Instanța de fond: Judecătoria Chișinău sediul central, judecător – Fondos-Frațman Maria

Dosarul nr. 2ai-197/25

2-24148623-02-2ai-01072025

D E C I Z I E

15 iunie 2026 mun. Chișinău

Completul specializat în examinarea acțiunilor în contencios administrativ și în materie de insolvabilitate, reorganizare și dizolvare a persoanelor juridice din cadrul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru

În componența:

Președintele completului, judecător Sîrbu Victoria

judecători Bagrin Lucia și Cașcaval Andrei

examinând apelurile declarate de administratorul SRL ”Verwaltung” – Ceban Sergiu și de administratorul SRL ”BTM Engineering Service” – Cerneanu Mihail,

împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul central, din 20 mai 2025,

emisă la cererile introductive înaintate de SRL ”Verwaltung”, SA „Apă-Canal Chișinău”, SRL „BTM Engineering Service” și SC „Inamstro” SRL, cu privire la intentarea procesului de insolvabilitate față de APC „A0121-0063”,

a c o n s t a t a t:

Circumstanțele cauzei

- La 26 decembrie 2024, SRL „Verwaltung” a înaintat cerere cu privire la intentarea procesului de insolvabilitate față Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063”.

În motivarea cererii a indicat că pretenția rezultă din contractul nr. BE-188 din 01 martie 2020 de gestionare și administrare a condominiului, prin care SRL „Verwaltung” în calitate de administrator, iar Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063” (A.C.C 56/188) în calitate de beneficiar, potrivit contractului administratorul a prestat servicii de gestionare și deservire fondului locativ a blocului de locuit cât și locurilor de parcare, situate pe adresa mun. Chișinău, or. Durlești, str. ***** 10/1, conform contractului, iar beneficiarul urmează să achite lunar în schimb costului serviciilor oferite de către administrator conform tarifului stabilit în Anexa nr. 2 a contractului nr. BE-188 din 01 martie 2020 de gestionare și administrare a condominiului pe durata contractului până la finele contractului.

Din cauza neonorării obligațiilor de plată, la data de 30 noiembrie 2024, datoria pentru gestionare și administrare a condominiului constituie suma de 1.144.319,18 lei, Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063” devenind de fapt debitorul SRL „Verwaltung”.

Totodată, SRL „Verwaltung” a prestat la rândul său servicii de gestionare și administrare a condominiului, iar Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063” a beneficiat nemijlocit de serviciul prestat și avea obligația de a achita în termen contravaloarea conform facturilor primite.

Obligațiunea de achitare a costului serviciilor prestate de gestionare și administrare a condominiului urmează a fi pusă în sarcina Asociației de Proprietari din Condominiu „A0121-0063”, care a neglijat obligațiile de plată în pofida faptului că a fost înștiințată prin intermediul facturilor de plată despre necesitatea achitării serviciilor.

Conform prevederilor din contract debitorul urma să achite lunar datoria indicată în facturi până la data de 31 a lunii curente, tariful stabilit în Anexa nr.2 al contractului, pentru administrarea/deservirea blocurilor.

Astfel, Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063” a beneficiat nemijlocit de serviciul prestat și nu și-a onorat obligația de a achita în termen contravaloarea acestuia conform facturilor primite.

Până în prezent debitorul la somație și la facturile expediate nu a reacționat, nici nu și-a onorat executarea benevolă a obligațiilor contractuale, fapt care exclude contestarea de către pârâtă a sumelor datorate (datoria, dobânda de întârziere), în temeiul contractul nr. BE-188 din 01 martie 2020 de gestionare și administrare a condominiului și a facturilor.

Potrivit pct. 6.1 din contractul menționat supra, dacă până la data de 10 a lunii următoare, nu a fost înaintată nici o notificare din partea Beneficiarului, privind calitatea și cantitatea serviciilor prestate de către Administrator, se vor considera și se vor confirma faptul îndeplinirii de către Administrator a calității și cantității serviciilor indicate în pct. 1.3 al prezentului contract.

- La 28 ianuarie 2025, în adresa instanței de judecată a parvenit o referință din partea SA „Apă-Canal Chișinău” cu privire la alăturarea la cererea introductivă, solicitând recunoașterea creanței în sumă totală de 243.964,14 lei.

În motivarea referinței s-a invocat că SA „Apă-Canal Chișinău” în baza contului personal nr. 519014601, prestează servicii de alimentare cu apă și de canalizare, or, Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063” nu și-a onorat obligațiunile contractuale până la moment, formând datorii pentru serviciile prestate până la limita indicată în facturile fiscale înaintate spre plată, deci suma neachitată constituie 243.964,14 lei.

Astfel, conform actului de verificare a decontărilor reciproce a datoriilor pentru serviciu public de alimentare cu apă și de canalizare din 23 ianuarie 2025, suma creanței SA „Apă-Canal Chișinău” față de Asociația de Proprietari din Condominiu

„A0121-0063” este formată din 243.964,14 lei – datorie formată pe perioada septembrie 2024 - decembrie 2024, pentru prestarea serviciilor de alimentare cu apă și de canalizare, calculată în baza tarifelor stabilite pentru categoria de consumatori noncasnici.

În contextul celor enunțate, reține că facturile fiscale, se remit în adresa asociației și urmează a fi achitate conform prevederilor art. 17 lit. g) din Legea RM nr. 303 din 13 decembrie 2013 privind serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare.

- La 20 februarie 2025, în adresa instanței de judecată a parvenit o cerere din partea SRL „BTM Engineering Services” cu privire la alăturarea la cererea introductivă înaintată de creditorul SRL „Verwaltung” privind declararea insolvabilității debitorului Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063, solicitând examinarea cauzei în fond cu validarea ulterioară a creanței în mărime de 39.334 lei.

În motivarea pretențiilor creditorul a menționat că între SRL „BTM Engineering Services”, în calitate de prestator și Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063, în calitate de beneficiar, a fost încheiat la data de 01 decembrie 2023 contractul de prestări servicii, prin care, prestatorul a prestat servicii tehnice de electricitate, servicii de vidanjare, menținere, desfundarea și igienizare sistemelor de canalizarea a condominiului amplasat pe adresa mun. Chișinău, str. ***** 10/1, aflat în gestiune APC A0121-0063, iar beneficiarul s-a obligat să achite costul serviciilor prestate.

Astfel, prestatorul SRL „BTM Engineering Services” și-a onorat obligațiile contractuale față de beneficiarul Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063 și i-a prestat servicii în sumă totală de 34.284 lei.

Drept dovadă a prestării serviciilor de către SRL „BTM Engineering Services”, către Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063 în valoare de 39.334 lei, constituie: factura fiscală Seria EAM nr. 000412354 din 07 februarie 2024, factura fiscală Seria EAL nr. 000975145 din 17 ianuarie 2024, factura fiscală Seria EAR nr. 000259234 din 06 septembrie 2024, factura fiscală Seria EAP nr. 000128168 din 06 iunie 2024, factura fiscală Seria EAQ nr. 000915557 din 25 august 2024, factura fiscală Seria EAQ nr. 000915546 din 25 august 2024, factura fiscală Seria EAL nr. 000512194 din 21 decembrie 2023, factura fiscală Seria EAU nr. 000380582 din 06 ianuarie 2025, precum și actul nr. 2 de confirmare a executării lucrărilor și serviciilor din 28 noiembrie 2023, actul nr. 70 de confirmare a executării lucrărilor și serviciilor din 11 iulie 2024, actul nr. 73 de confirmare a executării lucrărilor și serviciilor din 16 iulie 2024, actul nr. 49 de confirmare a executării lucrărilor și serviciilor din 25 aprilie 2024, actul nr. 94 de confirmare a executării lucrărilor și serviciilor din 27 august 2024, actul nr. 14 de confirmare a executării lucrărilor și serviciilor din 11 decembrie 2023, actul nr. 20 de confirmare a executării lucrărilor și serviciilor din 15 ianuarie 2024, actul nr. 129 de confirmare a executării lucrărilor și serviciilor din 04 decembrie 2024 semnate de ambele părți.

Totodată, termenul executării creanțelor conform prevederilor pct. 5.2. din contractul nr.011223 din 01 decembrie 2013 este 30 zile din data semnări actului de primire predare, deci debitorul urma să achite după fiecare serviciu prestat conform actului de primire predare sau după emiterea facturii fiscale.

Totuși, nici în termenul stabilit de lege, adică în termen de 7 zile din momentul primirii facturii și nici în termenul stabilit în contract adică în cel puțin 30 zile de la data semnării actului de primire a lucrărilor, debitorul Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063 nu a achitat creditorului SRL „BTM Engineering Services" prețul serviciilor prestate, adică suma de 39.334 lei. Iar, ținând cont de faptul că debitorul Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063 în repetate rânduri ignoră cerințele din partea creditorului SRL „BTM Engineering Services" de executare a creanțelor, consideră că această pasivitate a debitorului confirmă suplimentar starea de incapacitate de plată a întreprinderii.

Totodată, atrage atenția asupra faptului că, niciuna din facturile fiscale nu a fost contestată vreodată, ceea ce prezumă acordul debitorului cu condițiile livrării/prestării, dar și calitatea, cantitatea și prețul produsului/serviciului recepționat.

Prin urmare, caracterul cert, lichid și exigibil al creanței SRL „BTM Engineering Services" față de Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063 în mărime de 39.334 lei, este demonstrat incontestabil.

- La 21 februarie 2025, în adresa instanței de judecată a parvenit o cerere din partea SC „Inamstro" SRL cu privire la alăturarea la cererea introductivă, solicitând primirea spre examinare a prezentei cereri, intentarea în privința Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063 a procesului de insolvabilitate, încasarea din contul Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063 în beneficiul SC „Inamstro" SRL a datoriei în mărime de 579.058,91 lei.

În motivare s-a menționat că SC „Inamstro" SRL a construit blocurile locative din strada ***** 10/1. Conform legislației în vigoare, până la recepționarea blocurilor și transmiterea acestora în gestiunea Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063, anume compania de construcție urmează să stabilească relații juridice cu furnizorii de servicii comunale (Apa Canal, Premier Energy, Moldova gaz, etc).

SC „Inamstro" SRL chiar și până la momentul de față este intermediarul dintre SA „Premier Energy" și blocurile construite pe str. *****. Odată ce are loc consumul de energie, SC „Inamstro" SRL refacturează consumul de energie electrică și prezintă aceste facturi spre achitare către Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063.

Din considerente necunoscute, Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063 refuză achitarea integrală a consumului de energie, acumulând restanțe. Așadar, la data depunerii prezentei cereri, Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063 înregistrează o datorie pentru serviciile comunale față de SC „Inamstro" SRL în sumă de 579.058,91 lei, fapt confirmat prin facturile fiscale și actul de verificare a decontărilor reciproce.

Respectiv, din cauza că debitorul refuză să stingă datoria și invocă lipsa surselor financiare, este depusă această cerere cu privire la alăturarea la intentarea procedurii de insolvabilitate, deoarece suma datoriei este una impunătoare, iar debitorul nu a prezentat nici o garanție că va obține vreodată surse pentru a stinge datoria.

Astfel, atestă existența temeiului general de intentare a procedurii de insolvabilitate prevăzut la art. 10 alin. (2) al Legii nr.149 din 29 iunie 2012, și anume incapacitatea de plată a debitorului, deoarece Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063 este în continuă întârziere de plată începând cu data prezentării primei facturi spre plată, ceea ce excedează termenul de 60 de zile prevăzut de lege.

La 18 februarie 2025, în adresa instanței de judecată a parvenit raportul și tabelul preliminar din partea administratorului provizoriu al Asociației de Proprietari din Condominiu „A0121-0063", Manalati Tair.

În conținutul raportului privind executarea măsurilor de asigurare față de Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063" s-a indicat că întru neadmiterii modificărilor situației create cu bunurile Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063, administrator provizoriu a sesizat organele ce dețin registrele de stat sau duc evidența bunurilor agenților economici, la fel a solicitat aplicarea măsurilor de asigurare asupra bunurilor debitorului.

Astfel, organele sesizate sunt: IP Agenția Servicii Publice, Departamentul înregistrare unităților de drept, IP Agenția Servicii Publice, Departamentul înmatriculare unităților de transport, IP Cadastru Bunurilor Imobile, Casa Națională de Asigurări Sociale, Direcția Generală pentru Statistică, Conducătorilor Tanas Silvia.

Potrivit răspunsului IP Cadastral Bunurilor Imobile s-a constatat că nu sunt/nu au fost înregistrate cu drept de proprietate bunuri imobile amplasate pe teritoriu RM.

IP Agenția Servicii Publice, Departamentul înmatriculare unităților de transport a informat că conform datelor Registrului de Stat al Transportului, după debitor nu sunt înregistrate mijloace de transport cu drept de proprietate.

Potrivit comunicatului informativ privind disponibilitatea în cont bancar nr. 240419-2016421 din 19 aprilie 2024 eliberat de BC „Moldindconbank" SA, debitorul Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063 nu dispune de mijloace financiare în cont.

Ca urmare a celor relatate, de la depunerii cererii introductive debitorul nu a desfășurat activitatea economică, iar datoriile față de creditori, conform titlului executoriu, sunt în mărime de: SC „Inamstro" SRL – 388.322,01 lei, SA „Apă-Canal Chișinău" – 243.964,14 lei, SRL „Verwaltung" – 1.158.855,88 lei, total: 1.791.142,03 lei.

Concluzionează că Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063, deține datorii conform evidenței contabile în sumă totală de 1.791.142,03 lei, masa debitoare, bunuri mobile, imobile, bunurile gajate, unități de transport și altele au fost depistate și nu pot fi valorificate în scopul stingerea obligațiunilor față de creditori, mijloace financiare în contul debitorului nu permit stingerea obligațiilor față de creditori.

Având în vedere cele constatate în raport, consideră că față de debitor este necesar intentarea procesului de insolvabilitate cu aplicarea procedurii de restructurare, în condiții prevăzute la art. 139 al Legii insolvabilității din motivul lipsei masei debitoare.

Soluția instanței de fond

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul central, din 30 decembrie 2024, a fost admisă spre examinare cererea înaintată de creditorul SRL „Verwaltung" cu privire la intentarea procesului de insolvabilitate față de debitorul Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063", cu aplicarea măsurilor de asigurare corespunzătoare.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul central, din 20 mai 2025, au fost respinse ca neîntemeiate cererile depuse de SRL „Verwaltung", SA „Apă-Canal Chișinău", SRL „BTM Engineering Service" și SC „Inamstro" SRL.

A fost refuzată intentarea procesului de insolvabilitate față de Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063" și s-au anulat măsurile de asigurare aplicate în privința Asociației de Proprietari din Condominiu „A0121-0063" prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul central din 30 decembrie 2024.

Solicitarea apelantului

- La 23 mai 2025, (*în interiorul termenului prevăzut la art. 8 alin. (1) din Legea insolvabilității*), administratorul SRL "Verwaltung" – Ceban Sergiu a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul central, din 20 mai 2025, iar la 15 august 2025 a depus cerere de apel suplimentară, solicitând casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri de admitere a cererii introductive.

În motivarea cererii de apel s-a indicat că creanța deținută de SRL „Verwaltung" față de Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063" este certă, lichidă și exigibilă, depășește plafonul legal de 10 salarii medii pe economie și este neachitată de peste 60 de zile, fiind astfel întrunite condițiile prevăzute de art. 2 și art. 10 alin. (2) din Legea insolvabilității.

În acest sens, apelanta a reiterat că la 01 martie 2020, între SRL „Verwaltung", în calitate de administrator al condominiului, și Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063", în calitate de beneficiar, a fost încheiat Contractul de gestionare și administrare a condominiului nr. BE-188, completat prin acorduri adiționale succesive. În temeiul acestora, apelantului i-au fost transmise spre administrare imobilele situate în mun. Chișinău, str. *****, nr. 10/1–10/19, cu o suprafață totală de 66.523,1 m².

Potrivit anexei nr. 2 la contract, tariful pentru serviciile prestate era de 3 lei/m²/lună, ceea ce determina o obligație lunară de plată de 199.569,30 lei, însă în urma neachitării succesive a serviciilor prestate, s-a acumulat o datorie în cuantum de 1.158.855,88 lei, confirmată prin contract, acordurile adiționale, facturile fiscale, actul de verificare a decontărilor și evidența bancară.

Contextual, apelantul a susținut că această creanță este certă, întrucât rezultă din raportul contractual și a fost recunoscută prin actele de verificare a decontărilor; lichidă, întrucât cuantumul acesteia este determinat în mod exact; și exigibilă, întrucât contractul stabilește obligația de plată lunară, iar termenele de achitare au fost depășite.

Suplimentar, apelantul a mai invocat că neachitarea sistematică a obligațiilor începând cu anul 2024, confirmată de registrul bancar al debitorului, demonstrează existența întârzierii de plată mai mari de 60 de zile și activează prezumția legală a incapacității de plată prevăzută de art. 2 din Legea insolvabilității, astfel că odată întrunite condițiile cu privire la cuantumul creanței și durata întârzierii, nu mai este necesară demonstrarea unei imposibilități absolute de plată prin alte mijloace de probă.

Totodată, apelantul a considerat neîntemeiată concluzia primei instanțe potrivit căreia obligația de plată ar aparține direct proprietarilor apartamentelor și spațiilor nelocative, și nu Asociației, or, reieșind din prevederile art. 83 alin. (4) din Legea condominiului, în cazul existenței unui contract de administrare între asociație și gestionar, obligația de plată către gestionar revine asociației, iar prin urmare, raportul contractual și creanța pretinsă sunt îndreptate împotriva Asociației, aceasta fiind responsabilă de colectarea plăților de la proprietari.

Mai mult ca atât, apelantul a subliniat că nu dispunea de pârghii legale directe suficiente pentru recuperarea individuală a creanțelor de la proprietarii condominiului, invocând în acest sens și art. 51 alin. (5) din Legea privind locuințele, care limitează posibilitatea deconectării de la anumite servicii comunale și necomunale. În consecință, existența unor eventuale restanțe ale proprietarilor față de asociație nu ar înlătura obligația contractuală a acesteia față de administrator.

De asemenea, apelantul a susținut că prima instanță a apreciat în mod eronat că datoria nu ar fi scadentă sau suficient documentată, deoarece, obligația de plată era stabilită lunar prin Contractul nr. BE-188, iar actul de verificare a decontărilor, facturile și evidența bancară confirmau atât cuantumul, cât și caracterul exigibil al creanței. Totodată, conform pct. 6.1 din contract, în lipsa unei notificări privind necorespunderea calității sau cantității serviciilor, acestea se considerau acceptate de beneficiar.

În continuare, apelantul a invocat și faptul că la 01 octombrie 2024, debitorului i-a fost transmisă o notificare cu privire la achitarea datoriei, cu acordarea unui termen de 7 zile, însă obligațiile restante așa și nu au fost stinse.

Astfel, în raport cu aceste împrejurări, apelantul a susținut că sunt întrunite cumulativ condițiile prevăzute de art. 2, art. 10 alin. (2) și art. 14 alin. (1) lit. b) din Legea insolvabilității pentru intentarea procesului de insolvabilitate, iar prima instanță ar fi aplicat în mod eronat un criteriu suplimentar cu privire la existența unei „supraîndatorări”, neprevăzut de lege, în loc să verifice îndeplinirea condițiilor legale referitoare la creanță și întârzierea la plată.

În altă ordine de idei, apelantul a invocat că raportul administratorului provizoriu nu putea constitui un motiv pentru respingerea cererii introductive, întrucât acesta are un rol informativ, iar existența și cuantumul creanței sunt demonstrate prin înscrisurile contractuale și financiar-contabile depuse la dosar.

- La 23 mai 2025, *în interiorul termenului prevăzut la art. 8 alin. (1) din Legea insolvabilității*), administratorul SRL „BTM Engineering Service" – Cerneanu Mihail a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul central, din 20 mai 2025, iar la 18 iulie 2025 a depus apel motivat prin care a solicitat casarea hotărârii primei instanțe și restituirea cauzei la rejudecare în instanța de fond.

În motivarea solicitărilor din apel s-a invocat că instanța de fond a interpretat eronat circumstanțele de fapt și normele de drept aplicabile, fapt ce a determinat respingerea neîntemeiată a cererii de alăturare formulate de SRL „BTM Engineering Services" la cererea introductivă depusă de SRL „Verwaltung" privind declararea insolvabilității Asociației de Proprietari din Condominiu nr. A0121-0063.

Astfel, apelantul a susținut că a fost demonstrat prin probe pertinente existența unei creanțe rezultate din Contractul de prestări servicii nr. 011223 din 01 decembrie 2023, în temeiul căruia a prestat în beneficiul APC nr. A0121-0063 servicii tehnice de electricitate, precum și servicii de vidanjare, întreținere, desfundare și igienizare a sistemelor de canalizare aferente condominiului din mun. Chișinău, str. ***** nr. 10/1.

De asemenea, prestarea și acceptarea serviciilor au fost confirmate prin facturile fiscale și actele de confirmare a executării lucrărilor și serviciilor, semnate de ambele părți, astfel că, potrivit pct. 5.2 din contract, plata urma să fie efectuată în termen de 30 de zile de la semnarea actului de primire-predare a lucrărilor și serviciilor, însă în pofida scadenței obligațiilor, debitorul nu și-a executat obligațiile de plată.

Totodată, apelantul a subliniat că în vederea recuperării extrajudiciare a datoriei, la 23 octombrie 2024, SRL „BTM Engineering Services" a transmis debitorului o notificare, însoțită de facturile fiscale, solicitând achitarea datoriei într-un termen de 7 zile, însă obligația așa și nu a fost executată.

În aceste condiții, apelantul a susținut că creanța sa este certă, întrucât rezultă din contract și din actele de confirmare a serviciilor prestate, lichidă, fiind determinată prin facturile fiscale, și exigibilă, întrucât termenele contractuale de plată au fost depășite. Totodată, debitorul nu a contestat facturile fiscale și actele de confirmare a lucrărilor și serviciilor, fapt care, în opinia apelantului, confirmă acceptarea serviciilor, a volumului, calității și prețului acestora.

Suplimentar, apelantul a invocat dispozițiile art. 861 Cod civil, potrivit cărora obligația trebuie executată în termenul stabilit prin lege, contract sau natura acesteia, precum și prevederile art. 10 și 11 Cod civil referitoare la executarea cu bună-credință a obligațiilor și la standardul de conduită impus participanților la raporturile juridice civile, susținând că neexecutarea repetată și nejustificată a obligațiilor contractuale de către APC nr. A0121-0063 contravine acestor principii.

De asemenea, apelantul a argumentat că neachitarea datoriei demonstrează incapacitatea de plată a debitorului în sensul art. 2 din Legea insolvabilității, potrivit căreia, incapacitatea de plată se prezumă atunci când debitorul are față de un singur creditor o datorie care depășește 10 salarii medii pe economie și se află în întârziere de plată mai mult de 60 de zile.

În opinia apelantului, instanța de fond a interpretat eronat prevederile Legii insolvabilității, întrucât nu a acordat o apreciere corespunzătoare cuantumului obligațiilor pecuniare neachitate și faptului că debitorul nu a contestat înscrisurile care confirmă prestarea și acceptarea serviciilor, de altfel, aceste circumstanțe, coroborate cu neachitarea datoriei în termenul contractual și legal, ar demonstra existența unei creanțe certe, lichide și exigibile și, după caz, întrunirea condițiilor legale pentru activarea prezumției incapacității de plată.

Aprecierea instanței de apel

În prim plan, Completul de judecată subliniază că hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul central, din 20 mai 2025, a fost contestată doar de SRL „Verwaltung” și SRL „BTM Engineering Services”, prin urmare, legalitatea și temeinicia actului judecătoresc contestat va fi verificată prin prisma și în limita argumentelor și pretențiilor acestor creditori, fără trimitere la aspectele creditorilor care nu au contestat hotărârea.

Verificând legalitatea actului de dispoziție contestat prin prisma argumentelor invocate și a înscrisurilor din dosar, coroborat cu normele de drept material și procedural aplicabile speței date, Completul statuează că apelurile declarate de administratorul SRL ”Verwaltung” – Ceban Sergiu și de administratorul SRL ”BTM Engineering Service” – Cerneanu Mihail, urmează a fi respinse cu menținerea hotărârii primei instanțe reieșind din următoarele considerente.

Conform art. 1 alin. (4) din Legea insolvabilității, procesul de insolvabilitate se desfășoară în conformitate cu prevederile Codului de procedură civilă și cu cele ale prezentei legi.

În context, potrivit art. 373 alin. (1) Cod de procedură civilă, 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 instanță, iar potrivit alin. (2) al aceluiași articol, 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 importanță pentru soluționarea pricinii, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

Potrivit art. 385 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul și să mențină hotărârea primei instanțe.

În materie de drept, potrivit art. 10 din Legea insolvabilității, intentarea unui proces de insolvabilitate presupune existența unui temei. Temeiul general de intentare a unui proces de insolvabilitate constă în incapacitatea de plată a debitorului. Temeiul special de intentare a unui proces de insolvabilitate constă în supra îndatorarea debitorului în cazul în care acesta este persoană juridică responsabilă de creanțele creditorilor în limitele patrimoniului său. În acest caz, la baza evaluării patrimoniului debitorului trebuie pusă continuarea activității lui dacă acest fapt este posibil.

În conformitate cu art. 18 alin. (1) din Legea insolvabilității, creditorul poate depune cerere introductivă dacă are un interes legitim în intentarea procesului de insolvabilitate și își poate argumenta creanțele și temeiurile de intentare a procesului de insolvabilitate.

Potrivit prevederilor art. 19 din Legea insolvabilității, creditorul depune cerere introductivă numai după notificarea prealabilă a debitorului, iar notificarea prealabilă se consideră făcută dacă, până la depunerea cererii introductive, debitorul a fost informat de către creditor sau de executorul judecătoresc, sau, în cazurile prevăzute expres de Codul fiscal, de către organele abilitate despre faptul că se află în întârziere ori despre înaintarea spre executare a titlului executoriu sau a unui alt document echivalent lui în condițiile prevăzute expres de Codul de executare.

În corespundere cu cu art. 20 alin. (1) lit. c) și alin. (2) lit. a) – c) din Legea insolvabilității, la cererea introductivă trebuie să se indice temeiul creanțelor și termenul executării lor. La cererea introductivă a creditorului se anexează documentele ce adeveresc obligațiile debitorului față de creditor, mărimea datoriilor la aceste obligații, temeiul intentării procesului de insolvabilitate, alte documente care justifică cererea creditorului. La cererea introductivă a creditorului se anexează copia de pe hotărârea irevocabilă a instanței de judecată, sau copia de pe hotărârea arbitrală irevocabilă, ori copia de pe hotărârea judecătorească irevocabilă privind recunoașterea hotărârii judecătorești sau a hotărârii arbitrale străine, ori decizia (hotărârea) organului abilitat prin legea executorie la acel moment precum și dovada notificării prealabile a debitorului de către creditor.

De asemenea, potrivit art. 11 alin. (2) din Legea insolvabilității, la determinarea temeiurilor de insolvabilitate se iau în calcul: a) mărimea obligațiilor pecuniare, inclusiv suma restanței la livrarea bunurilor, la prestarea serviciilor și la îndeplinirea lucrărilor care urmează a fi plătite de către debitor; b) mărimea datoriilor la credite, la împrumut, plus dobânda care urmează a fi achitată de către debitor; c) mărimea prejudiciilor care urmează a fi recuperate de la debitor; d) mărimea obligațiilor la bugetul public național prevăzute de lege.

În fapt, după cum rezultă din lucrările cauzei, invocând deținerea unei creanțe față de Asociației de Proprietari din Condominiu nr. A0121-0063, la 26 decembrie 2024, SRL „Verwaltung” a înaintat cerere cu privire la intentarea procesului de insolvabilitate în privința debitorului, iar prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul central, din 30 decembrie 2024, cererea a fost admisă spre examinare.

Ulterior, a parvenit o cerere din partea SA „Apă-Canal Chișinău” cu privire la alăturarea la cererea introductivă a SRL „Verwaltung”, la 20 februarie 2025, în adresa instanței de judecată a parvenit o cerere din partea SRL „BTM Engineering Services” cu privire la alăturarea la cererea introductivă a SRL „Verwaltung”, iar la 21 februarie 2025, prin intermediul Direcției Evidenței și Documentare Procesuală a Judecătoriei Chișinău sediul central, a parvenit cerere din partea SC „Inamstro” SRL cu privire la alăturarea la cererea introductivă a SRL „Verwaltung”.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul central, din 20 mai 2025, au fost respinse ca neîntemeiate cererile depuse de SRL „Verwaltung”, SA „Apă-Canal Chișinău”, SRL „BTM Engineering Service” și SC „Inamstro” SRL și respectiv refuzată intentarea procesului de insolvabilitate față de Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063”, cu anularea măsurilor de asigurare aplicate în privința debitorului.

La caz, Colegiul conchide că instanța de insolvabilitate just și întemeiat a concluzionat întru respingerea intentării procesului de insolvabilitate față de Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063”, deoarece din sensul normelor menționate supra rezultă că intentarea procesului de insolvabilitate în privința debitorului este condiționată nu doar de depunerea unei cereri introductive și eventual, a unor cereri de alăturare la cererea introductivă, dar se impune și existența unui temei – fie special (supraîndatorarea), fie general (incapacitatea de plată), definite de legiuitor la art. 2 din Legea insolvabilității.

Totodată, instanța subliniază că creanțele deținute de către creditori și care nu sunt executate de către debitor reieșind din aflarea acestuia în incapacitate de plată, pentru a determina intentarea procesului de insolvabilitate, urmează să întrunească în mod cumulativ următoarele criterii: să fie certe, lichide și exigibile. Caracterul cert al creanței presupune că aceasta este fermă, existența ei nu dă naștere la discuții; este lichidă în cazul în care are cuantumul determinat; și este exigibilă dacă a ajuns la scadență.

Cu referire la aceste aspecte, instanța de apel atestă că elementele reflectate în apelul declarat de SRL „Verwaltung”, nu sunt de natură să infirme concluziile instanței de insolvabilitate.

Astfel, este necontestat faptul că între SRL „Verwaltung” și Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063” a fost încheiat Contractul de gestionare și administrare a condominiului nr. BE-188 din 01 martie 2020, în temeiul căruia apelantul a preluat administrarea condominiului situat în mun. Chișinău, str. ***** nr. 10/1 și, ulterior, a altor imobile indicate în acordurile adiționale.

Totodată, analiza contractului nu poate fi limitată la esența obligației Asociației de a achita serviciile administratorului, deoarece pentru intentarea procesului de insolvabilitate este necesară verificarea concretă a existenței unei creanțe care, la data examinării cererii, să întrunească cumulativ condițiile legale privind caracterul cert, lichid și exigibil și care să permită constatarea existenței incapacității de plată.

În speță, este de subliniat că prima instanță a reținut în mod justificat că SRL „Verwaltung” deținea atribuții extinse în raport cu Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063”, astfel că, potrivit pct. 4.1–4.6 din Contractul nr. BE-188, administratorul era împuternicit să reprezinte Asociația în relațiile cu terții, să încheie contracte cu furnizorii, să colecteze mijloacele bănești de la proprietari pentru obligațiile Asociației față de administrator, să gestioneze mijloacele financiare astfel acumulate și, în anumite condiții, să procedeze la deconectarea proprietarilor restanțieri de la anumite servicii.

De altfel, deși aceste clauze nu exonerează Asociația de eventualele obligații contractuale, ele sunt relevante pentru determinarea naturii și mecanismului formării pretinsei datorii, iar din materialele cauzei rezultă că plățile proprietarilor erau colectate și gestionate prin intermediul SRL „Verwaltung”, inclusiv pentru achitarea serviciilor furnizorilor și a propriilor servicii.

În aceste condiții, simpla prezentare a facturilor emise de SRL „Verwaltung” și a unui act de verificare a decontărilor nu este suficientă, prin ea însăși, pentru a demonstra, în cadrul procedurii de insolvabilitate, că suma de 1.158.855,88 lei reprezintă o creanță certă, lichidă și exigibilă a apelantului împotriva Asociației de Proprietari din Condominiu „A0121-0063”, distinctă de eventualele restanțe ale proprietarilor și de fluxurile financiare gestionate de administrator.

Respectiv, prima instanță întemeiat a atras atenția asupra lipsei unei evidențe financiare complete care să permită delimitarea sumelor efectiv încasate de la proprietari, a sumelor repartizate către furnizori, a sumelor aferente serviciilor proprii ale administratorului și a soldului real datorat de Asociație, de altfel, tocmai apelantul, care potrivit contractului avea atribuții de evidență financiară și de gestionare a mijloacelor colectate, dispunea de posibilitatea de a prezenta o asemenea situație financiară.

De asemenea, Completul de judecată apreciază ca neîntemeiat aspectul reflectat de partea apelantă, potrivit căreia depășirea cuantumului legal și a termenului de 60 de zile ar conduce, în mod automat, la intentarea procesului de insolvabilitate, deoarece prezumția incapacității de plată presupune existența unei obligații pecuniare a debitorului față de creditor, iar caracterul cert, lichid și exigibil al creanței constituie premisa necesară pentru aplicarea acesteia.

Cu toate acestea, în cazul de față, existența și întinderea unei asemenea creanțe față de Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063”, nu au fost demonstrate cu suficientă claritate.

De asemenea, nu poate fi reținut argumentul apelantului că durata contractului ar fi lipsită de relevanță pentru caracterul exigibil al creanței, deoarece problema nu constă în existența în continuare a contractului, ci în determinarea sumelor efectiv scadente și neachitate la data depunerii cererii introductive și în stabilirea debitorului efectiv al acestor obligații.

Prin urmare, instanța de apel reține că prima instanță nu a negat existența unor raporturi contractuale și nici faptul că între proprietarii condominiului, Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063”, administrator și furnizori existau obligații de plată, ci a constatat în mod justificat că materialul probator prezentat nu permitea identificarea fără echivoc a unei creanțe certe, lichide și exigibile în cuantumul invocat și, implicit, a incapacității de plată a Asociației.

În acest context, argumentele apelantului referitoare la faptul că serviciile au fost prestate și că facturile nu ar fi fost contestate nu sunt suficiente pentru a demonstra temeiul de insolvabilitate, acceptarea serviciilor și existența unei obligații contractuale de plată neechivalând, prin ele însele, cu dovada incapacității de plată a persoanei juridice.

Prin urmare, susținerile formulate de SRL „Verwaltung” nu infirmă concluziile primei instanțe, iar drept efect, apelul declarat urmează a fi respins ca neîntemeiat.

În aceeași ordine de idei, instanța de apel subliniază că motivele invocate în apelul declarat de SRL „BTM Engineering Services”, nu sunt suficiente pentru a justifica casarea hotărârii primei instanțe.

Astfel, este cert că la 01 decembrie 2023, între SRL „BTM Engineering Services”, în calitate de prestator, și Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063”, în calitate de beneficiar, a fost încheiat Contractul de prestări servicii nr. 011223, având ca obiect prestarea unor servicii tehnice de electricitate, vidanjare, întreținere, desfundare și igienizare a sistemelor de canalizare.

De asemenea, instanța de apel ia act de facturile fiscale și actele de confirmare a executării lucrărilor și serviciilor prezentate de apelant, precum și de faptul că acesta a pretins existența unei datorii în cuantum de 39.334 lei.

Totodată, este de remarcat că demonstrarea existenței unor servicii prestate și neachitate nu este suficientă pentru admiterea cererii de alăturare la un proces de insolvabilitate, întrucât creditorul trebuie să demonstreze nu doar existența unei obligații contractuale, ci și întrunirea condițiilor legale care justifică procedura de insolvabilitate față de debitor.

În speță, contractul nr. 011223 din 01 decembrie 2023 a fost încheiat de Asociație prin intermediul SRL „Verwaltung”, care în temeiul Contractului nr. BE-188 din 01 martie 2020, era mandatat să reprezinte Asociația în relațiile cu terții și să gestioneze mijloacele financiare colectate de la proprietari în vederea achitării obligațiilor aferente condominiului.

Prin urmare, existența obligației contractuale față de SRL „BTM Engineering Services” nu permite, în lipsa altor probe, să se concluzioneze că neachitarea acesteia este consecința unei incapacități de plată a Asociației de Proprietari din Condominiu „A0121-0063”, fiind necesară clarificarea sursei datoriei, a sumelor colectate de la proprietari pentru perioada relevantă, a sumelor efectiv disponibile și a cauzei neachitării facturilor.

În context, instanța de apel menționează că, faptul că facturile fiscale și actele de confirmare a lucrărilor nu au fost contestate nu poate substitui această probă deoarece, necontestarea unui document poate confirma prestarea sau acceptarea serviciului, însă nu dovedește, prin ea însăși, incapacitatea de plată a debitorului și nici nu stabilește că sunt întrunite condițiile prevăzute de legislația insolvabilității pentru intentarea procedurii.

De asemenea, este de subliniat faptul că apelantul nu a demonstrat că creanța sa, luată individual sau coroborată cu celelalte creanțe invocate în cauză, determină existența stării de incapacitate de plată în condițiile legii.

În consecință, prima instanță a apreciat corect că deținerea de către SRL „BTM Engineering Services" a unei creanțe contractuale pretinse în cuantum de 39.334 lei nu este suficientă pentru a fundamenta, în circumstanțele concrete ale cauzei, intentarea procesului de insolvabilitate față de Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063".

Prin urmare, apelul declarat de SRL „BTM Engineering Services" de asemenea urmează a fi respins ca neîntemeiat.

Suplimentar, instanța de apel constată că apelanții confundă dovada existenței unor raporturi contractuale și a unor obligații pecuniare cu dovada stării de insolvabilitate a debitorului, deoarece faptul că Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063" are sau poate avea obligații de plată față de mai mulți furnizori nu conduce automat la concluzia existenței incapacității de plată.

Respectiv, pentru intentarea procesului de insolvabilitate era necesară stabilirea, la data examinării cererilor, a unor obligații pecuniare certe, lichide și exigibile și a existenței unuia dintre temeiurile prevăzute de Legea insolvabilității, însă probele prezentate la dosar nu au permis stabilirea cu suficientă certitudine a cuantumului real al datoriilor Asociației de Proprietari din Condominiu „A0121-0063", a circuitului mijloacelor bănești colectate de la proprietari, a raporturilor financiare dintre Asociație și SRL „Verwaltung", SRL „BTM Engineering Services", SA „Apă-Canal Chișinău" și SC „Inamstro" SRL, precum și a cauzei concrete a neachitării obligațiilor față de creditori.

În mod particular, instanța de apel susține că existența unor atribuții contractuale extinse ale SRL „Verwaltung" cu privire la colectarea și gestionarea mijloacelor bănești constituie o circumstanță relevantă pentru determinarea situației financiare reale a Asociației de Proprietari din Condominiu „A0121-0063", iar lipsa unei evidențe financiare complete nu poate fi suplinită prin prezumții în defavoarea debitorului.

De asemenea, nici soldul zero al contului deschis la BC „Moldindconbank" SA la 14 februarie 2025 nu este, în sine, determinant pentru constatarea incapacității de plată, întrucât din materialele cauzei rezultă că fluxurile financiare aferente plăților proprietarilor erau gestionate prin contul MD41VI022240300000623MDL, aflat în gestiunea SRL „Verwaltung", iar în lipsa stabilirii soldului și a fluxului efectiv al

acestor mijloace, nu se poate trage o concluzie certă asupra imposibilității Asociației de Proprietari din Condominiu „A0121-0063” de a-și executa obligațiile pecuniare.

Mai mult, este de remarcat că potrivit prevederilor art. 372 alin. (1) Cod de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces au dreptul să prezinte noi probe dacă au fost în imposibilitatea să o facă la examinarea pricinii în primă instanță, de altfel, dat fiind faptul că instanța de apel în esența sa este o continuare a instanței de fond, circumstanțele și probele care nu au putut fi prezentate în prima instanță, dar au o importanță majoră în soluționarea litigiului urmează să fie prezentate în instanța de apel.

Cu toate acestea, pe parcursul examinării cauzei în instanța de apel, nu au fost prezentate alte probe decât cele deja existente la materialele dosarului, iar părțile nu au solicitat instanței judecătorești intervenirea pentru a obține careva probe ce ar demonstra veridicitatea pretențiilor sale.

În altă ordine de idei, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a relevat în jurisprudența sa constantă, rezultând din prevederile art. 6§1 al Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, că nu se impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes (*Rebai și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr. 26561/1995*).

Față de cele ce preced și având în vedere faptul că instanța de insolvabilitate a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele ce au importanță pentru soluționarea justă a cauzei, a aplicat corect normele de drept material și procedural, pronunțând o hotărâre legală și întemeiată, iar temeiurile invocate de către apelant sunt neîntemeiate, Completul ajunge la concluzia de a respinge apelurile declarate și de a menține hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul central din 27 mai 2025.

În conformitate cu prevederile art. 1 alin. (4) din Legea insolvabilității, art. 385 lit. a), 389-390, 394 Cod de procedură civilă, Completul specializat în examinarea acțiunilor în contencios administrativ și în materie de insolvabilitate, reorganizare și dizolvare a persoanelor juridice din cadrul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru

d e c i d e:

Se resping apelurile declarate de administratorul SRL ”Verwaltung” – Ceban Sergiu și de administratorul SRL ”BTM Engineering Service” – Cerneanu Mihail.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul central, din 20 mai 2025, emisă la cererile introductive înaintate de SRL ”Verwaltung”, SA „Apă-Canal Chișinău”, SRL „BTM Engineering Service” și SC „Inamstro” SRL, cu privire la intentarea procesului de insolvabilitate față de APC „A0121-0063”.

Decizia este irevocabilă de la emitere.

Președintele completului,
judecător Sîrbu Victoria

Judecători Bagrin Lucia

Cașcaval Andrei