

## ÎNCHEIERE

04 octombrie 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul Iulia Sîrcu  
Judecătorii Luiza Gafton, Mariana Pitic

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către reprezentantul lui Boris Natenzon, avocatul Igor Cecan,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Boris Natenzon împotriva Asociației de coproprietari în condominiu nr. 51/264 cu privire la anularea datoriei pentru serviciile locativ-comunale și obligarea recalculării plății și semnării contractului de întreținere și deservire a imobilului cu rectificări și la cererea reconvențională a Asociației de coproprietari în condominiu nr. 51/264 împotriva lui Boris Natenzon cu privire la încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 28 martie 2017, prin care a fost respins apelul declarat de către Boris Natenzon și menținută hotărârea Judecătoriei Botanica, municipiul Chișinău din 22 noiembrie 2016,

### c o n s t a ț ă:

La data de 05 noiembrie 2015, Boris Natenzon a depus cerere de chemare în judecată împotriva Asociației de coproprietari în condominiu nr. 51/264 cu privire la anularea datoriei pentru serviciile locativ-comunale și obligarea recalculării plății și semnării contractului de întreținere și deservire a imobilului cu rectificări.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, este proprietarul apartamentului nr. 9, din str. Titulescu, 43, mun. Chișinău, cu suprafața de 68,87 m.p.

Menționează că, prin scrisoarea nr. 34 din 21 iulie 2010 a fost informat despre faptul că are datorii față de ACC nr. 51/264 la serviciile comunale în sumă de 4186,47 lei.

Susține că, conform descifrării datoriilor, anexată la scrisoare, datoria se referă la perioada iulie 2007 - mai 2010 și include neachitarea serviciilor pentru deservirea tehnică a garajului, deservirea tehnică a casei, conectarea la energia electrică, apă rece, apă caldă și energie electrică.

Afirmă că, conform pct. pct. 8 și 10 din Hotărârea Guvernului RM nr. 191 din 19 februarie 2002, atât plata pentru deservirea blocului, cât și plata pentru încălzire, se

calculează pentru un metru pătrat din suprafața apartamentului, însă ACC nr.51/264 a calculat plata pentru serviciile comunale a apartamentului nr. 9, mun. Chișinău reieșind din suprafața de 76 m.p., adică cu 7,13 m.p. mai mult.

Relevă că, a efectuat achitări pentru perioada enunțată pentru suprafața de 70 m.p., cu 1,13 m.p. mai mult, însă în legătură cu faptul că ACC nr. 51/264 a efectuat calculul pentru suprafața de 76 m.p., s-a și format o parte a datoriei.

Mai relevă că, în perioada menționată au fost achitate toate serviciile comunale, iar prin scrisoarea expeditată de ACC nr. 51/264 s-a invocat că în general nu a efectuat careva achitări și i-a fost solicitat să achite în mod repetat plata pentru serviciile comunale.

Invocă că, garajul, ce-i aparține cu drept de proprietate, nu intră în hotarele teritoriale ale ACC nr. 51/264, motiv pentru care nu putea fi inclus în plata pentru serviciile comunale încasate de către ultima cu referire la deservirea tehnică a acestuia, însă începând cu 01 martie 2011, a fost introdusă în plata pentru deservirea blocului și suma de 17 lei/lunar pentru deservirea garajului. Mai mult ca atât, garajul este deservit în exclusivitate de către el ca proprietar, iar ACC nr. 51/264 nu deservește cu nimic acest imobil și nu este semnat nici un contract pentru întreținerea și deservirea garajului.

Menționează că, nemotivat au fost incluse în plata serviciilor comunale pentru perioada iulie 2007 - mai 2010 sumele pentru conectarea la energia electrică, apă rece și apă caldă, întrucât aceste sume sunt neântemeiate, deoarece au fost incluse în afara indicatoarelor contoarelor de evidență a energiei electrice și a consumului de apă.

Consideră că, suma datoriei în mărime de 4186,47 lei, calculată pentru perioada enunțată, este total neântemeiată și urmează a fi anulată.

Invocă că, tariful stabilit pentru deservirea blocului locativ este unul ce depășește tariful stabilit prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 13/5 din 27 decembrie 2007, iar includerea în serviciile comunale pentru deservirea blocului a unui tarif mai mare de 1 leu/m.p. este ilegală și neântemeiată și contravine inclusiv prevederilor art. 21 și art. 23 din Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324 din 10 martie 1993 și ale art. 14 din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000. Din acest motiv ACC nr. 51/264 urmează să efectueze recalcularea plăților pentru deservirea blocului.

Afirmă că, sumele suplimentare de 30 lei încasate lunar la tariful de bază, la fel, sunt neântemeiate și contravin legii.

Relevă că, la data de 19 noiembrie 2014, în adresa ACC nr. 51/264 a fost expeditată o solicitare privind pregătirea și expedierea actelor necesare pentru primirea compensației la agentul termic, conform deciziei Primăriei mun. Chișinău, fiind anexat și contractul încheiat între Centrul de Caritate Evreu „Hasad Iehuda” și ACC nr. 51/264, prin care Centrul s-a obligat să efectueze o plată unică pentru energia termică în mărime de 4270 lei.

Astfel, declară că, restanța la plata agentului termic pe perioada 2014-2015 urma să fie de 1311 lei, dar nu 1962,64 lei.

Sușține că, datoria totală pentru serviciile comunale inclusă în bonul de plată pentru luna august 2015 constituie suma de 7644,24 lei, din care a fost calculată și penalitatea.

Indică că, la fel ca și alte plăți a fost calculată și plata pentru agentul termic, pentru suprafața de 76 m. p, dar nu 68,87 m.p., suprafață pe care o are apartamentul nr. 9, mun. Chișinău, str. Titulescu, 43.

Menționează că, în pofida multiplelor adresări și încercări de a încheia cu ACC nr. 51/264 contracte de întreținere și deservire a bunului imobil, până în prezent un asemenea contract nu a fost semnat.

Sușține că, ACC nr. 51/264 refuză să semneze un contract asemănător după modelele prevăzute de Hotărârea Guvernului RM nr. 191 din 19 februarie 2002 pentru a reglementa juridic relațiile dintre părți.

Afirmă că, administrația ACC nr. 51/264 o singură dată i-a prezentat unele modele de contracte total deviate de la contractele model stabilite de legislație.

Solicită obligarea pârâtei de a anula datoria în sumă de 4186,47 lei pentru deservirea tehnică a garajului, deservirea tehnică a casei, conectarea la energia electrică, apă rece, apă caldă și energie electrică pentru perioada iulie 2007 - mai 2010, obligarea pârâtei de a exclude din plățile la serviciile comunale a sumei de 17 lei/lunar pentru deservirea garajului, începând cu 01 martie 2011 până în prezent, obligarea pârâtei de a exclude din plățile la serviciile comunale a sumei de 30 lei, încasate lunar suplimentar la tariful stabilit pentru un metru pătrat de suprafață locativă a apartamentului nr. 9, str. Titulescu, 43, mun. Chișinău, cu efectuarea recalculării plății pentru deservirea blocului începând cu luna octombrie 2013 până la data rămânerii definitive a hotărârii judecătorești, obligarea pârâtei de a efectua recalculul plăților pentru deservirea blocului locativ începând cu luna iulie 2007 până în prezent, reieșind din tariful stabilit de 1 leu/m.p. și suprafața apartamentului de 68,87 m.p., obligarea pârâtei de a efectua recalculul plăților pentru agentul termic (încălzire) începând cu luna iulie 2007 până la data rămânerii definitive a hotărârii judecătorești, reieșind din suprafața apartamentului de 68,87 m. p., obligarea pârâtei de a exclude datoriile pentru agentul termic pentru perioada de încălzire 2014-2015 și obligarea pârâtei de a semna contractul de întreținere și deservire a apartamentului nr. 9, str. Titulescu, 43, mun. Chișinău, cu rectificările și adăugirile făcute de el, conform contractului tip recomandat de Guvernul RM și încasarea de la pârâtă a cheltuielilor de judecată.

La data de 29 ianuarie 2016, ACC nr. 51/264 a depus cerere reconvențională împotriva lui Boris Natenzon cu privire la încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată .

În motivarea acțiunii reconvenționale a indicat că, în baza unui contract de investiții, după darea în exploatare a blocului locativ, Boris Natenzon a devenit proprietarul apartamentului nr. 9, str. Titulescu, 43, mun. Chișinău, cu suprafața de 68,87 m.p. și al garajelor nr. 8 și nr. 11, care se află în curtea blocului locativ și au tangență directă cu acest bloc locativ.

Sușține că, la 08 noiembrie 1999, Boris Natenzon și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra apartamentului și garajelor la OCT Chișinău.

Afirmă că, din momentul dării în exploatare a blocului locativ și până la constituirea asociației (aproximativ 1 an de zile), toți locatarii, inclusiv și Boris Natenzon, neavând obiecții, achitau regulat toate serviciile comunale agentului economic.

Relevă că, ACC nr. 51/264 a fost constituită la 25 iunie 1999, iar la 07 septembrie 2000, a avut loc adunarea generală a membrilor asociației, la care a participat și Boris Natenzon, mai mult ca atât, el a fost președintele adunării.

Mai relevă că, la adunarea generală din 07 septembrie 2000 s-a decis în unanimitate cuantumul salariilor angajaților asociației: președintele, contabilul, lăcătușul și deredicătoarea.

Invocă că, suma, ce urma să fie achitată salariaților asociației, a fost adunată și divizată în părți egale la toți locatarii blocului locativ, astfel, s-a primit suma de 0,49 lei pentru un m.p. Prin urmare, Boris Natenzon, fiind proprietarul unui apartament cu suprafața de 68,87 m.p., urma să achite suma de 33,96 lei (68,87 m.p. x 0,49 lei) pentru salariul angajaților asociației.

Menționează că, până la 01 octombrie 2001, Boris Natenzon a achitat regulat suma de 33,96 lei, neavând obiecții.

Sușține că, la 05 ianuarie 2001, a avut loc adunarea generală a membrilor asociației, la care s-a discutat referitor la agonisirea surselor financiare pentru efectuarea reparației blocului locativ, astfel de la fiecare locatar urma lunar să se perceapă suma de 10 lei, iar Boris Natenzon urma să achite în total suma de 43,96 lei.

Afirmă că, Boris Natenzon a participat la adunarea generală a membrilor asociației, a semnat actul și nu a invocat careva obiecții, mai mult ca atât, timp de 10 luni, a achitat suma de 43,96 lei, însă ulterior, pentru lunile noiembrie și decembrie 2001, a refuzat să achite, acumulând o datorie în sumă de 98,52 lei.

Relevă că, pe parcursul anului 2002, Boris Natenzon a efectuat achitări parțiale a câte 24,70 lei lunar, acumulând, astfel, o datorie în mărime de 231,12 lei, iar în anul 2003, situația s-a repetat și acesta a acumulat o datorie în sumă de 237 lei.

Invocă că, întru clarificarea situației, la 01 octombrie 2003, președintele asociației a expediat în adresa reclamantului o cerere, prin care a solicitat prezentarea de la OCT Chișinău informația privind suprafața reală a apartamentului său, însă acesta, din motive necunoscute, a ignorat în totalmente toate solicitările și până în prezent se eschivează de a prezenta o astfel de informație.

Mai invocă că, întru înlăturarea tuturor suspiciunilor, asociația s-a adresat la OCT Chișinău, solicitând eliberarea planului apartamentului deținut de către Boris Natenzon, iar în urma verificării actului eliberat de OCT Chișinău s-a constatat că apartamentul reclamantului are, de fapt, suprafața de 72,9 m. p, dar nu 68,87 m.p.

Menționează că, pe parcursul anului 2004-2005, reclamantul a continuat să achite parțial facturile, acumulând astfel datorii.

Sușține că, la 29 august 2005, a avut loc adunarea generală a membrilor asociației, la care s-a decis majorarea taxei pentru întreținerea blocului locativ cu 15 lei, astfel, urmând a fi încasată suma de 25 lei lunar.

Afirmă că, Boris Natenzon nu și-a manifestat dorința de a participa la adunare, nu s-a interesat de problemele și întrebările soluționate și nici nu a contestat sau obiectat asupra procesului-verbal.

Relevă că, din luna septembrie 2005 până în luna iunie 2007, în chitanțele expediate reclamantului era indicată spre achitare suma de 54,64 lei, însă acesta achita doar câte 24,70 lei, astfel, pentru perioada respectivă s-a acumulat o datorie de 658,68 lei.

Mai relevă că, la următoarea adunare generală a membrilor asociației s-a decis majorarea salariilor lucrătorilor asociației, astfel, majorându-se și sumele ce urmau a fi achitate de locatarii blocului, cu 27 lei pentru întreținerea garajului și cu 21,46 lei pentru întreținerea apartamentului, în total suma de 103,10 lei (54,64 + 21,46 + 27), iar ulterior, în luna noiembrie 2007, s-a decis micșorarea sumei pentru întreținerea garajului cu 10 lei, astfel, deținătorii de garaje urmau să achite câte 17 lei lunar.

Invocă că, în anul 2008, ca urmare a faptului că locatarii nu achitau în termen serviciile comunale, iar asociația, la rândul său, nu avea posibilitatea să achite serviciile prestate de agenții economici, ÎCS „Red Union Feneosa” SA a deconectat energia electrică din fața blocului și locuințele commune, iar pentru reconectarea energiei electrice asociația a achitat o sumă suplimentară, care ulterior a fost divizată tuturor locatarilor ce se fac vinovați de incidentul dat, fiecăruia revenindu-i suma de 225,19 lei.

Menționează că, tot prin anul 2008, ACC nr. 51/264 a solicitat locatarilor blocului dat, în mod de urgență, să prezinte contoarele de apă rece și caldă la verificare la autoritățile competente, cu ulterioara prezentare a actelor confirmative președintelui asociației, însă reclamantul a ignorat în totalitate aceste solicitări. Prin urmare, neavând altă soluție, asociația simbolic a inclus spre achitare în chitanțele reclamantului din iulie 2007 până în luna august 2009 spre achitare câte 1 - 1,5 m<sup>3</sup> de apă rece, care, însă, nu a fost achitată până în prezent.

Sușține că ulterior, analizând obiectiv că reclamantul nu intenționează să achite serviciile pentru apă rece și nici nu intenționează să prezinte contoarele spre verificare metrologică, ACC nr. 52/264 a expediat în adresa acestuia o somație, prin care l-a informat și avertizat despre faptul că vor fi aplicate prevederile legii și vor fi indicate spre achitare a câte 6 m<sup>3</sup> de apă rece și 3 m<sup>3</sup> de apă caldă pentru o persoană, însă reclamantul, din motive necunoscute, a refuzat să recepționeze corespondența. Astfel, pentru perioada septembrie-noiembrie 2009, a acumulat pentru apă rece o datorie în sumă de 368,38 lei, iar la apă caldă – 662,55 lei.

Afirmă că, la 25 februarie 2011, în urma adunării generale cu reprezentanții membrilor asociației, unanim s-a decis de a încasa de la fiecare locatar suma de 1,10 lei/m.p.+17 lei (pentru fiecare garaj), inclusiv și deservirea blocului locativ, iar la 02 octombrie 2012, în urma adunării generale cu membrii asociației, s-a decis de a se constitui un fond în cadrul asociației pentru achitarea serviciilor juridice, care vor fi prestate de către persoanele specializate în interesul asociației. Astfel, s-a decis încasarea sumei de 200 lei de la fiecare locatar al blocului, care ulterior urma a fi restituită tuturor locatarilor după soluționarea litigiului în instanța de judecată.

Relevă că , la adunarea generală din 29 septembrie 2013 s-a decis de a percepe spre achitare de la fiecare locatar suma de 30 lei pentru efectuarea reparației capitale a blocului locativ, însă reclamantul nu a achitat integral sumele indicate în facturi, acumulând pentru perioada 2013 - iunie 2015 o datorie în mărime de 1109,46 lei.

Mai relevă că, din luna iulie 2015, asociația a început a calcula plata pentru întreținerea blocului locativ conform suprafeței reale a apartamentului de 72,9 m.p.

Invocă că, ÎCS „Red Union Fenosa” SA a instalat în subsolul casei un contor electric, de unde în fiecare lună pârâta înregistra datele de consum a energiei electrice, iar la garajele, care aparțin reclamantului, nu a avut posibilitatea să instaleze un contor separat și din acest considerent, garajele au fost conectate la contorul, care a fost instalat în blocul casei și la finele fiecărei luni, în urma dării de seamă a fiecărui locatar a consumului de energie electrică, diferența rămasă se achita de către locatarii, care dispuneau de garaje.

Menționează că, pînă în anul 2009, reclamantul a beneficiat de o reducere la achitarea energiei electrice în mărime de 40%, aceasta fiindu-i alocată de către stat, iar din anul 2010, când s-a depistat că soția reclamantului era angajată oficial în câmpul muncii, acestuia i s-a refuzat în alocarea compensației.

Sușține că, din anul 2014, asociația a calculat consumul de energie termică pentru apartamentul reclamantului reieșind din suprafața de 72,3 m.p., însă reclamantul efectua achitățile reieșind din suprafața de 71,87 m.p. Astfel, s-a creat datoria pentru neachitarea energiei termice, care la moment constituie suma de 1095,11 lei.

Declară că, la 01 decembrie 2015, asociația a perfectat contractul privind întreținerea și deservirea blocului locativ, însă reclamantul a refuzat să-l semneze.

Solicită încasarea de la Boris Natenzon a sumei de 4755,42 lei pentru întreținerea blocului locativ pentru perioada 01 noiembrie 2001 – 31 noiembrie 2015, a sumei de 1095,11 lei pentru energia termică pentru perioada 01 octombrie 2010 – 31 decembrie 2015, a sumei de 426,03 lei pentru apă rece pentru perioada 01 iulie 2008 – 31 noiembrie 2009, a sumei de 662,55 lei pentru apă caldă pentru perioada 01 septembrie 2009 – 31 decembrie 2009, a sumei de 72,79 lei pentru energia electrică pentru perioada 01 mai 2010 – 31 decembrie 2010, a sumei de 225,19 lei pentru conectarea la energia electrică la 01 august 2008, a sumei de 200 lei pentru fondul pentru asistență juridică din 01 octombrie 2012 și a cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 22 noiembrie 2016 a fost respinsă ca nefondată acțiunea inițială. A fost admisă acțiunea reconvențională și încasat din contul lui Boris Natenzon în beneficiul Asociației de coproprietari în condominiu nr. 51/264 a sumei de 7437, 09 lei, cu titlu de datorii, a sumei de 270 lei, cu titlu de taxa de stat și a sumei de 3000 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată.

Prima instanță, respingând ca nefondată acțiunea inițială, a reținut că, Boris Natenzon este proprietar al apartamentului nr. 9 din str. Titulescu, 43, mun. Chișinău precum și al garajului nr. 11 care este în gestiunea ACC nr.51/264, este membru al ACC nr. 51/264, iar hotărârile adoptate la adunările generale ale ACC nr. 51/264 sunt obligatorii pentru reclamant.

De asemenea, prima instanță a mai reținut că, inițial potrivit actului de predare-primire din 25 martie 1999 apartamentul avea o suprafață de 68,87 m.p., însă în urma unor modificări în planificare și conform extrasului din Registrul bunurilor imobile din 27 ianuarie 2016, apartamentul reclamantului are o suprafață de 69,3 m.p.

Astfel, prima instanță a conchis că, ACC nr.51/264 în mod legitim a calculat plata pentru prestarea serviciilor, inclusiv de prestare a agentului termic, la apartamentul reclamantului, reieșind din suprafața de 72,9 m.p., adică în baza planului geometric pe care-l deținea asociația.

La fel, prima instanță a constatat că, suma de 4186,47 lei formată la situația din luna iulie 2007-mai 2010, de la momentul depunerii cererii de chemare în judecată, a suferit schimbări pe motiv că o parte din această sumă a fost achitată de către locatar, iar o parte din sumă a fost majorată urmare a acumulării de datorii pentru următoarele perioade de consum, prin urmare nu este clară pentru care perioadă a apărut obligația de plată raportată la suma de 4186,47 lei, deoarece reclamantul efectua achitări parțiale, fără a indica datoria concretă pe care o stingea la moment efectuării plății, iar începând cu luna august 2015, Boris Natenzon achita serviciile comunale la bancă, fără să indice pentru ce fel de servicii și în ce perioadă achită.

Respingând pretenția reclamantului privind excluderea din plățile la serviciile comunale a sumei de 17 lei/lunar pentru deservirea garajului începând cu data de 01 martie 2011 și până în prezent, prima instanță a constatat că, potrivit adunărilor generale a asociațiilor ACC nr. 51/264 din 30 septembrie 2009 și cea din 02 octombrie 2012, la care reclamantul a fost prezent, a fost adoptată hotărârea de a colecta de la fiecare proprietar de garaje câte 17 lei, lunar, hotărâri pe care reclamantul nu le-a contestat în modul prevăzut de lege, fiind obligat să le execute.

Respingând pretenția reclamantului cu privire la excluderea sumei de 30 lei din plata serviciilor comunale, prima instanță a stabilit că, potrivit adunării generale a ACC-nr. 51/264 din 29 septembrie 2013 s-a decis de a colecta de la fiecare apartament câte 30 lei suplimentar, cu destinația reparație capitală, hotărâre pe care reclamantul nu a contestat-o.

Respingând pretenția reclamantului cu privire la efectuarea recalculului pentru efectuarea plăților la agentul termic pentru perioada iulie 2017 și până la data rămânerii definitive a hotărârii judecătorești, reieșind din suprafața apartamentului de 68,87 m.p., prima instanță a conchis că, conform planului geometric pe care-l deține asociația și explicației OCT, la situația din 21 iulie 2015, suprafața totală a apartamentului nr. 9, inclusiv loggie este de 72,9 m.p., iar calculele efectuate corespund pct. 10 din Regulamentul, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19 februarie 2002.

Prima instanță, respingând pretenția reclamantului cu privire la excluderea datoriei pentru agentul termic pentru perioada de încălzire 2014-2015, a constatat că, pentru perioada de încălzire 2014-2015, Boris Natenzon nu a beneficiat de compensație la încălzire de la Primăria Chișinău, deoarece reclamantul nu a prezentat pachetul integral de acte în vederea beneficierii de compensație la agentul termic.

Totodată, prima instanță a constatat că, pentru perioada a. a. 2014-2015, plata pentru livrarea agentului termic la apartamentul 9, din str. Titulescu, 43 a fost efectuată

de către Centrul Evreesc „Hasad Iehuda” în sumă de 4270 lei, dar această sumă nu acoperă datoria integrală acumulată.

Respingând pretenția reclamantului cu privire la semnarea contractului de întreținere și deservire a ap.9 din str. Titulescu, 43, mun. Chișinău, cu rectificările și adăugările acestuia, conform contractului tip recomandat de Guvern, prima instanță a constatat că, la data de 10 august 2015, ACC nr. 51/264 a expediat reclamantului contractul privind întreținerea și deservirea bunului imobil, informându-l că contractul este perfectat în baza Legii condominiului în fondul de locuințe nr.913 din 30 martie 2000, însă de către reclamant nu a fost probat faptul expedierii contractului cu modificările propuse de el.

Prima instanță, admițând acțiunea reconvențională, a concluzionat că, Boris Natenzon nu și-a onorat obligațiile de restituire a datoriei, în conformitate cu art. 20 alin.(1) lit. n) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 28 martie 2017 a fost respins apelul declarat de către Boris Natenzon și menținută hotărârea primei instanțe.

La data de 25 mai 2017, în termenul prevăzut de lege, reprezentantul lui Boris Natenzon, avocatul Igor Cecan a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri cu privire la admiterea acțiunii inițiale.

În motivarea recursului a indicat că, decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe sunt neîntemeiate și ilegale, deoarece au fost emise cu încălcarea normelor de drept material, prin neaplicarea normelor materiale care urmau a fi aplicate precum și prin interpretarea în mod eronat a legii.

Menționează că, potrivit Titlului de autentificare a deținătorului de teren nr. 0100108181 și a pozelor anexate la materialele cauzei, a fost demonstrat faptul că garajul ce-i aparține cu drept de proprietate se află în afara hotarelor juridice ale ACC nr.51/264 și nu are nimic comun cu teritoriul deservit de pârâtă, astfel că ultima nu poate solicita careva plăți.

Susține că, instanța de fond și instanța de apel eronat au constatat că garajul nr. 11 al cărui proprietar este a fost transmis către ACC nr. 51/264 și că nu a depus nici o cerere de a fi primit în membrii asociației ACC nr.51 /264.

Afirmă că, conform prevederilor art. 40 alin.(2) din Legea cu privire la locuințe, garajul nr. 11 este deservit de el, iar încasarea taxei este ilegală, motiv pentru care se impune anularea taxei pe viitor cât și obligarea pârâtului de a anula datoria pentru deservirea garajului.

Invocă că, instanțele ierarhic inferioare au ignorat prevederile al Regulamentului, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19 februarie 2002, care exclude răspunderea consumatorului final de răspundere în caz de pierderi de acte care confirmă includerea suplimentară a volumului de apă la cele stabilite de contoarele din apartamentul lui, iar în lipsa acestor acte instanțele ierarhic inferioare neîntemeiat și ilegal au încasat din contul lui plăți pentru apa caldă și rece incluse în volum suplimentar.

Relevă că, factura fiscală pentru achitarea datoriei la energia electrică în sumă de 308,64 lei prezentată instanței de către președintele ACC nr.51/264 în calitate de probă a datoriei la energia electrică nu are nici o atribuție în sumă de 225, 19 lei impusă lui, deoarece factura nu conține numele lui, numărul apartamentului și nu corespunde suma și data emiterii acesteia.

Consideră că, neântemeiat și ilegal a fost încasată și plata pentru deservirea blocului reieșind din suprafața apartamentului de 72,9 m.p. și nu de 69,3 m.p. motiv din care se impune necesitatea de a recalcula sumele calculate pentru acest serviciu.

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele cauzei civile, completul Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul este inadmisibil din următoarele motive.

În conformitate cu art. 432 din Codul de procedură civilă, 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.

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.

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.

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.

Temeiurile prevăzute la alin. (3) se iau în considerare de către instanță din oficiu și în toate cazurile.

În conformitate cu art. 433 lit. a) din Codul de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin.(2), (3) și (4);

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul declarat de către reprezentantul lui Boris Natenzon, avocatul Igor Cekan nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Prin urmare, argumentele invocate în recurs nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, respectiv, nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Or, recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se numai legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție menționează și faptul că, procedura admisibilității constă în verificarea faptului dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Totodată, completul Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție relevă că, conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Asito versus Republica Moldova, 10 iulie 2001, Meyer versus Germania, 22 martie 2016), pe când în recursul declarat de către reprezentantul lui Boris Natenzon, avocatul Igor Cekan, asemenea aspecte nu se regăsesc.

Astfel, din considerentele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către reprezentantul lui Boris Natenzon, avocatul Igor Cekan ca inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 269-270, 431 alin. (2), 433 lit. a), art. 440 alin. (1) CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

#### d i s p u n e:

Recursul declarat de către reprezentantul lui Boris Natenzon, avocatul Igor Cekan se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Luiza Gafton

Mariana Pitic