Dosar nr.2a-728/2025 judecătoria Bălţi, sediul Central judecător E. Balan

D E C I Z I E

12 martie 2026
mun.Bălţi

Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Nord
În componenţa:
Preşedintele şedinţei, judecător Stanislav Grosu
Judecătorii Alina Ţihonschişi Mariana Sajin
Grefier Natalia Pasat

examinând în şedinţă publică apelul declarat de apelantul Ganea Oleg, în persoana reprezentantului, avocat Munteanu Violina, împotriva hotărârii judecătoriei Bălţi, sediul Central din 14 aprilie 2025, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Negru Elena şi Negru Arcadii către Ganea Oleg, Ganea Vladimir, Ganea Constantin, Grenciuc (Ganea) Lidia, cu privire la încasarea prejudiciului material, moral şi compensarea cheltuielilor de judecată,-

c o n s t a t ă :

Pretenţiile reclamanţilor:

1. La 20 ianuarie 2025, reclamanţii Negru Elena şi Negru Arcadii, prin intermediul avocatului Sanduleac Diana, au depus cerere de chemare în judecată către Ganea Oleg, Ganea Vladimir, Ganea Constantin, Grenciuc (Ganea) Lidia, cu privire la încasarea prejudiciului material, moral şi compensarea cheltuielilor de judecată.
2. În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamanţii au indicat că, sunt proprietarii apartamentului situat în ***** iar pârâţii Ganea Oleg, Ganea Vladimir, Ganea Constantin, Grenciuc (Ganea) Lidia sunt proprietarii apartamentului situat în *****, amplasat deasupra apartamentului reclamanţilor.
3. Reclamanţii indică că, la data de 02 septembrie 2024, apartamentul acestora situat în *****, a fost inundat, fapt care le-a cauzat un prejudiciu material în cuantum total de 44.878,00 lei, dintre care suma de 44.370,00 lei reprezintă valoarea prejudiciului material rezultat în urma inundării apartamentului, iar suma de 508,00 lei reprezintă cheltuieli suportate pentru curăţarea covoarelor. În susţinerea pretenţiilor invocate au fost anexate raportul de evaluare nr.0374570 din 31.10.2024 şi bonul fiscal din 23.09.2024.
4. În acest context, reclamanţii consideră că pârâţii, în calitate de proprietari ai apartamentului din care s-a produs scurgerea de apă, poartă răspundere civilă delictuală pentru prejudiciul cauzat, în conformitate cu prevederile art.1998 Cod civil.
5. Totodată, reclamanţii au invocat că inundarea apartamentului, în care recent fusese finalizată reparaţia, le-a provocat suferinţe morale considerabile, care persistă şi în prezent. Aceştia au menţionat că reclamanta Negru Elena suferă de o maladie oncologică gravă, iar comportamentul pârâţilor ulterior producerii incidentului ar fi contribuit la agravarea stării sale de sănătate şi la crearea unui disconfort emoţional accentuat, determinat inclusiv de necesitatea de a locui într-un apartament deteriorat, cu mobilier afectat şi miros persistent de umiditate. În acest sens, reclamanţii solicită repararea prejudiciului moral în temeiul art.2036 şi art.2037 Cod civil.

6. Reclamanţii au mai indicat că, anterior sesizării instanţei de judecată, au încercat soluţionarea litigiului pe cale amiabilă, însă pârâţii nu au manifestat interes pentru remedierea situaţiei create. Astfel, la data de 10 ianuarie 2025, reclamanţii au expediat pârâţilor, atât prin intermediul serviciilor poştale, cât şi prin reţelele de socializare, o cerere prealabilă prin care au solicitat repararea prejudiciului pe cale extrajudiciară. Ulterior, pârâţii au propus achitarea unei sume considerabil mai mici decât cuantumul prejudiciului stabilit prin evaluarea de specialitate.

7. Prin urmare, reclamanţii Negru Elena şi Negru Arcadii solicită încasarea în mod solidar de la pârâţii Ganea Oleg, Ganea Vladimir, Ganea Constantin şi Grenciuc (Ganea) Lidia a cheltuielilor de judecată în sumă de 44.878,00 lei cu titlu de prejudiciu material, a sumei de 10.000,00 lei cu titlu de prejudiciu moral, precum şi a cheltuielilor de judecată în cuantum total de 13.185,08 lei, compuse din: 7.000,00 lei cheltuieli pentru asistenţă juridică, 2.345,08 lei taxa de stat, 200,00 lei taxa de timbru, 3.300,00 lei cheltuieli pentru efectuarea constatării specialistului, 210,00 lei pentru întocmirea actului GLC şi 130,00 lei pentru obţinerea certificatului cadastral.

Poziţia instanţei de fond:

8. Prin hotărârea judecătoriei Bălţi, sediul Central din 14 aprilie 2025 s-a admis parţial cererea de chemare în judecată depusă de Negru Elena şi Negru Arcadii către Ganea Oleg, Ganea Vladimir, Ganea Constantin, Grenciuc (Ganea) Lidia, cu privire la încasarea prejudiciului material, moral şi compensarea cheltuielilor de judecată. S-a încasat, în mod solidar, de la Ganea Oleg, Ganea Vladimir, Ganea Constantin, Grenciuc (Ganea) Lidia, în beneficiul lui Negru Elena şi Negru Arcadii prejudiciul material în mărime de 44.878,00 lei. S-a încasat, în mod solidar, de la Ganea Oleg, Ganea Vladimir, Ganea Constantin, Grenciuc (Ganea) Lidia, în beneficiul lui Negru Elena şi Negru Arcadii suma de 9.185,08 lei, drept compensare a cheltuielilor de judecată. În rest, acţiunea s-a respins.

Solicitarea apelantului:

9. La data de 12 mai 2025, apelantul Ganea Oleg, în persoana avocatului Munteanu Violina, a depus apel nemotivat împotriva hotărârii instanţei de fond, solicitând casarea acesteia.

10. Prin încheierea Curţii de Apel Nord din 07 iulie 2025, s-a acordat termen apelantului pentru înlăturarea neajunsurilor.

11. La 04 august 2025, apelantul Ganea Oleg, în persoana avocatului Munteanu Violina, a depus apel motivat, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii instanţei de fond, cu emiterea unei noi soluţii prin care cererea de chemare în judecată să fie respinsă.

Argumentele părţilor:

12. În motivarea apelului, apelantul indică că instanţa de fond a admis în mod netemeinic pretenţiile reclamanţilor privind încasarea prejudiciului material, fără a exista o probă concludentă şi directă care să stabilească legătura cauzală între fapta imputabilă pârâţilor şi paguba pretinsă. Instanţa a reţinut în mod greşit că răspunderea proprietarilor apartamentului de la etajul superior este automată, obiectivă şi fără a necesita demonstrarea unei conduite culpabile. Or, într-o cauză delictuală civilă, simpla existenţă a unei daune nu este suficientă pentru angajarea răspunderii. Este indispensabil a fi dovedite

toate cele patru elemente constitutive ale răspunderii delictuale - prejudiciul, fapta ilicită, raportul de cauzalitate şi vinovăţia, însă în speţă aceste elemente sunt complet neprobate.

13. Indică că pârâţii nu locuiesc efectiv în apartamentul situat la etajul superior. Astfel, Ganea Oleg este stabilit cu traiul în Cehia, iar Grenciuc (Ganea) Lidia se află, de asemenea, peste hotarele Republicii Moldova. Apartamentul este deţinut în coproprietate de patru persoane, însă niciuna dintre acestea nu exercită în fapt posesia materială şi controlul efectiv asupra imobilului. În aceste circumstanţe, instanţa nu a analizat dacă coproprietarii aveau posibilitatea reală de supraveghere şi control asupra apartamentului.

14. Totodată, din procesul-verbal întocmit de ÎMGCL Bălţi rezultă că accesul în apartamentul nr.56 a fost refuzat de o persoană neidentificată, care executa lucrări de reparaţie. Persoana respectivă nu este individualizată nici în procesul-verbal şi nici în alte înscrisuri administrate la dosar, iar existenţa unei legături juridice sau de fapt între aceasta şi pârâţi nu a fost demonstrată. În consecinţă, nu poate fi reţinută existenţa unui raport de cauzalitate între pretinsa faptă cauzatoare de prejudiciu şi proprietarii legali ai apartamentului.

15. În al doilea rând, caracterul solidar al răspunderii civile reţinute de instanţă este neîntemeiat, în condiţiile în care nu a fost stabilită contribuţia concretă a fiecăruia dintre pârâţi la producerea presupusului prejudiciu. Mai mult, în lipsa participării efective a tuturor pârâţilor în proces, instanţa nu a avut posibilitatea de a verifica în ce măsură fiecare dintre aceştia a contribuit sau nu la producerea faptului prejudiciabil.

16. De asemenea, instanţa a reţinut în mod superficial că scurgerea de apă s-ar fi produs din apartamentul nr.56, fără ca această împrejurare să fie demonstrată prin probe directe. Procesul-verbal întocmit de ÎMGCL Bălţi reprezintă un înscris unilateral, elaborat de o comisie internă, în lipsa accesului efectiv în apartamentul vizat. Concluzia potrivit căreia „inundaţia s-a produs prin coloana de distribuţie a apei" are un caracter general şi nu este susţinută de un raport tehnic detaliat care să stabilească dacă defecţiunea provenea din reţeaua comună a blocului locativ sau din instalaţiile individuale ale apartamentului. În plus, un asemenea înscris nu poate substitui o expertiză tehnică judiciară efectuată cu respectarea principiului contradictorialităţii şi a dreptului la apărare. Or, reclamanţii nu au administrat o astfel de probă, iar instanţa nu putea întemeia o hotărâre pe baza unor constatări indirecte, întocmite în lipsa părţilor şi fără participarea tehnicienilor.

17. Indică că instanţa a aplicat în mod greşit noţiunea de răspundere obiectivă, extinzând-o asupra unor coproprietari care nu au control efectiv asupra bunului, şi a omis să analizeze cauzele posibile de exonerare. Totodată, a validat acte întocmite unilateral, cu caracter extrajudiciar.

18. Un aspect esenţial care denotă caracterul nelegal al hotărârii primei instanţe este şi faptul că aceasta a depăşit limitele examinării cauzei, substituindu-se părţii reclamante în reformularea obiectului cererii de chemare în judecată. Astfel, în cererea de chemare în judecată, reclamanţii au solicitat expres încasarea în mod solidar a sumei de 44.878,00 lei cu titlu de cheltuieli de judecată, şi nu cu titlu de prejudiciu material. Acest aspect este recunoscut chiar de reprezentantul reclamanţilor în cadrul şedinţei de judecată, care a încercat să justifice această eroare calificând-o drept o „greşeală mecanică". Totuşi, această pretinsă greşeală nu a fost rectificată în mod procesual printr-o cerere de modificare a acţiunii, astfel că instanţa era ţinută de cadrul procesual stabilit iniţial.

19. În lipsa unei cereri de modificare a acţiunii, instanţa era obligată să examineze pricina exclusiv în limitele trasate de reclamanţi prin cererea de chemare în judecată. Or,

instanţa este ţinută să se pronunţe doar asupra obiectului cererii deduse judecăţii, fără să interpreteze în favoarea uneia dintre părţi ceea ce nu a fost solicitat clar. În speţă, instanţa a depăşit limitele judecării cauzei, admiţând o pretenţie care nu a fost formulată în mod expres şi anume prejudiciul material de 44.370,00 lei, sumă care, potrivit cererii, era invocată doar în susţinerea cuantumului total al cheltuielilor solicitate, nu ca un capăt de cerere distinct.

20. În plus, cererea de chemare în judecată nu a fost clar structurată pe capete de cerere separate, ceea ce exclude posibilitatea interpretării benevole a textului în favoarea reclamanţilor. În mod specific, suma de 44.878,00 lei apare în cererea de chemare în judecată drept „cheltuieli de judecată" şi nu drept „prejudiciu material". Singura sumă indicată în mod separat ca prejudiciul moral este suma de 10.000,00 lei, iar cheltuielile de judecată sunt apoi detaliate la final, incluzând expres şi suma de 44.370,00 lei ca parte a acestor cheltuieli, nu ca prejudiciu distinct.

21. Prin urmare, instanţa nu era în drept să reclasifice aceste sume în absenţa unei cereri de rectificare sau reformulare venite din partea reclamanţilor, cu citarea expresă a pârâţilor asupra noilor pretenţii.

22. O astfel de abordare din partea instanţei este contrară principiului contradictorialităţii şi echităţii procedurale, întrucât pârâţii nu au fost citaţi să se apere în raport cu o pretenţie de natură delictuală în valoare de 44.370,00 lei, ci doar în raport cu o cerere de încasare a cheltuielilor de judecată în sumă de 44.878,00 lei. Astfel, acţiunea nu conţinea o cerere clară de încasare a prejudiciului material distinct de cheltuielile procesuale, iar calificarea ulterioară a instanţei, fără reformulare oficială a cererii, echivalează cu o modificare a obiectului litigiului din oficiu, ceea ce contravine normelor procesual civile.

23. Mai mult, admiterea unei astfel de cereri reformulate din oficiu a prejudiciat grav dreptul la apărare al pârâţilor, care au contestat în mod expres caracterul probator şi natura juridică a sumei de 44.878,00 lei ca fiind doar o parte a cheltuielilor de judecată, nu o creanţă delictuală. În lipsa unei distincţii clare în cerere între capătul de cerere privind prejudiciul şi cel privind cheltuielile de judecată, şi în lipsa unei corecturi oficiale în timpul procesului, instanţa era ţinută să respingă această solicitare pentru neclaritate sau să oblige reclamantul să o reformuleze, nu să o interpreteze arbitrar în favoarea sa.

24. Prin urmare, în mod legal, instanţa nu putea admite pretenţia privind prejudiciul material întrucât această pretenţie nu a fost formulată distinct în cererea de chemare în judecată, astfel, instanţa a depăşit cadrul procesual al acţiunii şi limitele judecării cauzei.

25. Apelantul Ganea Oleg şi reprezentantul acestuia, avocatul Munteanu Violina, fiind legal citaţi, în şedinţă de judecată prin intermediul poştei electronice, nu s-au prezentat şi nici nu au comunicat instanţei motivele neprezentării (f.d.138).

26. Colegiul civil, în temeiul art.379 alin.(2) Cod procedură civilă, a dispus examinarea apelului în lipsa părţilor legal citate.

27. În cadrul şedinţei instanţei de apel, reprezentantul intimaţilor Negru Elena şi Negru Arcadii, avocatul Sanduleac Diana, a solicitat respingerea cererii de apel şi menţinerea hotărârii instanţei de fond fără modificări, invocând că vina apelantului este demonstrată prin procesul-verbal întocmit de ÎM „Gospodăria locativ-comunală Bălţi" din 11 septembrie 2024 şi prin raportul de evaluare din 31 octombrie 2024, acte care nu au fost contestate de către apelant.

28. Referitor la pretinsa eroare materială din cererea de chemare în judecată, reprezentantul intimaţilor a susţinut că aceasta a fost înlăturată printr-o cerere verbală formulată în cadrul şedinţei de judecată a instanţei de fond.

29. De asemenea, reprezentantul intimaţilor a indicat că actul eliberat de ÎM „Gospodăria locativ-comunală Bălţi" confirmă faptul că ţeava spartă se afla în apartamentul nr.56. În continuare, aceasta afirmă că fraţii Ganea recunosc producerea inundaţiei, nefiind de acord doar cu cuantumul prejudiciului solicitat, iar acţiunea a fost înaintată împotriva tuturor coproprietarilor conform datelor din registrul bunurilor imobile.

Aprecierea instanţei de apel:

30. Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanţii la proces şi a materialelor din dosar, Colegiul consideră apelul declarat drept neîntemeiat şi care urmează a fi respins din următoarele motive:

31. În conformitate cu art.385 lit.a) CPC RM, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărârea primei instanţe.

32. Potrivit art.373 alin.(1) CPC, instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelorşiobiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. (2) În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţeleşi raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces.

33. Astfel, prevederile legale enunţate în mod expres obligă instanţa de apel să verifice circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

34. Colegiul Civil reţine că, instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reţinând-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însuşirea motivelor instanţei inferioare (Hirro Balani c. Spaniei, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

35. Din materialele cauzei rezultă că, reclamanţii Negru Elena şi Negru Arcadii sunt proprietarii apartamentului ***** (f.d.37), iar pârâţii Grenciuc (Ganea) Lidia, Ganea Constantin, Ganea Oleg şi Ganea Vladimir, sunt proprietarii apartamentului *****(f.d.53).

36. În baza cererii nr.585/24 din 10 septembrie 2024, la data de 11 septembrie 2024 a fost întocmit procesul-verbal nr.13/070-02 cu privire la examinarea tehnică a apartamentului *****, de către ÎM „Gospodăria Locativ-Comunală Bălţi", membrii comisiei constatând că inundarea s-a produs din apartamentul nr.56, situat deasupra, prin coloana de distribuţie a apei, la data de 05 septembrie 2024.

37. Examinarea apartamentului nr.56 nu a fost posibilă din cauza refuzului persoanei care efectua lucrările de reparaţie în apartamentul menţionat. În apartamentul nr.52 s-a constatat următoarele: în coridor au fost depistate scurgeri provocate de inundarea prin tavan şi pereţi, pe pereţi alocuri s-au desprins tapetele, pe alocuri s-a deformat pardoseala laminatului; la baie au fost depistate scurgeri prin tavan (lambriu), în baie şi WC s-au deformat uşile din MDF, în dormitor au fost depistate scurgeri provocate de inundarea prin tavan (tavan suspendat).

38. La fel, în procesul-verbal în cauză s-a mai indicat că, la 02 septembrie 2024 serviciul de urgenţă al ÎM „Gospodăria Locativ-Comunală Bălţi” a primit un apel de la adresa Lesecico nr.22, ap.56, cu solicitarea de a închide furnizarea apei pentru efectuarea lucrărilor de reparaţie în apartamentul dat. Coloana comună de distribuţie a apei reci a fost închisă, iar furnizarea apei a fost reluată peste o oră.

39. Ulterior, în noaptea de 05 septembrie 2024, din apartamentul nr.52 a parvenit un apel la serviciul de urgenţă al ÎM „Gospodăria Locativ-Comunală Bălţi” cu privire la inundarea locuinţei. Angajaţii serviciului s-au deplasat la faţa locului, însă nu au avut acces în apartamentul nr.56, situat deasupra, motiv pentru care au sistat alimentarea cu apă rece din subsolul blocului. În aceeaşi zi, lăcătuşul-instalator al întreprinderii s-a prezentat la faţa locului pentru a stabili cauza inundaţiei, însă persoana neidentificată care a deschis uşa şi care efectua lucrări de reparaţie în apartamentul nr.56 nu i-a permis să intre în apartament motivând că va înlătura de sine stătător cauza inundării apartamentului nr.52. Lucrătorul a refuzat să comunice careva coordonate sau informaţii de contact ale proprietarului apartamentului. Inundaţia s-a produs din cauza efectuării lucrărilor de reparaţie în apartamentul nr.56 (f.d.12, 97-98).

40. Prin raportul de evaluare nr.0374570 din 31 octombrie 2024, întocmit de Camera de Comerţ şi Industrie, expertul-evaluator, în urma examinării şi efectuării măsurărilor necesare, a constatat existenţa mai multor deteriorări în apartamentul *****, precum:

- încăperea nr.59 – baie, S-2,7 m^2 (1,80 m x 1,50 m); h - 2,50 m: uşa: din lemn şi MDF, are umflături, pânza este încovoiată, nu se închide până la capăt; dulap deasupra lavuarului: din plăci melaminate (PAL), se văd umflături la capetele plăcilor, dezlipirea foii melaminate, decolorarea suprafeţei, marginile plăcilor se sfărâmă; se simte miros de mucegai;
- încăperea nr.60 şi 65 – coridor, S-11,0 m^2 (4,30 m x 1,30 m + 1,30 m x 1,80 m+ 2,79 m x 1,10m); h - 2,50 m: tavan: finisat cu plăci gipscarton şi vopsit cu emulsie apoasă pe bază de copolimeri vinilici; în urma inundaţiei se văd pete îngălbenite, umflături la straturi de vopsea, decolorarea şi decojirea suprafeţei; pereţii: finisaţi cu tapete; în urma inundaţiei se văd pete înnegrite, desprinderea tapetelor de la pereţi, lovuri vălurite, decolorarea tapetelor; pardoseala: finisată cu plăci laminat, se văd urme de scurgeri, umflături la îmbinarea elementelor, denivelarea şi vălurirea suprafeţei, defectarea suprastructurii – mişcarea covorului de laminat sub greutatea piciorului; se simte miros de mucegai;
- încăperea nr.61 – viceu, S-1,4m^2 (1,40 mx 1,00 m;, h - 2,50 m: uşa: din lemn şi MDF, are umflături, pânza este încovoiată, nu se închide până la capăt; dulap sub lavuar: din plăci melaminat (PAL) se văd umflături la capetele plăcilor, dezlipirea foii melaminate, decolorarea suprafeţei, marginile plăcilor se sfărâmă; se simte miros de mucegai;
- încăperea nr.62 - dormitor, S-11,6 m^2 (4,2 m x 2,76m); h-2,50 m: tavan: finisat cu plăci gipscarton şi vopsit cu emulsie apoasă pe bază de copolimeri vinilici; în urma inundaţiei se văd pete îngălbenite, umflături la stratul de vopsea, decolorarea şi decojirea suprafeţei; pardoseala: finisată cu plăci laminat, se văd urme de scurgeri, umflături la îmbinarea elementelor, denivelarea şi vălurirea suprafeţei, defectarea suprastructurii – mişcarea covorului de laminat sub greutatea piciorului; se simte miros de mucegai.

41. Prin acelaşi raport de evaluare s-a stabilit că valoarea prejudiciului material cauzat apartamentului *****, calculată la situaţia din 29 octombrie 2024, constituie suma de 44.370,00 lei (f.d.13-34).

42. Din corespondența purtată între reclamanta Negru Elena și pârâtul Ganea Constantin rezultă că acesta și-a exprimat disponibilitatea de a soluționa litigiul pe cale amiabilă, declarând că este dispus să compenseze cheltuielile aferente reparației apartamentului afectat (f.d.55, 104).

43. Ulterior, întrucât prejudiciul cauzat prin inundare nu a fost reparat benevol, reclamanta Negru Elena, prin intermediul avocatului Sanduleac Diana, a adresat la data de 10 ianuarie 2025 o cerere prealabilă către pârâții Ganea Oleg, Grenciuc (Ganea) Lidia, Ganea Vladimir și Ganea Constantin, solicitând achitarea benevolă a prejudiciului material în sumă de 44.370,00 lei, stabilit prin raportul de evaluare nr.0374570 din 31.10.2024, precum și a sumei de 3.300,00 lei, reprezentând costul întocmirii raportului de evaluare (f.d.52).

44. Întrucât pârâții nu au achitat benevol prejudiciul, la data de 20 ianuarie 2025 reclamanții Negru Elena și Negru Arcadii au formulat prezenta cerere de chemare în judecată împotriva pârâților Ganea Oleg, Ganea Vladimir, Ganea Constantin și Grenciuc (Ganea) Lidia, solicitând încasarea prejudiciului material și moral, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

45. Fiind investită cu examinarea cauzei în fond, prin hotărârea judecătoriei Bălți, sediul Central din 14 aprilie 2025 s-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de Negru Elena și Negru Arcadii către Ganea Oleg, Ganea Vladimir, Ganea Constantin, Grenciuc (Ganea) Lidia, cu privire la încasarea prejudiciului material, moral și compensarea cheltuielilor de judecată. S-a încasat, în mod solidar, de la Ganea Oleg, Ganea Vladimir, Ganea Constantin, Grenciuc (Ganea) Lidia, în beneficiul lui Negru Elena și Negru Arcadii prejudiciul material în mărime de 44.878,00 lei. S-a încasat, în mod solidar, de la Ganea Oleg, Ganea Vladimir, Ganea Constantin, Grenciuc (Ganea) Lidia, în beneficiul lui Negru Elena și Negru Arcadii suma de 9.185,08 lei, drept compensare a cheltuielilor de judecată. În rest acțiunea s-a respins.

46. Nefiind de acord cu soluția instanței de fond, Ganea Oleg, în persoana reprezentantului, avocatului Munteanu Violina, a contestat-o cu apel.

47. În temeiul principiului disponibilității părților și al examinării cauzei în limitele cererii de apel, consacrat de art.27 alin.(1) și art.373 alin.(1) Cod de procedură civilă, Colegiul civil reține că verificarea legalității și temeiniciei hotărârii atacate urmează a fi efectuată exclusiv prin prisma criticilor formulate de apelant, precum și a referințelor și obiecțiilor înaintate de participanții la proces. Astfel, instanța de apel va examina hotărârea primei instanțe doar în partea contestată, celelalte dispoziții ale hotărârii, care nu au fost atacate, inclusiv cele referitoare la respingerea pretenției privind prejudiciul moral, fiind considerate ca fiind acceptate de părți și, în lipsa unor critici concrete, prezumate legale și temeinice.

48. Procedând la verificarea hotărârii contestate prin prisma argumentelor invocate în apel și a materialului probator administrat în cauză, Colegiul civil constată că soluția instanței de fond este legală, întemeiată și rezultă din aprecierea completă și obiectivă a circumstanțelor relevante ale cauzei, cu aplicarea corectă a normelor de drept material și procesual incidente raportului juridic litigios.

49. În acest context, Colegiul reține că, potrivitart.5 alin.(1) Codul de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățileși interesele legitime.

50. Conform art.9 alin.(1) Codul civil, drepturile şiobligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şiobligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile. Alin.(2) lit.f), Drepturile şi obligaţiile civile apar în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane.

51. În conformitate cu art.15 alin.(1) Codul civil, apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

52. Potrivit art.16 alin.(1) lit.g) Codul civil, apărarea dreptului civil se face, în condiţiile legii, prin repararea prejudiciului patrimonial şi, în cazurile prevăzute de lege, a celui nepatrimonial.

53. În corespundere cu art.19 alin.(1) Cod civil, în condiţiile legii, persoana lezată într-un drept al ei sau într-un interes recunoscut de lege poate cere repararea integrală a prejudiciului patrimonial şi nepatrimonial cauzat astfel. (2) Se consideră prejudiciu patrimonial cheltuielile pe care persoana lezată le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului sau interesului recunoscut de lege încălcat, distrugerea sau deteriorarea bunurilor sale (daună reală), precum şi profitul ratat ca urmare a încălcării dreptului sau interesului recunoscut de lege (profit ratat).

54. Conform art.1998 alin.(1) Codul civil, cel care acţionează faţă de altul în mod ilicit, cu vinovăţie este obligat să repare prejudiciul patrimonial, iar în cazurile prevăzute de lege, şi prejudiciul moral cauzat prin acţiune sau omisiune. (2) Prejudiciul cauzat prin fapte licite sau fără vinovăţie se repară numai în cazurile expres prevăzute de lege.

55. Potrivit prevederilor art.2016 alin.(1) Cod civil, dacă prejudiciul s-a produs prin faptul că din construcţie a căzut ori a curs ceva, răspunde persoana care are construcţia în posesie. Această regulă nu se aplică în cazul în care prejudiciul s-a produs din cauza unui eveniment prevăzut la art.2012 ori din vina celui prejudiciat. (2) Până la proba contrară, se prezumă că construcţia este în posesia proprietarului său.

56. De asemenea, conform art.797 alin.(1) Cod civil, o obligaţie solidară nu se prezumă, ci se naşte prin act juridic sau prin lege. (2) Atunci cînd se cer despăgubiri pentru neexecutarea unei obligaţii indivizibile, debitorii sînt ţinuţi solidari pentru plată în folosul creditorului. Iar conform art.2044 Cod civil, dacă pentru acelaşi prejudiciu sunt răspunzătoare mai multe persoane, ele răspund solidar.

57. Coroborând normele de drept material incidente cu circumstanţele de fapt stabilite în cauză, Colegiul civil constată că instanţa de fond în mod legal şi întemeiat a admis pretenţia privind încasarea solidară a prejudiciului material în sumă de 44.878,00 lei din contul pârâţilor Ganea Oleg, Ganea Vladimir, Ganea Constantin şi Grenciuc (Ganea) Lidia, întrucât probele administrate confirmă existenţa cumulativă a tuturor condiţiilor răspunderii civile delictuale.

58. În primul rând, din procesul-verbal nr.13/070-02 din 11 septembrie 2024, întocmit de ÎM „Gospodăria Locativ-Comunală Bălţi”, rezultă în mod direct şi neechivoc că inundarea apartamentului nr.52, aparţinând reclamanţilor/intimaţilor, s-a produs din apartamentul nr.56, situat la etajul superior, prin coloana de distribuţie a apei, în contextul efectuării lucrărilor de reparaţie în apartamentul respectiv.

59. Această concluzie rezultă din constatările efectuate nemijlocit la faţa locului de către serviciul specializat al întreprinderii gestionare, intervenţia având loc imediat după producerea evenimentului prejudiciabil, circumstanţă care conferă actului probator un caracter obiectiv, tehnic şi credibil.

60. Contrar susţinerilor apelantului, Colegiul apreciază că procesul-verbal menţionat reprezintă un înscris oficial întocmit de organul competent în exercitarea atribuţiilor sale funcţionale, iar constatările consemnate în cuprinsul acestuia beneficiază de forţă probantă atât timp, cât nu au fost răsturnate prin probe contrare pertinente şi concludente.

61. Or, din materialele cauzei rezultă că apelantul nu a prezentat nicio probă aptă să infirme concluziile actului tehnic menţionat, nu a demonstrat existenţa unei alte surse a inundaţiei şi nici nu a solicitat administrarea unei expertize judiciare în scopul combaterii constatărilor efectuate de organul specializat.

62. În aceste condiţii, critica apelantului potrivit căreia procesul-verbal ar constitui un act unilateral şi insuficient pentru stabilirea raportului de cauzalitate nu poate fi reţinută, deoarece actul respectiv nu a fost apreciat izolat, ci în coroborare cu întregul material probator administrat în cauză.

63. Sub acest aspect, Colegiul civil reţine că raportul de evaluare nr.0374570 din 31 octombrie 2024, întocmit de Camera de Comerţ şi Industrie, confirmă atât existenţa prejudiciului material, cât şi întinderea concretă a daunelor produse în urma inundării apartamentului reclamanţilor/intimaţilor.

64. În mod consecutiv, raportul de evaluare descrie detaliat deteriorările constatate în baie, coridor, viceu şi dormitor, inclusiv afectarea tavanelor, pereţilor, pardoselii laminat, uşilor şi elementelor de mobilier, precum şi existenţa umezelii şi a mirosului de mucegai, toate aceste deteriorări fiind compatibile cu efectele unei infiltraţii de apă provenite din apartamentul situat la etajul superior.

65. Prin urmare, Colegiul constată că raportul de evaluare nu doar stabileşte cuantumul prejudiciului material, ci confirmă şi existenţa unei legături directe între deteriorările constatate şi evenimentul prejudiciabil produs la data de 05 septembrie 2024.

66. În consecinţă, susţinerea apelantului referitoare la pretinsa lipsă a raportului de cauzalitate este infirmată de ansamblul probelor administrate, care demonstrează în mod concret că prejudiciul suferit de reclamanţi/intimaţi a fost generat de scurgerea de apă provenită din apartamentul nr.56 ce aparţine pârâţilor/apelantului cu drept de proprietate.

67. În continuarea aceleiaşi analize, Colegiul civil apreciază ca nefondată şi critica apelantului potrivit căreia pârâţii/apelantul nu ar putea fi traşi la răspundere pe motiv că nu locuiesc efectiv în apartamentul litigios sau că o parte dintre aceştia se află peste hotarele Republicii Moldova.

68. Sub acest aspect, Colegiul reţine că răspunderea reglementată de art.2016 Cod civil are la bază posesia juridică a construcţiei, iar legea instituie prezumţia potrivit căreia proprietarul este şi posesorul bunului până la proba contrară.

69. Respectiv, simplul fapt că un coproprietar nu locuieşte temporar în imobil sau se află în afara ţării nu constituie, prin el însuşi, o cauză legală de exonerare de răspundere, atât timp cât acesta păstrează prerogativele juridice asupra bunului şi obligaţia de supraveghere şi întreţinere corespunzătoare a instalaţiilor aferente acestuia.

70. Totodată, Colegiul apreciază ca irelevantă juridic susţinerea apelantului referitoare la faptul că persoana care efectua lucrările de reparaţie în apartament nu a fost identificată.

71. Or, indiferent de identitatea persoanei care efectua lucrările de reparaţie, răspunderea pentru prejudiciul cauzat prin scurgerea apei revine proprietarilor şi posesorilor imobilului din care a provenit prejudiciul, în condiţiile în care aceştia sunt titularii obligaţiei de supraveghere şi administrare a bunului.

72. Mai mult decât atât, din materialele dosarului rezultă că persoana care efectua lucrările de reparaţie a refuzat accesul reprezentanţilor ÎM „Gospodăria Locativ-Comunală Bălţi” în apartament şi a declarat că va înlătura personal cauza inundaţiei, circumstanţă care confirmă indirect existenţa sursei avariei în apartamentul nr.56.

73. Subsecvent, Colegiul respinge şi argumentul apelantului privind necesitatea obligatorie a unei expertize judiciare pentru dovedirea prejudiciului şi a raportului de cauzalitate.

74. În acest sens, Colegiul civil reţine că legislaţia procesuală civilă nu instituie o ierarhie prestabilită a mijloacelor de probă şi nu condiţionează dovedirea prejudiciului exclusiv prin efectuarea unei expertize judiciare.

75. Dimpotrivă, potrivit principiului liberei aprecieri a probelor, instanţa este în drept să aprecieze toate probele administrate în ansamblu, inclusiv înscrisurile oficiale, actele tehnice, rapoartele de evaluare extrajudiciară, fotografiile şi celelalte mijloace de probă pertinente şi concludente.

76. În speţă, procesul-verbal întocmit de ÎM „Gospodăria Locativ-Comunală Bălţi”, raportul de evaluare nr.0374570 din 31 octombrie 2024, fotografiile anexate la acesta, precum şi celelalte înscrisuri administrate formează un ansamblu probator coerent şi suficient pentru stabilirea existenţei prejudiciului, a sursei acestuia şi a întinderii daunelor produse.

77. Sub aspect juridic, Colegiul reţine că răspunderea reglementată de art.2016 Cod civil are caracter obiectiv, fiind suficientă dovedirea existenţei prejudiciului şi a provenienţei acestuia din construcţia aflată în posesia pârâţilor/apelantului.

78. În aceste condiţii, sarcina probării existenţei unei cauze exoneratoare revenea pârâţilor/apelantului, însă aceştia nu au demonstrat existenţa unui caz fortuit, a forţei majore sau a culpei exclusive a reclamanţilor/intimaţilor.

79. Prin urmare, instanţa de fond în mod corect a constatat întrunirea condiţiilor răspunderii civile delictuale şi a dispus repararea prejudiciului material cauzat reclamanţilor/ intimaţilor.

80. Referitor la critica apelantului privind caracterul solidar al răspunderii, Colegiul o apreciază, de asemenea, ca neîntemeiată.

81. Astfel, potrivit art.2044 Cod civil, în situaţia în care mai multe persoane răspund pentru acelaşi prejudiciu, răspunderea acestora este solidară prin efectul legii.

82. În cauza dedusă judecăţii, prejudiciul produs reclamanţilor/intimaţilor este unic şi indivizibil, provenind din apartamentul aflat în coproprietatea pârâţilor/apelantului, motiv pentru care instanţa de fond în mod legal a dispus încasarea prejudiciului în mod solidar de la toţi coproprietarii imobilului.

83. Nu poate fi reţinută nici critica apelantului privind pretinsa depăşire de către instanţa de fond a limitelor judecării cauzei, or din conţinutul cererii de chemare în judecată rezultă în mod clar că reclamanţii/intimaţii au solicitat repararea prejudiciului material cauzat prin inundare, indicând expres suma de 44.370,00 lei drept valoare a prejudiciului stabilit prin raportul de evaluare.

84. Faptul că în redactarea cererii s-a strecurat formularea „cheltuieli de judecată” nu schimbă natura juridică a pretenţiei deduse judecăţii şi nu poate conduce la concluzia că reclamanţii/intimaţii ar fi solicitat exclusiv compensarea unor cheltuieli de judecată.

85. Mai mult, pe parcursul examinării cauzei în fond, aceste aspecte au fost clarificate în şedinţă de judecată, iar pârâţii/apelantul au avut posibilitatea efectivă de a-şi formula apărările şi obiecţiile asupra tuturor pretenţiilor invocate de reclamanţii/intimaţii.

86. În aceste circumstanţe, Colegiul constată că dreptul la apărare şi principiul contradictorialităţii nu au fost încălcate, iar instanţa de fond nu a modificat din oficiu obiectul acţiunii, ci a interpretat corect conţinutul real şi finalitatea juridică a pretenţiilor formulate.

87. În continuarea aceleiaşi analize, Colegiul reţine că, suplimentar prejudiciului principal, reclamanţii/intimaţii au suportat şi cheltuieli directe generate de consecinţele inundaţiei, respectiv cheltuieli pentru curăţarea covoarelor în sumă de 508,00 lei, confirmate prin înscrisurile anexate la dosar (f.d.46-47).

88. Aceste cheltuieli au legătură directă şi nemijlocită cu evenimentul prejudiciabil produs şi reprezintă cheltuieli necesare pentru înlăturarea consecinţelor inundaţiei, fiind dovedite prin acte justificative pertinente şi admisibile.

89. În consecinţă, instanţa de fond în mod întemeiat a inclus suma respectivă în cuantumul total al prejudiciului material supus reparării, iar criticile formulate de apelant sub acest aspect urmează a fi respinse ca nefondate.

90. În ceea ce priveşte cheltuielile judiciare, Colegiul reţine că, potrivit art.82 Cod de procedură civilă, acestea se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi cheltuielile de judecare a cauzei.

91. Conform art.94 alin.(1) din CPC, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pârâtului - proporţional celor respinse din pretenţiile reclamantului.

92. Potrivit art.90 lit.g), i), l) Cod de procedură civilă, din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte: g) cheltuielile de efectuare a expertizei; i) cheltuielile de asistenţă juridică; l) alte cheltuieli necesare, suportate de instanţăşi de participanţii la proces.

93. În conformitate cu art.96 alin.(1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Alin.(1^1) Cheltuielile menţionate la alin.(1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

94. Raportând dispoziţiile legale menţionate la circumstanţele concrete ale cauzei, Colegiul constată că instanţa de fond în mod justificat a dispus compensarea proporţională a cheltuielilor de judecată în sumă totală de 9.185,08 lei, acestea fiind confirmate prin înscrisurile anexate la dosar şi corespunzând pretenţiilor admise.

95. Prin urmare, având în vedere ansamblul circumstanţelor de fapt stabilite, probele administrate şi aplicarea corectă a normelor de drept material şi procesual, Colegiul civil concluzionează că apelul declarat de Ganea Oleg, în persoana reprezentantului, avocat Munteanu Violina, este neîntemeiat, urmând a fi respins, cu menţinerea hotărârii Judecătoriei Bălţi, sediul Central, din 14 aprilie 2025, fără modificări.

96. În conformitate cu art.385 lit.a) CPC, Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Nord, -

d e c i d e :

Se respinge cererea de apel declarată de apelantul Ganea Oleg, în persoana reprezentantului, avocat Munteanu Violina.

Se menţine hotărârea judecătoriei Bălţi, sediul Central din 14 aprilie 2025, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Negru Elena şi Negru Arcadii către Ganea Oleg, Ganea Vladimir, Ganea Constantin, Grenciuc (Ganea) Lidia, cu privire la încasarea prejudiciului material, moral şi compensarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este definitivă, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiţie în termen de 2 luni de la comunicarea deciziei integrale, prin intermediul Curţii Supreme de Justiţie.

Preşedintele şedinţei, judecător Stanislav Grosu

Judecători Alina Ţihonschi

Mariana Sajin