Prima instanță: Judecătoria Bălți, sediul Centru (judecător: Bejenaru E.)
dosarul nr.2a- 27/2026

C U R T E A D E A P E L N O R D
Colegiul civil şi de contencios administrativ

D E C I Z I E

09 aprilie 2026 mun. Bălți
Instanța compusă din:
Președintele completului Grosu Stanislav
Judecători Țihonschi Alina și Sajin Mariana
Grefier Dolghii Victoria

examinând în ședință publică, apelul înaintat de Grumeza Elena împotriva hotărârii Judecătoriei Bălți (sediul Central) din 20.11.2025,

adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de a SA „Cet Nord" către Grumeza Elena, intervenient accesoriu Întreprinderea Municipală „Gospodăria locativ-comunală Bălți" cu privire la obligarea restabilirii sistemului colectiv de alimentare cu energie termică SCAET,-

a c o n s t a t a t :

Pretenţiile reclamantului:

La data de 17 iunie 2025, SA „Cet Nord" s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Grumeza Elena, intervenient accesoriu Grumeza Roman, Întreprinderea Municipală „Gospodăria locativ-comunală Bălți", Rotaru Valerii cu privire la obligarea restabilirii sistemului colectiv de alimentare cu energie termică SCAET.

În motivarea cererii, reclamanta a invocat că, la 19.08.2024 în adresa reclamantei SA „Cet Nord" a parvenit cererea pârâtei Grumeza Elena, în care ultima a comunicat despre faptul deconectării integrale samavolnice a apartamentului *****, de la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică SCAET.

Potrivit actului de constatare a deconectării neautorizate de către consumator de la sistemul centralizat de alimentare cu energie termică nr. 10879-3 din 21.08.2024, s-a constatat deconectarea neautorizată de la sistemul colectiv de aprovizionare cu energie termică a locului de consum situat în *****.

Potrivit informației din Registrul bunurilor imobile, urmează că bunul imobil situat în ***** este înregistrat cu drept de proprietate după Grumeza Elena și intervenient accesoriu Grumeza Roman.

Prin urmare, SA „Cet Nord", prin sesizarea nr. 120-08/1506 din 28.08.2024 a solicitat agentului constatator din cadrul Primăriei mun. Bălți pornirea procesului contravențional și constatarea contravenției comise de pârâta Rotaru Daniela, prevăzute la art. 180 alin. (19) CCo.

Astfel, Comisia administrativă a recunoscut vinovăția pârâtei Grumeza Elena ca fiind acțiune samavolnică, calificată drept faptă contravențională, prin care a săvârșit deconectarea neautorizată SCAET, contrar prevederilor Legii nr. 92 din 29.05.2014, cu privire la energia termică și promovarea cogenerării.

Reclamanta invocă că, legiuitorul a instituit o obligație și totodată o responsabilitate pentru consumatorul final de energie termică centralizată, că în cazul deconectării de la SCAET

urmează a fi respectate prevederile Legii nr. 92 din 29.05.2014 (în vigoare la momentul deconectării neautorizate a locului de consum), pe când nerespectarea condițiilor stabilite din cadrul normativ în coroborare cu faptul comiterii ilegalităților în vederea deconectării samavolnice de la sistemul centralizat de încălzire termică, a dus la comiterea unei contravenții de către consumatorul final, fiind pedepsit legal, iar potrivit art. 46 CCo, sancțiunea contravențională nu absolvă contravenientul de executarea obligației pentru a cărei neîndeplinire a fost aplicată.

În virtutea prevederilor legale, SA „Cet Nord" a intervenit conform prevederilor legale și a principiului bunei credințe față de pârâtă, pentru soluționarea litigiului, expediind la data de 16.04.2025 notificarea în adresa pârâtei, prin care a solicitat ca în termen de 30 de zile, din momentul recepționării notificării, să restabilească sistemul centralizat de încălzire a locului de consum deconectat neautorizat conform proiectului inițial din propriile resurse financiare. Notificările ne fiind recepționate sau lăsate fără atenție. Astfel, toate acțiunile de soluționare a litigiului pe cale amiabilă au eșuat, unica posibilitate de valorificare a drepturilor reclamantului, fiind înaintarea unei acțiuni în instanța de judecată, având scop restabilirea eficientă a drepturilor lezate.

Reclamantul a solicitat obligarea pârâtei Grumeza Elena de a restabili integral sistemul colectiv de alimentare cu energie termică SCAET, la locul de consum deconectat neautorizat, apartamentul *****, conform proiectului inițial. Încasarea din contul pârâtei a cheltuielilor de judecată în sumă de 450 lei, formate din suma de 250 lei cu titlu de taxă de stat și suma de 200 lei cu titlu de taxă de timbru, achitate la depunerea cererii de chemare în judecată.

La data de 08 octombrie 2025, SA „Cet Nord" a depus cerere de concretizare a acțiunii și anume a solicitat renunțarea și încetarea procesului în partea intervenientului accesoriu Grumeza Roman, atras în cadrul prezentei cauze, prin cererea de chemare în judecată depusă de SA „Cet Nord" către Grumeza Elena, intervenient accesoriu Grumeza Roman, Întreprinderea Municipală „Gospodăria locativ-comunală Bălți, Rotaru Valerii cu privire la obligarea restabilirii sistemului colectiv de alimentare cu energie termică SCAET, dat fiind faptul că intervenientul accesoriu Grumeza Roman a decedat.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Bălți (sediul Central) din 20.11.2025, acțiunea civilă a fost admisă:

✓ S-a obligat Grumeza Elena să restabilească în apartamentul ***** sistemul colectiv de alimentare cu energie termică SCAET din propriile surse financiare, conform proiectului inițial;

✓ S-a încasat din contul Elenei Grumeza în beneficiul SA „Cet Nord", cheltuielile de judecată în mărime de 450 (patru sute cincizeci) lei.

Solicitarea apelantului:

La data de 18.12.2025 (potrivit dății indicate pe plicul ce conținea cererea de apel nemotivată), Grumeza Elena a contestat hotărârea primei instanțe, solicitând casarea integrală acesteia cu emiterea unei hotărâri noi prin care acțiunea înaintată să fie respinsă.

Potrivit art.362 alin.(1) Cod de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

La caz, s-a stabilit cu certitudine că, dispozitivul hotărârii contestate cu apel a fost emis la data de 20.11.2025, iar cererea de apel nemotivată, a fost depusă la 18.12.2025 (f.d. 94), prin urmare în termenul prevăzut de lege.

Argumentele părților:

În motivarea apelului, apelantul a reținut că la data de 26.12.2023, de către apelantă și soțul său, Grumeza Roman, ca coproprietar a fost încheiat și înregistrat contractul de vânzare-

cumpărare a bunului imobil (apartament) *****. Imobilul menționate, era parțial deconectat de la Sistemul Colectiv de Alimentare cu Energie Termică (SCAET), fapt confirmat de actul de constatare întocmit de SA CET-NORD, la data de 24 mai 2007, care a fost transmis de către fostul proprietar.

Reține că potrivit actului menționat, două dormitoare din apartament erau deconectate și doar salonul și bucătăria erau conectate la SCAET. Deconectarea care a fost efectuată ilegal stabilită prin actul întocmit de către SA Cet-Nord la data de 21.08.2024, presupune doar două încăperi menționate.

Susține că Instanța de fond nu a luat în considerație circumstanțele relatate și a dispus restabilirea SCAET integral, fără a specifica restabilirea doar a celor două camere care au fost deconectate ilegal.

Fiind cumpărători de bună-credință, consideră că nu poartă răspundere de acțiunile foștilor proprietari și nu pot fi atrași la răspundere pentru acțiunile care nu le-au săvârșit.

La data de 24.03.2026, prin intermediul Direcției de Evidență și Documentare Procesuală a Curții de Apel Nord, SA „Cet Nord" a depus referință prin care a pledat pentru respingerea cererii de apel și menținerea hotărârii Judecătoriei Bălți (sediul Central) din 20.11.2025.

În motivarea poziției menționate, intimatul a indicat că Potrivit Actului de constatare a deconectării neautorizate de către consumator de la sistemul centralizat de alimentare cu energie termică nr. 10879-3 din 21.08.2024, sa constatat deconectarea neautorizată dc la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică a locului de consum situat în mun. Bălţi, str. V.Coroban 8, ap. 4.

Pentru efectuarea cercetării la faţa locului la locul de consum potrivit actului nr. 10879-3 din 21.08.2024, intimatul iar la caz furnizorul de energie termică SA „CET-Nord", la data de 04.07.2025 a fost informat de apelanta Grumeza Elena, despre faptul deconectării integrale samavolnice a apartamentului *****, de la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică SCAET.

Potrivit informației I.P. „Agenţia Servicii Publice", departamentul Cadastru, bunul imobil , cu nr. cadastral *****(deconectat neautorizat) amplasat în *****, aparţine cu dreptul de proprietate apelantului Grumeza Elena şi lui Grumeza Roman care este *****.

Având în vedere că bunul imobil ce formează locul de consum apartamentului *****, aparţine cu dreptul de proprietate apelantului Grumeza Elena, a fost deconectat neautorizat de la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică, iar ultima a efectuat toate acţiunile procedurale în vederea constatării şi atribuirii statutului locului de consum ca fiind deconectat integral cu solicitarea aplicării ulterioare a calculelor în conformitate cu prevederile normative aplicabile locului de consum, astfel ultima cu dreptul de gestiune asupra imobilului vizat, cererea de chemare în judecată a fost înaintată împotriva apelantului/pârât Grumeza Elena.

La caz, reține că în rezultatul examinării cererii de apel şi a referinţelor ulterioare înaintate de partea apelantă, constată că argumentul de bază pe ce se bazează apelanta este faptul că apelantul nu a efectuat acțiunile de deconectare a locului de consum deoarece acesta era parţial deconectat şi din aceste considerente consideră că nu poate avea careva obligaţiuni cu privire la imobilul pe

care la obţinut în proprietate. Constată că aceste argumente sunt în contradicţie cu solicitările din cererea de chemare în judecată precum şi cu cerinţele legislative ce reglementează domeniul dat.

Reţine că cererea de chemare în judecată cu privire la obligarea apelantului/pârât de a restabili sistemul colectiv de alimentare cu energie termică SCAET conform proiectului iniţial, a fost bazată pe cerinţele legale, deoarece în conformitate cu prevederile Legea nr. 92 din 29.05.2014 cu privire la energia termică şi promovarea cogenerării.

Făcând referinţă la legislaţia naţională, constată că apelanta Grumeza Elena în pofida condiţiilor impuse de legislaţia existentă pentru deconectarea individuală de la sistemul termic centralizat, a procurat imobilul care a fost neautorizat debranşarea adică cu încălcarea cerinţelor impuse de lege.

Susține faptul că chiar dacă apelanta tehnic nu a efectuat acţiunile neautorizate privind deconectarea locului de consum de la sistemul centralizat de aprovizionare cu energie termică după cum ea comunică şi insistă, acesta la procurarea imobilului a acceptat şi a preluat locul de consum deconectat parţial şi ulterior a efectuat deconectarea neautorizată integral, or, după cum sa menţionat mai sus, potrivit art.5 alin. (6) a Legii cu privire la locuinţei din 30.04.2015, proprietarul locuinţei sau persoana căreia îi sunt grevate drepturile respective este obligată să întreţină locuinţa cu diligenţa unui bun proprietar, să nu admită deteriorarea acesteia, să respecte drepturile şi interesele legitime ale vecinilor, regulile de folosire a locuinţelor şi regulile de întreţinere a bunurilor proprietate comună din blocul locativ, aprobate de către Guvern. Aceleaşi obligaţii trebuie respectate şi de către proprietarii încăperilor cu altă destinaţie decât cea de locuinţă din blocurile locative.

În consecinţă, cadrul normativ relevant impune condiţii cu privire la efectuarea unor acţiuni de deconectare de la sistemul centralizat de aprovizionare cu energie termică în raport cu bunul imobil ce la caz formează locul de consum, şi nicidecum cerinţe faţă de acţiunile persoanei, iar prin cererea de chemare în judecată se solicită restabilirea sistemului ingineresc în interiorul imobilului deconectat neautorizat conform proiectului inițial.

Pe când, apelantul/pârât, odată cu obţinerea dreptului de proprietate asupra imobilului vizat a preluat şi obligaţia de menţinere în stare constructivă şi bună funcţionare sistemul de alimentare cu energie centralizată, acesta fiind un element constructiv al blocului locativ, iar schimbarea structurii sale (în apartamentul său) implică schimbarea constructivă a sistemului. Efectuarea lucrărilor date în mod neautorizat şi fară acordul celorlalţi coproprietari ai condominiului, implică încălcarea procedurii legale şi afectarea sistemului constructiv.

Deoarece, efectul acţiunilor în rezultatul cărora a fost deconectat neautorizat locul de consum vizat la caz, nu se opresc la momentul înstrăinării acestuia ci produc efecte negative permanent or, deconectările şi modificările neautorizate a rețelei termice interne a blocului locativ conduc la dereglarea sistemului termic interior, încălzirea insuficientă a unora şi supraîncălzirea altor locuri de consum din acelaşi bloc, fiind astfel lezat dreptul consumatorilor conectaţi la sistemul centralizat de termoficare şi impunerea la o plată mai mare. Dat fiind faptul că, blocul locativ are nevoie de o anumită sarcină termică în perioada rece a anului, iar în cazul deconectărilor neautorizate a unor apartamente de la sistemul centralizat de alimentare cu energie termică, se

produc majorări de energie termică pentru locuinţele rămase în sistem, consumul fiind partajat la o suprafaţă mai mică de încăperi încălzite.

Astfel, susține că normativ deleagă dreptul furnizorului de energie termică la caz intimatul/reclamant de a înainta cerinţe legale cu privire la restabilirea sistemului ingineresc debranşat de la sistemul termic centralizat cu încălcarea condiţiilor tehnice minime impuse conform legii, astfel în conformitate cu prevederile pct.75 al Regulamentului cu privire la prestarea şi achitarea serviciilor comunale şi necomunale, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 281 din 17.04.2024, în cazul efectuării unei deconectări neautorizate, proprietarul unităţii este responsabil de lucrările de restabilire a sistemului de încălzire din apartament, conform proiectului iniţial, la solicitarea gestionarului/asociaţiei de proprietari din condominiu/furnizorului.

În cadrul ședințelor de examinarea cauzei în ordine de apel, reprezentantul apelantei Grumeza Elena, avocatul stagiar Cazacu Nicolae a pledat pentru admiterea cererii de apel, casarea parțială a hotărârii Judecătoriei Bălți (sediul Central) din 20.11.2025 în latura obligării cet. Grumeza Elena să restabilească în apartamentul ***** sistemul colectiv de alimentare cu energie termică SCAET în bucătărie și salon, din propriile surse financiare.

Suplimentar, a explicat instanței de apel că deconectarea salonului și bucătăriei a fost efectuat ilegal, neautorizat.

Solicită emiterea unei noi hotărâri cu privire la obligarea lui Grumeza Elena de a o restabili la situația cum aceasta a achiziționat bunul, fără reconectarea a încălzirii acelor două dormitoare.

În anul 2007, Cet-Nord nemijlocit a efectuat deconectarea pentru tot orașul Bălți, toți deconectați potrivit aceluiași principiu.

În cadrul ședinței de examinarea fondului în instanța de apel, reprezentantul intimatului SA „Cet Nord”, juristul Tulburi Ion a solicitat respingerea cererii de apel și menținerea hotărârii Judecătoriei Bălți (sediul Central) din 20.11.2025.

Totodată, a explicat instanței faptul că se solicită ca să fie respectată prevederea inclusă în Hotărârea Guvernului 281 pct. 75.

Ajustarea proiectului se află în responsabilitatea proprietarului, or așa prevede legea.

Există act de constatare din 2007, însă lucrările nu sunt efectuate de către SA „Cet Nord”.

Grumeza Elena primea factura de plată după 2007 în raport cu actul deconectării parțiale. Deconectarea din 2007 se lua în calcul.

Până în anul 2020 exista o prevedere legală potrivit căreia se stabilea că la deconectările parțiale și la deconectările integrale era aplicat un procentaj la calculul plății. Calculul nu se efectua în bază de proiect. La acel moment în cadrul normativ nu era prevăzut că SA „Cet Nord” să aibă posibilitatea de a sesiza instanța.

Se solicită să fie reconectată apelanta conform proiectului inițial, or deconectarea a fost efectuată ilegal. Susține că SA „Cet Nord” se subordonează cadrului normativ.

În cererea de chemare în judecată, s-a indicat faptul că au fost petrecute niște evenimente ilegale, adică o abatere de la cadrul normativ. S-a solicitat să fie restabilit sistemul colectiv de alimentare cu energie termică SCAET. A avut loc o sesizare referitor la intervenția asupra

sistemului ingineresc în anul 2024.

Prin prisma modificărilor legale ce au avut loc în anul 2024, SA „Cet Nord” sunt în drept să efectueze această sesizare și sunt în drept să solicite să fie restabilit sistemul de încălzire până la momentul constatării.

Deja dacă au avut loc careva modificări aduse la sistemul ingineresc, urmează ca consumatorul să prezinte actele justificative, or nu s-a solicitat conectarea integrală.

La fiecare începere a sezonului de încălzire, gestionarul fondului locativ prezintă către furnizor întregul pașaport tehnic.

Pentru sezonul rece al anului, deja furnizorul își prestează serviciul prin sistemul serviciului ingineresc gestionarul fondului locativ care transmite pentru prestarea serviciului tot amplasamentul din cadrul blocului.

Mențiuni cu privire la faptul că furnizorul nu are nici o tangență cu sistemul ingineresc nu pot fi reținute, deoarece există o tangență directă cu sistemul ingineresc.

Intervenientul accesoriu Întreprinderea Municipală „Gospodăria locativ-comunală Bălți, fiind citat legal, la examinarea cauzei în fond nu s-a prezentat, nici nu a anunțat motivele imposibilității prezenței sale.

În conformitate cu dispozițiile art. 379 alin. (2) Cod procedură civilă, neprezentarea în şedinţa de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanţilor acestora, precum şi a unui alt participant la proces, citaţi legal despre locul, data şi ora şedinţei, nu împiedică judecarea apelului. În consecință, coroborând normele enunțate, Colegiul civil a considerat posibilă examinarea apelului în lipsa Intervenientului accesoriu.

Aprecierea instanţei de apel:

Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces, a materialelor din dosar, Colegiul civil consideră că apelul urmează a fi admis iar hotărârea casată parțial cu emiterea unei noi hotărâri din următoarele considerente.

Conform art.385 lit. c) Cod de procedură civilă, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul şi să caseze integral sau parţial hotărârea primei instanţe, emițând o nouă hotărâre.

Conform art.386 alin. 1 Cod de procedură civilă, hotărârea primei instanţe se casează sau se modifică de instanţa de apel dacă:

a) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei nu au fost constatate şi elucidate pe deplin;

b) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, pe care prima instanţă le consideră constatate, nu au fost dovedite cu probe veridice şi suficiente;

c) concluziile primei instanţe, expuse în hotărâre, sunt în contradicţie cu circumstanţele cauzei;

d) normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat.

Conform art. 373 Cod de procedura civilă, (1) instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanţă. (2) În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanţă de apel

de către participantii la proces. (3) În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanta de apel se pronunța în fond, numai în temeiul celor invocate în prima instanța. (5) Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel. (6) Apelantului nu i se poate crea în propria cale de atac o situație mai dificilă decât aceea din hotărârea atacată cu apel, cu excepția cazurilor când consimte și când hotărârea este atacată și de alţi participanti la proces.

Prevederile legale enunțate în mod expres obligă instanța de apel să verifice circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar invocate de părți și este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei și să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

În cadrul examinării cauzei, Colegiul Civil a constatat că potrivit informației din Registrul bunurilor imobile, Rotaru Daniela, este proprietara apartamentului nr. 4 din str. Vasile Coroban, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.1-1023 din 26.12.2023 (f.d. 14).

La data de 19.08.2024, Grumeza Elena printr-o cerere, a adus la cunoștința SA CET-Nord că a procurat apartamentul situat pe adresa *****, acesta fiind deconectat total de la rețeaua de energie termică centrală, având doar țevile de tranzit. S-a solicitat prezența unui controlor de la SA „Cet Nord” pentru a perfecta și a emite actul de deconectare a apartamentului situat pe adresa ***** (f.d. 8; 9).

Conform actului nr.10879-3 din 21.08.2024, întocmit de reprezentantul SA „CET-Nord”, a fost constatat faptul debranșării totale a apartamentului *****, de la sistemul centralizat de energie termică (f.d. 10).

Prin sesizarea nr. 120-08/1506 din 28.08.2024, SA „Cet Nord” a solicitat agentului constatator din cadrul Primăriei mun.Bălți pornirea procesului contravențional și constatatrea contravenției comise de Grumeza Elana, prevăzute la art. 180 alin.(19) CCo (f.d. 11).

La data de 16.04.2025, SA „Cet-Nord” a expediat în adresa Elenei Grumeza o notificare prin care a solicitat în temeiul art.861 alin.(2) Cod civil în termen de 30 zile din momentul recepționării acestui înscris, de a restabili sistemul centralizat de încălzire la situația inițială din propriile resurse financiare, în caza contrar se va adresa în judecată (f.d.12).

Notificarea a fost recepționată dce către pârâtă la 18.04.2025 (f.d. 13).

La data de 17 iunie 2025, SA „Cet Nord” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Grumeza Elena, intervenient accesoriu Grumeza Roman, Întreprinderea Municipală „Gospodăria locativ-comunală Bălți”, Rotaru Valerii cu privire la obligarea restabilirii sistemului colectiv de alimentare cu energie termică SCAET, solicitând obligarea pârâtei Grumeza Elena de a restabili integral sistemul colectiv de alimentare cu energie termică SCAET, la locul de consum deconectat neautorizat, apartamentul *****, conform proiectului inițial. Încasarea din contul pârâtei a cheltuielilor de judecată în sumă de 450 lei, formate din suma de 250 lei cu titlu de taxă de stat și suma de 200 lei cu titlu de taxă de timbru, achitate la depunerea cererii de chemare în judecată.

La data de 08 octombrie 2025, SA „Cet Nord” a depus cerere de concretizare a acțiunii și anume a solicitat renunțarea și încetarea procesului în partea intervenientului accesoriu Grumeza Roman, atras în cadrul prezentei cauze, prin cererea de chemare în judecată depusă de SA „Cet Nord” către Grumeza Elena, intervenient accesoriu Grumeza Roman, Întreprinderea Municipală „Gospodăria locativ-comunală Bălți, Rotaru Valerii cu privire la obligarea restabilirii sistemului colectiv de alimentare cu energie termică SCAET, dat fiind faptul că intervenientul accesoriu Grumeza Roman a decedat.

Totodată, pe parcursul examinării cauzei în instanța de fond, a fost prezentat actul privind debranșarea apartamentului amplasat în *****, potrivit cărora erau debranșate de la încălzire 2 dormitoare al apartamentului vizat. Actul a fost efectuat de către reprezentanții SA „Cet Nord” (f.d. 36).

Prin hotărârea Judecătoriei Bălți (sediul Central) din 20.11.2025, acțiunea civilă a fost admisă. S-a obligat Grumeza Elena să restabilească în apartamentul ***** sistemul colectiv de alimentare cu energie termică SCAET din propriile surse financiare, conform proiectului inițial. S-a încasat din contul Elenei Grumeza în beneficiul SA „Cet Nord”, cheltuielile de judecată în mărime de 450 (patru sute cincizeci) lei.

La data de 18.12.2025 (potrivit dății indicate pe plicul ce conținea cererea de apel nemotivată), Grumeza Elena a contestat hotărârea primei instanțe, solicitând casarea integrală acesteia cu emiterea unei hotărâri noi prin care acțiunea înaintată să fie respinsă.

Pentru a hotărî astfel, instanța de fond a reținut că pârâta Grumeza Elena în pofida condițiilor impuse de legislația existentă pentru deconectarea individuală de la sistemul termic centralizat, a procurat apartamentul care a fost samavolnic debranșarea apartamentului, fapt ce nu a fost negat de către ultimii.

Totodată, instanța de fond a reținut că era în obligația pârâtei Grumeza Elena să prezinte agentului termic SA „Cet Nord” proiectul de reconstrucție a sistemului centralizat de încălzire elaborat de către instituţiile de proiectare sau persoanele fizice care deţin licenţă în acest gen de activitate, acest proiect nefiind prezentat pe parcursul perioadei date, or, normele menționate supra, fiind aplicabile speței, în mod expres prevăd obligațiuni care urmează a fi îndeplinite de către consumator în caz de deconectare de la agentul termic.

Colegiul Civil reține că, concluziile instanței de fond raportate la spața în cauză denotă în esență sunt adevărate, însă acestea sunt în contradicţie cu circumstanţele cauzei, or materialele cauzei în cumul cu normele legale ce guvernează cu spața litigioasă nu impune sancționarea pârâtei Grumeza Elena pentru debranșarea de la încălzirea cu energie termică SCAET al întregului bun vizat în speță.

Astfel, potrivit articolului 5 alin. (1) Cod de procedură civilă declară, că orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanța judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime.

Potrivit art.121 CPC, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului

Conform art.130 alin.(1) CPC, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Conform art.51 alin. (5) Legii cu privire la locuinței din 30.04.2015, Proprietarii sau locatarii, consumatori ai serviciilor comunale şi necomunale, au dreptul la debranşarea locuinţelor ce le aparţin sau le închiriază de la sistemele de asigurare cu servicii comunale şi necomunale. Se interzice debranşarea de la serviciile comunale şi necomunale care constituie exigenţele minimale pentru locuinţe stabilite în funcţie de localitate. Debranșarea (deconectarea) de la sistemul de alimentare centralizată cu energie termică și/sau de la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică se efectuează în conformitate cu prevederile Legii nr. 92/2014 cu privire la energia termică și promovarea cogenerării.

Potrivit prevederilor art. 2 alin. (1) din Legea cu privire la energia termică şi promovarea cogenerării nr. 92 din 29.05.2014, scopul prezentei legi este instituirea unui cadru legal pentru

funcţionarea eficientă şi reglementarea sistemelor centralizate de alimentare cu energie termică, promovarea cogenerării în baza cererii de energie termică utilă, stabilirea principiilor de desfăşurare a activităţilor specifice sistemelor centralizate de alimentare cu energie termică, în condiţii de accesibilitate, disponibilitate, fiabilitate, continuitate, competitivitate, transparenţă, cu respectarea normelor de calitate, de securitate şi de protecţie a mediului la producerea, distribuţia, furnizarea şi utilizarea energiei termice.

Conform art.42 alin.(7), (8), (9), (10) al Legii cu privire la energia termică și promovarea cogenerării nr.92 din 29.05.2021, (în vigoare la momentul deconectării neautorizate a imobilului), (7) Deconectarea de la sistemul centralizat de alimentare cu energie termică, inclusiv cu scopul conectării la o altă sursă de alimentare cu energie termică, este interzisă, cu excepţia cazurilor în care studii de fezabilitate demonstrează rentabilitatea economică a deconectării. Studiul de fezabilitate elaborat se coordonează cu Agenţia pentru Eficienţă Energetică. Deconectările individuale ale unor apartamente sau ale unor părţi de apartamente situate în blocurile de locuit, alimentate cu energie termică prin sistem colectiv, indiferent de cauze, se pot realiza în următoarele condiţii cumulative: a) obţinerea condiţiilor tehnice de la furnizor; b) acordul scris al administratorului fondului locativ şi al tuturor locatarilor, sub semnătura reprezentanţilor legali ai acestora, dar nu în timpul sezonului de încălzire. (9) În situaţia în care deconectarea se face cu scopul înlocuirii sistemului colectiv de încălzire cu un sistem de încălzire individual, suplimentar, proprietarul apartamentului trebuie să îndeplinească următoarele condiţii: a) să obţină avizul de expertiză ecologică, eliberat de Inspectoratul Ecologic de Stat; b) să deţină un contract permanent de deservire cu o întreprindere autorizată de întreţinere şi asigurare a bunei funcţionări a respectivei instalaţii pe toată durata funcţionării acesteia. (10) Încălcarea prevederilor alin.(7), (8) şi (9) se sancţionează conform Codului contravenţional al Republicii Moldova.

În corespundere cu prevederile pct.64 al Regulamentului cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 281 din 17.04.2024, Deconectarea integrală de la sistemul colectiv/centralizat de alimentare cu energie termică se efectuează numai în condițiile respectării Legii nr. 92/2014 cu privire la energia termică și promovarea cogenerării, consumatorul având obligația elaborării proiectului reconstrucției sistemului colectiv de încălzire, pe baza datelor inventarierii sistemului centralizat de încălzire existent și elaborat de către persoanele atestate în domeniu. Responsabilitatea asupra veridicității listelor și a semnăturilor colectate în condițiile Legii nr. 92/2014 cu privire la energia termică și promovarea cogenerării se pune în seama gestionarului/asociației de proprietari din condominiu.

Conform art. 75 al Regulamentului cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 281 din 17.04.2024, în cazul efectuării unei deconectări neautorizate, proprietarul unității este responsabil de lucrările de restabilire a sistemului de încălzire din apartament, conform proiectului inițial, la solicitarea gestionarului/asociației de proprietari din condominiu/furnizorului.

Cu privire la normele citate, Colegiul Civil reține că Grumeza Elena, contrar prevederilor legale a deconectat apartamentul ***** de la încălzirea termică centrală, însă instanța de fond nu a luat în considerare faptul că apelanta a dobândit dreptul de proprietate asupra bunului imobil din cauză la data de 26.12.2023, pe când conform actului privind debranșarea apartamentului amplasat în *****, se atestă că erau debranșate de la încălzire 2 dormitoare al apartamentului vizat. Astfel culpa debranșării de la cele 2 dormitoare al apartamentului situat în ***** nu-i poate fi imputată Elenei Grumeza.

Astfel, Colegiul reține că actul din 24.05.2007 confirmă existența unei debranșări parțiale anterioare, care viza două dormitoare, în timp ce actul nr. 10879-3 din 21.08.2024 constată debranșarea integrală a apartamentului, inclusiv a salonului și bucătăriei. Prin urmare, materialele cauzei atestă existența a două intervenții distincte asupra sistemului de încălzire, efectuate în perioade diferite și atribuite unor persoane diferite.

Din explicațiile reprezentantului SA „CET-Nord" rezultă că această situație era cunoscută furnizorului, iar la calcularea plăților pentru energia termică se ținea cont de suprafața efectiv conectată la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică. În consecință, furnizorul a recunoscut în fapt și a luat în considerare pe parcursul unei perioade îndelungate starea tehnică existentă a apartamentului.

În condițiile în care reclamantul a cunoscut despre debranșarea celor două dormitoare încă din anul 2007 și a efectuat calculul serviciilor de termoficare luând în considerare această stare de fapt, obligarea apelantei la restabilirea integrală a sistemului conform proiectului inițial ar conduce, în circumstanțele particulare ale prezentei cauze, la suportarea de către aceasta a consecințelor unor intervenții efectuate anterior dobândirii dreptului de proprietate și cunoscute de reclamant încă din anul 2007, fără ca dosarul să conțină probe privind participarea apelantei la realizarea acestor modificări.

Astfel, în mod eronat, instanța de fond a reținut în sarcina apelantei Grumeza Elena deconectarea apartamentului *****, de la sistemul de încălzire termică centralizată, fără a ține cont de circumstanțele esențiale ale cauzei.

Or, apelanta a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului abia la data de 26.12.2023, iar potrivit actului de constatare privind debranșarea apartamentului menționat, rezultă că două dormitoare erau deja deconectate de la sistemul de încălzire la momentul relevant.

Așadar, fapta de debranșare a celor două dormitoare nu poate fi imputată apelantei Grumeza Elena, aceasta neavând calitatea de proprietar la momentul săvârșirii pretinsei încălcări și, implicit, neputând fi ținută responsabilă pentru acțiuni anterioare dobândirii dreptului de proprietate. În acest sens, vreun careva act cu privire la stabilirea vinovăției apelantei cu privire la debranșarea dormitoarelor de la sistemul de încălzire termică centralizată referitor la apartamentul ***** nu au fost prezentate instanței, fapt ce implică respingerea acțiunii în acest sens.

Suplimentar, conform pct.137 din Regulamentul privind furnizarea energiei termice aprobat prin Hotărârea Consiliului de Administrație al ANRE nr.23/17 din 26.01.2017, deconectarea instalației de utilizare a energiei termice de la sistemul centralizat de alimentare cu energie termică la inițiativa consumatorului, inclusiv cu scopul conectării la o altă sursă de alimentare cu energie termică se efectuează în conformitate cu prevederile Legii nr.92 din 29 mai 2014 cu privire la energia termică şi promovarea cogenerării.

În concordanță cu dispozițiile art.5 alin. (6) a Legii cu privire la locuinței din 30.04.2015, Proprietarul locuinţei sau persoana căreia îi sunt grevate drepturile respective este obligată să întreţină locuinţa cu diligenţa unui bun proprietar, să nu admită deteriorarea acesteia, să respecte drepturile şi interesele legitime ale vecinilor, regulile de folosire a locuinţelor şi regulile de întreţinere a bunurilor proprietate comună din blocul locativ, aprobate de către Guvern. Aceleaşi obligaţii trebuie respectate şi de către proprietarii încăperilor cu altă destinaţie decât cea de locuinţă din blocurile locative.

Potrivit art. 18 alin. (1)-(2) a Legii cu privire la condominiu din 14.07.2022, Proprietarul trebuie să se comporte cu bună-credință și să respecte interesele legitime ale celorlalți proprietari în raporturile dintre ei și în raporturile sale cu asociația. Proprietarul trebuie să folosească

unitatea asigurând buna vecinătate în raport cu ceilalți proprietari, inclusiv în sensul respectării normelor de exploatare a unității. Proprietarul trebuie să tolereze folosința de către ceilalți proprietari a unităților lor cu aceeași atitudine de bună vecinătate.

Potrivit art.16 alin. (1) lit. b) Cod Civil, apărarea dreptului civil se face, în condiţiile legii, prin: restabilirea situaţiei anterioare încălcării dreptului şi suprimarea acţiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui.

Conform art.16 alin. (2) Cod Civil, metodele de apărare prevăzute la alin. (1) pot fi invocate dacă sunt întrunite condiţiile stabilite de lege şi, după caz, de actul juridic pentru aplicarea acestora.

În conformitate cu pct.75 al Regulamentului cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 281 din 17.04.2024, În cazul efectuării unei deconectări neautorizate, proprietarul unității este responsabil de lucrările de restabilire a sistemului de încălzire din apartament, conform proiectului inițial, la solicitarea gestionarului/asociației de proprietari din condominiu/furnizorului.

La momentul dobândirii dreptului de proprietate asupra apartamentului, apelanta a preluat bunul în starea tehnică existentă, respectiv cu două dormitoare deja debranșate de la sistemul centralizat de încălzire. Dosarul nu conține probe care să demonstreze că apelanta a participat la efectuarea lucrărilor respective ori că ar fi determinat efectuarea lor. Prin urmare, aceste acțiuni nu îi pot fi imputate juridic.

Prin urmare, Colegiul apreciază că obligația de restabilire poate privi exclusiv acele modificări ale sistemului de încălzire care au fost efectuate în perioada în care apelanta deținea dreptul de proprietate asupra imobilului și care au condus la debranșarea integrală constatată la 21.08.2024. În aceste condiții, restabilirea sistemului colectiv de alimentare cu energie termică urmează a fi dispusă numai pentru încăperile reprezentate de salon și bucătărie.

Reieșind din cele expuse, Colegiul Civil va casa parțial Hotărârea Judecătoriei Bălți (sediul Central) din 20.11.2025 în latura obligării cet. Grumeza Elena să restabilească în apartamentul ***** sistemul colectiv de alimentare cu energie termică SCAET din propriile surse financiare, conform proiectului inițial, cu emitea în latura casată a unei noi hotărâri prin care va obliga cet. Grumeza Elena să restabilească în apartamentul ***** sistemul colectiv de alimentare cu energie termică SCAET în bucătărie și salon, din propriile surse financiare.

În conformitate cu art.385 lit.c) CPC, Colegiul civil,-

Decide:

Cererea de apel depusă de Grumeza Elena, se admite.

Se casează parțial hotărârea Judecătoriei Bălți (sediul Central) din 20.11.2025, în latura obligării cet. Grumeza Elena să restabilească în apartamentul ***** sistemul colectiv de alimentare cu energie termică SCAET din propriile surse financiare, conform proiectului inițial, cu emitea în latura casată a unei noi hotărâri după cum urmează:

Se obligă cet. Grumeza Elena să restabilească în apartamentul ***** sistemul colectiv de alimentare cu energie termică SCAET în bucătărie și salon, din propriile surse financiare.

În rest hotărârea instanței de fond se menține.

Decizia este definitivă dar poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni de la comunicare prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele completului,

judecător Stanislav Grosu

Judecătorii: Alina Țihonschi Sajin Mariana