

Dosarul nr. 2ra-138/22 (2-18126511-01-2ra-02022022)

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru, Judecător – L. Bagrin

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău, Judecători – M. Anton, I. Secrieru, V. Cotorobai

## DECIZIE

13 aprilie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
Judecătorii

Svetlana Filincova,  
Galina Stratulat,  
Maria Ghervas,  
Dumitru Mardari,  
Victor Burduh

examinând recursul declarat de Sîrbu Vera, prin intermediul avocatului Pascal Iuliana,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Sîrbu Vera către ÎMGFL nr. 6 din mun. Chișinău, în procedura falimentului, și Direcția generală locativ-comunală și amenajare a Consiliului mun. Chișinău, intervenienți accesorii Marian Andrei și Marian Tatiana cu privire la încasarea prejudiciului material, a prejudiciului moral și compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 17 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău, prin care au fost admise apelurile declarate de ÎMGFL nr. 6 din mun. Chișinău, în procedura falimentului, și Direcția generală locativ-comunală și amenajare a Consiliului mun. Chișinău, casată hotărârea din 02 februarie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, fiind pronunțată o nouă hotărâre de respingere a acțiunii,

### c o n s t a t ă :

La 18 ianuarie 2018, Sîrbu Vera a depus cerere de chemare în judecată, concretizată pe parcurs, solicitând încasarea în mod solidar, din contul ÎMGFL nr. 6 din mun. Chișinău și Direcției generală locativ-comunală și amenajare a Consiliului mun. Chișinău, a prejudiciului material în mărime de 5 474,04 lei, repararea prejudiciului moral în mărime de 30 000 lei și compensarea cheltuielilor de judecată compuse din taxa de stat în sumă de 150 lei, asistența juridică în sumă de 6 000 lei și cheltuieli pentru expertiza extrajudiciară în mărime de 2 000 lei.

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamanta a indicat că este proprietara apartamentului nr. 43, din blocul locativ nr. 24/2, situat pe str. XXXXXXXX din mun. Chișinău.

În context a menționat că din luna iunie 2010, în urma ploilor, starea acoperișului

a avut de suferit, ceea ce i-a provocat numeroase probleme.

În urma acestui fapt, reclamanta s-a adresat telefonic de mai multe ori către ÎMGFL nr. 6 din mun. Chișinău pentru remedierea problemei, dar fără succes.

Ulterior, s-a adresat și în formă scrisă, însă a primit două răspunsuri prin care a fost refuzată.

În anul 2013, reclamanta a informat pârâtul că în urma ploilor, i-a fost deteriorat podul locuinței, podeaua, o ușă, tapetele, tencuiala și doua covoare.

De asemenea, reclamanta a mai menționat că în perioada decembrie 2013 - aprilie 2014, a efectuat reparație capitală a apartamentului în care locuia, însă în urma ploilor și a topirii zăpezii, au avut loc scurgeri în coridor, fiind deteriorate podul, mobila din coridor și piatra decorativă aplicată pe perete, iar după acele scurgeri, în încăperea persistă un miros intens de mucegai și hainele din dulap au fost defectate parțial.

Potrivit raportului de expertiză extrajudiciară nr. 141 din 23 martie 2017, efectuat de Centrul de Expertize Independente din Republica Moldova, prejudiciul a fost estimat la suma de 5 474,04 lei.

Suplimentar, reclamanta a invocat că prin decizia Curții de Apel Chișinău din 19 septembrie 2019, cauza a fost remisă la rejudecare din motivul că, obiectul litigiului ”efectuarea reparației curente și, respectiv, capitală a acoperișului blocului locativ nr. 24/2 din strada XXXXXXXXX mun. Chișinău”, intră în obligațiile comune ale ÎMGFL nr.6 din mun. Chișinău și Direcției generală locativ-comunală și amenajare a Consiliului mun. Chișinău.

În context, conform prevederilor Legii privatizării fondului de locuințe nr.1324 din 10 martie 1993, a 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 19.02.2002 și a Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.13/5 din 27 decembrie 2007 cu privire la aprobarea tarifului pentru chirie, deservirea blocului locativ, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului, blocul locativ nr. 24/2 din str. XXXXXXXXX, mun. Chișinău, constituie proprietate municipală și se află la balanța Direcției generală locativ-comunală și amenajare a Consiliului mun. Chișinău, fiind transmis pentru gestionare ÎMGFL nr.6.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 02 februarie 2021, cererea de chemare în judecată depusă de Sîrbu Vera a fost admisă parțial.

S-a încasat în mod solidar, din contul ÎMGFL nr.6 și Direcția generală locativ-comunală și amenajare a Consiliului mun. Chișinău, în beneficiul Verei Sîrbu, suma de 5 474,04 lei cu titlu de prejudiciu material, suma de 150 lei cu titlu de taxă de stat, suma de 4 500 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică și suma de 2 000 lei cu titlu de cheltuieli pentru expertiza extrajudiciară.

În rest, cerințele au fost respinse ca nefondate.

La 19 februarie 2021, Direcția general locativ-comunală și amenajare a Consiliului mun. Chișinău, a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 02 februarie 2021, solicitând casarea integrală a acesteia.

La 25 februarie 2021, ÎMGFL nr. 6 din mun. Chișinău, prin intermediul poștei electronice, a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 02 februarie 2021, solicitând casarea integrală a acesteia și emiterea unei noi

hotărâri de respingere a acțiunii.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 17 iunie 2021, s-au admis apelurile declarate de ÎMGFL nr. 6 din mun. Chișinău, în procedura falimentului, și Direcția generală locativ-comunală și amenajare a Consiliului mun. Chișinău.

S-a casat hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 02 februarie 2021 și s-a emis o nouă hotărâre prin care, cererea de chemare în judecată depusă de Sîrbu Vera către ÎMGFL nr. 6 din mun. Chișinău, în procedura falimentului, și Direcția generală locativ-comunală și amenajare a Consiliului mun. Chișinău, intervenienți accesorii Marian Andrei și Marian Tatiana cu privire la încasarea prejudiciului material, a prejudiciului moral și compensarea cheltuielilor de judecată, a fost respinsă ca neîntemeiată.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a menționat că, potrivit Legii privatizării fondului de locuințe nr. 1324-XII din 10 martie 1993 și a art. 48 alin. (5) din Legea cu privire la locuințe nr. 75 din 30 aprilie 2015, proprietarii apartamentelor privatizate sunt obligați să participe cu cotă-parte la achitarea costului la reparație atât curentă, cât și capitală a proprietății comune, în cazul dat a acoperișului.

De asemenea, instanța de apel a remarcat că în conformitate cu pct. 10.1 și pct. 10.2 din Codul practic în construcții CP A.09.05:2017 ”Norme și reguli de exploatare tehnică a fondului locativ, finanțarea lucrărilor pentru deservirea tehnică, reparația urgentă, curentă și capitală a blocurilor locative”, proprietarii locuințelor participă la finanțarea lucrărilor din interiorul locuințelor ce le aparțin conform actelor normative în vigoare.

Totodată, Curtea de Apel Chișinău a menționat că, în anul 2016, de către ÎMGFL nr. 6, mun. Chișinău au fost demarate lucrări de reparație curentă a blocului locativ din str. XXXXXXXXX, nr.24/2, unde este amplasat apartamentul Verei Sîrbu, acțiunile fiind confirmate prin răspunsurile nr. S-29/17 din 14 martie 2017 și nr. 07/134 din 18 aprilie 2017. Deși calitatea acestor lucrări a fost descrisă în Raportul de expertiză tehnică ca fiind nesatisfăcătoare, la momentul efectuării reparației, și anume pe parcursul trimestrului 5 al anului 2016, plângeri asupra lucrărilor nu au fost înaintate.

Suplimentar, instanța de apel a considerat că expertiza tehnică efectuată la 23 martie 2017, nu reflectă deloc situația reală, deoarece pe parcursul câtorva luni puteau interveni factori climatici (zăpadă, îngheț, dezgheț), ceea ce poate duce la apariția fisurilor.

În concluzie, Curtea de Apel Chișinău a menționat că pretențiile Verei Sîrbu față de ÎMGFL nr. 6 din mun. Chișinău, în procedura falimentului, și Direcția generală locativ-comunală și amenajare a Consiliului mun. Chișinău, sunt neîntemeiate.

La 05 ianuarie 2022, Sîrbu Vera, prin intermediul avocatului Pascal Iuliana, a depus cerere de recurs, solicitând casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 17 iunie 2021 și menținerea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 02 februarie 2021.

În motivarea recursului s-a invocat faptul că hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 02 februarie 2021, este una întemeiată și argumentată, instanța dând o apreciere corectă și obiectivă a argumentelor de fapt și de drept expuse în cadrul examinării acțiunii.

Totodată, recurenta a menționat că instanța de apel a dat o apreciere eronată situației, deoarece, la momentul efectuării reparației acoperișului nu au fost ploi

abundente sau topiri de zăpadă, deci recurenta nu putea depune plângeri asupra calității lucrărilor efectuate.

De asemenea, și în raportul de expertiză este indicat clar că scurgerile de apă în apartament s-au produs din cauza lucrărilor necalitative.

Mai mult ca atât, recurenta a remarcat că instanța de apel nu a ținut cont de faptul că Direcția generală locativ-comunală și amenajare a Consiliului mun. Chișinău nu-și onorează obligațiile de mai bine de 10 ani prin neefectuarea reparației capitale a blocului în cauză.

La 07 martie 2022, a fost înregistrată referința depusă de către Direcția generală locativ-comunală și amenajare a Consiliului mun. Chișinău, prin care s-a solicitat respingerea recursului declarat de Sîrbu Vera.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) din Codul de procedură civilă, este de menționat că, 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.

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

Potrivit materialelor cauzei, copia deciziei Curții de Apel Chișinău pronunțată la 17 iunie 2021, a fost expediată la adresa electronică a reprezentantului Verei Sîrbu, avocatului Pascal Iuliana, la 18 noiembrie 2021. (f.d.86, vol.II)

Având în vedere cele relatate mai sus, în conformitate cu art. 434 din Codul de procedură civilă, Colegiul lărgit constată că recursul declarat de Sîrbu Vera, prin intermediul avocatului Pascal Iuliana, înregistrat la 05 ianuarie 2022, este în termen.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 02 martie 2022, recursul declarat de Sîrbu Vera, prin intermediul avocatului Pascal Iuliana, a fost considerat admisibil.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) din Codul 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.

Verificând legalitatea actului de dispoziție contestat, prin prisma argumentelor invocate și a materialelor din dosar, coroborat cu normele legale aplicabile la soluționarea speței date, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție va admite recursul declarat de Sîrbu Vera, prin intermediul avocatului Pascal Iuliana, va casa decizia Curții de Apel Chișinău din 17 iunie 2021 și va menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 02 februarie 2021, din următoarele considerente.

În materie de drept, conform art. 14 alin. (1) și (2) din Codul civil (în redacția de până la 01 martie 2019), persoana lezată într-un drept al ei poate cere repararea integrală a prejudiciului cauzat astfel. Se consideră prejudiciu cheltuielile pe care persoana lezată într-un drept al ei le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului încălcat, pierderea sau deteriorarea bunurilor sale (prejudiciu efectiv).

Conform art.1398 alin.(1) și (2) din 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. Prejudiciul cauzat prin fapte licite sau fără vinovăție se repară numai în cazurile

expres prevăzute de lege.

După cum reiese din circumstanțele cauzei, Sîrbu Vera este proprietara apartamentului nr. 43, din blocul locativ nr. 24/2, situat pe str. XXXXXXXXX din mun. Chișinău, care, potrivit Legii privatizării fondului de locuințe nr.1324 din 10 martie 1993, a 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 și a Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.13/5 din 27 decembrie 2007 cu privire la aprobarea tarifului pentru chirie, deservirea blocului locativ, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului, constituie proprietate municipală, se află la balanța Direcției generale locativ-comunală și amenajare a Consiliului mun. Chișinău și e transmis pentru gestionare ÎMGFL nr.6.

Urmărind respectarea obligațiilor de întreținere a blocului locativ, Sîrbu Vera a expediat în adresa ÎMGFL nr.6 mun. Chișinău și a Direcției generale locativ-comunală și amenajare a Consiliului mun. Chișinău, mai multe cereri prealabile cu solicitarea de reparare a acoperișului, însă, prin răspunsul nr.S-29/17 din 14 martie 2017, ÎMGFL nr.6 a refuzat satisfacerea cerințelor, totodată, recunoscând starea deplorabilă a acoperișului și formarea fisurilor la acoperiș în urma condițiilor meteo și a temperaturilor cu schimbări bruște, ceea ce a dus la inundația parțială a peretelui și tavanului din antreul apartamentului.

Ulterior, la 07 aprilie 2017, în rezultatul inundării parțiale a peretelui și tavanului din antreul apartamentului nr. 43, din blocul locativ nr. 24/2, situat pe str. XXXXXXXXX, Sîrbu Vera a expediat în adresa ÎMGFL nr.6 mun. Chișinău, o cerere prealabilă privind restituirea prejudiciului material, constatat prin Raportul de expertiză extrajudiciară nr.141 din 23 martie 2017, însă, prin răspunsul din 07/134 din 18 aprilie 2017, solicitarea Verei Sîrbu a fost refuzată.

Ca urmare, Sîrbu Vera a depus cerere de chemare în judecată, concretizată pe parcurs, privind încasarea în mod solidar, din contul ÎMGFL nr. 6 din mun. Chișinău și a Direcției generale locativ-comunală și amenajare a Consiliului mun. Chișinău, a prejudiciului material, repararea prejudiciului moral și compensarea cheltuielilor de judecată.

Prin prisma circumstanțelor constatate, în raport cu normele legale aplicabile la caz și ținând cont de concluziile Raportului de expertiză extrajudiciară nr.141 din 23 martie 2017 anexat la materialele cauzei, Colegiul lărgit consideră întemeiată hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 02 februarie 2021, prin care a fost admisă parțial cererea de chemare în judecată depusă de Sîrbu Vera și s-a încasat în mod solidar, din contul ÎMGFL nr.6 și Direcția generală locativ-comunală și amenajare a Consiliului mun. Chișinău în beneficiul Verei Sîrbu suma de 5 474, 04 lei cu titlu de prejudiciu material, suma de 150 lei cu titlu de taxă de stat, suma de 4 500 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică și suma de 2 000 lei cu titlu de cheltuieli pentru expertiza extrajudiciară.

Totodată, instanța de recurs consideră eronată concluzia Curții de Apel Chișinău, cu referire la respingerea acțiunii prin prisma obligațiilor proprietarilor de locuințe de a participa la întreținerea tehnică a imobilului, deoarece, potrivit 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, gestionar al fondului locativ este întreprinderea municipală de gestionare a fondului locativ, întreprinderea municipală a gospodăriei locativ-comunale, cooperativa de construcție a locuințelor, asociația de coproprietari în condominiu, asociația de proprietari ai locuințelor privatizate, alți agenți economici, la balanța ori în gestiunea cărora se află fondul locativ.

Serviciile locative, comunale (*alin. (5) lit. g) deservirea tehnică și reparația blocurilor locative cu apartamente, a blocurilor căminelor cu încăperi locuibile*) și necomunale se prestează proprietarilor de apartamente și locatarilor din fondul locativ în baza contractelor încheiate cu gestionarul fondului locativ sau cu furnizorul/operatorul, în strictă corespundere cu legislația în vigoare.

De asemenea, conform alin. (8) din Regulament, proprietarii apartamentelor și încăperilor locuibile în cămine achită plata pentru deservirea tehnică și reparația blocurilor locative în baza tarifului, care include toate cheltuielile pentru deservirea tehnică și reparația blocului locativ, întreținerea locurilor de uz comun, amenajarea și salubritatea terenurilor aferente.

În aceeași ordine de idei, conform alin. (1) din Anexa nr. 1 la Regulamentul citat supra, 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 sunt: fundamentul și pereții subsolurilor; pereții clădirii, pereții despărțitori; planșeele; acoperișurile; sistemele de evacuare a apei meteorice; ferestrele, ușile, scările din casa scării.

De asemenea, în sensul determinării sumei plăților ce urmează a fi achitate lunar de către consumatori pentru deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice, prestatorul de servicii va include lunar în bonurile de plată ale consumatorilor de servicii separat deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice interioare, conform tarifelor aprobate. Mijloacele bănești acumulate pentru deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice vor fi utilizate strict conform destinației - pentru întreținerea și exploatarea echipamentelor tehnice din bloc.

Suplimentar, precum a remarcat instanța de apel în actul contestat cu recurs, în conformitate cu pct. 10.1 și pct. 10.2 din Codul practic în construcții CP A.09.05:2017 ”Norme și reguli de exploatare tehnică a fondului locativ, finanțarea lucrărilor pentru deservirea tehnică, reparația urgentă, curentă și capitală a blocurilor locative”, *finanțarea cheltuielilor pentru deservirea tehnică*, inclusiv rețelelor ingineresti și echipamentelor din interiorul blocurilor, reparația urgentă, curentă și capitală a blocurilor locative de diferite forme de proprietate *se efectuează din contul veniturilor Administratorilor blocurilor locative de la plata pentru deservirea lor tehnică și chiria încăperilor*, din contul închirierii încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință, precum și din contul defalcărilor din bugetul autorității administrației publice locale și bugetul de stat. Proprietarii locuințelor participă la finanțarea lucrărilor din interiorul locuințelor ce le aparțin conform actelor normative în vigoare.

În aceeași ordine de idei, Colegiul lărgit reține că, în actul său de dispoziție, instanța de apel face referire la prevederile art. 21 din Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324-XII din 10 martie 1993 și la pct. 9 din Anexa nr. 3 la Legea

privatizării fondului de locuințe nr. 1324 din 10 martie 1993, concluzionând despre participarea proprietarilor de locuințe privatizate la cheltuielile comune de întreținere, de deservire tehnică și de reparație, inclusiv capitală, a imobilului în ansamblu, proporțional spațiului pe care îl ocupă.

În concluzie după cum reiese din cele relatate, este de menționat că aportul financiar (proporțional) al proprietarilor de locuințe la întreținerea tehnică a imobilului, la care a făcut referire instanța de apel, de fapt este reflectat în facturile lunare prezentate spre achitare către consumatori, iar din contul acestor defalcări, gestionarul blocului locativ este obligat să întrețină bunul imobil aflat în gestiune.

În această ordine de idei și luând în considerație că nici în prima instanță și nici în instanța de apel, nu au fost prezentate probe concludente și pertinente care să determine atât lipsa de răspundere a ÎMGFL nr.6 mun. Chișinău în privința întreținerii blocului locativ nr. 24/2, situat pe str. XXXXXXXXX, cât și neonorarea de către Sîrbu Vera a obligațiilor de plată a facturilor lunare, Colegiul lărgit apreciază ca fiind eronată concluzia Curții de Apel Chișinău, în sensul respingerii acțiunii.

Din considerentele arătate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul declarat de Sîrbu Vera, prin intermediul avocatului Pascal Iuliana, de a casa decizia Curții de Apel Chișinău din 17 iunie 2021 și a menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 02 februarie 2021.

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

#### d e c i d e:

Se admite recursul declarat de Sîrbu Vera, prin intermediul avocatului Pascal Iuliana.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 17 iunie 2021 și se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 02 februarie 2021, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Sîrbu Vera către ÎMGFL nr. 6 din mun. Chișinău, în procedura falimentului, și Direcția generală locativ-comunală și amenajare a Consiliului mun. Chișinău, intervenienți accesorii Marian Andrei și Marian Tatiana cu privire la încasarea prejudiciului material, a prejudiciului moral și compensarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,  
Judecătorul

Judecătorii

Svetlana Filincova,

Galina Stratulat,

Maria Ghervas,

Dumitru Mardari,

Victor Burduh

