Dosarul:nr.2ac-305/24 Judecător: A. Mardari
2-21173049-02-2ac-25042024

D E C I Z I E

18 februarie 2025 mun. Chişinău

Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru

În componentă:

Președintele ședinței, judecătorul Marina Anton

Judecătorii Dorin Dulghieru și Constantin Roșca

Grefier Talpă Victoria

examinând în ședință publică apelul declarat de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415, împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 02 noiembrie 2023, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de „Casa Familiei" S.R.L către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415 privind încasarea datoriei.

c o n s t a t ă:

La 23 noiembrie 2021 „Casa Familiei" S.R.L a depus cerere de chemare în judecată către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415 privind încasarea datoriei.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, la 22.11.2019 între Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415 în calitate de beneficiar, și S.R.L „Casa Familiei", în calitate de administrator, a fost încheiat contractul privind administrarea blocului de locuințe 228 din 22.11.2019, prin care părțile au convenit că S.R.L „Casa Familiei" gestionează blocurile locative din str. Valea Apelor 23,25,27, or. Codru, mun. Chișinău, iar Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415 achită lunar prețul serviciilor de administrare.

Conform pct.1.2 din contract, administrarea blocurilor de locuințe include: asigurarea executării lucrărilor de întreținere și reparație curentă a elementelor constructive de uz comun ale blocului; întreținerea sanitară a blocului și a terenului eferent acestuia; evidența spațiilor locative și nelocative, a locatarilor acestora, eliberarea certificatelor necesare beneficiarului la cererea locatarilor.

Susține că și-au onorat obligațiile contractuale și a administrat cu bună-credință blocurile locative ce constituie obiect al contractului, însă pârâtul nu a executat integral obligațiile contractuale în vederea achitării prețului pentru serviciile prestate.

A relatat că la situația din 18.11.2021, pârâtul Asociația de Coproprietari în

Condominiu nr. 55/415 are datorie față de S.R.L „Casa Familiei” în mărime de 26 700, 61 lei reflectată în actul de cerificare a achitărilor reciproce din 12.11.2021.

La 25.11.2020 în adresa sa a parvenit declarația de rezoluțiune a contractului nr. 228 prin care Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415 a solicitat rezoluțiunea contractului începând cu 10.12.2020.

La 02.11.2020, S.R.L „Casa Familiei” a expediat către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415 un răspuns prin care și-a exprimat intenția de a continua executarea contractului în conformitate cu prevederile contractuale până la 25.12.2021, cu condiția prezentării în acest sens a documentelor confirmative emise de Adunarea Generală a locatarilor, semnate în corespundere cu rigorile legale, or, în conformitate cu pct 5.2, lit. c) din Contract „în caz dacă una din părți solicită rezilierea contractului înainte de termen, partea care o invocă este obligată să anunțe despre aceasta în scris cealaltă parte cu 90 zile anticipat datei rezilierii contractului, achitând integral până la data rezilierii acestuia toate datoriile formate anterior.”

La 18.11.2020 administrația Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415 a expediat către S.R.L „Casa Familiei” un alt Aviz nr. 001 din 18.12.2020, declarând repetat rezoluțiunea contractului, deja din data de 31.12.2020, fără o justificare legală și temeinică.

La 22.12.2020, S.R.L „Casa Familiei” a expediat în adresa administrației Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415 răspunsul nr. 414 din 22.12.2020, prin care a constatat netemeinicia declarației de rezoluțiune, comunicând repetat faptul că o asemenea rezoluțiune va atrage cheltuieli suplimentare pentru membrii Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415 în virtutea pct. 5.2, lit. b) din Contract, precum și că relațiile contractuale vor continua pe parcursul a încă 90 de zile în conformitate cu pct. 5.2., lit. c) din contract.

Menționează reclamantul că angajații S.R.L „Casa Familiei” și-au exercitat în continuare funcțiile și atribuțiile de muncă, asigurând întreținerea și reparația curentă a blocurilor și a terenurilor aferente ale Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415 până la data de 28.02.2021, însă angajații firmei de gestionare au fost avertizați și amenințați în repetate rânduri să plece de la locul de muncă pe motiv că deja o altă companie prestează aceleași servicii către blocul de locuințe al Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415, și anume S.R.L ”VERWALTUNG”.

La 12.02.2021 administrația Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415 a expediat în adresa S.R.L „Casa Familiei” notificarea nr. 04 din 12.02.2021, prin care declara rezoluțiunea contractului începând cu data de 01.01.2021. Prin notificarea respectivă a fost precizat faptul că Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415 a încheiat un alt contract de gestionare și administrare a condominiului cu o altă companie. Totodată, a fost anexată copia procesului- verbal nr. 1 al Adunării generale reconvocate a Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415 din 20.10.2020, însă nu a fost deliberativă, or conform prevederilor art. 27, alin. (4) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30.03.2000: „Adunarea generală este deliberativă dacă la ea sunt reprezentate cel puțin 2/3 din numărul total de voturi. Dacă nu este întrunit cvorumul, se stabilește data la care adunarea generală va fi reconvocată. Adunarea generală poate fi reconvocată nu mai devreme de 48 de ore și nu mai târziu de 30 de zile de la data fixată inițial. Adunarea generală reconvocată este în drept să adopte decizii cu cel puțin 51% din numărul total de voturi”. Așadar, pentru a întruni cvorumul minim necesar trebuiau să participe cu prezența

fizică minim 51% din numărul total de membri locatari ai Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415, adică minim 84 de participant din numărul total de 164 de apartamente.

La 01.11.2020 între S.R.L „Casa Familiei” în calitate de beneficiar și ÎM „Infocom” în calitate de executor a fost semnat contractul nr. 798 conform căruia executorul s-a obligat să presteze servicii de prelucrare a datelor cu privire la consumul serviciilor locativ-comunale, de evidență a achitărilor către locatari a plăților pentru serviciile locativ-comunale, să contacteze cu persoanele terțe-instituții de încasarea a plăților de la populație în scopul asigurării încasării mijloacelor bănești pentru serviciile locativ-comunale.

Întru soluționarea litigiului pe cale amiabilă s-a adresat pârâtului cu solicitări privind rambursarea datoriei, inclusiv și cu reclamația 04/10 din 08.10. 2021, recepționată de către ultimul, însă până la moment nu au fost întreprinse careva măsuri în vederea achitării datoriei. Consideră că în virtutea raportului obligațional este în drept să pretindă de la debitor executarea obligației asumate, iar pârâtul trebuie să se comporte cu bună-credință și să achite datoria de bază în sumă de 26 700, 61 lei, precum și cheltuielile de judecată suportate pentru achitarea taxei de stat la depunerea acțiunii și asistență juridică.

Solicită S.R.L „Casa Familiei” încasarea din contul Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415 în beneficiul S.R.L „Casa Familiei” a datoriei în sumă de 26 700, 61 lei și a cheltuielilor de judecată cu titlu de taxa de stat în sumă de 810 lei și a cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 4 000 lei.

Pe parcursul examinării cauzei, reprezentantul reclamantului S.R.L „Casa Familiei”, avocatul Ion Botnarenco a depus cerere privind completarea acțiunii cu pretenție accesorie prin care solicită constatarea ca fiind ineficient actul juridic (avizul din 25.11.2022, avizul repetat nr.001 din 18.12.2020 și notificarea repetată nr.04 din 12.02.2021 privind declararea rezoluțiunii contractului de gestionare și administrare a condominiului nr.228 din 22.11.2019) contractului de gestionare și administrare a condominiului nr.228 din 22.11.2019 și constatarea nulității relative a pct.4 din procesul verbal cu nr.1 din 20.10.2020 cu privire la reconvocarea adunării generale a ACC 55/415. (f.d. 63-64)

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 02 noiembrie 2023, acțiunea depusă de S.R.L „Casa Familiei”, a fost admisă parțial și s-a încasat de la Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415 IDNO 1014600002536 cu sediul în mun. Chișinău str. Valea Apelor 27 în beneficiul „Casa Familiei” S.R.L IDNO 1016600008211 cu sediul în mun. Chișinău str. Alba -Iulia 75/8 a datoriei în mărime de 26700 (douăzeci și șase mii șapte sute) lei 61 bani și taxa de stat în mărime de 801 (opt sute unu) lei.

S-a respins ca neîntemeiate solicitările de declararea a nulității relative a pct.4 din procesul verbal nr. 1 din 20.10.2020 și de declararea ca fiind ineficiente avizul din 25.11.2020, avizul repetat din 18.12.2020 și notificarea repetată din 12.02.2021.

Nefiind de acord cu hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 02 noiembrie 2023, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415 (A.P.C.A0130-0084), la data de 30 noiembrie 2023, a declarat apel preventiv, iar la data de 12 iulie 2024 apel motivat prin care a solicitat casarea hotărârii primei instanțe cu respingerea acțiunii reclamantului ca fiind neîntemeiată.

Astfel, menționează apelanta că instanța de fond nu a luat în calcul faptul că intimata nu-şi executa obligațiile în calitate de administrator, nu a prestat servicii. Astfel, apelanta, la data de 20.10.2020, în baza hotărârii adunării generale a locatarilor, a hotărât rezilierea

contractului cu compania casa Familiei. Prin aceeași hotărâre, adunarea generală a locatarilor a hotărât contractarea companiei BlocExpert cu privire la gestiunea fondului locativ. Astfel, la data de 01.01.2021 a fost semnat contractul Nr. BE- 010121 cu compania „Verwaltung" S.R.L.

Prin urmare, nu sunt clare argumentele intimatei, invocate în cererea de chemare în judecată, că au prestat servicii până la data de 28.02.2021, pe când presta servicii din data de 01.01.2021 " Verwaltung" S.R.L.

Totodată, la cererea de chemare în judecată, a fost anexat doar actul de verificare a decontărilor reciproce, semnat unilateral de către reprezentanții intimatei. Prin urmare, nu este clar cum instanța de judecată a ajuns la concluzia că datoria apelantei față de intimată este certă. Mai mult, actul de verificare a decontărilor reciproce arată situația decontărilor pentru ultima lună, nu arată însă de când de fapt a apărut această datorie. Nu a fost prezentat un act de verificare pentru toată perioada.

Potrivit prevederilor al. (5), art. 130 CPC, proba este declarată ca fiind veridică dacă instanța constată prin cercetare şi comparare cu alte probe că datele pe care le conține corespund realității. Mai mult, recepționarea este o declarație prin care clientul acceptă lucrarea, cu sau fără rezerve. Apelanta nu a făcut dovada prestării serviciilor, or, nu există vreun act de predare- primire a serviciilor. Totodată, factura fiscală este documentul contabil emis de către furnizor către client, ce conține lista cu produse vândute, respectiv, serviciile prestate clientului în baza unui contract prestabilit. Eliberarea facturilor fiscale de către subiecții impozabili în conformitate cu prevederile art.117 alin.(1) din Codul fiscal este obligatorie. Neeliberarea facturilor fiscale la data apariției obligației fiscale nu scutește subiectul impozabil de obligația eliberării facturilor respective. La rîndul său, în condițiile prevederilor articolului 118 din Codul fiscal, factura fiscală eliberată urmează a fi reflectată în Registrul de evidență a livrării de mărfuri şi servicii.

Invocă că lipsa facturii fiscale şi/sau actului de predare-primire a serviciilor, demonstrează neexecutarea obligațiilor contractuale şi neprestarea serviciilor. Potrivit informației prezentate de ÎM „Înfocom", fila dosarului 57, intimatei i s-a transferat suma de 78 794, 20 lei pentru perioada octombrie 2020 - februarie 2021. Conform datelor din extrasul din balanța de verificare a sumelor achitate de locatari, fila dosarului 55, serviciile de deservire bloc locativ constituie suma de 15 309 lei lunar. Pentru presupusa perioadă de gestiune a blocului, 5 luni (octombrie 2020 - februarie 2021), intima urma să primească aproximativ 76 000 lei, intimata însă, a primit 78 794 lei, ceea ce depășește presupusa datorie.

In continuare, conform informației obținute de la ÎM Infocom, suma totală facturată pentru deservirea blocului apelantei constituie 244 932, 20 lei, deci, atât urma să primească intimata pentru toată perioada de gestiune a blocului apelantei, însă, intimatei, din motive necunoscute, i s-a transferat suma de 281 515, 26 lei, ceea ce constituie mai mult decât urma să primească. Astfel, nu apelanta ar avea datorie față de intimată, dar invers.

Mai susține apelanta că de către instanța de judecată nu a fost respectată procedura de citare a apelantei, or, la fila dosarului 87, 88 este anexat avizul şi plicul de expediere a citației, reprezentantul apelantei nu a recepționat citația şi nu a cunoscut despre ședința de judecată.

Mai mult, reieșind din conversația purtată de Administratorul ACC 55/415, Cristina Cerevatenco, cu avocatul Botnarenco Ion, prin aplicația Messenger, demonstrează că

reprezentanta apelantei nu era la acel moment în țara şi nu a cunoscut despre ședința de judecată.

Totodată, procesul-verbal al ședinței de judecată, arată că procesul judiciar a avut loc în lipsa pârâtei/apelantei.

Reprezentantul apelantei Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415, avocatul Enachi Alexandru în ședința de judecată nu s-a prezentat, drept urmare, în temeiul art.206 alin.(1), 379 alin.(2) CPC Colegiul a dispus examinarea apelului în lipsa acestuia.

Reprezentantul intimatei S.R.L „Casa Familiei, avocatul Ion Botnarenco a solicitat respingerea apelului, cu menținerea hotărârea instanței de fond.

Audiind reprezentantul părții prezente la proces, studiind cererea de apel în cumul cu materialele cauzei, Colegiul consideră apelul declarat de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415 ca fiind neîntemeiat şi care urmează a fi respins, cu menținerea hotărârii instanție de fond din următoarele considerente.

În conformitate cu art.385 lit.a) CPC, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept respingă apelul şi să mențină hotărârea primei instanțe.

Potrivit art.25 alin.(1) CPC, instanța trebuie să cerceteze direct şi nemijlocit probele, să asculte explicațiile părților şi intervenienților, depozițiile martorilor, concluziile expertului, consultațiile şi explicațiile specialistului, să ia cunoștință de înscrisuri, să cerceteze probele materiale, să audieze înregistrările audio şi să vizioneze înregistrările video, să emită hotărârea numai în temeiul circumstanțelor constatate şi al probelor cercetate şi verificate în ședință de judecată.

În corespundere cu prevederile art.117 alin.(1) şi (2) CPC, probe în pricini civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile şi obiecțiile părților, precum şi altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a pricinii.

În calitate de probe în pricini civile se admit elementele de fapt constatate din explicațiile părților şi ale altor persoane interesate în soluționarea pricinii, din depozițiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experților.

Conform art.118 alin.(1) şi (3) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Circumstanțele care au importantă pentru soluționarea justă a pricinii sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile şi obiecțiile părților şi ale altor participanți la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Articolul 130 alin.(1) CPC statuează că instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În baza art.240 alin.(1) CPC, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii şi admisibilitatea acțiunii.

Potrivit dispozițiilor art.373 alin.(1), (2), (5) CPC instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor şi obiecțiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt şi aplicarea legii în primă

instanță.

În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea pricinii, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces. Instanța de apel este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei. Concomitent, instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

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

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

În conformitate cu prevederile art.1 CPC, legislația procedurală civilă a Republicii Moldova reglementează raporturile sociale referitoare la raporturile procesuale civile ce apar la înfăptuirea justiției de către instanțele judecătorești de drept comun în cadrul judecării cauzelor în acțiuni civile, precum şi a altor cauze, date în competența lor de prezentul cod şi de alte legi.

În conformitate cu prevederile art.5 CPC, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanța de judecată în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.

Conform art.10 alin.(1) Cod civil persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară.

Potrivit alin.(2) neexercitarea de către persoanele fizice și juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

Conform art.11 alin.(1) Cod civil buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic.

Potrivit alin.(2) al aceluiași articol în special, este contrar bunei-credințe ca o parte să acționeze în contradicție cu declarațiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declarații sau acel comportament.

Dispozițiile art.12 Cod civil caracterul rezonabil, prevăzut într-o dispoziție legală sau într-un act juridic, se apreciază în mod obiectiv, luând în considerare natura și scopul elementului supus aprecierii, circumstanțele cazului, precum și uzanțele și practicile pertinente.

În temeiul art.13 alin.(1)-(3) Cod civil niciun drept subiectiv nu poate fi exercitat predominant în scopul de a cauza altei persoane un prejudiciu sau a-i dăuna în alt mod (abuzul de drept).

În cazul abuzului de drept, instanța de judecată, ținând cont de natura și consecințele

acestuia, refuză titularului în apărarea dreptului subiectiv exercitat abuziv sau, după caz, îl obligă la încetarea exercitării abuzive.

Dacă abuzul de drept a dus la încălcarea dreptului subiectiv al unei alte persoane, aceasta poate cere repararea prejudiciului cauzat.

Dispozițiile art.14 alin.(1) şi (2) Cod civil indică că nici o persoană nu poate invoca, la întemeierea pretenției sale, fapta ilicită sau de rea-credință pe care tot ea a săvârșit-o sau la care a participat.

Nici o persoană nu poate obține un avantaj din comportamentul său ilicit sau de rea-credință.

În temeiul art.15 alin.(1) Cod civil apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

În temeiul art.16 alin.(1) Cod civil apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii, prin:

a) recunoașterea dreptului;

b) restabilirea situației anterioare încălcării dreptului și suprimarea acțiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui;

c) constatarea sau, după caz, declararea nulității actului juridic;

d) declararea nulității actului emis de o autoritate publică;

e) impunerea la executarea obligației în natură;

f) autoapărare;

g) repararea prejudiciului patrimonial și, în cazurile prevăzute de lege, a celui nepatrimonial;

h) încasarea dobânzii de întârziere sau, după caz, a penalității;

i) rezoluțiunea sau modificarea contractului;

j) neaplicarea de către instanța de judecată a actului ce contravine legii emis de o autoritate publică;

k) alte căi prevăzute de lege.

În temeiul alin.(2) al aceluiași articol metodele de apărare prevăzute la alin.(1) pot fi invocate dacă sânt întrunite condițiile stabilite de lege și, după caz, de actul juridic pentru aplicarea acestora.

Conform art.774 Codul Civil (în redacția în vigoare din 01 martie 2019), în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face. Obligația poate fi pură şi simplă sau afectată de modalități. Prestația trebuie să fie posibilă şi determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice şi bunelor moravuri.

Potrivit art.776 Codul Civil (în redacția în vigoare din 01 martie 2019), obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Iar potrivit art.858 alin.(1), (2) Codul Civil (în redacția în vigoare din 01 martie 2019), temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul şi în momentul stabilit.

În speță, Colegiul a constatat că la 22.11.2019 Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415, în calitate de beneficiar, și S.R.L „Casa Familiei”, în calitate de administrator, au încheiat contractul privind administrarea blocului de locuințe 228 din

22.11.2019.

Prin pct.1.1. și 1.2. din contractul 228 din 22.11.2019 părțile au convenit că obiectul contractului constă în administrarea blocului de locuințe a Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415 din str. Valea Apelor 23, or. Codru, mun. Chișinău de către S.R.L „Casa Familiei". Administrarea blocurilor de locuințe include: asigurarea executării lucrărilor de întreținere și reparație curentă a elementelor constructive de uz comun ale blocului; întreținerea sanitară a blocului și a terenului eferent acestuia; evidența spațiilor locative și nelocative, a locatarilor acestora, eliberarea certificatelor necesare beneficiarului la cererea locatarilor.

Conform pcr.2.1 din contractual menționat lucrările prevăzute de prezentul contract se execută la un preț de 2, 00 lei pentru m2, deviz stabilit și acceptat de ambele părți.

Iar, prin pct.4.9. din contractul 228 din 22.11.2019 părțile au stabilit că administratorul trimestrial va întocmi acete de îndeplinire a lucrărilor efectuate la Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415, în formă liberă care vor fi semnate obligatoriu de părțile contractuale și aduse la cunoștință locatarilor în caz de necesitate cît și a devizului de cheltuieli trimestrial.

Conform actului de verificare privind decontările reciproce la 12.11.201 între S.R.L „Casa Familiei" și Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415, datoria pentru administrarea blocurilor de locuințe din str. Valea Apelor 23,25,27 or. Codru constituie suma de 26 700, 61 lei.

La 23 noiembrie 2021 „Casa Familiei" S.R.L a depus cerere de chemare în judecată către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415 31 prin care a solicitat încasarea din contul Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415 în beneficiul S.R.L „Casa Familiei" a datoriei în sumă de 26 700, 61 lei și a cheltuielilor de judecată cu titlu de taxa de stat în sumă de 810 lei și a cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 4 000 lei și constatarea ca fiind ineficient actul juridic (avizul din 25.11.2022, avizul repetat nr.001 din 18.12.2020 și notificarea repetată nr.04 din 12.02.2021 privind declararea rezoluțiunii contractului de gestionare și administrare a condominiului nr.228 din 22.11.2019) contractului de gestionare și administrare a condominiului nr.228 din 22.11.2019 și constatarea nulității relative a pct.4 din procesul verbal cu nr.1 din 20.10.2020 cu privire la reconvocarea adunării generale a ACC 55/415.

Pe parcursul examinării cauzei, reprezentantul reclamantului S.R.L „Casa Familiei", avocatul Ion Botnareco a depus cerere privind completarea acțiunii cu pretenție accesorie prin care solicită constatarea ca fiind ineficient actul juridic (avizul din 25.11.2022, avizul repetat nr.001 din 18.12.2020 și notificarea repetată nr.04 din 12.02.2021 privind declararea rezoluțiunii contractului de gestionare și administrare a condominiului nr.228 din 22.11.2019) contractului de gestionare și administrare a condominiului nr.228 din 22.11.2019 și constatarea nulității relative a pct.4 din procesul verbal cu nr.1 din 20.10.2020 cu privire la reconvocarea adunării generale a ACC 55/415. (f.d. 63-64)

Fiind investită cu examinarea cauzei în fond prima instanță prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 02 noiembrie 2023 a dispus admiterea parțială a acțiunii S.R.L „Casa Familiei" și a încasat de la Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415 IDNO 1014600002536 cu sediul în mun. Chișinău str. Valea Apelor 27 în beneficiul „Casa Familiei" S.R.L IDNO 1016600008211 cu sediul în mun. Chișinău str. Alba -Iulia 75/8 a datoriei în mărime de 26700 (douăzeci și șase mii șapte sute) lei 61 bani și taxa de stat în

mărime de 801 (opt sute unu) lei.

S-a respins ca neîntemeiate solicitările de declararea a nulității relative a pct.4 din procesul verbal nr. 1 din 20.10.2020 și de declararea ca fiind ineficiente avizul din 25.11.2020, avizul repetat din 18.12.2020 și notificarea repetată din 12.02.2021.

Pentru a decide astfel prima instanța a concluzionat că cererea de chemare în judecată depusă de „Casa Familiei" S.R.L către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415 privind încasarea datoriei în sumă de 26 700, 61 lei este întemeiată și urmează să fie admisă.

Apelanta își fundamentează pretențiile pe faptul că intimata nu-şi executa obligațiile în calitate de administrator, nu a prestat servicii conform contractul de deservirea blocului. Astfel, apelanta, la data de 20.10.2020, în baza hotărârii adunării generale a locatarilor, a hotărât rezilierea contractului cu compania Casa Familiei. Prin aceeași hotărâre, adunarea generală a locatarilor a hotărât contractarea companiei Bloc Expert cu privire la gestiunea fondului locativ. Astfel, la data de 01.01.2021 a fost semnat contractul Nr. BE- 010121 cu compania „Verwaltung" S.R.L.

În contextul pretențiilor deduse judecării instanța de apel reține că în temeiul art.774 alin.(1) Cod civil, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face.

Conform art. 1375 alin.(1)-(2) din Codul civil, prin contractul de prestări servicii, o parte (prestator) se obligă să presteze celeilalte părți (beneficiar) anumite servicii, iar aceasta se obligă să plătească retribuția convenită. Obiectul contractului de prestări servicii îl constituie serviciile de orice natură.

Articolul 1376 din Codul civil, prevede că plata pentru servicii se efectuează după prestarea serviciilor. Dacă plata pentru servicii se calculează pe anumite perioade, sumele vor fi acordate după încheierea fiecărei perioade în parte.

După cum rezultă din materialele dosarului, la 25.11.2020 în adresa părții reclamante S.R.L „Casa Familiei" a parvenit un Aviz prin care se aduce la cunoștință că în urma Adunării generale a membrilor din 20.10.2020, Consiliul de administrare a Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415 a declarat rezoluțiunea contractului de gestiune și administrare a condominiului cu S.R.L „Casa Familiei" începând cu 10.12.2020.

La 02.11.2020, S.R.L „Casa Familiei" a expediat către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415 un răspuns prin care și-a exprimat intenția de a continua executarea contractului în conformitate cu prevederile contractuale până la 25.12.2021, cu condiția prezentării în acest sens a documentelor confirmative emise de Adunarea Generală a locatarilor, semnate în corespundere cu rigorile legale, or, în conformitate cu pct 5.2, lit. c) din Contract „în caz dacă una din părți solicită rezilierea contractului înainte de termen, partea care o invocă este obligată să anunțe despre aceasta în scris cealaltă parte cu 90 zile anticipat datei rezilierii contractului, achitând integral până la data rezilierii acestuia toate datoriile formate anterior."

La 18.11.2020 administrația Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415 a expediat către S.R.L „Casa Familiei" al doilea Aviz nr. 001 din 18.12.2020, declarând rezoluțiunea totală a contractului nr. 228 din 22.11.2019, din data de 31.12.2020.

La 22.12.2020, S.R.L „Casa Familiei" a expediat în adresa administrației Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415 răspunsul nr. 414 din 22.12.2020, prin care a constatat netemeinicia declarației de rezoluțiune, comunicând repetat faptul că o asemenea

rezoluțiune va atrage cheltuieli suplimentare pentru membrii Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415 în virtutea pct. 5.2, lit. b) din Contract, precum și că relațiile contractuale vor continua pe parcursul a încă 90 de zile în conformitate cu pct. 5.2., lit. c) din contract.

La 12.02.2021 administrația Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415 a expediat în adresa S.R.L „Casa Familiei" notificarea (repetată) nr. 04 din 12.02.2021, prin care declara rezoluțiunea contractului începând cu data de 01.01.2021, fiind anexat și copia procesului-verbal nr. 1 al Adunării generale reconvocate a Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415 din 20.10.2020, prin care s-a decis rezilierea contractului de gestiune și administrare a condominiului din 22.11.2019.

Astfel, în condițiile în care în urma notificărilor din partea Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415 ultimii au prelungit până la data de 01.01.2021 contractul de administrarea blocului de locuințe 228 din 22.11.2019, și anume de gestionarea blocurile locative din str. Valea Apelor 23,25,27, or. Codru, mun. Chișinău, fapt ce duce la sinteza că S.R.L „Casa Familiei" a respectat prevederile contractuale de gestionare a blocurile locative din str. Valea Apelor 23,25,27, or. Codru, mun. Chișinău, iar conform Actului de verificare privind decontările reciproce la 12.11.201 între S.R.L „Casa Familiei" și Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415, datoria pentru administrarea blocurilor de locuințe din str. Valea Apelor 23,25,27 or. Codru constituie suma de 26 700, 61 lei.

Respectiv , concluzia primei instanțe cu privire la încasarea de la pârâta a sumei de 26 700, 61 lei pentru administrarea blocurilor de locuințe din str. Valea Apelor 23,25,27 or. Codru, este corectă.

În acest context sunt neîntemeiate alegațiile apelantei cu privire la faptul că lipsa facturii fiscale şi/sau actului de predare-primire a serviciilor, demonstrează neexecutarea obligațiilor contractuale şi neprestarea serviciilor .

Or, conform actului de verificare privind decontările reciproce la 12.11.201 între S.R.L „Casa Familiei" și Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415, datoria pentru administrarea blocurilor de locuințe din str. Valea Apelor 23,25,27 or. Codru constituie suma de 26 700, 61 lei, iar căile de soluționare a conflictului pe cale amiabilă au eșuat.

Or, asemenea pretenții nu au fost invocate de către partea apelanta pe parcursul gestionării asociației de către intimate, ceia ce denotă că la acel moment nu existau, iar acest argument este unul declarativ, iar sumele achitate au fost achitate conform calculelor efectuate.

De asemenea, astfel de pretenții urmau a fi înaintate în instanța de fond prin depunerea unei acțiunii reconvenționale, în conformitate cu art.173 CPC, prin care se solicite restituirea sumei pretins încasată.

Mai mult ca atît, nu a fost înaintată o somație către intimate prin care se solicite restituirea careva sume pretinse a fi achitate, respective nici nu pot fi invocate.

Cu referire la nerecepționarea citației de către apelanta despre ședința de judecată și examinarea cauzei în fond în lipsa apelantei, precum și despre faptul că avocatul Botnarenco Ion, reprezentantul apelantei nu era la acel moment în țară şi nu a cunoscut despre ședința de judecată, instanța de apel reține următoarele.

Conform art.183 alin.(1) Codul civil persoana juridică are un sediu, indicat în actele de constituire.

(2) Stabilirea şi schimbarea sediului sânt opozabile terților din momentul înregistrării

de stat.

(3) Adresa poștală a persoanei juridice este cea de la sediu. Persoana juridică poate avea şi alte adrese pentru corespondență.

(4) Toate documentele şi scrisorile intrate la sediu se consideră recepționate de către persoana juridică.

(5) Persoana juridică este obligată să publice un aviz în „Monitorul Oficial al Republicii Moldova" despre modificarea sediului sub sancțiunea plății de despăgubiri.

Modalitatea de înștiințare a persoanelor juridice este prevăzută de art.104 alin.(1) lit.b) CPC, citația şi înștiințarea se expediază în cazul când se citează: b) persoanele juridice, prin împuterniciți, la sediul lor principal conform înregistrării de stat sau, după caz, la sediul reprezentanței sau al sucursalei.

Astfel, prevederile art.108 referitor la citarea publică a pârâtului nu sunt aplicabile persoanelor juridice, deoarece se referă la "domiciliu" care în mod evident este un element de identitate în spațiu a unei persoane fizice și sau juridice.

Prin urmare, este neîntemeiat argumentul referitor la faptul că administratorul apelantei se afla peste hotarele, or persoanele juridice nu se identifică după locul de aflare, ci după sediu.

Totodată, aflându-se peste hotarele țării, reprezentantul apelantului, avocatul trebuia să manifeste diligența de a înainta o cerere de amânare a ședinței de judecată, la care se anexe dovada despre imposibilitatea prezentării în ședința de judecată.

Din aceste motive, Colegiul apreciază ca fiind corectă hotărârea primei instanțe prin care s-a încasat de la Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415 IDNO 1014600002536 cu sediul în mun. Chișinău str. Valea Apelor 27 în beneficiul „Casa Familiei" S.R.L IDNO 1016600008211 cu sediul în mun. Chișinău str. Alba-Iulia 75/8 a datoriei în mărime de 26700 (douăzeci și șase mii șapte sute) lei 61 bani în conformitate cu normele legale enunțare supra.

Reieșind din cele expuse, Colegiul conchide privind temeinicia hotărârii instanței de fond, iar apelanta nu a fost lipsită de dreptul la un proces de judecată echitabil, or, materialele cauzei demonstrează contrariul.

În această ordine de idei, Colegiul civil apreciază argumentele instanței de fond ca fiind relevante speței, întemeiate legal.

Or, potrivit Hotărârii Curții Constituționale nr.3 din 20.01.2015, §41 importanta principiului legalității presupune ca legea să fie respectată, această exigență există nu doar pentru indivizi, dar în egală măsură şi pentru autoritățile publice și private, în măsura în care legalitatea vizează actele agenților publici, exigența este ca aceștia să acționeze în limitele atribuțiilor care le-au fost conferite de lege, motiv din care, instanța de judecată nu constituie o excepție de la regulă.

Astfel, sacrificarea principiului preeminenței dreptului în sensul impunerii unei alte conduite decât cea prescrisă de către legislator va avea inter alia drept efect defavorizarea procesuală a intimatului, deoarece asemenea acțiuni nu pot fi admise de către instanța de judecată decât în condițiile expres stabilite de lege, în caz contrar, acțiunile arbitrare ale instanțe sunt incompatibile testului de imparțialitate obiectivă perceput de un observator informat şi dezinteresat. Imparțialitatea este esențială pentru îndeplinirea adecvată a funcției judiciare, ea privește nu doar hotărârea însăși, ci și întreg procesul, prin care se ajunge la aceasta (valoarea 2, principiile de la Bangalore privind conduita judiciară).

Mai mult decât atât, potrivit definiției date în jurisprudența CtEDO noțiunii de certitudine legală, se menționează inter alia că legislația națională trebuie să fie expusă cu o suficientă precizie pentru a oferi posibilitatea persoanelor de a-şi reglementa comportamentul în sensul posibilității obținerii unor ”consultații adecvate” de a prevedea în caz de necesitate la un nivel rezonabil, consecințele, ce pot surveni în rezultatul anumitor acțiuni (Sunday Times v UK 26.04.1979, § 49).

Certitudine legală impusă inter alia regulilor de procedură civilă în calitate de condiție sine qua non a unui proces echitabil, vizează atât drepturile reclamantului, cât şi ale pârâtului, motiv pentru care instanța de judecată, nu este în drept de a substitui voința legislatorului materializată în conținutul normelor de drept de procedură civilă și cele materiale.

Conform dispozițiilor art.1 alin.(3) al Constituției Republicii Moldova, în lumina interpretărilor date în jurisprudența constantă a Curții Constituționale, (hotărârea Curţii Constituționale nr.2 din 19.01.1998, publicată în Monitorul Oficial nr.12-13/8 din 19.02.1998), una din caracteristicile constituționale ale statului de drept o constituie obligațiunea statului, autorităților lui publice, instituțiilor, persoanelor oficiale de a activa în limitele atribuțiilor lor stabilite de Constituție şi Legi, iar instanța de judecată nu constituie o excepție în acest sens.

Mai mult decât atât, în conformitate cu prevederile art.9 CPC, instanței de judecată îi revine un rol diriguitor în organizarea şi desfăşurarea procesului, pe principiile de contradictorialitate şi egalitate a părților în drepturi (art.26 CPC), motiv din care exonerarea unui participant la proces de obligația legală reprezintă în esență o favorizare nejustificată, în frauda regulilor unui proces echitabil.

Reieșind din cele expuse mai sus, în condițiile în care instanța de fond corect a aplicat normele de drept material și procedural, instanța de apel a constatat legalitatea hotărârii instanței de fond, argumentele contrare ale apelantei fiind combătute integral prin concluziile expuse mai sus, Colegiul Civil ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat și a menține hotărârea instanței de fond.

În conformitate cu prevederile art.385 lit.a), 390 CPC, Colegiul Civil,

d e c i d e:

Se respinge apelul declarat de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 02 noiembrie 2023, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de „Casa Familiei” S.R.L către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415 privind încasarea datoriei.

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

Președintele ședinței, Marina Anton

Judecătorul

Judecătorii Dorin Dulghieru

Constantin Roșca
Dosarul:nr.2ac-305/24 Judecător: A. Mardari
2-21173049-02-2ac-25042024

D I S P O Z I T I V U L
D E C I Z I E I

18 februarie 2025 mun. Chişinău

Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru

În componentă:

Președintele ședinței, judecătorul Marina Anton

Judecătorii Dorin Dulghieru și Constantin Roșca

Grefier Talpă Victoria

examinând în ședință publică apelul declarat de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415, împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 02 noiembrie 2023, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de „Casa Familiei” S.R.L către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415 privind încasarea datoriei.

În conformitate cu prevederile art.385 lit.a), 390 CPC, Colegiul Civil,

d e c i d e:

Se respinge apelul declarat de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 02 noiembrie 2023, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de „Casa Familiei" S.R.L către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/415 privind încasarea datoriei.

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

Președintele ședinței, Marina Anton

Judecătorul

Judecătorii Dorin Dulghieru

Constantin Roșca