



Republica Moldova
CURTEA CONSTITUȚIONALĂ

DECIZIE
DE INADMISIBILITATE

a sesizării nr. 233g/2019

privind excepția de neconstituționalitate
a articolului 51 alin. (4) din Legea nr. 75 din 30 aprilie 2015
cu privire la locuințe și a articolului 25 alin. (1) din Legea serviciilor
publice de gospodărie comunală nr. 1402 din 24 octombrie 2002
(plata pentru serviciile comunale și necomunale)

CHIȘINĂU

2 iunie 2020

Curtea Constituțională, judecând în componența:

nei Domnica MANOLE, *președinte*,
dlui Eduard ABABEI,
dlui Nicolae ROȘCA,
nei Liuba ȘOVA,
dlui Serghei ȚURCAN,
dlui Vladimir ȚURCAN, *judecători*,
cu participarea nei Cristina Chihai, *asistent judiciar*,

Având în vedere sesizarea înregistrată pe 31 decembrie 2019,
Examinând admisibilitatea sesizării menționate,
Având în vedere actele și lucrările dosarului,
Deliberând pe 2 iunie 2020 în camera de consiliu,

Pronunță următoarea decizie:

ÎN FAPT

1. La originea cauzei se află excepția de neconstituționalitate a articolului 51 alin. (4) din Legea nr. 75 din 30 aprilie 2015 cu privire la locuințe și a articolului 25 alin. (1) din Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402 din 24 octombrie 2002, ridicată de către dna Evghenia Papuc, parte în dosarul nr. 2-10303/19, pendinte la Judecătoria Chișinău, sediul Centru.

2. Sesizarea privind excepția de neconstituționalitate a fost trimisă la Curtea Constituțională de dna judecător Lorina Ciubotaru din cadrul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, în baza articolului 135 alin. (1) literele a) și g) din Constituție.

A. Circumstanțele litigiului principal

3. Pe 30 mai 2019, S.A. „Termoelectrica”, în interesele Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 84, a chemat în judecată pe locatarii Evghenia și Mihail Papuc și a solicitat încasarea de la ei, în mod solidar, a datoriei pentru energia termică.

4. În cadrul ședinței de judecată din 20 decembrie 2019, dna Evghenia Papuc a ridicat excepția de neconstituționalitate a articolului 51 alin. (4) din Legea nr. 75 din 30 aprilie 2015 cu privire la locuințe și a articolului 25 alin. (1) din Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402 din 24 octombrie 2002.

5. Printr-o încheiere din aceeași dată, Judecătoria Chișinău, sediul Centru, a admis ridicarea excepției de neconstituționalitate și a trimis sesizarea la Curtea Constituțională, în vederea soluționării acesteia.

B. Legislația pertinentă

6. Prevederile relevante ale Constituției sunt următoarele:

Articolul 46

Dreptul la proprietate privată și protecția acesteia

„(1) Dreptul la proprietate privată, precum și creanțele asupra statului sunt garantate.

(2) Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreptă și prealabilă despăgubire.

[...]

(5) Dreptul de proprietate privată obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului înconjurător și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii, revin proprietarului.

[...]”

7. Prevederile relevante ale Legii nr. 75 din 30 aprilie 2015 cu privire la locuințe sunt următoarele:

Articolul 51

Plata pentru serviciile comunale și necomunale

„(1) 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. În cazul în care contractul, din motive tehnice, nu poate fi încheiat direct cu proprietarii/locatarii, acesta se încheie între prestatorii de servicii și administrator (asociația de proprietari în condominiu), care, la rândul său, încheie contracte cu fiecare proprietar/locatar.

[...]

(4) Plata pentru serviciile prestate necontorizate în locuință se efectuează conform indicatorilor contoarelor instalate la bloc și se repartizează de către administrator pentru fiecare locuință necontorizată în funcție de suprafața ei totală. Plata pentru serviciile comunale și necomunale utilizate în locurile de uz comun și pentru funcționarea ascensoarelor se efectuează în baza unui regulament aprobat de către Guvern.”

8. Prevederile relevante ale Legii serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402 din 24 octombrie 2002 sunt următoarele:

Articolul 25

„(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.

[...]”

ÎN DREPT

A. Argumentele autorului excepției de neconstituționalitate

9. În argumentarea excepției de neconstituționalitate, autorul susține că articolul 51 alin. (4) din Legea nr. 75 din 30 aprilie 2015 cu privire la locuințe și articolul 25 alin. (1) din Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402 din 24 octombrie 2002 afectează dreptul de proprietate, garantat de articolul 46 din Constituție, deoarece obligă proprietarii de locuințe să plătească pentru serviciile de energie termică de care efectiv nu beneficiază.

10. Autorul afirmă că textele contestate ignoră cu desăvârșire situația proprietarilor care au renunțat și sunt debransați de la serviciile centralizate de aprovizionare cu energie termică, instalându-și în apartamente centrale termice autonome.

11. De asemenea, autorul susține că prevederile contestate ar avea caracter rigid, neinstituind măsuri mai puțin intruzive, cum ar fi izolarea țevilor cu apă caldă și a conductelor de agent termic, fără a afecta prestarea acestor servicii către proprietarii apartamentelor învecinate care beneficiază de ele. Astfel, el consideră că legislatorul nu a avut în vedere această măsură mai puțin restrictivă, care realizează la fel de bine scopul legitim urmărit.

12. În opinia sa, prevederile contestate sunt neconstituționale în măsura în care nu permit aplicarea unor măsuri alternative mai puțin intruzive în dreptul de proprietate, garantat de articolul 46 din Constituție.

B. Aprecierea Curții

13. Examinând admisibilitatea sesizării privind excepția de neconstituționalitate, Curtea constată următoarele.

14. În conformitate cu articolul 135 alin. (1) lit. a) din Constituție, controlul constituționalității legilor, în prezenta cauză a Legii nr. 75 din 30 aprilie 2015 cu privire la locuințe și a Legii serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402 din 24 octombrie 2002, ține de competența Curții Constituționale.

15. Curtea observă că sesizarea privind excepția de neconstituționalitate, ridicată de către dna Evghenia Papuc, parte în dosarul nr. 2-10303/19, pendinte la Judecătoria Chișinău, sediul Centru, este formulată de către subiectul căruia i s-a conferit acest drept, în baza articolului 135 alin. (1) literele a) și g) din Constituție, așa cum a fost interpretat acesta prin Hotărârea Curții Constituționale nr. 2 din 9 februarie 2016.

16. Obiectul excepției de neconstituționalitate îl reprezintă articolul 51 alin. (4) din Legea nr. 75 din 30 aprilie 2015 cu privire la locuințe și articolul

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

17. Excepția de neconstituționalitate a fost ridicată într-o cauză care are ca obiect examinarea unei cereri de chemare în judecată privind încasarea datoriei pentru energia termică. Astfel, Curtea admite că instanța de judecată ar putea aplica prevederile contestate în cauza pe care o examinează.

18. Curtea constată că prevederile criticate nu au făcut anterior obiect al examinării în instanța de control constituțional.

19. Curtea reține că o altă condiție obligatorie pentru ca excepția de neconstituționalitate să poată fi examinată în fond este incidența unui drept din Constituție în cauza concretă din fața instanțelor de drept comun. Curtea trebuie să verifice, prin prisma argumentelor autorului sesizării, dacă prevederile contestate reprezintă o ingerință într-un drept fundamental (DCC nr. 24 din 2 martie 2020, § 18; DCC nr. 33 din 19 martie 2020, § 19; DCC nr. 35 din 23 martie 2020, § 18).

20. Autorul sesizării a invocat că prevederile contestate contravin articolului 46 [*dreptul la proprietate privată*] din Constituție, deoarece ar pune asupra proprietarilor de apartamente o sarcină excesivă de plată a unor servicii comunale (în speță livrare de energie termică) de care efectiv nu beneficiază. Curtea va examina aplicabilitatea acestei prevederi constituționale.

21. Curtea reiterează că dispozițiile articolului 46 din Constituție obligă statul și ceilalți titulari ai puterii publice să respecte proprietatea și să se abțină de la orice acțiune ce ar aduce atingere acestui drept (HCC nr. 38 din 8 iulie 1999).

22. Dreptul la proprietate privată obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului înconjurător și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii, revin proprietarului (articolul 46 alin. (5) din Constituție). Statul garantează realizarea dreptului de proprietate în formele solicitate de titular, dacă acestea nu vin în contradicție cu interesele societății (articolul 127 alin. (2) din Constituție). Aceste dispoziții constituționale permit Curții să rețină că legislatorul deține, în baza articolului 72 alin. (3) lit. i) din Constituție, competența de a reglementa folosința bunurilor în acord cu interesul general, regimul juridic general al proprietății fiind stabilit prin lege organică.

23. Deși dreptul de proprietate este garantat de Constituție, Curtea relevă că acesta nu este un drept absolut, poate suporta anumite limitări și este susceptibil de ingerințe ale statului în ceea ce privește exercitarea atributelor sale. Instituirea anumitor limite este impusă de necesitatea asigurării unui echilibru între interesele individuale și interesul general.

24. De asemenea, în jurisprudența sa, Curtea Europeană a reținut că statul, ca și în cazul altor drepturi materiale, garantate de Convenție, poate restrânge exercițiul dreptului de proprietate, poate lipsi persoana de proprietate în

interesul societății, în condițiile prevăzute de lege, și poate să asigure adoptarea unor legi, pe care le consideră necesare pentru efectuarea controlului privind folosința proprietății în conformitate cu interesul general. De asemenea, Curtea Europeană a subliniat că va respecta marja de discreție a legislatorului în aprecierea interesului general, cu excepția cazului în care marja respectivă este lipsită de o justificare rezonabilă (a se vedea, *mutatis mutandis*, *James și alții v. Regatul Unit al Marii Britanii și Irlandei de Nord*, 21 februarie 1986, § 46; *Hutten-Czapska v. Polonia*, 19 iunie 2006, §§ 165-166; *Lindheim și alții v. Norvegia*, 12 iunie 2012, § 96; *B. Tagliaferro & Sons Limited și Coleiro Brothers Limited v. Malta*, 11 septembrie 2018, § 67; *Gauci și alții v. Malta*, 8 octombrie 2019, § 64).

25. Curtea observă că normele contestate sunt încorporate în legi organice care reglementează, *inter alia*, și relații privind dreptul de proprietate, respectiv Legea cu privire la locuințe și Legea serviciilor publice de gospodărie comunală trebuie să întrunească rigorile privind garantarea dreptului la proprietate prevăzut de articolul 46 din Constituție.

26. Analiza sistemică a legislației naționale privind dreptul de proprietate asupra apartamentelor permite Curții să constate natura complexă și sensibilă a relațiilor ce țin nu atât de dobândirea și transferul proprietății asupra acestei categorii de imobile, cât, în special, de folosința și întreținerea proprietății comune pe care blocurile cu mai multe apartamente le presupun, precum și asigurarea cu servicii comunale a acestor apartamente, deoarece, privitor la asemenea situații, Curtea a fost sesizată de mai multe ori (DCC nr. 1 din 14 iulie 2011; DCC nr. 7 din 30 decembrie 2011; DCC nr. 12 din 15 decembrie 2014; HCC nr. 20 din 20 iulie 2016; DCC nr. 16 din 9 februarie 2018).

27. Curtea reține că normele contestate în ansamblul lor stabilesc modul de evidență și de calcul al serviciilor comunale prestate în blocurile locative cu multe apartamente, în care proprietarii nu au contoare individuale, precum și obligativitatea proprietarilor de apartamente să achite aceste servicii. În acest sens, legislatorul prevede că plata pentru serviciile prestate necontorizate în locuință se efectuează conform indicatorilor contoarelor instalate la bloc și se repartizează de către administrator pentru fiecare locuință necontorizată în funcție de suprafața ei totală. Plata pentru serviciile comunale și necomunale utilizate în locurile de uz comun și pentru funcționarea ascensoarelor se efectuează în baza unui regulament aprobat de către Guvern (articolul 51 alin. (4) din Legea cu privire la locuințe). De asemenea, 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 (articolul 25 alin. (1) din Legea serviciilor publice de gospodărie comunală).

28. Curtea observă că dispozițiile menționate *supra* se referă la toate tipurile de servicii comunale și necomunale (servicii de asigurare cu apă

potabilă și apă menajeră, agent termic, evacuarea apelor uzate etc.), de care eventual beneficiază proprietarii sau locatarii de apartamente din blocurile locative în care nu sunt sau în care nu pot fi instalate contoare individuale.

29. Analiza coroborată a textului din prima teză a articolului 51 alin. (4) din Legea cu privire la locuințe cu dispoziția articolului 25 alin. (1) din Legea serviciilor publice de gospodărie comunală impune concluzia certă, potrivit căreia, **doar persoanele care au beneficiat efectiv de serviciile prestate sunt obligate să achite contravaloarea lor**. Prin urmare, din dispozițiile menționate Curtea nu a reținut nici o ingerință în dreptul proprietarilor de apartamente debransate, garantat de articolul 46 din Constituție.

30. Analizând textul tezei a doua din articolul 51 alin. (4) din Legea cu privire la locuințe, Curtea observă că aceasta cuprinde o normă de trimitere, stabilind că plata pentru serviciile comunale și necomunale utilizate în locurile de uz comun și pentru funcționarea ascensoarelor se efectuează în baza unui regulament aprobat de către Guvern.

31. Totodată, Curtea reține că pentru determinarea plăților serviciilor comunale și necomunale utilizate în locurile de uz comun urmează să se ia în considerație și alte reglementări adoptate de legislator în domeniu. În acest sens, bunuri proprietate comună din blocul locativ sunt încăperile și spațiile din blocul locativ care nu au statut de încăperi izolate, inclusiv încăperile destinate și folosite pentru asigurarea tehnico-ingenerească a apartamentelor și a blocului locativ, locurile de uz comun, destinate și folosite pentru trecerea în locuințe; elementele constructive ale clădirii, echipamentele ingineresti destinate utilizării în comun, care sunt parte componentă a blocului [articolul 4 al Legii cu privire la locuințe]; dreptul de proprietate în condominiu presupune că părțile comune, destinate folosinței tuturor sau unora din proprietarii în condominiu, „fac obiectul dreptului de proprietate comună forțată și perpetuă” [articolul 555 alin. (2) lit. b) teza II din Codul civil]; „cota-parte a fiecărui proprietar în bunurile imobiliare comune din condominiu este proporțională cotei constituite din suprafața totală (în metri pătrați) a locuințelor (încăperilor) ce îi aparțin în condominiu” [articolul 7 alin. (1) al Legii condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000]; proprietarii de locuințe privatizate participă la cheltuielile comune de întreținere a locurilor de uz comun, a terenurilor de pe lângă imobil, de reparație curentă și capitală a imobilului, a sistemelor ingineresti interioare [articolul 21 din Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324 din 10 martie 1993]; proprietarii de locuințe sau de încăperi cu altă destinație decât cea de locuință sunt obligați să participe cu cotă-parte la cheltuielile de întreținere și reparație a proprietății comune din blocul locativ prin finanțarea acestor lucrări, astfel încât această proprietate să fie întreținută conform normelor tehnice și regulilor de exploatare sigură stabilite [articolul 48 alin. (5) al Legii cu privire la locuințe]; proprietarii participă la cheltuielile pentru întreținerea și reparația proprietății comune în condominiu în modul stabilit

de lege și de alte acte legislative și normative. Nefolosirea de către proprietar a locuinței (încăperii) sau refuzul de a folosi proprietatea comună nu constituie temei pentru a-l elibera, integral sau parțial, de cheltuielile comune pentru întreținerea și reparația proprietății comune în condominiu [articolul 12 alin. (4) și (5) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000].

32. În consecință, „coproprietarii vor partaja beneficiile și vor suporta sarcinile proprietății comune pe cote-părți proporțional cotei lor părți” [articolul 548 din Codul civil], iar cota parte ce revine fiecărui proprietar din proprietatea comună determină cota acestuia în totalul plăților obligatorii pentru întreținerea și reparația bunurilor comune și în alte cheltuieli comune (coroborare a articolelor 1 și 7 alin. (1) din Legea condominiului în fondul locativ).

33. În jurisprudența sa, Curtea a menționat că, în cazul unui imobil cu mai multe locuințe, proprietarii de locuințe individuale dețin inclusiv un drept de coproprietate comună și forțată asupra spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință (HCC nr. 20 din 20 iulie 2016, § 52). Curtea a subliniat că proprietarii apartamentelor (consumatorii) dispun de un drept de proprietate comună inclusiv asupra utilajului și sistemelor ingineresti din interiorul sau exteriorul locuințelor (încăperilor) care deservește mai multe locuințe (încăperi). Din aceste considerente, proprietarii de apartamente, având un drept de proprietate comună asupra rețelelor de apă și canalizare, au obligația de a le întreține în mod corespunzător și, în caz de necesitate, de a contribui la repararea lor (DCC nr. 12 din 15 decembrie 2014, § 38).

34. Autorul sesizării invocă restrângerea dreptului de proprietate al cetățenilor asupra apartamentelor debransate de la alimentarea centralizată cu energie termică, având în vedere că, totuși, proprietarii respectivi sunt obligați să plătească pentru prezumata căldură emanată de conductele de energie termică ce tranzitează apartamentul lor.

35. Curtea observă că, așa cum rezultă din articolul 25 alin. (1) al Legii nr. 1402 din 24 octombrie 2002, persoanele fizice și juridice proprietari de apartamente debransate sau nedebransate de la sistemul centralizat al serviciului public **pot fi obligați să achite contravaloarea serviciilor comunale doar dacă efectiv „beneficiază de serviciile publice de gospodărire comunală”**, indiferent dacă aceste servicii sunt destinate întreținerii spațiului individual al proprietarului sau spațiului aflat în proprietate comună forțată. Prin urmare, Curtea nu reține în dispozițiile contestate ingerințe de natură să afecteze dreptul de proprietate garantat de prevederile constituționale, aceste reglementări încadrându-se în limitele obligației de asigurare a bunei vecinătăți și de respectare a altor sarcini care, potrivit legii, revin proprietarului, stabilite în articolul 46 alin. (5) din Constituție.

36. Curtea reține că norme care se referă expres la plata parțială pentru energia termică impusă proprietarilor de apartamente care s-au deconectat de la sistemul centralizat de încălzire se regăsesc nu în dispozițiile contestate, ci în punctele 8-8⁶ din Anexa nr. 7 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. Prevederile Regulamentului menționat *supra*, care, potrivit articolului 102 alin. (2) din Constituție, poate fi adoptat doar în executarea legilor, nu au fost contestate de către autorul sesizării și nu constituie obiect al excepției de neconstituționalitate.

37. Prin urmare, în baza celor menționate *supra*, Curtea constată că sesizarea este inadmisibilă și nu poate fi acceptată pentru examinare în fond.

Din aceste motive, în baza articolului 26 alin. (1) din Legea cu privire la Curtea Constituțională și a articolelor 61 alin. (3) și 64 din Codul jurisdicției constituționale, Curtea Constituțională

DECIDE:

1. *Se declară inadmisibilă* sesizarea privind excepția de neconstituționalitate a articolului 51 alin. (4) din Legea nr. 75 din 30 aprilie 2015 cu privire la locuințe și a articolului 25 alin. (1) din Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402 din 24 octombrie 2002, ridicată de către dna Evghenia Papuc, parte în dosarul nr. 2-10303/19, pendinte la Judecătoria Chișinău, sediul Centru.

2. Prezenta decizie este definitivă, nu poate fi supusă niciunei căi de atac, intră în vigoare la data adoptării și se publică în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

Președinte

Domnica MANOLE

Chișinău, 2 iunie 2020

DCC nr. 52

Dosarul nr. 233g/2019