

Dosarul nr. 2ra-1090/18

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani (jud: L.Ciubotaru)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: I.Secrieru, A.Danilov, Iu.Cimpoi)

## DECIZIE

27 iunie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
judecătorii

Valeriu Doagă  
Svetlana Filincova  
Nina Vascan  
Victor Burduh  
Tamara Chișca-Doneva

examinând recursul declarat de Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr.20 (în proces de lichidare), reprezentată de avocatul Coptu Sergiu,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Maria Jelezoglo împotriva Întreprinderii Municipale de Gestionare a Fondului Locativ nr.20 cu privire la repararea prejudiciului material, obligarea reparării spațiilor deteriorate și compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 30 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a admis apelul declarat de către Maria Jelezoglo, s-a casat hotărârea din 11 septembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani și s-a emis o nouă hotărâre de admitere a acțiunii,

### c o n s t a t ă :

La 19 aprilie 2017 Maria Jelezoglo, a depus cerere de chemare în judecată împotriva Întreprinderii Municipale de Gestionare a Fondului Locativ nr.20 (în continuare ÎMGFL nr.20) cu privire la repararea prejudiciului material, obligarea reparării spațiilor deteriorate și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a indicat că este proprietara apartamentului XXXX situat în blocul locativ din XXXX, XXXX, care se află în gestiunea și deservirea tehnică a ÎMGFL nr.20.

La 6 ianuarie 2017 aproximativ la ora 17.00 în una din odăile din apartamentul său s-a produs accident la sistemul de aprovizionare cu agent termic ca urmare a defecțiunii robinetului „Maevschii”.

În rezultatul accidentului a fost inundată o odaie și antreul apartamentului, podul și tencuiala de pe pereți și-au schimbat culoarea, tapeta a fost deteriorată, iar linoleumul s-a deteriorat.

Maria Jelezoglo a considerat că vinovat de producerea accidentului se face ÎMGFL nr.20 care este gestionarul blocului locativ în care locuiește, deoarece nu a

verificat și nu a efectuat profilactica sistemului de termoficare la începutul sezonului de termoficare, fapt care a provocat accidentul respectiv.

Ulterior, la 9 ianuarie 2017 reprezentantul ÎMGFL nr.20 a întocmit proces-verbal de constatare a producerii accidentului.

În rezultatul accidentului produs a fost inundat apartamentul său și apartamentul vecinului situat pe coloana de mai jos, fiind invitat un expert în construcție, care a stabilit prealabil că pentru repararea încăperilor deteriorate se va cheltui aproximativ 9 000 de lei.

Conform art.1398 alin.(1) Codul civil, cel care acționează față de altul în mod ilicit, cu vinovăție este obligat să repare prejudiciul patrimonial, iar în cazurile prevăzute de lege, și prejudiciul moral cauzat prin acțiune sau omisiune.

Astfel, gestionarul blocului locativ este obligat conform pct.19 al Regulilor provizorii de exploatare a locuințelor, întreținere a blocurilor locative și teritoriilor aferente în Republica Moldova aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.1224 din 21 decembrie 1998, să examineze cu regularitate starea tehnică a blocurilor locative și în baza rezultatelor examinării să efectueze la timp reparația necesară, anual în termenele stabilite să pregătească blocurile locative și utilajul ingineresc către perioada toamnă-iarnă, să asigure funcționarea neîntreruptă a utilajului ingineresc al blocurilor locative etc.

În motivarea cererii de concretizare a pretențiilor din 27 iulie 2017, Maria Jelezoglo a indicat suplimentar că potrivit raportului de evaluare nr. 0002025 din 12 iulie 2017, pentru efectuarea reparației în încăperile deteriorate în urma inundației care a avut loc la 6 ianuarie 2017 va fi necesară suma de 9 200 de lei.

Maria Jelezoglo prin cererea de chemare în judecată inițială și cererea de concretizare a pretențiilor din 27 iulie 2017 a solicitat încasarea de la ÎMGFL nr.20 a sumei de 9 200 de lei cu titlu de prejudiciu material și compensarea cheltuielilor de judecată. (f.d.44-45).

Prin hotărârea din 11 septembrie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani cererea de chemare în judecată depusă de către Maria Jelezoglo împotriva ÎMGFL nr. 20 cu privire la repararea prejudiciului material și încasarea cheltuielilor de judecată a fost respinsă, ca neîntemeiată.

La 19 septembrie 2017, și respectiv, la 28 noiembrie 2017, Maria Jelezoglo a declarat apel împotriva hotărârii din 11 septembrie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

Prin decizia din 30 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău a fost admis apelul declarat de către Maria Jelezoglo, a fost casată hotărârea din 11 septembrie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani și a fost emisă o nouă hotărâre de admitere a acțiunii. S-a încasat de la ÎMGFL nr. 20 în beneficiul Mariei Jelezoglo suma de 9 200 de lei cu titlu de prejudiciu material și suma de 2 000 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată, iar în total suma de 11 200 de lei.

La 19 martie 2018 ÎMGFL nr.20 (în proces de lichidare), reprezentată de avocatul Coptu Sergiu a declarat recurs împotriva deciziei din 30 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău.

În motivarea recursului a reiterat motivele de fapt și de drept invocate în referințele prezentate pe parcursul examinării cauzei, concomitent a indicat că instanța de apel nu a elucidat pe deplin circumstanțele cauzei, nu a aplicat legea

care trebuia să fie aplicată și nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată (art. 432 alin. (2) lit. a) și b) Cod de procedură civilă).

A afirmat că instanța de apel și-a motivat decizia, exclusiv pe argumentele intimitei, or, aceasta urma să respecte Constituția, prevederile Codului civil și Codului de procedură civilă.

ÎMGFL nr.20 a menționat că a fost creată în temeiul deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 14/26 din 8 mai 1997, care reprezintă un organ de exploatare locativ-comunală a fondului locativ municipal, în teritoriul deservit de întreprindere și acționează în baza statutului, având sarcina gestionării fondului locativ municipal și blocului locativ în care domiciliază intimata. Locatarilor blocului locativ respectiv li se prestează întregul complex de servicii comunale și necomunale prevăzute în pct. 5 și 6 al regulamentului cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor locative, comunale și necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor și condițiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire și alimentare cu apă aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19 februarie 2002.

Întreprinderea a considerat că serviciile prestate corespund calității necesare și tuturor cerințelor stabilite de lege.

Recurenta a remarcat o altă circumstanță esențială, faptul că de către un lăcătuș, la solicitarea intimitei, în mod individual, a fost instalat un ventil (robinet) necalitativ la calorifer, care a și produs inundarea apartamentului, iar această comandă nu a fost înregistrată de ultima în Registrul de comenzi a ÎMGFL nr.20 pentru efectuarea lucrărilor de lăcătușărie în apartamentul dânzei, cu toate că zilnic se înscriu astfel de comenzi. Mai mult, în actul de inundare din 9 ianuarie 2017, ÎMGFL nr.20 a indicat că intimata se face vinovată de producerea acestui incident în apartamentul său.

A reiterat că lucrările cu privire la efectuarea anumitor lucrări de lăcătușărie la rețelele ingineresti interioare din apartamentul locatarului se efectuează de către ÎMGFL nr.20, contra plată conform tarifelor aprobate de Direcția Generală Locativ Comunală și Amenajare a Consiliului municipal Chișinău, pentru care și răspunde.

Mai mult, intimata în cererea de apel, care a fost admisă de către Curtea de Apel Chișinău neîntemeiat, în lipsa probelor și contrar normelor de drept, nu a invocat nici un temei legal în sensul art. 386, 387 și 388 Codului de procedură civilă, pentru casarea hotărârii, iar alegațiile indicate de aceasta, sunt declarative.

Recurenta pe cale de consecință a punctat că potrivit anexei nr. 1 și nr. 3 a deciziei CMC nr. 13/5 din 27 decembrie 2007, sunt indicate tarifele pentru deservirea blocului locativ, precum și lista lucrărilor de bază pentru deservirea, reparația și gestionarea fondului de locuințe efectuate din contul vărsămintelor pentru deservirea blocului și lista lucrărilor de bază pentru deservirea tehnică și reparația curentă efectuate din contul vărsămintelor pentru deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului.

ÎMGFL nr.20 de asemenea a evidențiat că blocul locativ este un bloc privatizat 100% și potrivit Legii privatizării fondului de locuințe nr. 1324 – XII din 10 martie 1993, locatarii proprietari ai apartamentelor privatizate urmează singuri să-și întrețină din contul său rețelele ingineresti interioare în apartamentul său.

În rezultat, responsabil de integritatea rețelelor ingineresti interioare din apartamentul său privatizat este însăși locatarul, proprietarul acestui apartament, în

cazul dat Maria Jelezoglo, personal este responsabilă de starea rețelelor ingineresti interioare din apartament și este obligată să le mențină în stare normală de funcționare.

Recurenta în susținerea poziției sale a specificat că obiectul litigiului nu ține de respectarea obligațiilor de exploatare a fondului locativ municipal stabilit prin legi și acte normative menționate de ambele părți, dar concret cauza ieșirii din funcțiune a ventilului instalat în mod individual la rețeaua inginerescă interioară în apartamentul inundat.

ÎMGFL nr.20 a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei din 30 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, cu menținerea hotărârii din 11 septembrie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani.

În conformitate cu art. 434 Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 30 ianuarie 2018, dar date care ar confirma recepționarea acesteia de către recurentă la dosar lipsesc.

Astfel, recursul, declarat la 19 martie 2018, este în termen.

Prin referința din 29 mai 2018 Maria Jelezoglo a solicitat respingerea cererii de recurs.

În conformitate cu art. 441 Cod de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

Prin încheierea din 13 iunie 2018 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de ÎMGFL nr.20 (în proces de lichidare), a fost considerat admisibil.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) Cod de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

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

Examinând recursul declarat de ÎMGFL nr. 20 (în proces de lichidare), reprezentată de avocatul, Coptu Sergiu, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție îl consideră întemeiat și care urmează a fi admis, cu casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În favoarea concluziei enunțate se invocă următoarele argumente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) Cod de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

Din materialul probator al cauzei, rezultă cu certitudine că Maria Jelezoglo este proprietara apartamentului nr. XXXX din XXXX, XXXX. (f.d. 72)

Potrivit actului întocmit de reprezentanții ÎMGFL nr. 20 din 9 ianuarie 2017 s-a stabilit că la 6 ianuarie 2017, aproximativ la ora 17:00 în apartamentul nr. XXXX din XXXX, XXXX s-a rupt ventilul (robinet) de la calorifer, în rezultatul căruia a fost inundat acest bun imobil și apartamentul nr. XXXX din aceleași bloc locativ. (f.d. 6, 30)

Din procesul-verbal al ședinței de judecată din 28 august 2017 reiese că în apartamentul nr. XXXX a fost instalat de sine stătător de către Maria Jelezoglo, cu ajutorul unei terțe persoane (lăcătuș) un ventil (robinet) de calorifer ce permite furnizarea apei calde în rețeaua de încălzire, fapt ce nu a fost negat de către ultima. (f.d.99)

Fiind investită cu examinarea cauzei și având ca obiect repararea prejudiciului material în mărime de 9 200 de lei, prima instanță a ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii, dispunând respingerea cererii de chemare în judecată a Mariei Jelezoglo.

Întru susținerea poziției sale, prima instanță a evidențiat că pentru antrenarea răspunderii delictuale sunt necesare de a fi întrunite următoarele condiții: prejudiciul, fapta ilicită, raportul causal dintre faptă, prejudiciu și vinovăție, iar lipsa unei condiții, exclude răspunderea delictuală.

Prima instanță a constatat că întreținerea și reparația locuințelor privatizate se efectuează din mijloacele proprietarilor, la caz, de la Maria Jelezoglo.

Totodată, prima instanță a reținut că proprietarii participă la cheltuielile comune de întreținere a locurilor de uz comun, de reparație curentă și capitală a imobilului a sistemelor ingineresti interioare blocului locativ.

Judecând apelul declarat de către Maria Jelezoglo, instanța de apel a ajuns la concluzia admiterii apelului, casând hotărârea primei instanțe și pronunțând o nouă hotărâre cu privire la admiterea acțiunii.

În susținerea soluției date, instanța de apel a reținut prevederile Regulamentului cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor locative, comunale și necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor și condițiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire și alimentare cu apă aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19 februarie 2002, precum și dispozițiile cu caracter normativ cuprinse în decizia nr. 13/5 din 27 decembrie 2007 a Consiliului mun. Chișinău.

Cu referire la normele indicate și în coraport cu materialele cauzei, instanța de apel a reținut că soluția primei instanțe este neîntemeiată, deoarece probele anexate la materialele cauzei atestă cu certitudine că argumentele prezentate de Maria Jelezoglo și-au găsit confirmarea în cadrul cercetării judecătorești.

Curtea de Apel Chișinău a menționat că dispozițiile cuprinse în Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324-XII din 10 martie 1993 aplicate de instanța de fond, posedă un caracter general în raport cu dispozițiile cuprinse în Regulamentul menționat supra și decizia nr. 13/5 din 27 decembrie 2007 a Consiliului municipiului Chișinău, astfel că în caz de concurență a normelor cuprinse în cele două acte normative, instanța este obligată să identifice norma juridică specială și s-o aplice în mod prioritar la soluționarea litigiului potrivit principiului (Specialia generalibus derogant) legea specială derogă de la legea generală, iar norma generală s-o aplice în mod subsidiar în completare și numai dacă este necesar.

La caz, instanța de apel a notat că potrivit anexei 1 la Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19 februarie 2002, lucrările de gestionare a apartamentelor și încăperilor locuibile în cămine (încăperilor nelocuibile) includ și pregătirea blocurilor locative pentru exploatare în sezonul de toamnă-iarnă, în raport cu dispozițiile cuprinse în decizia nr. 13/5 din 27 decembrie 2007 a

Consiliului mun. Chișinău, care stabilesc că în sarcina ÎMGFL este inclusă deservirea tehnică și reparația curentă a echipamentelor tehnice din interiorul blocului care includ: f) profilaxia, spălarea și încercarea hidraulică a sistemelor de încălzire centrală după expirarea sezonului de încălzire, conservarea lor pentru perioada de vară și pregătirea pentru sezonul rece; g) reglarea dispozitivelor de încălzire și lichidarea defectelor detectate, evacuarea aerului din sistemele de încălzire la începutul perioadei de încălzire (la necesitate).

Astfel, ÎMGFL nr. 20 nu a prezentat dovada că și-a respectat obligațiile, iar faptul că Maria Jelezoglo a fost nevoită să-și instaleze din cont propriu un ventil (robinet), nu privează ÎMGFL nr. 20 de obligația de executare a dispozițiilor cuprinse în decizia nr. 13/5 din 27 decembrie 2007 a Consiliului municipiului Chișinău și nici nu constituie o cauză străină exoneratoare de răspundere, ceea ce nu lipsește gestionarul de responsabilitate în caz de producerea unui accident ca urmare a omisiunilor admise.

În acest sens, Colegiul a reținut că obligațiile ÎMGFL nr. 20 de a întreprinde acțiunile care se impun pentru reglarea dispozitivelor de încălzire și lichidarea defectelor detectate, evacuarea aerului din sistemele de încălzire la începutul perioadei de încălzire se nasc în temeiul legii și nu în temeiul unei solicitări ale beneficiarilor (este suficient ca beneficiarul să achite facturile), nefiind stipulat că beneficiarul trebuie să depună o cerere la ÎMGFL nr. 20 pentru ca aceasta să purceadă la îndeplinirea obligațiilor legale.

În rezultat, instanța de apel a remarcat că, producerea accidentului și a pagubelor proprietarei Maria Jelezoglo se datorează omisiunii ÎMGFL nr. 20 în ceea ce privește îndeplinirea obligațiilor stipulate expres în Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19 februarie 2002 și deciziei nr. 13/5 din 27 decembrie 2007 a Consiliului mun. Chișinău.

Mai mult, instanța de apel a apreciat drept eronate concluziile primei instanțe cu privire la lipsa acțiunii ilicite a ÎMGFL nr. 20, în condițiile în care acțiunea ilicită (lato sensu) în cumul cu celelalte elemente ale răspunderii civil-delictuale (prejudiciu, legătura cauzală între fapta prejudiciabilă și prejudiciu și vinovăția sub forma intenției sau culpei) nu trebuie neapărat să se manifeste sub aspect obiectiv prin fapte comise, fiind suficientă constatarea unei omisiuni ilicite ale persoanei atrase la răspundere patrimonială.

În speță, după cum s-a menționat, Colegiul a conchis că omisiunea ÎMGFL nr. 20 de a-și îndeplini în mod conștiincios obligațiile legale descrise în cuprinsul anexei la decizia nr. 13/5 din 27 decembrie 2007, lit. (f) profilaxia, spălarea și încercarea hidraulică a sistemelor de încălzire centrală după expirarea sezonului de încălzire, conservarea lor pentru perioada de vară și pregătirea pentru sezonul rece și lit. g) reglarea dispozitivelor de încălzire și lichidarea defectelor detectate, evacuarea aerului din sistemele de încălzire la începutul perioadei de încălzire (la necesitate), a condus la provocarea accidentului (ruperea robinetului de la calorifer) și inundarea apartamentelor, iar în consecință provocarea pagubelor materiale Maria Jelezoglo în sumă de 9 200 de lei.

Cu referire la pretenția privind compensarea cheltuielilor de judecată, instanța de apel a punctat că aceasta urmează a fi admisă și încasată în beneficiul Mariei Jelezoglo, respectând prevederile legale.

Instanța de recurs constată, însă, că deși la soluționarea cauzei au fost stabilite pe deplin circumstanțele care au importanță pentru judecarea cauzei în fond, concluziile instanței de apel cu privire la netemeinicia hotărârii primei instanțe sunt incorecte, rezultate din aplicarea greșită și interpretarea eronată de către instanța de apel a normelor de drept material aplicabile la caz, precum și aprecierea incorectă a probelor prezentate.

Conform art. 1398 alin. (1) și (2) Cod civil, cel care acționează față de altul în mod ilicit, cu vinovăție este obligat să repare prejudiciul patrimonial, iar în cazurile prevăzute de lege, și prejudiciul moral cauzat prin acțiune sau omisiune. Prejudiciul cauzat prin fapte licite sau fără vinovăție se repară numai în cazurile expres prevăzute de lege.

Art. 1413 Cod civil, statuează că dacă prejudiciul s-a produs prin faptul că din construcție a căzut ori a curs ceva, răspunde persoana care are construcția în posesiune. Această regulă nu se aplică în cazul în care prejudiciul s-a produs prin forță majoră ori din vina celui prejudiciat.

Coroborând prevederile legale citate supra și raportate la cele constatate supra, instanța de recurs conchide inexistența unei fapte ilicite săvârșite de ÎMGFL nr. 20 în apartamentul reclamantei Maria Jelezoglo, deoarece întreprinderea nu poartă răspundere pentru reparațiile și schimbările efectuate de Maria Jelezoglo, pentru reparațiile și schimbările efectuate în interiorul apartamentului nr. XXXX, iar în rezultat ÎMGFL nr. 20 nu poate fi trasă la răspundere civilă delictuală.

Conform anexei nr. 1 la Regulamentul cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor locative, comunale și necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor și condițiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire și alimentare cu apă, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19 februarie 2002, deservirea tehnică și reparația fondului de locuințe include lucrările de întreținere și reparație a fondului locativ, care este reprezentat în sensul prezentului Regulament de apartamentele și garsonierele din blocurile locative (în continuare – apartamente) și de încăperile locuibile în cămine, de întreținere sanitară a blocurilor locative și a terenurilor aferente, de amenajare și înverzire a acestor terenuri, alte lucrări efectuate de specialiștii gestionarului sau, prin contract, de alte persoane juridice (fizice). Lucrările de deservire tehnică și reparație a blocurilor locative și căminelor se divizează în lucrări de întreținere și reparație a elementelor constructive ale blocului locativ și căminului, de deservire tehnică și reparație a echipamentelor tehnice ale acestuia și sunt plătite de către consumatori pe tarife distincte. Lucrările de întreținere și reparație a elementelor constructive ale blocului locativ au menirea de a preîntâmpina uzura prematură a apartamentelor și încăperilor locuibile în cămine și menținerea indicilor de exploatare a tuturor elementelor constructive, cum sânt acoperișurile și sistemele de evacuare a apei meteorice. Deservirea tehnică și reparația curentă a echipamentelor tehnice includ lucrările de deservire a sistemelor de încălzire și apă caldă menajeră în subsoluri, la etajele tehnice, precum și a coloanelor comune din afara apartamentelor/încăperilor locuibile în cămine.

Astfel, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, remarcă că deservirea tehnică și reparația blocurilor locative cu apartamente, la care pretinde reclamanta-intimată, Maria Jelezoglo nu constituie un serviciu comunal, prin prisma art. 5 lit. g) al Regulamentului cu privire la

modul de prestare și achitare a serviciilor locative, comunale și necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor și condițiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire și alimentare cu apă, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19 februarie 2002.

Pct. 20 al Regulilor provizorii de exploatare a locuințelor, întreținere a blocurilor locative și teritoriilor aferente în Republica Moldova, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1224 din 21 decembrie 1998 expres prevede că, din contul mijloacelor financiare ale proprietarului, gestionarului blocului locativ se finanțează următoarele lucrări de exploatare și reparație a blocului locativ: reparația și schimbul construcțiilor deteriorate (temeliilor, pereților, planșeelor, acoperișurilor, scărilor, ascensoarelor, tubulaturii de evacuare a gunoiului etc.); înlocuirea, reparația rețelelor ingineresti și utilajului de uz comun din interiorul blocului locativ; reparația în interiorul locuințelor, determinată de nelichidarea în termen a unor deteriorări ale elementelor constructive ale blocului locativ, sistemelor și utilajului ingineresc ale acestuia.

Potrivit anexei nr. 2 din Regulamentul menționat supra, locatarii efectuează din cont propriu următoarele lucrări de întreținere și reparație a apartamentelor, neincluse în plata pentru deservirea tehnică și reparația blocului locativ, schimbarea și reparația utilajului tehnico-sanitar, robinetelor, amestecătoarelor, lavoarelor, chiuvetelor, spălătoarelor, rezervoarelor, vaselor de closet.

Aici, instanța de recurs notează că nu-i poate fi imputată ÎMGFL nr. 20 ca gestionar al blocului locativ, în care locuiește reclamanta Maria Jelezoglo, că se face responsabilă de producerea accidentului din 6 ianuarie 2017, cauzat prin ruperea ventilului de la caloriferul amplasat în una din odăile apartamentului nr. XXXX din XXXX și inundarea apartamentelor, aceasta deoarece ÎMGFL nr. 20 nu a schimbat ventilul în apartamentul respectiv și nici nu i-a fost solicitat acest lucru, ba mai mult, astfel de lucrări nu cad sub incidența normele enunțate supra.

La acest segment, urmează de menționat că în apartamentul nr. XXXX a fost instalat de către Maria Jelezoglo, cu ajutorul unei terțe persoane un ventil (robinet) de calorifer ce permite furnizarea apei calde în rețeaua de încălzire, fapt ce nu a fost negat de către ultima (f.d.99), iar în conformitate cu art. 123 alin. (6) Cod de procedură civilă, faptele invocate de una din părți nu trebuie dovedite în măsura în care cealaltă parte nu le-a negat.

Mai mult, Maria Jelezoglo nu a efectuat nicio comandă, în vederea schimbării ventilului în apartamentul său, fapt confirmat prin lipsa înregistrării de către ultima în Registrul de comenzi a ÎMGFL nr.20, iar lucrările cu privire la efectuarea anumitor servicii de lăcătușărie la rețelele ingineresti interioare din apartamentul locatarului se efectuează de către ÎMGFL nr.20, contra plată conform tarifelor aprobate de Direcției Generale Locativ Comunale și Amenajare a Consiliului municipal Chișinău, pentru care și răspunde această întreprindere.

Conform anexei nr. 5 la Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324 din 10 martie 1993, mijloacele asociației se compun inclusiv din cotizațiile pentru întreținerea și exploatarea imobilului, încăperilor auxiliare, sistemelor ingineresti interioare și terenurilor aferente blocului de locuințe; cotizațiile pentru reparația imobilului (inclusiv reparația capitală), care se depun de membrii asociației în mărimi ce asigură acoperirea tuturor cheltuielilor socialmente necesare pentru

aceste tipuri de lucrări și servicii, inclusiv defalcările pentru reparația capitală a imobilului.

Art. 20 și 21 ale Legii nr. 1324 din 10 martie 1993 indică că, întreținerea și reparația locuințelor privatizate din imobilele privatizate parțial se efectuează din mijloacele proprietarilor acestora, respectându-se cu strictețe regulile de exploatare a locuințelor, de întreținere a imobilelor și a terenurilor de pe lângă ele, regulile și normele de exploatare a sistemelor ingineresti interioare. Proprietarii de locuințe privatizate participă la cheltuielile comune de întreținere a locurilor de uz comun, de reparație curentă și capitală a imobilului, a sistemelor ingineresti interioare, iar cota de cheltuieli se stabilește în funcție de suprafața locativă ocupată și de numărul de persoane care locuiesc pe ea.

Așadar, se va reflecta că verificarea și schimbarea ventilului (robinetului) la calorifer din interiorul apartamentului nr. XXXX, nu sunt lucrări incluse în deservirea tehnică și reparația curentă a echipamentelor tehnice efectuate de gestionarul blocului locativ conform anexei nr. 1 și 2 ale Hotărârii Guvernului nr. 191 din 19 februarie 2002, anexei nr.3 la decizia nr.13/5 din 27 decembrie 2007 a Consiliului mun. Chișinău, precum și anexei nr. 5 la Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324 din 10 martie 1993.

Or, este expres prevăzut că lucrările ce se efectuează în interiorul apartamentelor, precum schimbarea și reparația utilajului tehnico-sanitar, robinetelor, amestecătoarelor, lavoarelor, chiuvetelor, spălătoarelor, rezervoarelor și vaselor de closet, se efectuează din contul proprietarilor și chiriașilor de locuințe.

În acest context, instanța de recurs opinează că Curtea de Apel Chișinău la aplicarea în speța dată a prevederilor deciziei nr.13/5 din 27 decembrie 2007 a Consiliului mun. Chișinău, urma să se axeze și prin prisma actelor normative enunțate supra, pe faptul că întreținerea și reparația locuințelor privatizate se efectuează din mijloacele proprietarilor acestora.

De asemenea, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție evidențiază și faptul că, proprietarii locuințelor privatizate participă la cheltuielile comune de întreținere a locurilor de uz comun, de reparație curentă și capitală a imobilului, inclusiv și a sistemelor ingineresti interioare.

Pe cale de consecință, Maria Jelezoglo ca proprietar al apartamentului nr. XXXX din XXXX, XXXX este responsabilă de integritatea, schimbarea și reparația țevilor, robinetelor din bunul imobil ce-i aparține.

În această ordine de idei și în raport cu normele menționate, se reține drept corectă mențiunea primei instanțe cu privire la faptul că în speță nu există o faptă ilicită săvârșită de ÎMGFL nr. 20, în vederea reparării Mariei Jelezoglo a prejudiciului material în sensul art. 1398 Cod civil.

În conexiunea celor relatate se constată că instanța de apel nu a calificat corect, din punct de vedere juridic, acțiunea cu care a fost investită, ce a dus la emiterea unei soluții greșite, pe când instanța de fond în mod temeinic și legal a admis acțiunea ca fiind întemeiată.

Astfel, din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de ÎMGFL nr.20 (în proces de lichidare), reprezentată

de avocatul Coptu Sergiu, de a casa decizia instanței de apel și de a menține hotărârea primei instanțe.

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

decide:

Se admite recursul declarat de Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr.20 (în proces de lichidare), reprezentată de avocatul Coptu Sergiu.

Se casează decizia din 30 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău și se menține hotărârea din 11 septembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Jelezoglo Maria împotriva Întreprinderii Municipale de Gestionare a Fondului Locativ nr.20 cu privire la repararea prejudiciului material, obligarea reparării spațiilor deteriorate și compensarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,  
judecătorul

Valeriu Doagă

judecătorii

Svetlana Filincova

Nina Vascan

Victor Burduh

Tamara Chișca-Doneva