită plățile pentru serviciile prestate în luna precedentă la data indicată în factura de plată.

5. Astfel, obligațiunea de achitare a costului serviciilor locativ-comunale prestate urmează a fi pusă în sarcina beneficiarilor, în speță, proprietarii ap. xx din bd. xxxx, mun. Chișinău, SRL „Aleval-Service” și SRL „Lina Modern”, care au neglijat obligațiile de plată, în pofida faptului că au fost înștiințați prin intermediul facturilor de plată despre riscul de a fi acționați în judecată în cazul neachitării plăților restante.

6. Reclamanta ÎMGFL nr. 20 din Chișinău în procedura falimentului a solicitat încasarea din contul SRL „Aleval-Service” a datoriei pentru consumul serviciilor locativ-comunale, și anume, energie termică 82 121,09 lei acumulată pentru perioada martie 2017- 01 iunie 2021, bon nr. 1 (GFL) 8 228,02 lei acumulată pentru perioada de la sfârșitul lunii martie 2017 până la 01 iunie 2021, în total 90 349,11 lei acumulată pentru ap. xx din mun. Chișinău, bd. xxxx; încasarea din contul SRL „Lina Modern” datoriei pentru consumul serviciilor locativ-comunale, și anume, energie termică 1 268,14 lei acumulată în perioada 01 iunie 2021-01 decembrie 2021, bon nr. 1 (GFL) 1 003,98 lei acumulată în perioada 01 iunie 2021-01 decembrie 2021, în total 2 272,12 lei acumulată pentru ap. xx din mun. Chișinău, bd. xxxx, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

7. La 12 aprilie 2022, avocatul Natalia Covaliov, în interesele pârâtei SRL „Aleval-Service”, a înaintat cerere privind ridicarea excepției de tardivitate (f.d. 53-54).

POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

8. Prin încheierea protocolară din 22 noiembrie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, s-a dispus amânarea examinării cererii privind excepția de tardivitate pentru soluționarea odată cu fondul cauzei.

9. Prin hotărârea din 26 ianuarie 2023 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de ÎMGFL nr. 20 în procedura falimentului împotriva SRL „Aleval-Service” și SRL „Lina-Modern” cu privire la încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată. S-a încasat de la ÎMGFL nr. 20 în procedura falimentului în bugetul de stat taxa de stat în sumă de 2 778,64 lei.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

10. La 10 februarie 2023, ÎMGFL nr. 20 în procedura falimentului a declarat apel împotriva hotărârii din 26 ianuarie 2023 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL

11. Prin decizia din 27 aprilie 2023 a Curții de Apel Chișinău, s-a respins apelul declarat de ÎMGFL nr. 20 din Chișinău în procedura falimentului și s-a menținut hotărârea din 26 ianuarie 2023 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

12. Pentru a decide astfel, instanța de apel, analizând lucrările dosarului a constatat că potrivit informației despre achitarea energiei termice și a apei calde la locul de consum din mun. Chișinău, bd. xxxx, ap. xx, pentru perioada martie 2017 – octombrie 2021, s-a format o datorie totală în sumă de 82 121,09 lei. De asemenea, potrivit informației despre achitarea serviciilor locativ-comunale la locul de consum din mun. Chișinău, bd. xxxx, ap. xx, pentru perioada ianuarie 2015 – octombrie 2021, s-a format o datorie totală în sumă de 13 143,08 lei.

13. Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile nr. 0100413180, proprietarul bunului imobil nr. cadastral xxxx situat în mun. Chișinău, bd. xxxx, ap. xx este SRL „Lina Modern”, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-179 din 28 mai 2021.

14. ÎMGFL nr. 20 în procedura de faliment a înaintat o cerere de chemare în judecată către SRL „Aleva – Service” și SRL „Lina Modern” privind încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată, care a fost respinsă prin hotărârea din 26 ianuarie 2023 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

15. Verificând legalitatea și temeinicia hotărârii instanței ierarhic inferioare, instanța de apel a conchis că soluția instanței de fond este una corectă, rezultată din aprecierea corectă a materialului probator și interpretarea justă a normelor de drept material, or, s-a stabilit cu certitudine că potrivit contractul de locațiune nr. AS-01 din 01 februarie 2016, SRL „Aleva-Service” a transmis în posesiune și folosință temporară cu plată locatarului SRL „Lisente” încăperea cu nr. cadastral xxxx cu suprafața de 54.4 m.p. și încăperea cu nr. cadastral xxxx cu suprafața de 52.9 m.p., situate pe adresa din mun. Chișinău, bd. xxxx, pentru a fi folosite în calitate de spațiu comercial. Potrivit pct. 3.4 din contractul de locațiune, locatarul se obligă să încheie contractele necesare cu furnizorii serviciilor comunale și să achite aceste servicii; să asigure bunurile închiriate cu serviciile comunale necesare și menținerea bunurilor în stare satisfăcătoare pentru utilizarea acestora

conform scopurilor menționate în pct. 1.1 a prezentului contract. Astfel, nu doar proprietarul poate apărea în calitate de consumator final, ci și chiriașul sau locatarul, în cazul dat, SRL „Lisente”.

16. Instanța de apel a mai stabilit că prin scrisoarea nr. 7/3 din 15 martie 2016, a fost informată ÎMGFL nr. 20 din Chișinău în procedura falimentului, că din 01 februarie 2016 ap. xx și xx din bd. xxxx, mun. Chișinău au fost date în arendă SRL „Lisente” cu obligația de plată a arende și serviciilor comunale. Totodată, directorul SRL „Aleva-Service” a solicitat ÎMGFL nr. 20 din Chișinău să fie examinate apartamentele menționate supra, cu ieșirea la fața locului și întocmirea actului de constatare cu privire la prestarea serviciilor, însă, solicitarea a rămas fără răspuns.

17. Pe cale de consecință, instanța de apel a reținut că la caz, nu s-a constatat existența raportului juridic obligațional între ÎMGFL nr. 20 din Chișinău în procedura falimentului, SRL „Aleva-Service” și SRL „Lina-Modern”. Respectiv, aceștia nu au beneficiat de serviciile a căror cost se solicită, și astfel, nu sunt obligați să le achite.

18. În partea ce ține de încasarea cheltuielilor de judecată, instanța de apel a considerat că instanței de fond întemeiată a încasat taxa de stat la bugetul de stat de la reclamantă, ori aceasta nu este scutită de plata cheltuielilor de judecată.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE RECURS

19. La 27 iulie 2023, lichidatorul ÎMGFL nr. 20 din Chișinău în procedura falimentului, Viorel Purcel, a declarat recurs, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei din 27 aprilie 2023 a Curții de Apel Chișinău și hotărârii din 26 ianuarie 2023 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

SOLICITAREA RECURENTULUI

20. În susținerea recursului a indicat că decizia instanței de apel este neîntemeiată, fiind emisă cu încălcarea și aplicarea eronată a normelor de drept material, și anume, nu s-au constatat circumstanțele importante pentru justa soluționare a cauzei, concluziile expuse în hotărâre sunt în contradicție cu circumstanțele cauzei, iar instanța de fond nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată.

21. A menționat că instanța de apel nu s-a expus în privința tuturor motivelor invocate de ÎMGFL nr. 20 în apelul depus, însă s-a expus aspra

anumitor motive de fapt și de drept care nu sunt întemeiate și legale, constituind o apreciere incorectă a normelor de drept material care reglementează raporturile juridice stabilite între părțile litigiului.

22. Astfel, ÎMGFL nr. 20 în calitate de gestionar al fondului locativ municipal gestionează blocul locativ din mun. Chișinău, bd. xxxx în care sunt amplasate apartamentele ce au aparținut sau aparțin cu drept de proprietate SRL „Aleva-Service” și SRL „Lina Modern”, li se prestează servicii comunale și necomunale prevăzute în pct. 5 și pct. 6 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.

23. Proprietarii/locatarii apartamentelor amplasate în blocurile locative gestionate de ÎMGFL nr. 20 mun. Chișinău au beneficiat nemijlocit de serviciile prestate, având obligația de a achita în termen contravaloarea acestora conform facturilor (conturilor de plată) primite.

24. În ședința de judecată s-a constatat cu certitudine faptul că potrivit informației din Registrul bunurilor imobile ap. xx din mun. Chișinău, bd. xxxx a fost inițial înregistrat cu drept de proprietate pe numele SRL „Aleva-Service” în perioada 16 martie 2015-01 iunie 2021. Începând cu 01 iunie 2021, dreptul de proprietate este înregistrat pe numele SRL „Lina Modern” în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 28 mai 2021. Conform informației din contul personal al acestui apartament deținut de ÎMGFL nr. 20, proprietarul este indicat SRL „Lina Modern”.

25. Prin hotărârea din 16 iunie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central, s-a admis în parte cererea ÎMGFL nr. 20 mun. Chișinău în procedura falimentului. S-a validat poprirea inițiată față de SRL „Aleva-Service”. S-a încasat din contul SRL „Aleva-Service” în beneficiul ÎMGFL nr. 20 mun. Chișinău în procedura falimentului suma de 1 243,56 lei cu titlu de datorie pentru prestarea serviciilor de deservire a blocului locativ, echipamentului tehnic, ascensorului, transportarea deșeurilor, livrarea apei potabile și menajere, acumulată în perioada 12 iulie 2016-21 martie 2017. S-a respins cererea ÎMGFL nr. 20 mun. Chișinău în procedura falimentului cu privire la validarea popririi și încasarea datoriei scadentă la data de 12 iulie 2016 ca fiind depusă tardiv, în rest poprirea s-a desființat. S-a încasat din contul SRL „Aleva-Service” în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 270 lei.

26. Prin prisma art. 123 din Codul de procedură civilă hotărârea judecătorească reprezintă prin sine o hotărâre irevocabilă și are putere de lucru judecat.

27. La situația din 01 iunie 2021 restanța acumulată pentru serviciile comunale prestate de furnizorul energiei termice constituie 82 121,09 lei, iar pentru serviciile comunale prestate de gestionarul fondului locativ constituie 23 733,48 lei, care s-a solicitat a fi încasată de la SRL „Aleval-Service”, deoarece a deținut dreptul de proprietate a bunului imobil în această perioadă de timp.

28. Începând cu 01 iunie 2021, dreptul de proprietate a ap. xx din mun. Chișinău, bd. xxxx este înregistrat pe numele SRL „Lina Modern”, iar ÎMGFL nr. 20 mun. Chișinău nu cunoaște condițiile contractului de vânzare-cumpărare a acestui bun imobil.

29. Astfel, la situația din 01 decembrie 2021 restanța acumulată pentru serviciile comunale prestate de furnizorul energiei termice constituie suma de 83 389,23 lei, iar pentru serviciile comunale prestate de gestionatul fondului locativ constituie suma de 24 737,46 lei.

30. Prin urmare obligația de achitare a costului serviciilor locativ-comunale prestate urmează a fi pusă în sarcina beneficiarilor SRL „Aleval-Service” și SRL „Lina Modern”, care au fost consumatori ai serviciilor comunale prestate de gestionarul fondului locativ și de către furnizorii acestor servicii comunale, iar pe numele acestor întreprinderi se emiteau bonuri de plată și era deschis cont personal.

31. ÎMGFL nr. 20 mun. Chișinău nu a avut nici un raport cu SRL „Lisente” care a încheiat un contract de locațiune pe ap. xx din mun. Chișinău, bd. xxxx cu proprietarul acestuia SRL „Aleval-Service” și nici nu a fost deschis cont personal.

32. Pe copia contractului de locațiune prezentat de SRL „Aleval-Service” nu este aplicată ștampila oficiului fiscal care ar confirma că contractul a fost înregistrat la Serviciul Fiscal de Stat și s-au achitat impozite în bugetul statului. Astfel, consideră că sunt neîntemeiate și ilegale argumentele și motivele invocate de instanța de apel cu trimitere la contractul de locațiune pretins a fi încheiat între SRL „Aleval-Service” și SRL „Lisente” în privința ap. xx din mun. Chișinău, bd. xxxx.

33. Recurentul consideră că argumentele și motivele de fapt și de drept invocate de instanța de apel și instanța de fond constituie o consecință a interpretării eronate a unor norme de drept material care reglementează raporturile juridice stabilite între ÎMGFL nr. 20 mun. Chișinău și proprietarii

apartamentul, fiind depășite atribuțiile sale judiciare în cadrul examinării cauzei.

34. Recurentul a susținut că instanța de apel, examinând cauza, urma să verifice în limitele cererii de apel, a referinței și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceia ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în prima instanță, însă instanța de apel s-a limitat doar la o singură constatare a circumstanțelor constatate de instanța de fond fără a se expune în privința tuturor motivelor invocate în apel. În limitele apelului, instanța de apel urma să verifice circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, să dea o apreciere corectă și obiectivă probelor din dosar și celor prezentate suplimentar în instanța de apel de către participanții la proces, însă s-au neglijat aceste cerințe.

35. În drept a invocat art. 432 alin. (2) din Codul de procedură civilă în redacția până la 01 septembrie 2023.

36. De asemenea, a menționat că examinarea cauzei, în ordine apel, a avut loc în lipsa reprezentantului ÎMGFL nr. 20 din Chișinău, ce constituie prin sine o încălcare a normelor de drept procedural, care a condus la soluționarea greșită a cauzei, fiind pronunțată o decizie neîntemeiată și nemotivată.

TERMENUL DE DECLARARE A RECURSULUI

37. Art. 434 al Codului de procedură civilă prevede următoarele:

„(1) Recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel. (2) Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.”

38. Cu referire la termenul de depunere a recursului, instanța de recurs menționează că, Curtea de Apel Chișinău a pronunțat dispozitivul deciziei în ședință publică la 27 aprilie 2023. Decizia motivată a Curții de Apel Chișinău din 27 aprilie 2023, a fost expediată ÎMGFL nr. 20 din Chișinău, prin intermediul poștei electronice și poștei terestre la data de 30 mai 2023, fapt confirmat prin scrisoarea de expediere anexată la materialele cauzei, însă confirmarea recepționării nu este (f.d. 104). Astfel, recursul declarat de către lichidatorul ÎMGFL nr. 20 din Chișinău în procedura falimentului, Viorel Purcel, la 27 iulie 2023, se consideră depus în termenul stabilit de lege.

39. La 30 august 2023, Curtea Supremă de Justiție, prin intermediul oficiului poștal, a expediat în adresa intimaților SRL „Aleva-Service” și

SRL „Lina Modern” recursul declarat de către lichidatorul ÎMGFL nr. 20 din Chișinău, împotriva deciziei din 27 aprilie 2023 a Curții de Apel Chișinău, creând astfel participanților la proces condiții egale de a cunoaște modul de derulare a procedurii în recurs, cât și le-a acordat, întru asigurarea respectării principiilor contradictorialității și disponibilității în drepturi, posibilitatea de depunere a referinței, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire anexată la materialele dosarului. (f.d. 130)

40. Prin referința depusă la 18 septembrie 2023, SRL „Aleva-Service” și SRL „Lina Modern” au solicitat respingerea recursului înaintat de ÎMGFL nr. 20 din Chișinău ca fiind neîntemeiat.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

41. Conform art. XI alin. (1) și (3) din Legea pentru modificarea unor acte normative (modificarea cadrului normativ conex reformei Curții Supreme de Justiție) nr. 246 din 31 iulie 2023, prezenta lege intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, cu excepția art. IV, V pct.1–9 și pct. 11–16 și art. VII, care vor intra în vigoare la 01 septembrie 2023. Recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi vor fi examinate în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursului. Din sensul normei de drept enunțate, urmează că legiuitorul a optat pentru principiul aplicării imediate a noilor reglementări procedurale, cu excepția temeiurilor în baza cărora se vor examina recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi. Respectiv, recursul declarat de către lichidatorul Întreprinderii Municipale de Gestionare a Fondului Locativ nr. 20 din Chișinău în procedura falimentului, Viorel Purcel, a fost depus până la data intrării în vigoare a Legii pentru modificarea unor acte normative (modificarea cadrului normativ conex reformei Curții Supreme de Justiție) nr. 246 din 31 iulie 2023, și va fi examinat în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursului

42. Art. 431 din Codul de procedură civilă:

„(1) Examinarea recursului împotriva deciziilor instanțelor de apel ține de competența Curții Supreme de Justiție.

(2) Asupra admisibilității recursului decide un complet din 3 judecători.

(3) Recursul considerat admisibil se examinează într-un complet din 3, 5 sau 9 judecători ai Curții Supreme de Justiție.

(4) Judecătorii care au examinat admisibilitatea recursului pot participa și la examinarea recursului în cauză.”

43. Art. 432 alin. (2), (3), (4) din Codul de procedură civilă (în vigoare până la 01 septembrie 2023) reglementează că:

„(1) Părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

(2) Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească: a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată; b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată; c) a interpretat în mod eronat legea; d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

(3) Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care: a) pricina a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei; b) pricina a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată; c) în judecarea pricinii au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului; d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces; e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată; f) hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

(4) Săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a pricinii sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.”

44. Art. 440 din Codul de procedură civilă:

„(3) Dacă este considerat admisibil, completul examinează recursul în fond.”

45. Art. 442 din Codul de procedură civilă:

„(1) Judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs, legalitatea hotărârii contestate prin prisma temeiurilor prevăzute la art. 432. Instanța invocă, din oficiu, neatragerea în proces a persoanelor ale căror drepturi sunt lezate prin hotărâre.

(3) Instanța de recurs este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor esențiale invocate în recurs.”

46. Art. 444 din Codul de procedură civilă:

„Recursul considerat admisibil se examinează fără înștiințarea și audierea participanților la proces, cu excepția recursului în care se invocă întemeiat art. 432 alin. (1) lit. e). Completul poate decide și în alte cazuri invitarea participanților în ședință pentru a se pronunța cu privire la recursul considerat admisibil.”

47. Art. 445 din Codul de procedură civilă:

„(1) Instanța, după ce judecă recursul, este în drept: c) să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.”

48. Art. 238 din Codul de procedură civilă:

„(2) Completul de judecată deliberează, sub conducerea președintelui ședinței, toate problemele prevăzute de lege care urmează să fie soluționate, apreciază probele, determină circumstanțele și caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admiterea acțiunii. Fiecare problemă urmează să fie pusă astfel încât să se poată da un răspuns afirmativ sau negativ.”

49. Art. 240 din Codul de procedură civilă:

„(1) La deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.

(3) Instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.”

50. Art. 241 din Codul de procedură civilă:

„(5) În motivare se indică: circumstanțele cauzei, constatate de instanță, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanțe, argumentele invocate de instanță la respingerea unor probe, legile de care s-a călăuzit instanța.”

51. Art. 373 din Codul de procedură civilă:

„(1) Instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță.

(2) În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

(3) În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanța de apel se pronunță în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanță.

(5) Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.”

52. Pct. 3 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 (în vigoare până la 30 iunie 2024):

„Serviciile locative, comunale și necomunale se prestează proprietarilor de apartamente și locatarilor din fondul locativ în baza contractelor încheiate cu gestionarul fondului locativ sau cu furnizorul/operatorul, în strictă corespundere cu legislația în vigoare.”

53. Pct. 5 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 (în vigoare până la 30 iunie 2024):

„Servicii comunale: a) încălzirea caselor individuale, apartamentelor, încăperilor locuibile în cămine și încăperilor de uz comun din blocurile locative și cămine; b) alimentarea cu apă caldă menajeră; c) alimentarea cu apă potabilă; d) evacuarea apelor uzate; e) transportul deșeurilor menajere solide și lichide; f) servicii ascensor; g) deservirea tehnică și reparația blocurilor locative cu apartamente, a blocurilor căminelor cu încăperi locuibile; h) deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din

interiorul blocului; i) salubritatea locurilor de uz comun și a terenurilor aferente blocului locativ.”

54. Pct. 6 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 (în vigoare până la 30 iunie 2024):

„Servicii necomunale: a) rețeaua de radiodifuziune prin fire; b) sistemul televiziune prin cablu; c) servicii de telecomunicații; d) alimentarea cu energie electrică a apartamentelor, încăperilor locuibile în cămine, locurilor de uz comun din blocurile locative și funcționarea ascensoarelor; e) alimentarea cu gaze naturale utilizate pentru aragaze, boilere sau instalațiile de încălzire autonomă a apartamentelor; f) sistemul de semnalizare incendiară.”

55. Pct. 17 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 (în vigoare până la 30 iunie 2024):

„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.”

56. Pct. 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 (în vigoare până la 30 iunie 2024):

„Proprietarii, chiriașii și locatarii caselor individuale, apartamentelor/încăperilor locuibile în cămine și încăperilor nelocuibile din bloc achită plățile pentru serviciile prestate în luna precedentă până la data indicată în factura de plată. La solicitarea consumatorilor, plata pentru serviciile prestate poate fi achitată în prealabil pe o durată convenită de părți, conform condițiilor propuse de ele și stipulate în contract.”

57. Art. 25 alin. (1) din Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402 din 24 octombrie 2002:

„(1) Persoanele fizice și juridice 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.

58. Art. 33 alin. (1)-(3) din Legea cu privire la locuințe nr. 75 din 30 aprilie 2015:

„(1) Forma și termenul contractului de locațiune se stabilesc în conformitate cu prevederile Codului civil al Republicii Moldova.

(2) Contractul de locațiune, încheiat cu respectarea prevederilor legale, se înregistrează în modul stabilit prin Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998.

(3) Contractul de locațiune a locuințelor proprietate privată, încheiat cu respectarea prevederilor legale, se înregistrează la Serviciul Fiscal de Stat.”

59. Art. 37 alin. (3) din Legea cu privire la locuințe nr. 75 din 30 aprilie 2015:

„(3) Pe lângă plata pentru închirierea locuinței din fondul public de locuințe sau a locuinței proprietate privată, locatarul este obligat să efectueze plata pentru apa potabilă și evacuarea apelor uzate, încălzire, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale, transportarea deșeurilor menajere solide și lichide, ascensor și pentru alte servicii prestate de locator sau de furnizorul de servicii comunale și necomunale, conform facturilor prezentate. La solicitarea locatarului, locatorul este obligat să prezinte bonurile de plată ce confirmă cheltuielile respective.

(10) În cazul locatorului persoană juridică, achitarea plăților se efectuează, de regulă, prin bănci și prin oficiile poștale, dacă în contractele încheiate nu este prevăzut altfel. În cazul în care plata pentru chirie se achită direct locatorului, acesta trebuie să perceapă plata pentru chirie și să elibereze locatarului un înscris care să confirme achitarea plății.”

60. Art. 774 alin. (1) din Codul civil:

„(1) 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.”

61. Art. 776 din Codul civil:

„Obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.”

62. Art. 858 alin. (2) din Codul civil:

„(2) Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.”

MOTIVAREA INSTANȚEI

63. Prin prisma art. 444 din Codul de procedură civilă examinarea cauzei civile în ordine de recurs s-a realizat în lipsa participanților la proces, întrucât Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție a considerat inoportună invitarea acestora, din motiv că argumentele expuse în cererea de recurs au

fost formulate cu suficientă precizie pentru a permite verificarea legalității hotărârilor atacate.

64. Verificând legalitatea actului de dispoziție contestat, prin prisma argumentelor invocate și a materialelor din dosar, coroborat cu normele de drept material și procedural aplicabile la soluționarea litigiului dedus judecătii, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție considerând recursul admisibil, urmează a-l admite cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată, din motivele ce succed.

65. Având în vedere că în sistemul legislației procesuale naționale instanța de judecată este obligată să soluționeze procesul limitându-se la obiectul acestuia în sensul formulat prin acțiune și, după caz, concretizat de către partea reclamantă, subsecvent, instanța de recurs se află în situația de a verifica dacă la caz a fost îndeplinită condiția unei examinări efective și a oferit un răspuns specific și explicit mijloacelor hotărâtoare pentru rezultatul procesului, a examinat toate pretențiile și argumentele înaintate.

66. Curtea Europeană a reiterat că efectul articolului 6 § 1 este, *inter alia*, de a impune unei instanțe obligația de a efectua o examinare adecvată a argumentelor și probelor aduse de către părți (a se vedea *Perez v. Franța* [GC], nr. 47287/99, § 80, ECHR 2004-I). O parte indispensabilă a acestei obligații a instanțelor judecătorești este datoria lor de a-și motiva hotărârile (a se vedea, printre altele, *Hirvisaari v. Finlanda*, nr. 49684/99, § 30, 27 septembrie 2001).

67. De altfel, în cazul garanțiilor acordate de art. 6 § 1 din Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, include printre altele dreptul părților de a fi în mod real „auzite”, adică în mod corect examinate de către instanța sesizată. Aceasta implică mai ales sarcina instanței obligația de a proceda la un examen efectiv, real și consistent al mijloacelor, argumentelor și elementelor de probă ale părților, cel puțin pentru a le aprecia relevanța în determinarea situației de fapt. Obligația de motivare impune o apreciere întotdeauna atașată de natura cauzei, de circumstanțele acesteia, de probele prezentate. Motivarea unei hotărâri este înțeleasă ca o explicare inteligibilă a hotărârii luate, ceea ce nu înseamnă un răspuns exhaustiv tuturor argumentelor aduse de parte, dar nici ignorarea lor, însă un răspuns al argumentelor fundamentale, care sunt susceptibile, prin conținutul lor, să influențeze soluția.

68. Prin cererea de chemare în judecată depusă la 10 martie 2022, ÎMGFL nr. 20 din Chișinău în procedura falimentului a solicitat încasarea din contul SRL „Aleva-Service” datoria pentru consumul serviciilor locativ-comunale,

și anume, energie termică 82 121,09 lei acumulată pentru perioada de până la 01 iunie 2021, bon nr. 1 (GFL) 8 228,02 lei acumulată pentru perioada de la sfârșitul lunii martie 2017 până la 01 iunie 2021, în total 90 349,11 lei acumulată pentru ap. xx din mun. Chișinău, bd. xxxx; încasarea din contul SRL „Lina Modern” datorita pentru consumul serviciilor locativ-comunale, și anume, energie termică 1 268,14 lei acumulată în perioada 01 iunie 2021-01 decembrie 2021, bon nr. 1 (GFL) 1 003,98 lei acumulată în perioada 01 iunie 2021-01 decembrie 2021, în total 2 272,12 lei acumulată pentru ap. xx din mun. Chișinău, bd. xxxx, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

69. Prima instanță, judecând cauza în fond, prin hotărârea din 26 ianuarie 2023, a respins cererea de chemare în judecată depusă de ÎMGFL nr. 20 din Chișinău în procedura falimentului către SRL „Aleva-Service” și SRL „Lina Modern” cu privire la încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată. S-a încasat de la ÎMGFL nr. 20 din Chișinău în procedura falimentului în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 2 778,64 lei.

70. Instanța de apel, verificând legalitatea și temeinicia hotărârii primei instanțe, prin decizia din 27 aprilie 2023 a respins apelul declarat de ÎMGFL nr. 20 din Chișinău în procedura falimentului și a menținut hotărârea din 26 ianuarie 2023 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru. Or, instanța de apel a indicat că potrivit contractul de locațiune nr. AS-01 din 01 februarie 2016, SRL „Aleva-Service” a transmis în posesiune și folosință temporară cu plată locatarului SRL „Lisente” încăperea cu nr. cadastral xxxx cu suprafața de 54.4 m.p. și încăperea cu nr. cadastral xxxx cu suprafața de 52.9 m.p., situate în mun. Chișinău, bd. xxxx, pentru a fi folosite în calitate de spațiu comercial.

71. Potrivit pct. 3.4 din contractul de locațiune menționat, locatarul se obligă să încheie contractele necesare cu furnizorii serviciilor comunale și să achite aceste servicii; să asigure bunurile închiriate cu serviciile comunale necesare și menținerea bunurilor în stare satisfăcătoare pentru utilizarea acestora conform scopurilor menționate în pct. 1.1 a prezentului contract.

72. Prin urmare, instanța de apel a constatat că consumatorul final, poate fi chiriașul sau locatarul, la caz SRL „Lisente”.

73. De asemenea, s-a reținut că prin scrisoarea nr. 7/3 din 15 martie 2016, ÎMGFL nr. 20 din Chișinău în procedura falimentului a fost informată că din 01 februarie 2016 ap. xx și ap. xx din mun. Chișinău, bd. xxxx au fost date în arendă SRL „Lisente” cu obligația de plată a arende și serviciilor comunale. Totodată, directorul SRL „Aleva-Service” a solicitat ÎMGFL nr. 20 din Chișinău în procedura falimentului să examineze apartamentele menționate supra, cu ieșirea la fața locului și întocmirea actului de constatare

cu privire la serviciile furnizate apartamentelor. Însă, solicitarea directorului SRL „Aleva-Service” a rămas fără răspuns.

74. Pe cale de consecință, instanța de apel a subliniat că nu s-a constatat existența raportului juridic obligațional între ÎMGFL nr. 20 din Chișinău în procedura falimentului, SRL „Aleva-Service” și SRL „Lina-Modern” apreciind ca fiind întemeiată concluzia primei instanțe, or, aceștia nu au beneficiat de serviciile a căror cost se solicită și astfel, nu sunt obligați să achite costul acestora în condiția în care consumatorul final este SRL „Lisente”.

75. Din criticile aduse de către recurentă prin prisma art. 432 alin. (2) din Codul de procedură civilă, rezultă că ultima își exprimă dezacordul cu actele judecătorești emise deoarece în opinia sa conform informației din Registrul bunurilor imobile ap. xx din mun. Chișinău, bd. xxxx a fost inițial înregistrat cu drept de proprietate pe numele SRL „Aleva-Service” în perioada 16 martie 2015-01 iunie 2021. Începând cu 01 iunie 2021, dreptul de proprietate este înregistrat pe numele SRL „Lina Modern” în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 28 mai 2021. Conform informației din contul personal al ap. 31 deținut de ÎMGFL nr. 20, proprietarul este indicat SRL „Lina Modern”. Obligația de achitare a costului serviciilor locativ-comunale prestate urmează a fi pusă în sarcina beneficiarilor SRL „Aleva-Service” și SRL „Lina Modern”, care au fost consumatori ai serviciilor comunale prestate de gestionarul fondului locativ și de către furnizorii acestor servicii comunale, iar pe numele acestor întreprinderi se emiteau bonuri de plată și era deschis cont personal.

76. Recurenta a mai invocat că ÎMGFL nr. 20 mun. Chișinău nu a avut nici un raport cu SRL „Lisente” care a încheiat un contract de locațiune a ap. xx din mun. Chișinău, bd. xxxx cu proprietarul acestuia SRL „Aleva-Service” și nici nu a fost deschis cont personal.

77. La fel, a menționat că sunt neîntemeiate și ilegale argumentele și motivele invocate de instanța de apel cu trimitere la contractul de locațiune pretins a fi încheiat între SRL „Aleva-Service” și SRL „Lisente” în privința ap. xx din mun. Chișinău, bd. xxxx, deoarece nu există nici o confirmare că a fost înregistrat la Serviciul Fiscal de Stat și s-au achitat impozite în bugetul statului.

78. Judecând recursul declarat împotriva deciziei instanței de apel, în limitele invocate în recurs, legalitatea hotărârii contestate prin prisma temeiurilor prevăzute în art. 432 din Codul de procedură civilă, în vigoare la data declarării acestuia, instanța de recurs relevă că instanța ierarhic

inferioară nu a verificat multiaspectual toate circumstanțele determinante soluționării corecte și obiective a litigiului.

79. De altfel, această obligație a instanței de apel este inserată în art. 373 alin. (1), (2), (3), (5) din Codul de procedură civilă, care stipulează că instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces. În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanța de apel se pronunță în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanță. Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

80. Efectuând o retrospectivă a esenței litigiului, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție precizează că potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra bunului imobil ap. xx din mun. Chișinău, bd. xxxx cu nr. cadastral xxxx a fost înregistrat la 16 martie 2015 pe numele SRL „Aleval-Service” în baza actului adițional nr. 291 din 13 martie 2015 (0100/15/39278), actului de transmitere-primire f/n din 13 martie 2015, decizia Camerei Înregistrării de Stat nr. 1003600161932 din 13 martie 2015. Ulterior, la 01 iunie 2021, dreptul de proprietate a fost înregistrat pe numele SRL „Lina Modern” în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-179 din 28 mai 2021 (0100/21/81081). (f.d. 8-11)

81. Conform informației din contul personal nr. 261821 al ap. xx din mun. Chișinău, bd. xxxx deținut de ÎMGFL nr. 20 din Chișinău, în acest cont este inclusă SRL „Lina Modern” pe numele căreia se calculează serviciile comunale. (f.d. 14)

82. Conform informației privind situația despre achitarea serviciilor locativ-comunale de către locatarul SRL „Aleval-Service” la ap. xx din mun. Chișinău, bd. xxxx s-a acumulat o datorie în perioada martie 2017-iunie 2021 pentru energia termică în sumă de 82 121,09 lei (f.d. 16-23), iar pentru deservirea blocului, transportarea deșeurilor, antena TV colectivă, deservirea echipamentului tehnic suma de 24 570,13 lei pentru perioada ianuarie 2015-octombrie 2021 (f.d. 24-37).

83. Prin hotărârea din 21 martie 2017 a Curții de Apel Chișinău, s-a constatat insolvabilitatea debitorului ÎMGFL nr. 20 din Chișinău, s-a intentat procesul de insolvabilitate, fiind desemnat în calitate de administrator al

insolvabilității Viorel Purcel. Ulterior, prin încheierea din 13 septembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, s-a dispus trecerea în procedura falimentului a debitorului ÎMGFL nr. 20 din Chișinău, fiind desemnat în calitate de lichidator Viorel Purcel.

84. Prin hotărârea din 16 iunie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central, s-a admis parțial cererea lichidatorului ÎMGFL nr. 20 din Chișinău în procedura falimentului, Viorel Purcel împotriva SRL „Aleva-Service” cu privire la validarea popririi și încasarea datoriei. S-a validat poprirea cu privire la încasarea din contul SRL „Aleva-Service” în beneficiul ÎMGFL nr. 20 din Chișinău în procedura falimentului a sumei de 1243,56 lei cu titlu de datorie pentru prestarea serviciilor de deservire a blocului locativ, echipamentului tehnic, ascensorului, transportarea deșeurilor, livrarea apei potabile și menajere, în perioada 12 iulie 2016-21 martie 2017. S-a încasat din contul SRL „Aleva-Service” în beneficiul ÎMGFL nr. 20 din Chișinău în procedura falimentului suma de 1 243,56 lei cu titlu de datorie pentru prestarea serviciului de deservire a blocului locativ, echipamentului tehnic, ascensorului, transportarea deșeurilor, livrarea apei potabile și menajere în perioada 12 iulie 2016-21 martie 2017. S-a respins cererea lichidatorului ÎMGFL nr. 20 din Chișinău în procedura falimentului, Viorel Purcel împotriva SRL „Aleva-Service” cu privire la validarea popririi și încasarea datoriei scadentă la data de 12 iulie 2016 ca fiind depusă tardiv. În rest poprirea s-a desființat. S-a încasat din contul SRL „Aleva-Service” în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 270 lei. S-a încasat până la 6 luni de la data adoptării hotărârii din contul ÎMGFL nr. 20 din Chișinău în procedura falimentului în beneficiul statului taxa de stat în cuantum de 427,87 lei.

85. Din materialele cauzei se mai atestă, că la 01 februarie 2016 SRL „Aleva-Service” ar fi încheiat cu SRL „Lisente” contractului de locațiune nr. AS-01. Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea în posesiune și folosință temporară cu plata a încăperii cu nr. cadastral xxxx cu suprafața de 54,4 m.p. și încăperea cu nr. cadastral xxxx cu suprafața de 52,9 m.p., situate în mun. Chișinău, bd. xxxx pentru a fi folosite în calitate de spațiu comercial. (f.d. 58-59)

86. Conform pct. 1.2 din contractul de locațiune termenul de locațiune s-a stabilit de la momentul încheierii contractului de locațiune până la 31 decembrie 2016.

87. Pct. 3.4 al contractului de locațiune indică că locatarul se obligă să încheie contractele necesare cu furnizorii serviciilor comunale și să achite aceste servicii.

88. SRL „Aleval-Service” invocă faptul, că prin scrisoarea nr. 7/3 din 15 martie 2016 adresată ÎMGFL nr. 20, a intervenit cu rugămintea de a examina ap. xx și xx din bd. xxxx, mun. Chișinău, cu ieșirea la fața locului și a constata la care servicii comunale sunt conectate aceste încăperi cu întocmirea unui act de constatare. Totodată, înștiințează că din 01 februarie 2016, ap. xx și ap. xx din bd. xxxx, mun. Chișinău au fost date în arendă SRL „Lisente” cu obligația de plată a arende și serviciilor comunale. (f.d. 68)

89. Judecând cauza în ordine de recurs, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție constată că instanța de apel, în exercitarea atribuțiilor de verificare a legalității și temeiniciei hotărârii atacate, nu a analizat situația de fapt în mod exhaustiv. Instanța de apel nu a clarificat toate circumstanțele relevante ale cauzei și raporturile juridice care au importanță pentru soluționarea litigiului. De asemenea, aceasta nu a oferit o apreciere corespunzătoare probelor administrate în dosar, ceea ce include și aplicarea corectă a normelor de drept material.

90. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție subliniază că reclamanta s-a adresat cu prezenta acțiune în instanța de judecată la data de 10 martie 2022, prin care a solicitat încasarea din contul SRL „Aleval-Service” datoria pentru consumul serviciilor locativ-comunale, și nume, energie termică 82 121,09 lei acumulată pentru perioada de până la 01 iunie 2021, bon nr. 1 (GFL) 8 228,02 lei acumulată pentru perioada de la sfârșitul lunii martie 2017 până la 01 iunie 2021, în total 90 349,11 lei acumulată pentru ap. xx din mun. Chișinău, bd. xxxx; încasarea din contul SRL „Lina Modern” datoria pentru consumul serviciilor locativ-comunale, și anume, energie termică 1 268,14 lei acumulată în perioada 01 iunie 2021-01 decembrie 2021, bon nr. 1 (GFL), 1 003,98 lei acumulată în perioada 01 iunie 2021-01 decembrie 2021, în total 2 272,12 lei acumulată pentru ap. xx din mun. Chișinău, bd. xxxx, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

91. Completul de judecată relevă că contract de furnizare a serviciilor locativ-comunale pe acest apartament nu a fost încheiat.

92. În această ordine de idei, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție relevă că dispozițiile art. 25 alin. (1) din Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402 din 24 octombrie 2002 indică că persoanele fizice și juridice 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.

93. Prevederile art. 51 alin. (1) din legea cu privire la locuințe nr. 75 din 30 aprilie 2015 stabilesc că prestarea și achitarea serviciilor comunale și

necomunale pentru proprietari sau locatari se efectuează în baza contractelor încheiate direct între prestatorii de servicii și proprietari sau locatari.

94. Astfel, coroborând prevederile citate supra se conchide că serviciile publice de gospodărie comună se prestează, și respectiv se achită costul acestora, în baza contractelor încheiate cu consumatorii.

95. În același timp, în caz de prestare a serviciilor publice de gospodărie comună în lipsa contractelor încheiate cu consumatorii (proprietarii, chiriașii și locatarii apartamentelor, caselor individuale de locuit, încăperilor locative în cămine și încăperilor nelocative), aceștia din urmă sunt obligați să achite contravaloarea serviciilor prestate, conform facturilor primite. Această concluzie rezultă din prevederile art. 25 alin. (5) din Legea nr. 1402-XV din 24 octombrie 2002, în care se stipulează că agenții economici care furnizează/prestează servicii de gospodărie comună fără contracte cu consumatorii, în caz de neachitare a sumelor datorate, pot acționa conform prevederilor alin. (2)-(4). La rândul său, alin. (2)-(4) din art. 25 din Legea respectivă prevăd acțiunile ce pot fi întreprinse de către operator în privința consumatorului care nu achită serviciile prestate, inclusiv acționarea în judecată. Prin urmare, în caz de prestare a serviciilor publice de gospodărie comună, indiferent de faptul a fost sau nu încheiat contract în acest sens, consumatorii urmează să achite serviciile prestate. Or, lipsa unui contract scris nu scutește consumatorul de obligația de a achita serviciul prestat.

96. În speță, instanța de apel a respins acțiunea, menționând că obligația de plată a serviciilor comunale aparține nu intimaților/pârâți, care dețin dreptul de proprietate asupra bunului imobil în perioada indicată, dar locatarului SRL „Lisente”, care deține bunul în baza contractului de locațiune din 01 februarie 2016 (f.d. 58-59). Prin urmare, instanța de apel a considerat că deoarece SRL „Lisente” este consumatorul real al serviciilor comunale, anume față de aceasta era necesar a fi formulate pretenții. Totodată, a reținut că prin adresarea din 15 martie 2016, ÎMGFL nr. 20 din Chișinău ar fi fost informată despre necesitatea încheierii contractului de prestări servicii cu SRL „Lisente”.

97. La acest aspect, Completul de judecată notează că potrivit pct. 1.2 al contractului de locațiune nr. AS-01 din 01 februarie 2016, termenul locațiunii s-a stabilit până la 31 decembrie 2016, pe când potrivit prezentei acțiuni datoria pentru serviciile comunale se solicită începând cu martie 2017, adică după expirarea termenului contractului. Faptul că efectele contractului de locațiune s-au prelungit în mod tacit și după expirarea termenului stabilit (31 decembrie 2016) nu se deduce din nici o probă anexată la dosar. Mai mult, din materialele cauzei nu rezultă că contractul

respectiv ar fi fost înregistrat la serviciul Fiscal de Stat sau după caz, în registrul bunurilor imobile, potrivit art. 33 alin. (2) și (3) din Legea nr. 75/2015 cu privire la locațiune care stabilește că contractul de locațiune, încheiat cu respectarea prevederilor legale, se înregistrează în modul stabilit prin Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998. Contractul de locațiune a locuințelor proprietate privată, încheiat cu respectarea prevederilor legale, se înregistrează la Serviciul Fiscal de Stat.

98. Prin urmare, concluziile instanțelor judecătorești de nivel inferior, că actul juridic menționat ar fi produs efecte juridice pentru perioadele deduse judecății și este opozabil reclamantei/recurent este una nemotivată și lipsită de suport juridic probant.

99. De asemenea, instanțele ierarhic inferioare în confirmarea faptului că ÎMGFL nr. 20 din Chișinău ar fi cunoscut despre locațiunea bunului, au reținut scrisoarea datată cu 15 martie 2016, prin care SRL „Aleval-Service” pretinde că a informat prestatorul cu privire la necesitatea încheierii contractului cu SRL „Lisente”, or, din conținutul acestuia nu se atestă că ar fi comunicată într-un anumit mod reclamantei. Iar, ÎMGFL nr. 20 din Chișinău pe tot parcursul procesului a negat că ar fi cunoscut despre locațiunea bunului și că ar fi fost informată într-un anumit mod despre aceasta.

100. Mai mult, instanțele nu au dat nici o apreciere faptului, că prin hotărârea din 16 iunie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central, s-a admis parțial cererea lichidatorului ÎMGFL nr. 20 din Chișinău în procedura falimentului, Viorel Purcel împotriva SRL „Aleval-Service” cu privire la validarea popririi și încasarea datoriei. S-a validat poprirea și s-a încasat din contul SRL „Aleval-Service” în beneficiul ÎMGFL nr. 20 din Chișinău în procedura falimentului suma de 1 243,56 lei cu titlu de datorie pentru prestarea serviciului de deservire a blocului locativ, echipamentului tehnic, ascensorului, transportarea deșeurilor, livrarea apei potabile și menajere în perioada 12 iunie 2016-21 martie 2017, adică în perioada încheierii pretinsului contract de locațiune.

101. În această ordine de idei, în circumstanțele reliefate supra, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție relevă că la rejudecarea cauzei urmează a fi verificat dacă contractul de locațiune nr. AS-01 din 01 februarie 2016, încheiat între SRL „Aleval-Service” și SRL „Lisente” până la data de 31 decembrie 2016 poate avea efecte juridice pentru perioada iunie 2017-01 decembrie 2021, care face obiectul prezentei acțiuni, precum și dacă este sau nu opozabil reclamantei în condiția neînregistrării acestuia în modul stabilit de lege și în lipsa unor contracte de prestări servicii pentru această perioadă.

102. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reiterează că recurentul/reclamant a susținut asupra faptului că nu are nici o relație contractuală cu SRL „Lisente” care ar genera drepturi și obligațiuni pe tot parcursul examinării cauzei în prima instanță, precum și în instanța de apel, însă aceste argumente au rămas fără niciun răspuns, atât în hotărârea din 26 ianuarie 2023 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, precum și în decizia din 27 aprilie 2023 a Curții de Apel Chișinău.

103. De asemenea, Curtea de Apel a reținut prin prisma prevederilor art. 59 din Codul de procedură civilă că ÎMGFL nr. 20 din Chișinău în procedura falimentului a acționat în judecată un pârât necorespunzător, ori SRL „Aleva-Service” și SRL „Lina Modern” nu au beneficiat de serviciile locativ-comunale prestate de ÎMGFL nr. 20 din Chișinău și nu sunt obligate pentru plata acestor servicii. Pornind de la aceste circumstanțe constatate, instanța de recurs relevă că concluzia precum că SRL „Aleva-Service” și SRL „Lina Modern” sunt pârâți necorespunzători, este una pripită, bazată pe neverificarea circumstanțelor obiective ale cauzei, fără trimitere la nici o normă legală aplicabilă.

104. Subsidiar, este relevant că pârâții/intimați au formulat cerere de ridicare a excepției de tardivitate (f.d. 53) care a rămas fără examinare.

105. Drept urmare, instanța urmează a crea condiții egale părților în vederea apărării drepturilor și intereselor cu respectarea principiului contradictorialității, care este înglobat în dreptul la un proces echitabil garantat de art. 6 § 1 CEDO, care include și dreptul de acces la justiție.

106. Instanța are obligația de a soluționa litigiul conform regulilor de drept aplicabile și prin toate mijloacele legale să prevină orice greșeală privind aflarea adevărului în cauză, pe baza stabilirii faptelor și prin aplicarea corectă a legii, în scopul pronunțării unei hotărâri temeinice și legale.

107. Din perspectiva postulatelor legale, la examinarea cauzelor, instanțele urmează să se conducă nemijlocit de principiul adevărului obiectiv, care se manifestă prin stabilirea multilaterală, completă și obiectivă a tuturor circumstanțelor care au importanță pentru justa soluționare a cauzei. De altfel, o hotărâre judecătorească motivată în sensul respectării cerințelor 6 § 1 CEDO, presupune o examinare reală a problemelor esențiale relevate în speță, cel puțin pentru a le aprecia relevanța. Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce i-au fost prezentate (Boldea împotriva României din 15 februarie 2007, paragraful 29; Helle împotriva Finlandei din 19 februarie 1997, paragraful 60).

108. Subsecvent, la rejudecarea cauzei civile, adoptarea soluției la caz urmează a fi precedată de toate aceste etape, luând în considerare momentele

conturate supra, ignorate anterior, precum și motivarea să fie efectuată atât prin prisma poziției părții reclamante, cât și obiecțiilor părții oponente pe marginea acțiunii formulate în raport cu probele prezentate și normele de drept pertinente litigiului, rezultând din prevederile art. 130 din Codul de procedură civilă, ca, în consecință, soluția adoptată să fie certă și coerentă și să răspundă standardelor unui proces echitabil garantat de art. 6 § 1 CEDO.

109. Coroborând circumstanțele ce preced, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție admite recursul declarat și casează integral decizia instanței de apel cu trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

110. Ținând cont de cele expuse și în temeiul art. 442, art. 444, art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă,

COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Admite recursul declarat de lichidatorul Întreprinderii Municipale de Gestionare a Fondului Locativ nr. 20 din Chișinău în procedura falimentului, Viorel Purcel.

Casează integral decizia din 27 aprilie 2023 a Curții de Apel Chișinău în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr. 20 din Chișinău în procedura falimentului împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Aleva-Service” și Societății cu Răspundere Limitată „Lina Modern”, cu privire la încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată, cu trimiterea cauzei spre rejudecarea în Curtea de Apel Centru, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președinte

Stela Procopciuc

Judecători

Ion Munteanu

Elena Croitor