

## Î N C H E I E R E

01 decembrie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, Judecătorul  
Judecătorii

Svetlana Filincova  
Galina Stratulat  
Iurie Bejenaru

examinând admisibilitatea recursului declarat de Asociația de Proprietari de Locuințe Privatizate nr. 47/57,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Soloveancic Tatiana către Asociația de Proprietari de Locuințe Privatizate nr. 47/57, mun. Bălți, intervenienți accesorii Beleaeva Elena, Bucelnicova Natalia și Crupscaia Nadejda cu privire la anularea hotărârii conducerii asociației, obligarea emiterii unei noi hotărâri privind alocarea mijloacelor bănești pentru lucrările de reparație, obligarea efectuării reparației sistemului de canalizare, încasarea prejudiciului material și moral, și compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 17 iunie 2021, prin care a fost casată hotărârea Judecătoria Bălți, sediul central din 27 ianuarie 2021 și emisă o nouă hotărâre,

### c o n s t a t ă :

La 09 ianuarie 2020, Soloveancic Tatiana a depus cerere de chemare în judecată, concretizată pe parcurs, către Asociația de Proprietari de Locuințe Privatizate nr. 47/57, mun. Bălți, solicitând: - anularea hotărârii conducerii Asociației de Proprietari de Locuințe Privatizate nr. 47/57, mun. Bălți din 10 noiembrie 2019, privind refuzul în alocarea mijloacelor pentru reparația coloanei de canalizare de folosință comună între apartamentele nr.34, 38 și 39 de pe str. Xxxxx, xxxxx din mun. Bălți; - obligarea conducerii Asociației de Proprietari de Locuințe Privatizate nr. 47/57, mun. Bălți de a emite o hotărâre de alocare a mijloacelor pentru reparația sistemului de canalizare și de a efectua reparația sistemului de canalizare între apartamentele menționate; - încasarea prejudiciului moral în sumă de 10000 lei și a cheltuielilor de judecată în sumă de 960 lei; - recuperarea prejudiciului material în sumă de 2139 lei și compensarea costului expertizei efectuate de Camera de Comerț și Industrie Orhei în sumă de 1800 lei, a cheltuielilor pentru corespondența poștală în sumă de 78,35 lei, a taxei de stat în sumă de 200 lei, și a cheltuielilor de asistență juridică.

În motivarea acțiunii s-a indicat că Soloveancic Tatiana este proprietara apartamentului nr.34 situat pe str. Xxxxx, xxxxx, din mun. Bălți, iar din anul 2001,

în blocul locativ în care locuiește, s-a format Asociația de Proprietari de Locuințe Privatizate nr.47/57, al cărei membru este și reclamanta.

În activitatea sa, asociația se conduce de Statutul aprobat prin Hotărârea adunării fondatorilor-coproprietarilor de locuințe privatizate și își desfășoară activitatea în baza Legii cu privire la privatizarea fondului de locuințe nr.1324- XII din 10 martie 1993, precum și în baza altor acte normative care reglementează raporturile juridice ce țin de dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile, întreținerea și exploatarea acestora.

Astfel, potrivit pct.6 al Statutului Asociației de Proprietari de Locuințe Privatizate nr.47/57, asociația asigură întreținerea apartamentelor (caselor), încăperilor auxiliare, sistemelor ingineresti interioare într-o stare tehnică și sanitară convenită, asigură participarea posesorilor apartamentelor (caselor) membrilor asociației la toate cheltuielile legate de întreținerea și deservirea casei conform suprafeței ocupate.

De asemenea, Soloveancic Tatiana menționează că, conform pct.7 lit.b), v) al Statutului, mijloacele asociației includ cotizații pentru întreținerea și exploatarea imobilului, încăperilor auxiliare, sistemelor ingineresti interioare și terenurilor aferente, precum și cotizații pentru reparația imobilului.

Conform p.2 al Hotărârii Consiliului municipal Bălți nr.6/49 din 27 octombrie 2011 ”privind aprobarea tarifelor pentru închirierea apartamentelor, deservirea tehnică și reparația blocurilor locative, sistemelor echipamentului ingineresc” (alimentare cu apă, drenaj, alimentare cu energia electrică și termică), este aprobat și pus în aplicare tariful pentru deservirea tehnică și reparația blocurilor locative, iar potrivit anexei nr.1 din hotărârea respectivă, la lista lucrărilor principale de deservire tehnică și reparația blocurilor locative și căminelor incluse în tarif se referă lucrările de deservire tehnică și reparație a elementelor constructive ale blocului locativ, de deservire tehnică și reparația echipamentului ingineresc, totodată în anexa nr.2 este prezentă lista lucrărilor incluse în tariful pentru deservirea tehnică a sistemelor interioare de alimentare cu apă rece și drenaj, include lucrări de deservire a sistemelor de alimentare cu apă rece în subsoluri, la etajele tehnice, precum și coloanelor de folosință comună în apartamente, încăperi locative a sistemelor de drenaj, fiind indicat că din conținutul tarifului aprobat se execută următoarele lucrări: lichidarea defecțiunilor și lichidarea scurgerilor în sisteme de alimentare cu apă rece și de canalizare.

Totodată, reclamanta a menționat că, blocul locativ în care locuiește a fost construit în anul 1971, iar în prezent, sistemul interior de canalizare necesită reparație, în special coloana de canalizare de folosință comună (mufă triplă) care prezintă scurgeri între apartamentele nr.34, 38 și 39.

Astfel, considerând că reparația sistemelor interioare de drenaj și canalizare intră în obligațiile Asociației de Proprietari de Locuințe Privatizate nr.47/57, la 01 noiembrie 2019, reclamanta s-a adresat președintelui asociației cu petiție privind efectuarea reparației și alocarea mijloacelor pentru reparația sistemului de canalizare învechit în apartamentele menționate, însă, la 10 noiembrie 2019 a primit copia procesului-verbal al ședinței membrilor de conducere a Asociației de Proprietari de Locuințe Privatizate nr.47/57, conform căruia, i s-a refuzat în admiterea petiției.

În vederea soluționării litigiului pe cale amiabilă, la 19 noiembrie 2019,

reclamanta s-a adresat Asociației de Proprietari de Locuințe Privatizate nr.47/57 cu o cerere prealabilă prin care a solicitat anularea hotărârii conducerii din 10 noiembrie 2019 privind refuzul în alocarea mijloacelor financiare pentru reparația sistemului de canalizare interior care este învechit, însă fără niciun rezultat, fapt care a determinat-o pe reclamantă să se adreseze în instanța de judecată cu prezenta acțiune.

Suplimentar, reclamanta a indicat că din cauza scurgerilor din sistemul de canalizare, i-a fost cauzat un prejudiciu material, având în vedere că apele din canalizare se scurg în apartament și în grupul sanitar unde se află coloana de folosință comună, fiind vizibile urme de scurgere ce denotă lipsa ermetizării, în apartament fiind prezent un miros neplăcut, iar în veceu mucegai.

În context, potrivit raportului de expertiză al Camerei de Comerț și Industrie mun. Bălți din 27 decembrie 2019 s-a constatat că, țeava din fontă a fost parțial înlocuită cu țeava din masă plastică, iar sectoarele dintre etaje au rămas neschimbate, fapt ce a dus la apariția a două îmbinări adăugătoare, fiind vizibile și îmbinările necalitative ale țevilor.

La fel, s-a constatat că sectorul de țeavă inferior (la podea) este cu multiple coroziuni și pierdere a ermetizării, fiind înzidit în beton, iar în locurile de coeziune cu țeava din fontă fiind observate retasuri.

În concluzie, în urma examinării grupului sanitar al apartamentului nr. 34 cu 2 odăi, amplasat la etajul 4 al blocului de pe adresa mun. Bălți str. Xxxxx, xxxxx, s-au constatat vizibile scurgeri din sistemul de canalizare ce au provocat apariția petelor de culoare cafenie pe suprafața tavanului, și că sistemul de canalizare nu asigură ermetizare, iar sectoarele cu țevi din fontă sunt cu retasuri și coroziune, având o uzură depășită și că reparația sectoarelor cu țevi din fontă nu este eficientă.

În sensul dat, reclamanta a menționat că prezența umezelii și a mirosului neplăcut în apartament creează dificultăți în folosința acestuia, iar refuzul conducerii Asociației de Proprietari de Locuințe Privatizate nr.47/57 de a aloca mijloace pentru reparația coloanei de canalizare de folosință comună (mufei triple) și de a efectua reparația corespunzătoare, îi cauzează un prejudiciu moral pe care îl estimează la 10000 lei.

Prin încheierea Judecătoriai Bălți, sediul central, din 28 septembrie 2020, au fost atrași în proces în calitate de intervenienți accesorii Beleaeva Elena, Bucelnicova Natalia și Crupscăia Nadejda.

Prin hotărârea Judecătoriai Bălți, sediul central, din 27 ianuarie 2021, cererea de chemare în judecată depusă de Soloveancic Tatiana, a fost respinsă.

S-a încasat de la Soloveancic Tatiana în beneficiul Asociației de Proprietari de Locuințe Privatizate nr.47/57, cheltuielile de asistență juridică în mărime de 7000 lei.

La 29 ianuarie 2021, Soloveancic Tatiana a depus cerere de apel împotriva hotărârii Judecătoriai Bălți, sediul central, din 27 ianuarie 2021, solicitând casarea acesteia și emiterea unei noi hotărâri prin care pretențiile invocate în acțiune să fie admise integral.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 17 iunie 2021, a fost admis apelul declarat de Soloveancic Tatiana și casată hotărârea Judecătoriai Bălți, sediul central, din 27 ianuarie 2021, cu emiterea unei noi hotărâri prin care:

S-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de Soloveancic Tatiana

către Asociația de Proprietari de Locuințe Privatizate nr. 47/57, mun. Bălți, intervenienți accesorii Beleaeva Elena, Bucelnicova Natalia și Crupscaia Nadejda cu privire la anularea hotărârii conducerii asociației, obligarea emiterii unei noi hotărâri privind alocarea mijloacelor bănești pentru lucrările de reparație, obligarea efectuării reparației sistemului de canalizare, încasarea prejudiciului material și moral, și compensarea cheltuielilor de judecată.

S-a obligat conducerea Asociației de Proprietari de Locuințe Privatizate nr. 47/57 din mun. Bălți să dispună alocarea mijloacelor bănești necesare și să efectueze reparația sistemului de canalizare (mufei triple de folosință comună) între apartamentele nr. 34, 38 și 39 de pe str. Xxxxx, xxxxx, din mun. Bălți.

S-au încasat de la Asociația de Proprietari de Locuințe Privatizate nr. 47/57 din mun. Bălți în beneficiul Tatiane Soloveancic, costul lucrărilor de reparație avansate în apartamentul nr. 34 de pe str. Xxxxx, xxxxx, din mun. Bălți, în mărime de 2139 lei, cheltuielile de judecată suportate în cadrul judecării cauzei în mărime de 2838, 35 lei și 5000 lei, cu titlu de cheltuieli de asistență juridică.

S-au încasat de la Asociația de Proprietari de Locuințe Privatizate nr. 47/57 din mun. Bălți în beneficiul Tatiane Soloveancic, suma de 200 lei, cu titlu de restituire a taxei de stat la depunerea cererii de chemare în judecată și suma de 150 lei, cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea cererii de apel.

În rest pretențiile Tatiane Soloveancic au fost respinse ca neîntemeiate.

Pentru a decide astfel, analizând argumentele din cererea de apel în coroborare cu circumstanțele cauzei și în raport cu prevederile legale aplicabile speței în cauză, Curtea de apel a menționat că prima instanță, eronat a aplicat legislația care reglementează astfel de relații juridice.

Astfel, Curtea de Apel Bălți a remarcat faptul că, în acțiunea Tatiane Soloveancic, se pune în discuție problema proprietății comune a Asociației de Proprietari de Locuințe Privatizate nr. 47/57 din mun. Bălți în raport cu proprietatea fiecărui membru al asociației, care este reglementată prin art. 5 și 12 al Legii condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000.

În acest sens, instanța de apel a menționat că Judecătoria Bălți, sediul central, nu a delimitat care este utilajul comun de canalizare în Asociația de Proprietari de Locuințe Privatizate nr. 47/57 din mun. Bălți și care este utilajul de canalizare aflat în proprietatea Tatiane Soloveancic.

În context, instanța de apel a menționat că prin prisma normelor aplicabile la caz, proprietatea Tatiane Soloveancic, include utilajul de la coloana comună de canalizare și mai departe pe apartament: baie, lavoar, lavoar de bucătărie, vas de toaletă, adică din interiorul locuinței, or, coloana comună, adică utilajul care deservește mai multe apartamente, conform pct.5 din Legea condominiului în fondul locativ, se află în exteriorul locuințelor, și a cărei reparație (inclusiv a mufei triple), este pusă pe seama administratorului blocului locativ.

Mai mult, instanța de apel a criticat argumentele Asociației de Proprietari de Locuințe Privatizate nr. 47/57 din mun. Bălți, precum că nu ar fi obligatorie și doar cu titlu de recomandare, decizia Consiliului municipal Bălți nr.6/49 din 27 octombrie 2011, în privința deservirii tehnice și reparației blocurilor locative și echipamentelor tehnice din interiorul blocului (de alimentare cu apă, de evacuare a apei uzate, de alimentare cu energie electrică, de încălzire, și anexa nr. 2 la Decizie, deoarece, potrivit Statutului Asociației din anul 2001, entitatea asigură

întreținerea apartamentelor (caselor), încăperilor auxiliare, sistemelor ingineresti interioare într-o stare tehnică și sanitară convenită.

La caz însă, obligațiile respective nu au fost respectate.

În altă ordine de idei, instanța de apel a remarcat faptul că, prin hotărârea Judecătorei Bălți, sediul central, din 30 octombrie 2017, au fost anulate hotărârile adunării generale a Asociației de Proprietari de Locuințe Privatizate nr. 47/57 din mun. Bălți din 22 septembrie 2013 și 04 octombrie 2015, prin care au fost anulate tarifele pentru deservire tehnică și refuz în repararea sistemului de canalizare.

La 15 septembrie 2021, prin intermediul serviciului poștal, Asociația de Proprietari de Locuințe Privatizate nr. 47/57 din mun. Bălți, a depus cerere de recurs, solicitând casarea deciziei Curții de Apel Bălți din 17 iunie 2021 și menținerea hotărârii Judecătorei Bălți, sediul central, din 27 ianuarie 2021.

În motivarea recursului, reiterând circumstanțele de fapt și normele de drept indicate în referința la cererea de chemare în judecată și la cererea de apel, Asociația de Proprietari de Locuințe Privatizate nr. 47/57 din mun. Bălți a menționat că instanța de apel nu a elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, nu a aplicat normele legale relevante cazului dat și a încălcat principiul contradictorialității și a egalității părților în drepturile procedurale.

Astfel, recurenta a punctat că contrar celor constatate de instanța de apel, reparația coloanei de canalizare cu înlocuirea mufei triple a coloanei de folosință comună, nu intră în obligațiunile Asociației de Proprietari de Locuințe Privatizate nr. 47/57 din mun. Bălți pe motiv că, prevederile deciziei Consiliului municipal Bălți nr.6/49 din 27 octombrie 2011, nu sunt aplicabile raporturilor dintre reclamantă și pârâtă, actul menționat referindu-se la tarifele și, respectiv, lucrările de deservire tehnică a blocurilor locative neprivatizate și privatizate aflate în gestiunea ÎM ” Gospodăria locativ-comunală Bălți”.

De asemenea, cu referire la dispozițiile deciziei Consiliului Municipal Bălți nr. 6/49 din 27 octombrie 2011, în privința asociațiilor proprietarilor locuințelor privatizate și asociațiilor coproprietarilor în condominiu, recurenta consideră că acestea poartă un caracter de recomandare și nu sunt obligatorii.

În același timp, recurenta a menționat că în temeiul prevederilor Hotărârii Guvernului nr.191 din 19 februarie 2002 despre aprobarea 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, locatarii urmează să efectueze din cont propriu lucrări de întreținere și reparație a apartamentelor, neincluse în plata pentru deservirea tehnică și reparația blocului locativ, precum înlocuirea, reparația, vopsirea aparatelor și țevilor de încălzire centrală, conductelor de gaze, apă și canalizare.

Drept urmare întreținerea și reparația coloanei de canalizare aflate în apartamentul intimitei, ține de obligațiile ultimei, deoarece, nu fac parte din obligațiile Asociației și nu sunt incluse în tariful pentru lucrările de deservire tehnică a blocului locativ.

În context, reieșind prevederile Hotărârii Guvernului nr.191 din 19 februarie 2002 recurenta consideră neîntemeiate pretențiile Tatiane Soloveancic cu privire la încasarea costurilor pentru reparația locuinței sale, deoarece, acestea sunt lucrări

de întreținere ce se execută din cont propriu de către locatari și executarea acestora la timp ține exclusiv de obligațiunile locatarului.

La 15 noiembrie 2021, a fost înregistrată referința Tatianei Soloveancic, prin care intimata a solicitat declararea recursului Asociației de Proprietari de Locuințe Privatizate nr. 47/57 din mun. Bălți ca fiind inadmisibil.

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

Potrivit materialelor cauzei, copia deciziei Curții de Apel Bălți din 17 iunie 2021, a fost recepționată de Asociația de Proprietari de Locuințe Privatizate nr. 47/57 din mun. Bălți, la 11 august 2021. (f.d.246, vol.I)

Astfel, în conformitate cu art.434 din Codul de procedură civilă, Completul Colegiului constată că recursul Asociației de Proprietari de Locuințe Privatizate nr. 47/57 din mun. Bălți, depus la 15 septembrie 2021, este în termen.

Analizând temeiurile invocate în cererea de recurs în raport cu materialele pricinii și prevederile legale, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul Asociației de Proprietari de Locuințe Privatizate nr. 47/57 din mun. Bălți, urmează a fi declarat inadmisibil, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art.432 alin.(1) 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 prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

Conform 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) din Codul de procedură civilă.

Potrivit art.440 alin.(1) din Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art.433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului. Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nici o referire cu privire la fondul recursului.

Dat fiind faptul că temeiurile de declarare a recursului împotriva deciziei curții de apel, prin prisma prevederilor secțiunii a 2-a a capitolului XXXVIII al din Codul de procedură civilă, sunt strict delimitate de art. 432, Completul reține că reieșind din prevederile art. 437 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă, în sarcina recurentei este impusă obligația delimitării esenței, temeiului și argumentării acelei/acelor încălcări esențiale și/sau a acelor circumstanțe ce indică la aplicarea eronată a normelor de drept material sau procedural, și care ar dicta necesitatea declarării recursului ca fiind admisibil.

Însă, criticile invocate de recurentă, nu pot duce la admisibilitatea recursului, or, acestea nu pot fi reținute prin prisma art. 432 din Codul de procedură civilă, în condițiile în care se insistă în mod exclusiv asupra reaprecierii circumstanțelor cauzei, în detrimentul evidențierii ilegalității soluției instanței de apel.

În context este de menționat faptul că recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural,

verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Acest fapt denotă caracterul declarativ al recursului, fiind lipsit de esență, care evidențiază simplul fapt al dezacordului Asociației de Proprietari de Locuințe Privatizate nr. 47/57 din mun. Bălți cu soluția dată de instanța de apel, precum și lipsa temeiurilor legale de declarare a recursului, având în vedere faptul că, rolul exclusiv al recursului este de a asigura efectuarea unui control de legalitate a deciziei atacate în baza temeiurilor legale de declarare a recursului strict prevăzute de art.432 alin.(2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

Abordarea Asociației de Proprietari de Locuințe Privatizate nr. 47/57 din mun. Bălți, în speță, însă evidențiază în mod clar dezacordul acesteia cu soluția dată de instanța de judecată inferioară, iar argumentele recursului nu permit identificarea omisiunilor sau erorilor care ar impune declararea acestuia ca fiind admisibil.

În altă ordine de idei, prin prisma jurisprudenței CtEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri, trăsătură distinctivă care nu este evidențiată în cererea de recurs depusă de Asociația de Proprietari de Locuințe Privatizate nr. 47/57 din mun. Bălți.

Astfel, Completul constată lipsa temeiurilor în urma cărora ar fi necesară declararea recursului ca fiind admisibil.

În conformitate cu art. 270, 431 alin.(2), art.433 lit. a) și art. 440 alin.(1) din Codul de procedură civilă, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

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

Se consideră inadmisibil recursul declarat de Asociația de Proprietari de Locuințe Privatizate nr. 47/57 din mun. Bălți.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
Judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru