Dosarul nr.2c-3283/23 (2-21031386-12-2i-01032021)

HOTĂRÎRE
În numele legii

Dispozitivul hotărîrii pronunțat public la data de 26 iunie 2025 în mun.Chișinău.
Hotărîrea integrală întocmită la 24 octombrie 2025.
Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Maria Ţurcan
Grefier Chihai Aliona

cu participarea reprezentanților reclama
ntei SRL ”Ecosem Grup”, în planul procedurii de restructurare, administratorul insolvabilității Balan Vladimir, și Rucan Andrian, cu participarea reprezentantului pîrîtului Asociația de Proprietari din Condominiu ”A0140-0021”, avocatul Rozembac Elena, în lipsa pîrîților Pleșco Aurel, Buecli Andrei, Druc Ivan, Pîslaru Mihail, Răcilă Vasile, Rusu Ion, Zincovschi Andrei, Calancea Oleg, legal înștiințați,

în sediul instanței, în şedinţă publică, a examinat cauza civilă la cererea de chemare în judecată a SRL ”Ecosem Grup”, în planul procedurii de restructurare către Asociația de Proprietari din Condominiu ”A0140-0021”, Pleșco Aurel, Buecli Andrei, Druc Ivan, Pîslaru Mihail, Răcilă Vasile, Rusu Ion, Zincovschi Andrei, Calancea Oleg, privind declararea nulității hotărîrilor adoptate la adunarea de constituire a ACC 35/26 din 02 martie 2020, declararea nulității hotărîrilor adoptate la adunarea generală a Asociației de Proprietari din Condominiu ”A0140-0021” la data de 28 iunie 2023, dizolvarea asociației,

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanților la proces:

1. La data de 01.03.2021, SRL ”Ecosem Grup”, în planul procedurii de restructurare s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.35/26, Pleșco Aurel, Buecli Andrei, Druc Ivan, Pîslaru Mihail, Răcilă Vasile, Rusu Ion, Zincovschi Andrei, Calancea Oleg privind declararea nulității hotărîrilor adoptate la adunarea de constituire a ACC 35/26 din 02 martie 2020 și dizolvarea asociației.
2. În motivarea cererii a indicat, că prin Hotărîrea Curţii de Apel Chişinău din 20.11.17 a fost intentată procedura de insolvabilitate faţă de SRL ”Ecosem Grup”, iar prin hotărîrea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 02.07.18, a fost confirmat planul procedurii de restructurare a SRL ”Ecosem Grup”. Printre obiectivele planului de restructurare a fost şi finalizarea lucrărilor de construcţie a blocurilor locative din *****, darea în exploatare a acestuia şi transmiterea în proprietatea creditorilor a apartamentelor în care au investit mijloace băneşti. Conform Actului de recepţie finală nr. 01 din 25.04.2019, blocurile locative nr. ***** din *****au fost date în exploatare de către SRL ”Ecosem Grup”, iar creditorilor le-au fost transmise în proprietate apartamentele contractate. Concomitent, apartamentele şi spaţiile nelocative necontractate, nevalidate sau libere au rămas în proprietatea SRL ”Ecosem Grup”.
3. La data de 26.02.2021 SRL ”Ecosem Grup” a constatat că potrivit Procesului-verbal nr. 1 din 02.03.2020, de către 8 persoane şi anume Pleşco Aurel, Buecli Andrei Druc Ivan, Pîslaru Mihail, Răcilă Vasile, Rusu Ion, Zincovschi Andrei, Calancea Oleg au fondat Asociaţia de Coproprietari în Condominiu nr. 35/26 cu scopul de a administra blocurile

locative din *****, construite şi date în exploatare de SRL ”Ecosem Grup”. Conform Deciziei Agenţiei Servicii Publice, Asociaţia nominalizată a fost înregistrată în registrul persoanelor juridice la data de 02.06.2020. După cum rezultă din documentele de constituire a Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 35/26, aceasta a fost fondată la inițiativa unei persoane care nu avea calitatea de proprietar al unei locuințe din blocurile locativ din *****, o persoană străină, care nu avea dreptul să dețină calitatea de fondator al asociației nominalizate. În special, a reținut reclamantul, că potrivit datelor din registrul bunurilor imobile, Pleşco Aurel figurează ca fiind proprietar al apartamentului nr. 88 din blocul locativ amplasat pe *****, iar temei de înregistrare a dreptului de proprietate serveşte Contractul de donaţie nr. 1239 din 20.05.2020, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 21.05.2021. Cu toate acestea, conform Deciziei Agenţiei Serviciilor Publice din 02.06.2020, Asociaţiei de Coproprietari în Condominiu nr. 35/26 a fost fondată în temeiul Hotarîrii fondatorilor, reflectată în procesul verbal nr. 1 din 02.03.2020, la care a participat și fondatorul Pleşco Aurel, care la acea data nu avea o careva tangentă la blocurile locative din *****, sau nu avea calitate de proprietar al unei locuinţe din aceste blocuri. Mai mult, conform Procesului verbal nr. 1 din 02.03.2020, la adunarea fondatorilor privind constituirea Asociaţiei de Coproprietari în Condominiu nr. 35/26, Tintiuc Dorina a avut calitatea de preşedinte al adunării, fiind iniţiatorul şi organizatorul fondării acestei asociaţii, împreună cu Pleşco Aurel, cu toate că la acea etapă nu avea calitatea de proprietar al unei locuinţe în acel complex, condiție obligatorie stabilită la art. 16 alin. (2) din legea sus indicată, fapt ce confirmă ilegalitatea obligatorie stabilită la art. 16 alin. (2) din legea sus indicată, fapt ce confirmă ilegalitatea fondării ACC 35/26 şi a documentelor de constituire a acestei asociaţii, ori, prin adoptarea la data de 02.03.2020 a hotărîrii de fondare a asociaţiei de către persoane, ce nu sînt proprietari a unor locuinţe din blocurile locative edificate pe *****, s-a încălcat flagrant norma imperativă indicată.

4. A mai invocat reclamantul că reieşind din documentele de constituire şi datele din registrul persoanelor juridice, Pleşco Aurel a fost ales în calitate de Preşedinte al Consiliului dc Administrare al Asociaţiei de Coproprietari în Condominiu nr. 35/26, fapt care confirmă că acesta a şi fost iniţiatorul fondării asociaţiei date. În cazul de faţă, după cum rezultă din datele prezentate de Agenţia Servicii Publice, Consiliul de administrare al Asociaţiei de Coproprietari în Condominiu nr. 34/26 nu a fost ales de către Adunarea generală a membrilor asociaţiei de coproprietari în condominiu, dar numai de fondatorii Asociaţiei, fapt ce contravine direct prevederilor art. 28, 30 al Legii condominiului în fondul locativ. Reclamantul constată, că atît Statutul Asociaţiei de Coproprietari în Condominiu nr. 35/26 a fost aprobat de către fondatorii asociaţiei, cît şi Consiliul de administrare a fost ales tot de către aceiaşi fondatori, care nu dispuneau de competenţă în acest sens, iar hotărîrile astfel adoptate sînt lovite de nulitate. Mai indică reclamantul că hotărîrile adoptate de fondatorii ACC 35/26 la data de 02.03.2020 contravin legii, după cum şi ordinii publice, ori la adoptarea acestor hotărîri au participat persoane care nu aveau calitatea de proprietar al bunurilor imobile din condominiul blocurilor locative din bd. Mircea cel Bătrîn 34/5 şi respective aceştia nu erau în drept să hotărască modalitatea de administrare a proprietății terţelor persoane. Mai mult ca atît, preşedintele adunării din 02.03.2020 nu dispune de o astfel de calitate nici pînă la sesizarea instanței cu cererea de chemare în judecată. Consideră, că Asociaţia de Coproprietari în Condominiu nr. 35/26 a fost constituită viciat, de către persoane care nu aveau dreptul să o fondeze, precum şi actele de constituire care au stat la baza fondării ei contravin legii, fiind adoptate, aprobate de câte persoane/organe care

nu dispuneau de dreptul/competenta corespunzătoare. Relevă reclamantul, că la 02.03.2020 adunarea nu era în drept nici să hotărască constituirea ACC 35/26, nici să aprobe statutul acesteia, nici să aleagă organele de conducere ale asociației. Or, după cum rezultă din prevederile art. 22 al Legii condominiului, competența de a aproba statutul, de a alege organele de conducere ale asociaţiei aparţine Adunării generale a membrilor asociaţiei, din care fac parte toţi proprietarii de încăperi, inclusiv si SRL ”Ecosem Grup”, dar nu doar fondatorii acestei asociații. Drept urmare, prin fondarea ilegală a unei Asociaţii a coproprietarilor în condominium de către persoane ce nu erau în drept să fondeze o astfel de asociaţie, SRL ”Ecosem Grup” de rînd cu toţi proprietarii de apartamente din blocul locativ nominalizat au fost atraşi automat în calitate de membri ai acestei asociaţii ilegale, prejudiciindu-se astfel interesele SRL ”Ecosem Grup” și dreptul de a fonda o Asociaţie legală si a participa la conducerea acesteia.

5. Reclamantul SRL ”Ecosem Grup”, în planul procedurii de restructurare a solicitat, prin cererea din *01.03.2021:* - a declara nule hotărîrile adoptate la adunarea de constituire a ACC 35/26 din 02.03.2020, reflectate în procesul verbal nr. 1; - dizolvarea Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 35/26.
6. La data *de 10.04.2024*, administratorul SRL ”Ecosem Grup”, Rucan Minodora și administratorul insolvabilității SRL ”Ecosem Grup”, Balan Vladimir au depus *cerere* de chemare în judecată *suplimentară* privind dizolvarea Asociației de Proprietari din Condominiu AO 140-0021, în care au făcut referire la prevederile art. 86 alin. (1) și (2) din Legea cu privire la condominiu nr. 187 din 14.07.2022, care a intrat în vigoare la data de 29.01.2023, și a notat, că prin această cerere de chemare în judecată SRL ”Ecosem Grup” solicită în continuare *dizolvarea* Asociaţiei de Proprietari din Condominiu AO 140-0021, care este succesor al Asociaţiei de Coproprietari în Condominiu nr. 35/26. A subliniat că între timp, prin Hotărîrea Judecătoriei Chişinău sediul Centru din 18.11.2022 s-a constatat nulitatea absolută a hotărîrii adunării generale a membrilor 35/26, reflectată în procesul verbal nr. 3 din 20.12.2020 şi a consiliului de administrație al ACC 35/26, reflectată în procesul- verbal nr. 1 din 13.01.2021; s-a rectificat Registrul de stat al persoanelor juridice înregistrarea datelor referitoare la organul executiv al ACC 35/26, prin radierea înregistrării administratorului Duca Angela, efectuată în baza actelor sus indicate, declarate nule. Prin Decizia Curţii de Apel Chişinău din 25.05.2023, Hotărîrea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 18.11.22 a fost menţinută în vigoare, cu respingerea apelului declarat de ACC. La data de 25.07.2023 SRL ”Ecosem Grup” a solicitat Agenţiei Servicii Publice executarea hotărîrii sus indicate cu radierea din registrul persoanelor juridice a datelor administratorului ACC- Duca Angela, însă pînă în prezent aceasta nu a fost executată, fapt care exclude reprezentarea de către Duca Angela a pîrîtului în relaţii cu terţii. Prin Hotărîrea definitivă din 18.11.2022, instanţa de judecată a constatat că ACC 35/26 a prezentat Agenţiei Servicii Publice nişte Procese Verbale ale pretinsei adunări generale ale ACC 35/26 din 20.12.2020 şi ale adunării Consiliului ACC din 13.01.2023, prin care ilegal se confirmă că a avut loc adunarea ACC, că au fost aleşi membri noi ai Consiliului ACC, precum şi că Consiliul a ales Preşedinte pe Duca Angela, în condiţiile în care o astfel de adunare n-a fost convocată. La fel, instanţa a constatat că, potrivit informaţiei prezentate de ASP, Departamentul Cadastru, blocul locativ din *****dispune de 299 încăperi, iar SRL ”Ecosem Grup” dispunea cu drept de proprietate 135 încăperi. Drept urmare convocarea adunării şi adoptarea cărorva decizii, fără înştiinţarea SRL ”Ecosem Grup”, fără asigurarea acesteia de a participa la alegerea organelor de conducere a ACC şi de a fi ales contravine

legii şi atrage nulitatea actelor pretinse ca adoptate de ACC 35/26. Reclamantul și-a întemeiat cererea în baza prevederilor articolelor 543 alin. (1), 550 alin. (1) Cod civil, și a menționat că în cazul de faţă, contrar normelor sus indicate şi cu aplicarea eronată a prevederilor art. 15 și 16 din legea condominiului în fondul locativ din 30.03.2000, ACC 35/26 a fost fondată doar de către 8 persoane, dintre care doar 6 erau proprietari de încăperi în blocul locativ menţionat. Tot aceste persoane au aprobat statutul ACC şi au ales toate organele de conducere ale ACC, care cuprindea 299 încăperi şi le-a impus acestora modul de gestionare a proprietăţii comune şi persoana care va administra Asociaţia, care îl va reprezenta în relaţiile cu tertii. În condiţiile sus indicate, consideră că fondarea Asociaţiei de Proprietari din Condominiu AO 140-0021, care este succesor al Asociaţiei de Coproprietari în Condominiu nr. 35/26 a avut loc ilegal, iar actele de constituire ale acesteia sînt adoptate de persoane ce nu aveau o asemenea competenţă, fiind astfel ilegale. (Vol.II, f.d. 16-17)

7. La data de *18.06.2024* SRL ”Ecosem Grup”a înregistrat cerere de chemare în judecată *suplimentară* privind dizolvarea Asociației de Proprietari din Condominiu AO 140-0021. Suplimentar a invocat că că, la data de 17.06.2024 SRL ”Ecosem Grup” a făcut cunoştinţă cu dosarul Asociaţiei de Proprietari din Condominiu AO 140-0021 şi a constatat că la data de 22.06.2023 a fost convocată Adunarea Generală a asociaţilor Asociaţiei de Proprietari din Condominiu AO 140-0021 cu următoarea ordine de zi: -aprobarea statutului şi regulamentului de ordine internă a APC AO 140-0021; stabilirea organelor de conducere și control şi membrii acestora; alegerea administratorului asociaţiei; aprobarea bugetului; ajustarea taxelor pentru gestionarea bunurilor proprietăţii comune al APC. La adunarea menționată nu a fost întrunit cvorumul necesar pentru a fi deliberativă, în consecință a fost convocată adunarea repetată a Asociaţiei, pentru data de 28.06.2023, cu aceiași ordine de zi. Reieşînd din conţinutul Procesului verbal nr. 2/2023 din 28.06.2023, la adunarea repetată au fost prezenţi 104 membri din numărul total de 364 de membri. La adunarea generală din 28.06.2023 s-a hotărît: -aprobarea statutului în redacţie nouă;- alegerea preşedintelui Asociaţiei AO 140-0021 în persoana d-ei Angela Duca.
8. Reclamantul, invederînd art.42 alin.(1) Legea cu privire la condominiu din 14.07.2022, art.202 alin.(1), (2), (6) Cod civil, a menționat că SRL ”Ecosem Grup” era și este proprietar la 121 bunuri imobile sau unităţi în condominiul din *****, administrat de Asociaţia de Proprietari din Condominiu AO 140-0021. Totodată, reclamantul a menționat că, contrar art.art.34 alin.(1) (3); 35 alin (4), (5) din legea menționată, SRL ”Ecosem Grup” nu a fost înştiinţată despre convocarea adunării Asociaţiei de Proprietari din Condominiu AO 140-0021 nici pentru data 22.06.2023, nici pentru data de 28.06.2023, și consideră că astfel i-au fost încălcate grav drepturile membrului asociației de a participa la alegerea organelor de conducere, de a-şi înainta candidatura sa în aceste organe şi de a se expune şi a vota pe marginea întrebărilor incluse în ordinea de zi. A mai subliniat, că administraţia Asociaţiei de Proprietari din Condominiu AO 140-0021 cunoștea poşta electronica a SRL ”Ecosem Grup” şi a administratorului insolvabilităţii SRL ”Ecosem Grup”, însă despre convocarea adunării, nici despre hotărîrile adoptate la adunare intenţionat nu a notificat SRL ”Ecosem Grup”. Reiterează reclamantul că la 01.12.2023, SRL ”Ecosem Grup” a solicitat Asociaţiei de Proprietari din Condominiu AO 140-0021 prezentarea copiei Statutului Asociaţiei de Proprietari din Condominiu AO 140-0021, copiile tuturor Proceselor verbale ale Adunării Grenerale ale membrilor Asociaţiei, Consiliului asociaţiei, regulamentelor asociaţiei adoptate din momentul fondării Asociaţia de Proprietari din Condominiu AO 140-0021 pînă la acea dată, indicînd expres şi poşta

electronică a SRL ”Ecosem Grup” şi a administratorului insolvabilităţii, însă nici în acest caz pîrîtul nu a prezentat nici o informaţie şi nici un document, fapt ce confirmă că acesta intenţionat a tăinuit atît convocarea adunării, cît şi intenţionat nu a înştiinţat reclamantul despre posibilitatea de a participa la adunările convocate. Notează că, convocarea şi desfăşurarea adunării generale a Asociaţiei de Proprietari din Condominiu AO 140-0021 a avut loc cu încălcări grave de procedură şi cu încălcări a dreptului proprietarului de unităţi în condominiu- SRL ”Ecosem Grup ”, fapt ce atrage *nulitatea relativă* a hotărîrilor adoptate la 28.06.2023.

9. În drept reclamantul a indicat prevederile articolelor 3, 34 alin. (1), 35 alin. (5), 39 alin. (4), art. 42 alin. (1) din Legea cu privire la condominiu din 14.07.2022 și art. 202 alin. (1), (2) și (6) din Codul civil.
10. Reclamantul, de asemenea, făcînd referire la art.art. 36 alin.(3)-(7) din Lege, susține că la dosarul Asociaţiei de Proprietari din Condominiu AO 140-0021, ţinut de Agenţia Servicii Publice a fost anexat doar Procesul Verbal nr. 1/2023 din 22.06.2023, potrivit căruia la data convocării inițiale a adunării nu a fost întrunit cvorumul necesar şi adunarea nu a fost deliberativă, fiind decisă convocarea unei adunări repetate pentru data de 28.06.2023. La acest proces verbal fiind anexată și Lista proprietarilor care au dreptul de a participa la adunarea generală, în calitate de Anexa nr. 1 la Procesul Verbal nr. 1/2023. Suplimentar, la dosar a fost prezentat şi anexat Procesul verbal nr. 2/2023 din 28.06.2023, potrivit căruia, la adunarea repetată au fost prezenți 104 membri. Cu toate acestea, la acest Proces Verbal nu a fost anexată nici o listă a proprietarilor care au dreptul de a participa la adunarea generală din 28.06.2023, care ar confirma atît prezenţa anumitor membri, cît şi existenţa cvorumului prevăzut de lege, ca adunarea repetată să fie considerată deliberativă. La fel, nu au fost prezentate nici împuternicirile persoanelor ce se pretinde că au participat la adunarea din 28.06.23. Consideră reclamantul, că hotărîrile Adunării Generale a Asociaţiei de Proprietari din Condominiu AO 140-0021 din 28.06.2023, prin prisma art. 202 alin. (6), lit. b) şi d), ar fi lovite de *nulitate absolută*. Or, pe de o parte rezultă că hotărîrile reflectate în procesul verbal al adunării din 28.06.2023 au fost adoptate la o etapă, cînd nu era cvorumul prevăzut de lege sau cel puţin 1/4 din drepturile de vot, iar pe de altă parte, se constată că în acest proces verbal au fost incluse niște date false, care nu corespund realităţii și contravin atît *ordinii publice, cît şi bunelor moravuri,* adică art. 334 alin.(1)-(3) Cod civil. Reclamantul a remarcat că la adunarea APC din 28.06.2023 s-a procedat asemănător ca şi la adunarea din 20.12.2020, la care de asemenea a fost întocmit doar Procesul Verbal al adunării în care s-a indicat că au participat 138 membri din 138 și că adunarea ar fi hotărît: alegerea unui nou membru al Consiliului în persoana d-ei Duca Angela, iar Consiliul a hotărît de a o alege în calitate de preşedinte al consiului și al asociaţiei. Aceaste hotărîri ale adunării generale din 20.12.2020 au fost declarate nule de către instanţa de judecată prin hotărîrea Judecătoriei Chişinău sediul Centru din 18.12.2022 şi Decizia Curţii de Apel Chişinău din 25.05.23, la fel pe motiv că au fost adoptate cu încălcarea cvorumului prevăzut de lege şi că nu a fost prezentată Lista membrilor ACC care au participat și au votat la adunarea din 20.12.2020. La caz, la dosarul ASP nu a fost anexată nici o împuternicire a reprezentanţilor ce au participat la adunarea asociaţiei din 22.06.23 şi 28.06.23. Reieşind din circumstanţele cauzei evoluate începînd cu data fondării ilegale a Asociaţiei de Coproprietari din Condominiu la 02.06.2020, care a şi servit temei de solicitare a dizolvării asociaţiei ca fondate viciat, și consideră că toate adunările asociaţiei au fost convocate ilegal, fără înștiinţarea membrilor asociaţiei, fără oferirea posibilităţii proprietarilor de unități de a alege şi a fi ales, dar cu

impunerea atît a organelor de conducere alese arbitrar, cît și a regulilor de administrare a condominiului reflectate în statutul iniţial şi cel în redacţie nouă, fără a se coordona cu proprietarii de unităţi. Consideră, că întocmirea la data de 28.06.2023 a Procesului verbal al adunării repetate a APC, la care ar fi fost aprobat statutul în redacție nouă și ar fi fost ales președintele APC, a urmărit scopul de a se menţine la conducerea APC aceiaşi persoană Duca Angela şi de a se obstrucţiona executarea Hotărîrii Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 18.12.2022, rămasă definitivă, prin care s-a decis anularea Hotărîrilor adunării ACC 35/26 din 20.12.2020 și radierea din registrul persoanelor juridice a președintei ACC-dna Duca Angela.

11. Reclamantul conchide, că prin prisma art.art.202, 334 Cod civil, aceste circumstanțe confirmă că la caz sunt prezente temeiurile de nulitate atît absolute, cît și relative a hotărîrilor adunării APC din 28.06.2023.
12. În drept reclamantul a indicat prevederile art. 39 alin. (2) din Legea cu privire la condominiu, art. 36 alin. (3), (5) și (7) al Legii insolvabilității și art. 334 alin. (1), (2) și (3) Cod civil.
13. Prin *cererea suplimentară din 18.06.2024* reclamantul a solicitat: -a declara nule hotărîrile adoptate la adunarea de constituire a ACC 35/26 din 02.03.2020, reflectate în procesul verbal nr. 1; -a declara nule hotărîrile adoptate de adunarea generală a Asociației de Proprietari din Condominiu AO 140-0021 la data de 28.06.2023, reflectate în Procesul verbal nr.2/2023; - dizolvarea Asociației de Proprietari din Condominiu AO 140-0021 - succesor al Asociației de Coproprietari în condominiu nr. 35/26.
14. În ședința de judecată reprezentantul reclamantului SC ”Ecosem Grup” SRL în procedura de restructurare, Balan Vladimir a susținut cererea de chemare în judecată, inclusiv în redacția concretizată, a solicitat admiterea acesteia integral.
15. Reprezentantul reclamantului SC ”Ecosem Grup” SRL în procedura de restructurare, Rucan Andrian a susținut cererea de chemare în judecată, inclusiv în redacția concretizată.
16. Reprezentantul pîrîtului Asociația de Proprietari din Condominiu ”A0140-0021”, avocatul Rozembac Elena, nu a recunoscut pretențiile reclamantului, a solicitat respingerea acestora ca fiind nefondate. Totodată, a susținut argumentele indicate în referințele, depuse la 08.04.2021 și la 24.07.2024. A invocat pîrîtul, că în baza contractului de arendă nr. 5808/2011, încheiat intre Primăria mun. Chișinău și AO Uniunea Teatrală din Moldova, înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău la data de 03.06.2011, s-a transmis în arendă AO Uniunea Teatrala din Moldova lotul de pământ cu suprafaţa de 0,4474, număr cadastral ***** pentru definitivarea construcţiei blocurilor locative pentru actorii teatrelor, membrii Uniunii Teatrale din Moldova, cu obiectiv de menire social-culturală şi parcare auto subterană, în vederea respectării termenului asumat prin autorizaţia de construire nr. 425 din 13.05.2011 și a contractului de arenda nr. 5808/2011, AO Uniunea Teatrală din Moldova a încheiat cu SRL ”Ecosem Grup” contractul de societate civila nr. 17857 din 04.08.2011 autentificat de notarul public Durnescu Tatiana și înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chişinău la data de 05.08.2011 cu nr. 0100/11/79706 prin care SRL „Ecosem Grup” şi-a asumat obligaţia ca în termenii legali stabiliţi să acţioneze şi să construiască din numele AO Uniunea Teatrală din Moldova complexul locativ Maria Magdalena cu obiecte de menire social-culturală, locuri de parcare a automobilelor pe adresa mun. Chişinău str. Nicolae Milescu Spătarul (ulterior adresa a fost concretizată în bd. Mircea cel Bătrîn nr. 34/5) pe terenul cu nr. cadastral *****cu suprafaţa de 0,4474 ha. În baza drepturilor primite în conformitate cu contractul de societate civilă încheiat cu AO Uniunea Teatrală din

Moldova, reclamantul ”Ecosem Grup” SRL avea împuternicirile de a încheia contracte de investiţie în construcţie cu viitorii investitori/beneficiari. Potrivit Actului de recepţie finală anexat la materialele cauzei, nr. 01 complexul locativ invocat a fost dat în exploatare la data de 25.04.2019, prin urmare, reclamantul SRL „Ecosem Grup” deţinea toate pîrghiile necesare în vederea organizării primei adunări generale a proprietarilor de locuinţe în vederea constituirii asociaţiei de coproprietari în condominiu. A.C.C nr. 35/26 a fost înregistrată în Registrul persoanelor juridice la 02.06.2020, cu aproximativ 13 luni după survenirea evenimentului în care reclamantul trebuia să-şi execute obligaţia prevăzută de contractele de investiţii încheiate cu investitorii, de a organiza prima Adunare generală a proprietarilor pentru constituirea asociaţiei de coproprietari in condominiu, neexecutarea obligaţiei date îi este imputabilă, în consecinţă, prin constituirea A.C.C nr. 35/26 nu i-a fost prejudiciat nici un interes, precum şi nici dreptul de a fonda o Asociaţie legală cu dreptul de a participa la conducerea acesteia. Indică reprezentantul pîrîtului că argumentul dat este unul pur declarativ pentru a induce instanţa de judecată în eroare, iar scopul adevărat pentru care a înaintat prezenta cerere de chemare în judecată nu rezidă în buna-credință a reclamantului de a contribui la buna gestionare a condominiului, ci rezidă în scopurile economice ale acestuia, precum și de altă natură. Faptul că abia la 26 februarie 2021 a constatat că de către 8 persoane a fost fondată A.C.C nr. 35/26 este greşit, declaraţia respectivă este una minciunoasă, întrucît conducerea ”Ecosem Grup” SRL cunoaşte despre formarea asociaţiei date din luna iulie-august 2020, perioada în care AC.C nr. 35/26 a început să înainteze pretenţii faţă de aceasta cu referire la lucrările de construcţie fie neexecutate, fie nefinisate, privind transmiterea la balanţă a complexului de locuinţe, petiţii către organele abilitate privind admiterea încălcărilor de către „Ecosem Grup„ SRL la folosirea apei potabile, perioadă în care proprietarii de locuinţe au încetat a achita direct plata pentru apa potabilă folosită reclamantului ”Ecosem Grup” cu menţiunea că apa va fi achitată doar prin intermediul A.C.C nr. 35/26. Totodată, a menționat că SRL ”Ecosem Grup” nu a relatat și dovedit care interese ale sale au fost prejudiciate odată cu fondarea A.C.C. nr. 35/26. Consideră pîrîtul că A.C.C. nr. 35/26 a fost constituită în conformitate cu normele stipulate pentru întreținerea, exploatarea și reparația locuințelor ce le aparțin și a proprietății comune în condominiu, iar minimul de cel puțin 2 proprietari a fost respectat. De asemenea, drept dovadă, că constituirea A.C.C nr. 35/26 a fost efectuată în conformitate cu legislaţia în vigoare este Decizia adoptată de Agenţia de Servicii Publice a RM din 02.06.2020 privind înregistrarea persoanei juridice, anexată la materialele cauzei, prin care a decis admiterea cererii depuse la 27.05.2020 de înregistrare a persoanei juridice. Referitor la faptul că dna Tintiuc Dorina nu avea calitatea de proprietar al unei locuinţe în acel complex, pîrîtul a relatat că aceasta a participat la şedinţa din 02.03.2020 în calitate de reprezentant în baza procurii nr. 1087 din 07.03.2019 eliberată de Tintiuc Ghenadie autentificată de notarul public Zvonov Marina. Cu referire la solicitarea reclamantului a fi declarate nule hotărîrile adoptate la adunarea de constituire a A.C.C nr. 35/26 din 02.03.2020 reflectate în procesul verbal nr. 1, pîrîtul consideră că aceasta urmează a fi respinsă, întrucît, odată ce fondarea asociaţiei de coproprietari este în conformitate cu legislaţia în vigoare, rezultă că toate hotărîrile adoptate la adunarea generală de constituire a A.C.C nr. 35/26 din 02.03.2020 reflectate în procesul verbal nr. 1 sunt în conformitate cu legislaţia în vigoare. Condiţiile nulităţii absolute expres prevăzute de lege asupra hotărîrilor reflectate în procesul verbal nr. 1 din 02.03.2020 al adunării de constituire al asociaţiei de coproprietari în condominiu nu sunt întrunite, iar reclamantul nu a demonstrat prin probe concludente anexate la materialele

cauzei survenirea acestora. De asemenea, nici condiţiile de survenire a nulităţii relative asupra hotărîrilor adoptate la 02.03.2020 reflectate în procesul verbal nr. 1 nu au fost dovedite, precum nu a fost dovedită nici încălcarea esenţială admisă de fondatorii asociaţiei în condominiu la adoptarea acestora. Deci, urmează a fi respinsă de către instanţa de judecată ca nefondată cerinţa reclamantului privind dizolvarea Asociaţiei de Coproprietari în condominiu nr. 35/26 pe motiv că, constituirea ei este viciată, iar actul de constituire nu corespunde prevederilor legii, în condiţiile în care la constituirea acesteia au participat, după cum este menţionat şi dovedit supra, cel puţin 2 proprietari, care au participat, inclusiv, la adoptarea Statutului asociaţiei de coproprietari în condominiu nr. 35/26 în corespundere cu legea. Iar, faptul că actul de constituire, Statutul Asociaţiei de coproprietari în condominiu nr. 35/26, nu corespunde prevederilor legii nu a fost dovedit de către reclamant.

17. Suplimentar, în referința depusă la data 24.07.2024 pîrîtul a indicat că, în temeiul Legii nr. 187/2022, s-a decis convocarea adunării generale ale A.P.C. A0140-0021 pe data de 22.06.2023, cu convocarea repetată pe data de 28.06.2023 în caz de lipsă de cvorum. Potrivit informaţiei nr. 11-05/8246/2023 din 17 mai 2023 eliberată de Agenţia Servicii Publice, Departamentul Cadastru şi Actului de predare semnat pe de o parte de Agenţia Servicii Publice, Departamentul Cadastru şi pe de altă parte de administratorul Duca Angela, prin care s-a transmis lista proprietarilor şi unităţilor din condominiu situat pe *****, nr. cadastral***** or. Chişinău, numărul unităţilor condominiului specificat constituia 364 unităţi. Prin urmare, ca adunarea generală a A.P.C AO 140-0021 din 22.06.2023 să fie deliberativă era necesar un cvorum de mai mult de 1/2 din 364 unităţi, ceea ce constituie 183 drepturi de vot, iar pentru adunarea generală repetată era necesar de întrunit cvorumul de mai mult de ¼ din 364 unităti, ceea ce constituie 92 drepturi de vot. Ca urmare a faptului că adunarea generală al A.P.C AO 140-0021 nu a avut loc la data de 22.06.2023 din cauza lipsei de cvorum, s-a convocat adunarea generală repetată pe data de care a avut loc, datorită întrunirii numărului necesar de drepturi de vot în număr de 104. La data de 28.06.2023, fiind deliberativă, Adunarea Generală al A.P.C A0140-0021, organul suprem de conducere al asociaţiei, a adoptat, în cadrul adunării generale repetate, mai multe hotîrâri ce sunt reflectate în Procesul verbal nr. 2/2023 din 28.06.2023. Hotărîrile date au fost adoptate legal, cvorumul necesar prevăzut de lege fiind atins, or, prezenţa a 104 drepturi de vot la adunarea generală repetată probează faptul dat, probat prin tabelul de înregistrare a proprietarilor din 28.06.2023. În ceea ce priveşte invocarea de către reclamant a nulităţii relative a hotărîrilor adoptate la data de 28.06.2023, pîrîtul indică că în perioada de pînă la desfăşurarea adunării generale al A.P.C A0140-0021 din 22.06.2023, repetat la 28.06.2023, reclamantul SRL ”Ecosem - Grup” nu a informat asociaţia în temeiul art. 68 al Legii nr. 187/2022 despre datele sale de contact sau sediul unde urmează să primească notificări, precum, şi nici nu a adresat vreo cerere scrisă în temeiul art. 31 al Legii 187/2022 despre poşta eletronică sau alt mijloc de comunicare electronică la care intenţionează să primească înştiinţări sau altă informaţie. Respectiv, administraţia A.P.C A0140-0021, în temeiul art. 68, art. 31, art. 35 al Legii nr. 187/2022, fiind în drept, a considerat că adresele unităţilor deţinute în proprietate de către SRL ”Ecosem- Grup” este sediul proprietarului în scopul primirii notificărilor de la asociaţie şi a ales ca înştiinţările despre convocarea adunării generale ale A.P.C AO140-0021 la data de repetat, la data de 28.06.2023 cu includerea ordinei de zi şi a altei informaţii necesare să fie transmisă în adresa membrilor asociaţiei, inclusiv SRL ”Ecosem - Grup”, prin plasare în căsuţa poştală a unităţii. Înştiinţările date au fost plasate în cutiile poştale ale unităţilor de către membrii Consiliului

de Administrare al A.P.C AO 140-0021, întreg procesul fiind filmat. Totodată, A.P.C A0140-0021 fiind de bună credinţă şi transparentă, a notificat membrii asociaţiei despre convocarea Adunării generale la data de 22.06.2023/28.06.2023, prin plasarea Anunţului şi a unei înştiinţări pe panoul informativ al asociaţiei, iar reclamantului SRL ”Ecosem - Grup”, pe lîngă informarea afişată pe panoul informativ al asociaţiei şi prin plasarea înştiinţărilor în cutiile poştale ale unităţilor deţinute, i s-a expediat o înştiinţare pe poşta electronică a acestuia la data de 12.06.2023. Referitor la declaraţia reclamantului precum că hotărîrile adoptate la adunarea generală din 28.06.2023 nu i-au fost comunicate, pîrîtul menționează că Procesul verbal 2/2023 din 29.06.2023 a fost adus la cunoştinţa membrilor asociaţiei prin plasare pe panoul informativ, iar prevederea art. 39 alin. (4) al Legii nr. 187/2022 ce stipulează că dacă asociaţia deţine adresa de poştă electronică a proprietarului, în acelaşi termen textul hotărîrilor este expediat la adresa respectivă, urmează a fi respectată în coloborare şi doar în situaţia prevăzută de art. 31 al legii date. Or, reclamantul nu a înştiinţat asociaţia, prin cerere scrisă, pînă la data întocmirii şi afişării procesului verbal din 29.06.2023 despre posta electronică unde doreşte să primească informaţii de la asociaţie. Solicită: a fi respinsă ca nefondată acţiunea înaintată de SRL ”Ecosem Grup” privind dizolvarea persoanei juridice A.P.C A0140-0021, declararea nulă a hotărîrilor adoptate la adunarea de constituire din 02.03.2020 reflectate în procesul verbal nr. 1, declararea nulă a hotărîrilor adoptate de adunarea generală la data de 28.06.2023, reflectate în procesul-verbal nr. 2/2023.

18. Pîrîtul Pîslaru Mihail, în ședința de judecată nu s-a prezentat, a fost legal înștiințat. (f.d.106 vol. II)
19. Pîrîtul Răcilă Vasile, în ședința de judecată nu s-a prezentat, a fost legal înștiințat. (f.d. 109 vol. II)
20. Pîrîtul Pleșco Aurel, în ședința de judecată nu s-a prezentat, a fost legal înștiințat. (f.d.113 vol. II)
21. Pîrîtul Zincovschi Andrei, în ședința de judecată nu s-a prezentat, a fost înștiințat legal, a primit citația personal de la executorul judecătoresc. (f.d. 108 vol. II)
22. Pîrîtul Calancea Oleg, în ședința de judecată nu s-a prezentat, a fost înștiințat legal, a primit citația personal de la executorul judecătoresc. (f.d. 107 vol. II)
23. Pîrîtul Rusu Ion, în ședința de judecată nu s-a prezentat, a fost citat legal, inclusiv prin aviz publicitar. (f.d. 131 vol. II)
24. Pîrîtul Buecli Andrei, în ședința de judecată nu s-a prezentat, a fost citat legal, inclusiv prin aviz publicitar. (f.d. 131 vol. II)
25. Pîrîtul Druc Ivan, în ședința de judecată nu s-a prezentat, a fost citat legal inclusiv prin aviz publicitar. (f.d. 131 vol. II)

Aprecierea instanţei:

26. Audiind explicațiile reprezentanților reclamantului și ale reprezentantului pîrîtului, apreciind pretenţiile formulate în acţiune în raport cu probele prezentate, administrîndu-le pertinenţa şi temeinicia prin prisma legislaţiei ce guvernează raportul juridic litigios, instanţa de judecată consideră necesar a respinge ca nefondată cererea de chemare în judecată depusă de SRL ”Ecosem Grup” în planul procedurii de restructurare, reieșind din următoarele raționamente.
27. Potrivit art. 240 CPC, alin.(1) *La deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care*

au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.(3) Instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

28. Conform art. 86 alin. (1) și (2) din Legea cu privire la condominiu nr. 187 din 14.07.2022 (în vigoare din 29.01.2023), *(1) De la data intrării în vigoare a prezentei legi, asociaţiile de coproprietari în condominiu constituite până la intrarea în vigoare a prezentei legi se consideră asociaţii ale proprietarilor din condominiu şi se supun regimului prevăzut de prezenta lege. Statutele sau alte acte de constituire, precum şi regulamentele acestor asociaţii se aplică în măsura în care nu contravin prezentei legi. Hotărârile organelor asociaţiei prin care se instituie obligaţii de plată în sarcina proprietarilor din condominiu, adoptate înainte de intrarea în vigoare a prezentei legi, continuă să fie obligatorii 12 luni de la intrarea în vigoare a prezentei legi, chiar dacă nu sunt conforme prezentei legi. După expirarea acestui termen, hotărârile asociaţiei se aplică numai în măsura în care nu contravin cerinţelor prezentei legi. (2) Dispoziţiile alin.(1) constituie temei de înregistrare, din oficiu, a schimbării formei juridice de organizare şi a denumirii depline şi abreviate a asociaţiei în registrul de stat al persoanelor juridice. Schimbarea se înregistrează fără publicarea în Monitorul Oficial al Republicii Moldova şi fără achitarea unei taxe de înregistrare.*
29. Conform art. 543 alin.(1) Cod civil, *proprietatea este comună în cazul în care asupra unui bun au drept de proprietate doi sau mai mulţi titulari.*
30. În conformitate cu art. 550 alin. (1) și (2) Cod civil, *(1) Actele de administrare precum încheierea sau rezoluţiunea unor contracte de locaţiune, cesiunile de venituri imobiliare şi altele asemenea cu privire la bunul comun pot fi făcute numai cu acordul coproprietarilor ce deţin majoritatea cotelor-părţi. (2) Actele de administrare care limitează în mod substanţial posibilitatea unui coproprietar de a folosi bunul comun în raport cu cota sa parte ori care impun acestuia o sarcină excesivă prin raportare la cota sa parte sau la cheltuielile suportate de către ceilalţi coproprietari nu pot fi efectuate decît cu acordul acestuia.*
31. Conform art. 42 alin. (1) din Legea cu privire la condominiu nr. 187 din 14.07.2022 (în vigoare din 29.01.2023, *hotărârile adunării generale sunt nule sau anulabile în cazurile şi condiţiile stabilite la art.202 din Codul civil nr.1107/2002.*
32. Conform art. 3 din Legea sus- menționată, *condominiu reprezintă ansamblu format dintr-un teren cu una sau, în condiţiile art.10, mai multe clădiri în care există unităţi care fac obiectul dreptului de proprietate exclusivă şi părţi comune care fac obiectul dreptului de proprietate comună, care sunt destinate folosinţei sau utilităţii mai multor proprietari. Unitate – locuinţă, încăpere izolată cu altă destinaţie decât cea locativă sau loc de parcare din cadrul clădirii dacă întruneşte condiţiile prevăzute de legislaţie, construite sau care urmează a fi construite, care sunt înregistrate cu numere cadastrale distincte în registrul bunurilor imobile şi care fac obiectul dreptului de proprietate exclusivă al proprietarului din condominiu.*
33. Conform art. 202 alin. (1), (2), (6) Cod civil, *(1) Dispoziţiile legale privind nulitatea actului juridic se aplică în mod corespunzător nulităţii hotărîrii adunării generale a membrilor ori a membrului unic al persoanei juridice, a organului colegial de supraveghere ori a organului executiv colegial al persoanei juridice (hotărîrea organului persoanei juridice), sub rezerva dispoziţiilor legale aplicabile anumitor persoane juridice şi, în completare, a dispoziţiilor prezentului articol. (2) Hotărîrea organului persoanei juridice este supusă*

nulităţii relative: a) dacă s-a săvîrşit o încălcare esenţială a regulilor privind convocarea sau desfăşurarea şedinţei la care s-a adoptat hotărîrea. În cazul în care organul care asigură convocarea sau desfăşurarea şedinţei încalcă intenţionat regulile de convocare sau, după caz, desfăşurare a şedinţei, hotărîrea astfel adoptată este supusă nulităţii relative chiar şi atunci cînd încălcarea este neesenţială; b) dacă reprezentantul participantului la şedinţă nu era împuternicit în mod corespunzător, cu excepţia cazului în care împuternicirile au fost confirmate ulterior conform art.370; c) dacă la desfăşurarea şedinţei s-au încălcat drepturile unui participant; d) dacă s-a săvîrşit o încălcare esenţială a regulilor privind întocmirea procesului-verbal al şedinţei, inclusiv neîntocmirea acestuia în formă scrisă. Cu toate acestea, nulitatea este înlăturată prin întocmirea procesului-verbal al şedinţei înainte de desfăşurarea următoarei şedinţe a aceluiaşi organ; e) dacă nu întruneşte alte condiţii prevăzute de dispoziţiile imperative ale legii sau ale actului de constituire al persoanei juridice a căror nerespectare nu se sancţionează cu nulitate absolută. (6) Hotărîrea organului persoanei juridice este lovită de nulitate absolută: c) dacă se referă la o chestiune care nu se află în competența acelui organ; d) dacă contravine ordinii publice sau bunelor moravuri.

34. Conform art. 334 alin. (1), (2) și (3) Cod civil, *(1) Actul juridic sau clauza care contravin vădit ordinii publice sau bunelor moravuri sînt nule. (2) Actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziţii legale imperative sînt nule sau anulabile dacă această sancţiune este prevăzută expres de dispoziţia legală încălcată (nulitatea expresă). (3) Actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziţii legale imperative ce nu prevede expres sancţiunea nulităţii sînt nule sau anulabile dacă această sancţiune trebuie aplicată pentru ca scopul dispoziţiei legale încălcate să fie atins (nulitatea virtuală).*
35. Conform art. 224 alin. (1) Cod civil, (1) *Instanţa de judecată dizolvă persoana juridică dacă: a) constituirea ei este viciată; b) actul de constituire nu corespunde prevederilor legii;*
36. *Cu referire la pretenția despre declararea nulă a hotărîrilor adoptate la adunarea de constituire a ACC 35/26 din 02.03.2020, reflectate în Procesul-verbal nr.1.*
37. Instanța de judecată a constatat, că în baza contractului de arendă nr. 5808/2011, încheiat intre Primăria mun. Chișinău și AO Uniunea Teatrală din Moldova, înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău la data de 03.06.2011, s-a transmis în arendă AO Uniunea Teatrala din Moldova lotul de pământ cu suprafaţa de 0,4474, număr cadastral ***** pentru definitivarea construcţiei blocurilor locative pentru actorii teatrelor, membrii Uniunii Teatrale din Moldova, cu obiectiv de menire social-culturală şi parcare auto subterană, în vederea respectării termenului asumat prin autorizaţia de construire nr. 425 din 13.05.2011 și a contractului de arenda nr. 5808/2011, AO Uniunea Teatrală din Moldova a încheiat cu SRL ”Ecosem Grup” contractul de societate civila nr. 17857 din 04.08.2011 autentificat de notarul public Durnescu Tatiana și înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chişinău la data de 05.08.2011 cu nr. 0100/11/79706 prin care SRL „Ecosem Grup” şi-a asumat obligaţia ca în termenii legali stabiliţi să acţioneze şi să construiască din numele AO Uniunea Teatrală din Moldova complexul locativ Maria Magdalena cu obiecte de menire social-culturală, locuri de parcare a automobilelor pe adresa mun. Chişinău str. Nicolae Milescu Spătarul (ulterior adresa a fost concretizată în bd. Mircea cel Bătrîn nr. 34/5) pe terenul cu nr. cadastral *****cu suprafaţa de 0,4474 ha.)

38. În baza drepturilor primite în conformitate cu contractul de societate civilă încheiat cu AO Uniunea Teatrală din Moldova, reclamantul ”Ecosem Grup” SRL avea împuternicirile de a încheia contracte de investiţie în construcţie cu viitorii investitori/beneficiari.
39. Așa cum se constată din conținutul unui astfel de contract de investiţie în construcţie nr.138 din 11.04.2013, cu investitorul Vîslouh Piotr, pct. 3.1.8, ”după darea în exploatare a complexului locativ și înregistrarea dreptului de proprietate Compania se obligă să contribuie la organizarea primei Adunări generale a proprietarilor pentru crearea Asociației de Coproprietari în Condominiu, iar după fondarea și înregistrarea în modul stabilit de Lege, îi va transmite complexul locativ la balanță” (vol.I, f.d.54-64).
40. Potrivit Actului de recepţie finală nr.01 din 25.04.2019, complexul locativ cu obiectul: Bloc locativ amplasat în *****, nr.***** și parcările auto subterane, conform planului general, a fost dat în exploatare la data de 25.04.2019, prin urmare, reclamantul SRL „Ecosem Grup” deţinea toate pîrghiile necesare în vederea organizării primei adunări generale a proprietarilor de locuinţe în vederea constituirii asociaţiei de coproprietari în condominiu, ***eveniment care n-a avut loc o perioadă îndelungată***. (vol.I, f.d.22)
41. În conformitate cu art. 179 alin.(1) Cod civil, *persoana juridică se consideră constituită în momentul înregistrării ei de stat dacă legea nu prevede altfel.*
42. În conformitate cu art. 16 Legea Condominiului în fondul locativ nr.913 din 30.03.2000, (1) *Asociaţia de coproprietari se înfiinţează din <u>cel puţin doi proprietari</u> pentru întreţinerea, exploatarea şi reparaţia locuinţelor (încăperilor) ce le aparţin şi a proprietăţii comune din condominiu, pentru asigurarea membrilor asociaţiei cu servicii comunale şi cu alte servicii, pentru reprezentarea şi apărarea intereselor acestora. (2) Fondatori ai asociaţiei de coproprietari pot fi proprietarii de locuinţe (încăperi), indiferent de forma de proprietate, precum şi agenţiile teritoriale de privatizare sau autorităţile administraţiei publice locale.*
43. Potrivit art.17 alin.(2) Legea nr.913 din 30.03.2000, *Asociaţia de coproprietari dobîndeşte drepturile persoanei juridice din momentul înregistrării de stat la organul înregistrării de stat.*
44. Instanța de judecată a constatat, că la data de 02.03.2020 a avut loc Adunarea de constituire a Asociației de Coproprietari în Condominiu, înregistrată ulterior cu nr. 35/26, eveniment reflectat prin Procesul-verbal nr.1 din 02.03.2020, la care au participat următoarele 8 persoane (membri): Plești Aurel, Buecli Andrei, Druc Ivan, Pîslaru Mihail, Răcilă Vasile, Rusu Ion, Zincovschi Andrei, Calancea Oleg (vol.I, f.d.11) Președinte al adunării a fost desemnată dna Tintiuc Dorina, iar în calitate de secretar al adunării-dl Plești Aurel.
45. La Adunarea de constituire a Asociației de Coproprietari în Condominiu din 02.03.2020 s-a hotărît de a constitui A.C.C.; s-a aprobat Statutul A.C.C. (vol.I, f.d.12-17); s-a adoptat lista membrilor A.C.C.; s-au ales membrii consiliului de administrare al A.C.C.; s-a ales cenzorulA.C.C.. (vol.I, f.d.11)
46. Instanța a constatat, că A.C.C nr. 35/26 a fost înregistrată în Registrul persoanelor juridice la 02.06.2020, dosar nr.***** (vol.I, f.d.9), avînd ca administrator pe Plești Aurel-președintele consiliului (Asociației), cu aproximativ 13 luni după survenirea evenimentului în care reclamantul trebuia să-şi execute obligaţia prevăzută de contractele de investiţii încheiate cu investitorii, de a organiza prima Adunare generală a proprietarilor pentru constituirea asociaţiei de coproprietari in condominiu.

47. În ședință s-a constatat, că reclamantul a contestat Decizia IP Agenția Servicii Publice din 02.06.2020 privind înregistrarea persoanei juridice. Prin Hotărîrea *definitivă* a Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) din 27 aprilie 2023 (menținută prin Decizia Curții de Apel Chișinău nr.3a-136/24 din 10.04.2024), s-a respins acțiunea SRL ”Ecosem Grup” în proces de insolvabilitate către IP Agenția Servicii Publice cu privire la anularea Deciziei ASP din 02.06.2020 privind înregistrarea persoanei juridice A.C.C nr. 35/26. (vol.II, f.d.48-54) Părțile au declarat, că la momentul examinării prezentei cauze, acel litigiu se examinează în ordine de recurs la CSJ.
48. Instanța de judecată respinge ca nefondat argumentul reclamantului, precum că A.C.C nr. 35/26 ar fi fost fondată ilegal, cu încălcarea flagrantă a art. 16 alin.(2) al Legea Condominiului în fondul locativ nr.913 din 30.03.2000, din motiv că Plești Aurel nu era proprietar al unui apartament în respectivul bloc locativ, la momentul desfășurării Adunării de constituire, și, precum nici Tintiuc Dorina, care a avut calitatea de președinte al adunării.
49. În acest context, instanța de judecată a constatat, că la data desfășurării Adunării de constituire a Asociației de Coproprietari în Condominiu din 02.03.2020 au participat 8 membri, proprietari: Pîslaru Mihail-proprietar al ap.29, înregistrat la 19.11.2019 (vol.I, f.d.65); Răcilă Vasile, proprietar al ap.79, înregistrat la 22.01.2020 (vol.I, f.d.66); Calancea Oleg, proprietar al ap.193, înregistrat la 23.01.2020 (vol.I, f.d.67); Druc Ivan, proprietar al ap.144, înregistrat la 05.12.2019 (vol.I, f.d.68); Rusu Ion, proprietar al ap.171, înregistrat la 16.12.2019 (vol.I, f.d.69), Buecli Andrei, proprietar al ap.138, înregistrat la 27.11.2019.2019 (vol.I, f.d.71); Zincovschi Andrei, proprietar al ap.124, înregistrat la 12.11.2019(vol.I, f.d.72).
50. Instanța constată, că Plești Aurel era cel de-al 8-lea semnatar și participant, pentru ap.88, acesta avînd procură de la dna *Ruseva Nina*, proprietara ap.88, procura din 13.11.2019 nr.16788, autentificată de notarul Stahurschi Alexandru, cu dreptul de a reprezenta interesele acesteia în fața organelor competente , inclusiv în vederea administrării și perfectării tuturor actelor necesare, ... ce țin de administrarea bunului imobil ap.88, împreună cu 0,69 % în condominiu cu nr.cadastral*****.*****. (vol.I, f.d.40-41) Ruseva Nina este proprietarul ap.88 de pe adresa menționată, din 18.11.2019. *(*vol.I, f.d.46)
51. Faptul, că în Procesul-verbal nr.1 din 02.03.2020 nu s-a făcut mențiunea, precum că dl Plești Aurel la acel moment o reprezenta pe proprietara Ruseva Nina, este mai degrabă, o lipsă de cunoștințe juridice elementare la întocmirea unui document, cum este acest Proces-verbal, ceea ce, însă, în opinia instanței, nu constituie un viciu (juridic), capabil să ducă la nulitatea procesului verbal, sau la dizolvarea asociației, prin prizma art. 224 alin.(1) lit.a) Cod civil, așa cum pretinde reclamantul.
52. Astfel, în opinia instanței, au fost respectate prevederile art. 16 alin.(1) al Legea Condominiului în fondul locativ nr.913 din 30.03.2000, potrivit căruia, *Asociaţia de coproprietari se înfiinţează din <u>cel puţin doi proprietari</u> pentru întreţinerea, exploatarea şi reparaţia locuinţelor (încăperilor) ce le aparţin şi a proprietăţii comune din condominiu, pentru asigurarea membrilor asociaţiei cu servicii comunale şi cu alte servicii, pentru reprezentarea şi apărarea intereselor acestora.* La caz, către data de 02.03.2020, șapte din cei opt participanți la adunare, erau deținători ai dreptului de proprietate de încăperi în respectivul complex, pe cînd al 8-lea semnatar, Plești Aurel, deținea procură din numele Ninei Ruseva, și ea proprietar al ap.88 din acel comlex locativ.

53. Cu referire la Plesco Aurel, acesta a dobîndit ap. nr. 88 din bd. Mircea cel Bătrîn, 34/5 în baza contractului de donație nr.1239 din 20.05.2020. Iar la momentul adoptării Deciziei IP Agenția Servicii Publice din 02.06.2020 privind înregistrarea persoanei juridice, **Plesco Aurel** deja **era proprietar**, întrucît a înregistrat dreptul de proprietate asupra apartamentului la 21.05.2020 (vol.I, f.d.18).
54. Astfel, avînd în vedere, că în conformitate cu art. 22 alin.(3) Legea Condominiului în fondul locativ nr.913 din 30.03.2000, *calitatea de membru al asociației de coproprietari se dobîndește din momentul înregistrării de stat a acesteia în modul stabilit,* este evident, că doar din data de 02.06.2020-data înregistrării de stat, toți cei opt membri ai A.C.C nr. 35/26, au devenit membri, de jure, al asociației, și toți opt întruneau condițiile legale, prin prisma art. 16 alin.(2) al Legea Condominiului în fondul locativ nr.913 din 30.03.2000, de *Fondatori ai asociației de coproprietari, avînd calitatea de proprietarii de locuințe (încăperi).* Or, în opinia instanței, hotărîrile adoptate la adunarea de constituire a ACC 35/26 din 02.03.2020, reflectate în Procesul-verbal nr.1., erau valabile, întrucît au participat cel puțin doi proprietar (de fapt-șapte), iar acele hotărîri, au obținut deplina eficiență începîd cu data înregistrării de stat a A.C.C nr. 35/26-data de 02.06.2020, dată la care, întrunea toate condițiile legale și Plesco Aurel, pentru a deține calitatea de membru al A.C.C nr. 35/26, dar și pe cea de Președinte al Asociației.
55. Cu referire la persoana dnei Tintiuc Dorina, care a avut calitatea de președinte al adunării, instanța de judecată a constatat, că aceasta deținea împuterniciri acordate de Tintiuc Ghenadie, în baza procurii nr. 1087 din 07 martie 2019, autentificată de notarul Zvonov Marina (vol.I, f.d.82-84). Tintiuc Ghenadie era titularul dreptului asupra ap.nr.150, din bd. Mircea cel Bătrîn, 34/5, și prin ***procura*** respectivă, a acordat dnei Tintiuc Dorina dreptul *inclusiv,* de a participa la adunările generale ale investitorilor/locatarilor, ***adunările membrilor asociației proprietarilor de locuințe, cu toate drepturile prevăzute de legislația în vigoare, actele statutare, cu drept de vot, ș.a.*** Iar administrația "Ecosem Grup" SRL, inclusiv dl Balan Vladimir, administratorul insolvabilității *cunoștea despre existența acestor împuterniciri*, întrucît, prin Procura din 27.12.19, au împuternicit-o pe dna Tintiuc Dorina să înregistreze pe numele lui Tintiuc Ghenadie în registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra ap.150 din bd. Mircea cel Bătrîn, 34/5, în temeiul Contractului de investiție în construcție din 16.02.2015, și a Actului de transmitere în proprietate din 27.12. 2019 (vol.I, f.d.85).
56. Astfel, chiar dacă în Procesul-verbal nr.1. din 02.03.2020, nu se face mențiunea despre participarea dnei Tintiuc Dorina în calitate de reprezentant al lui Tintiuc Ghenadie în baza procurii, (posibil, din lipsa de cunoștințe juridice ale acesteia), totuși, în opinia instanței, ultima avînd împuternicirea de a participa la adunările generale ale investitorilor/locatarilor, adunările membrilor asociației proprietarilor de locuințe, cu toate drepturile prevăzute de legislația în vigoare, actele statutare, cu drept de vot, ș.a. a avut dreptul de a participa la respectiva adunare, iar hotărîrile adoptate la adunarea de constituire a ACC 35/26 din 02.03.2020, reflectate în Procesul-verbal nr.1., nu întrunesc condițiile nulității, pe acest temei. Prin urmare, instanța va respinge acțiunea reclamantului, fondată pe acest argument, cu atît mai mult, că "Ecosem Grup" SRL deținea informația despre împuternicirile dnei Tintiuc Dorina în calitate de reprezentant al lui Tintiuc Ghenadie, în baza procurii.
57. Reclamantul a întemeiat acest capăt de pretenție în temeiul art.202 alin.(6) Cod civil-nulitate absolută, și art. 202 alin.(2) Cod civil-nulitate relativă.

58. Instanța de judecată consideră, însă, că nici art. 202 alin. (2) Cod civil-nulitate relativă, dar nici art.202 alin.(6) Cod civil-nulitate absolută, nu sunt aplicabile cazului, deoarece aceste prevederi legale *se aplică față de hotărîrile unei persoane juridice,* adoptate de organele ei competente, înregistrată în registrul persoanelor juridice în modul prevăzut de lege.
59. Pe cînd, *hotărîrile adoptate la adunarea de constituire a ACC 35/26 din 02.03.2020, reflectate în Procesul-verbal nr.1.,* ***nu constituie hotărîri ale persoanei juridice****, întrucît, ACC 35/26 a devenit persoană juridică doar la data de 02.06.2020.* Din acest motiv, instanța va admite ca întemeiat argumentul reprezentantului pîrîtului, și va respinge ca nefondată pretenția "Ecosem Grup" SRL *către ACC 35/26* privind declararea nulă (nulitate absolută, nulitate relativă) a hotărîrilor, adoptate la adunarea de constituire a ACC 35/26 din 02.03.2020, reflectate în Procesul-verbal nr.1., inclusiv pe temeiul, că sunt îndreptate către *un pîrît necorespunzător.* Or, reieșind din conținutul art. 176,177 Cod civil, capacitatea de folosință și de exercițiu a persoanei juridice se dobîndește la data înregistrării de stat, iar la data de 02.03.2020, ACC 35/26 încă nu era înregistrată, deci, nu era subiect de drept-persoană juridică, abea s-a constituit. Prin urmare, art.202 alin. (2) Cod civil-nulitate relativă, dar nici art.202 alin.(6) Cod civil-nulitate absolută nu pot fi aplicate față de aceste hotărîri, deoarece, prin definiție, aceste norme se referă hotărîrilor organului persoanei juridice, pe cînd, la data de 02.03.20, încă nu exista persoana juridică-asociația pîrîtă.
60. Rezumînd, instanța constată, că lipsesc temeiuri de a considera, că ACC 35/26 ar fi fost constituită viciat, de către personae care nu ar fi avut dreptul să o fondeze, or din lucrările dosarului s-a constatat contrariul, și anume, că ACC 35/26 a fost fondată în condițiile și cu respectarea art.16 Legea Condominiului în fondul locativ nr.913 din 30.03.2000.
61. În altă ordine de idei, instanța de judecată reține, că pentru a se constitui o persoană juridică, trebuie să dețină toate atributele necesare înregistrării de stat-statut, organe de conducere etc., așa cum rezultă din art.179 Cod civil, astfel, la situația din 02.03.2020, nu suntem în situația unei persoane juridice existente, dar suntem în situația constituirii unei persoane juridice, deaceea, normele legale pe care și-a întemeiat acest capăt de pretenție reclamantul, nu sunt aplicabile cazului. Tot din aceste raționamente, nu pot fi reținute argumentele reclamantului, precum că s-ar fi încălcat normele legale de la art.26 alin.(5); sau art.27 alin.(1), sau art.28 alin.(1), (3), sau art. 30 alin.(1) din Legea Condominiului în fondul locativ nr.913 din 30.03.2000, în sensul că Consiliul de administrare al ACC nr.34/26 nu a fost ales de către Adunarea generală a membrilor asociației de coproprietari, dar numai de fondatorii Asociației; că Statutul Asociației a fost aprobat de către fondatorii asociației, care nu dispuneau de competență în acest sens. Aici, instanța reiterează, că aceste norme se aplică față de cazul, cînd Asociația este deja înființată/înregistrată ca atare, de către organul de stat competent, și toți coproprietarii locuințelor (încăperilor) din condominiu au dobîndit calitatea de membri ai asociației din momentul înregistrării de stat a acesteia în modul stabilit. Pe cînd, la data de 02.03.2020, ACC 35/26 încă nu era înregiistrată, nici nu exista ca asociație, abea se constituia.
62. Mai mult, reieșind din art. 179 alin.(4) Cod civil, dacă ar fi fost depistate careva încălcări a modului prevăzut de lege de constituire a Asociației pîrîte, sau dacă actul de constituire-statutul, nu ar fi fost conform legii, atunci organul de înregistrare de stat ar fi refuzat înregistrarea ACC 35/26. Pe cînd, Asociația a fost înregistrată fără impedimente, ceea ce denotă legalitatea constituirii ACC 35/26.

63. Instanța observă, că după data de 02.06.2020, cînd a fost înregistrată ACC 35/26, ”Ecosem Grup” SRL nu a inițiat procedura de modificare /completare a statutului, de schimbare a membrilor organului executiv, deși a avut acest drept. Or, din moment ce, în conformitate cu art. 22 alin.(1), coroborat cu alin.(3) al Legii condominiului în fondul locativ nr.913 din 30.03.2000, ”Ecosem Grup” SRL a devenit membru al ACC 35/26, începînd cu 02.06.2020, aceasta, în conformitate cu art. 26 alin.(5) al Legii menționate, era în drept să ceară convocarea adunării generale, să pună în discuție chestiunea despre aprobarea unui nou statut, sau operarea în statut a modificărilor și completărilor, sau alegearea consiliului de administrare și comisiei de cenzori, însă n-a inițiat acest proces.
64. Mai mult, instanța de judecată notează, că temeiul de nulitate absolută, prevăzut la art.202 alin.(6) lit.d) Cod civil-*Hotărîrea organului persoanei juridice este lovită de nulitate absolută:d) dacă contravine ordinii publice sau bunelor moravuri,* pe lîngă aceea, că nici nu reprezintă o Hotărîre a organului persoanei juridice, nu are nici o fundamentare faptică în acest litigiu. Un astfel de temei de nulitate absolută se aplică în cu totul alte situații de fapt, iar în cazul dedus judecății, reclamantul nu a demonstrat, în ce constă, eventual, încălcarea ”*ordinii publice”,* sau care sunt acele *”bune moravuri”,* cărora ar contraveni hotărîrile contestate*?*
65. Cu referire la nulitatea relativă invocată de către reclamant în baza art. 202 alin.(2) lit.c) Cod civil, instanța relevă, că, pe lîngă aceea, că hotărîrile contestate nu reprezintă o Hotărîre a organului persoanei juridice, această pretenție nu are nici o fundamentare faptică în acest litigiu, deoarece, prin constituirea A.C.C nr. 35/26, reclamantului nu i-a fost prejudiciat nici un interes, precum şi nici dreptul de a fonda o Asociaţie legală cu dreptul de a participa la conducerea acesteia. Acest argument al reclamantului este unul pur declarativ. SRL ”Ecosem Grup” nu a relatat, care interese ale sale au fost prejudiciate odată cu fondarea A.C.C. nr. 35/26.
66. Dimpotrivă, instanța consideră, că era binevenită fondarea Asociației la inițiativa măcar și a cîtorva persoane interesate/proprietari (minim 2, potrivit legii), pentru întreținerea, exploatarea și reparația locuințelor ce le aparțin și a proprietății comune în condominiu, din moment ce, SRL ”Ecosem Grup” nu și-a executat la timp obligațiile, stipulate în contractele de investiţie în construcţie, la care instanța a făcut referire supra. Or, în respectivele contracte era prevedea, potrivit căreia ”după darea în exploatare a complexului locativ și înregistrarea dreptului de proprietate Compania *se obligă să contribuie* la *organizarea* primei Adunări generale a proprietarilor pentru crearea Asociației de Coproprietari în Condominiu, iar după fondarea și înregistrarea în modul stabilit de Lege, îi va transmite complexul locativ la balanță”, ceea ce nu a avut loc din partea SRL ”Ecosem Grup”.
67. În concluzie, instanța de judecată respinge ca nefondată pretenția SRL ”Ecosem Grup” despre declararea (constatarea) nulității/anulabilitatea hotărîrilor adoptate la adunarea de constituire a ACC 35/26 din 02 martie 2020, reflectate în Procesul-verbal nr.1.
68. *Cu referire la pretenția despre declararea nulității hotărîrilor adoptate la adunarea generală a Asociației de Proprietari din Condominiu ”A0140-0021” la data de 28 iunie 2023, reflectate în Procesul-verbal nr.2/2023.*
69. În conformitate cu Decizia IP Agenția Servicii publice din 20.02.2023, privind înregistrarea modificării denumirii, denumirea ACC 35/26 a fost schimbată în A.P.C. A0140-0021.(vol.II, f.d.62)

70. Potrivit informaţiei nr. 11-05/8246/2023 din 17 mai 2023, eliberată de Agenţia Servicii Publice, Departamentul Cadastru, şi Actului de predare-primire, semnat pe de o parte de Agenţia Servicii Publice, Departamentul Cadastru şi pe de altă parte de administratorul Duca Angela, s-a transmis, pe suport digital CD-ZIP, lista proprietarilor şi unităţilor din condominiu situat pe *****, nr. cadastral***** or. Chişinău, numărul unităţilor condominiului specificat constituind 364 unităţi.(vol.II, f.d.85-86)
71. În conformitate cu art. 27 Legea nr. 187 din 14.07.2022 cu privire la condominiu, *Noul proprietar trebuie să notifice asociaţia despre dobândirea dreptului de proprietate asupra unităţii în termen de o săptămână de la dobândire, anexând copia de pe oricare dovadă satisfăcătoare în acest sens.(2) Proprietarul care nu a notificat asociaţia în modul stabilit la alin.(1) este decăzut din dreptul de a cere anularea hotărârilor adunării generale, inclusiv fiindcă fostul proprietar a votat în locul lui, precum şi de a invoca alte încălcări ale drepturilor sale ori alte inconvenienţe pe care le suferă dacă ele sunt cauzate de neîndeplinirea obligaţiei de notificare în modul stabilit la alin.(1).*
72. Potrivit art. 34 alin.(1) din Legea nr. 187 din 14.07.2022, *Adunarea generală este organul suprem de conducere al asociaţiei şi este formată din toţi proprietarii din condominiu*.
73. Conform art. 35 alin. (4) și (5) din Lege (*4) Înştiinţarea privind convocarea adunării generale include data şi locul desfăşurării adunării generale (în cazul adunării cu prezenţă sau în formă mixtă), ordinea de zi (cu includerea chestiunilor solicitate conform alin.(3)), locul şi modul de a accesa materialele pregătitoare ale adunării aferente ordinii de zi, precum şi informaţia privind prezenţa necesară pentru ca adunarea generală să se considere deliberativă (cvorum). Înştiinţarea este transmisă în formă textuală în una dintre următoarele modalităţi, <u>la alegerea persoanei care convoacă adunarea</u>: a) personal, contra semnătură pe copia înştiinţării sau în tabelul convocator, cu condiţia că pe pagina tabelului convocator pe care este aplicată semnătura figurează textul complet al înştiinţării; b) <u>prin plasare în căsuţa poştală a unităţii, dacă proprietarul nu a cerut anterior excluderea acestei modalităţi de transmitere a înştiinţărilor</u>; c) prin trimitere poştală; sau d) conform art.31;* (5) *În cazurile prevăzute la alin.(4) lit.b)–d), perioada care trebuie să curgă între data plasării conform alin.(4) lit.b) sau, după caz, expedierii înştiinţării conform alin.(4) lit.c) ori d) şi data şedinţei va fi de cel puţin 10 zile. Asociaţia nu este ţinută să verifice dacă înştiinţarea conform alin.(4) lit.b), c) sau d) a fost recepţionată de către destinatar.*
74. *În conformitate cu art.31 alin.(1)* Legea nr. 187 din 14.07.2022, *Proprietarul poate notifica asociaţia, prin cerere scrisă, cu privire la adresa sa de poştă electronică sau alt mijloc de comunicare electronică la care intenţionează să primească înştiinţări, facturi şi informaţii de la asociaţie şi prin intermediul căruia va depune cereri şi îşi va exprima dreptul de vot în raporturile cu asociaţia.*
75. Conform art. 36 alin. (3), (4), (5) și (7) din Legea nr. 187 din 14.07.2022 *La adunare participă, personal ori prin reprezentant, proprietarul inclus în lista proprietarilor care au dreptul de a participa la adunarea generală, ţinută de către asociaţie, precum şi altă persoană care prezintă dovezi suficiente că a dobândit dreptul de proprietate asupra unităţii în condominium.* (4) *Nu poate participa la votare proprietarul care, în cazul participării cu prezenţă fizică, nu s-a înregistrat prin semnătură în lista proprietarilor care au dreptul de a participa la adunarea generală. Preşedintele şedinţei înregistrează, prin semnătură proprie şi printr-o menţiune, proprietarul care participă la adunarea generală prin conferinţă video ori alt mijloc de comunicare electronică menţionat la alin.(2).* (5) *Adunarea generală are cvorum şi poate adopta hotărâri dacă sunt prezenţi sau reprezentaţi*

proprietarii care deţin peste 1/2 din drepturile de vot. (7) *Adunarea generală repetată are cvorum dacă sunt prezenţi sau sunt reprezentaţi proprietarii care deţin peste 1/4 din drepturile de vot. Aceasta are aceeaşi ordine de zi ca şi adunarea generală iniţială.*

76. Conform art. 39 alin. (2) din Lege, *Procesul-verbal se semnează de către preşedintele şi secretarul şedinţei. La procesul-verbal se anexează: a) tabelul convocator, dacă s-a folosit; b) lista proprietarilor care au dreptul de a participa la adunarea generală, în care proprietarii (sau reprezentanţii lor) s-au înregistrat conform alin.(3); c) copiile de pe împuternicirile reprezentanţilor, certificate prin semnătura secretarului şedinţei.*
77. În conformitate cu art. 42 din Legea nr. 187 din 14.07.2022, *hotărîrile adunării generale sunt nule sau anulabile în condițiile art.202 Cod civil.*
78. În conformitate cu art.68 din Legea nr. 187 din 14.07.2022, *proprietarul este obligat să informeze asociaţia despre datele sale de contact, în special numărul de telefon şi adresa de poştă electronică, dacă o are.(2) Dacă domiciliul/reşedinţa (în cazul persoanei fizice) ori sediul (în cazul persoanei juridice) al proprietarului este diferit de adresa unităţii, proprietarul este obligat să informeze asociaţia şi despre adresa domiciliului/reşedinţei ori a sediului sau o altă adresă pentru notificări. (3) Cu excepţia cazului în care proprietarul a informat asociaţia despre adresa domiciliului/reşedinţei ori a sediului sau o altă adresă pentru notificări, asociaţia are dreptul să considere că* ***adresa unităţii*** *este domiciliul/reşedinţa ori* ***sediul proprietarului în scopul primirii notificărilor.***
79. În ședință s-a constatat, că în conformitate cu prevederile Legii nr. 187/2022, A.P.C. A0140-0021 a decis convocarea adunării generale a asociației, pentru data de 22.06.2023, cu convocarea repetată pe data de 28.06.2023, în caz de lipsă de cvorum. În sensul enunțat, Consiliul de administrare al A.P.C. A0140-0021 a plasat Înștiințarea, cu indicarea ordinei de zi, și a timpului și locației, inclusiv mențiunea despre faptul, că ”În cazul lipsei cvorumului la Adunarea din 22.06.2023, adunarea generală repetată va avea loc la data de 28.06.2023, ora 19.00 pe aceeași adresă.” Înștiințarea a fost plasată, după cum urmează: 1) pe panourile de informații, în fiecare scară a blocului locativ; 2) prin plasarea înștiințării în căsuțele poștale a unității; 3) în particular, SRL ”Ecosem Grup” a fost informată și la adresa electronică (vol.II, f.d.87, 92-96).
80. Pentru ca adunarea generală a A.P.C AO 140-0021 din 22.06.2023 să fie deliberativă, era necesar un cvorum de mai mult de 1/2 din 364 unităţi, ceea ce constituie 183 drepturi de vot**,** iar pentru adunarea generală repetată era necesar de întrunit cvorumul de mai mult de ¼ din 364 unităti, ceea ce constituie 92 drepturi de vot.
81. În ședința de judecată s-a constatat, că Adunarea generală a A.P.C AO 140-0021 nu a avut loc la data de 22.06.2023, din cauza lipsei de cvorum, astfel, s-au înregistrat doar 63 de persoane, fapt consemnat în Procesul-verbal nr.1/2023 din 22.06.2023. S-a stabilit data adunării Generale repetate pentru data de 28.06.2023, **-**cu aceeași ordine de zi, *în conformitate cu mențiunea din Înștiințarea, menționată supra.* (vol.II, f.d. 63).
82. Adunarea generală repetată din 28.06.2023, a avut loc, fiind întrunit numărul necesar de drepturi de vot- în număr de 104 (deși, ar fi fost suficiente și cel puțin 92 drepturi de vot, ceea ce constituie 25% din numărul total). La data de 28.06.2023, fiind deliberativă, Adunarea Generală al A.P.C. A0140-0021, organul suprem de conducere al asociaţiei, a adoptat, în cadrul adunării generale repetate, mai multe hotărâri, care sunt reflectate în Procesul verbal nr. 2/2023 din 29.06.2023. (vol.II, f.d.88-91) Faptul participării a 104 drepturi de vot la adunarea generală repetată este probat prin tabelul de înregistrare a

proprietarilor din 28.06.2023, denumită Lista membrilor asociației. (Anexa nr.1 la nr.1/2023 din 28.06.2023 (vol.II, f.d.121-126)

83. Instanța de judecată reiterează, că reclamantul a invocat, în opinia sa, existența temeiurilor de *nulitate relativă,* întemeiată în baza *art. 202 alin.(2) lit.a), c), d), e)* Codul civil, cît și *nulitate absolută* întemeiată în baza *art. 202 alin.(6) lit.b), d)* Codul civil, a hotărîrilor adoptate la adunarea generală a A.P.C AO 140-0021 din 28.06.2023. Fiind întrebat în ședința de judecată, dl Balan Vladimir a răspuns, că anume acestea sunt temeiurile de nulitate, pe care se întemeiază pretenția reclamantului.
84. Cu referire la temeiul *nulității relative* a hotărîrilor adoptate la adunarea generală a A.P.C AO 140-0021 din 28.06.2023, întemeiat de către reclamant pe prevederile *art. 202 alin.(2) lit.a) Codul civil,* reclamantul a menționat, că n-ar fi fost înștiințat despre convocarea acestei adunări nici pentru 22.06.2023, nici pentru data de 28.06.2023, considerînd că astfel i-au fost încălcate grav drepturile membrului asociației de a participa la alegerea organelor de conducere, de a-şi înainta candidatura sa în aceste organe şi de a se expune şi a vota pe marginea întrebărilor incluse în ordinea de zi. A mai subliniat, că administraţia Asociaţiei de Proprietari din Condominiu AO 140-0021 cunoştea poşta electronica a SRL ”Ecosem Grup” şi a administratorului insolvabilităţii SRL ”Ecosem Grup”, însă despre convocarea adunării, nici despre hotărîrile adoptate la adunare intenţionat nu a notificat SRL ”Ecosem Grup”.
85. În apărarea sa, pîrîtul a argumentat și a probat, iar instanța de judecată a constatat, administrînd probele din dosar, că în perioada de pînă la desfășurarea adunării generale al A.P.C A0140-0021 din 22.06.2023, și cea repetată la 28.06.2023, reclamantul SRL ”Ecosem - Grup” ***nu a informat*** asociaţia, în conformitate cu art. 68 al Legii nr. 187/2022, *despre datele sale de contact* sau sediul unde urmează să primească notificări, precum, şi nici *nu a adresat vreo cerere scrisă* în temeiul art. 31 al Legii 187/2022 despre *poşta eletronică* sau alt mijloc de comunicare electronică, la care intenţionează să primească înştiinţări sau altă informaţie.
86. Pe cale de consecință, în opinia instanței, administraţia A.P.C. A0140-0021, în temeiul art. art.31, 35, 68 al Legii nr. 187/2022, în mod legitim a fost în drept să considere, că adresele unităţilor deţinute în proprietate de către SRL ”Ecosem- Grup” este sediul proprietarului în scopul primirii notificărilor de la asociaţie, alegînd ca înştiinţările despre convocarea adunării generale a A.P.C. AO140-0021 din data de 22.06.2023 și, repetat, din data de 28.06.2023, cu includerea ordinei de zi şi a altei informaţii necesare, să fie transmisă în adresa membrilor asociaţiei, inclusiv SRL ”Ecosem - Grup”, prin plasare în căsuţa poştală a unităţii. Înştiinţările date au fost plasate în cutiile poştale ale unităţilor de către membrii Consiliului de Administrare al A.P.C AO 140-0021, întreg procesul fiind filmat și documentat.(vol.II, f.d.87, 92-96).
87. Totodată, instanța a constatat, că A.P.C. A0140-0021, a notificat membrii asociaţiei despre convocarea Adunării generale la data de 22.06.2023, și respectiv, la 28.06.2023, prin plasarea Anunţului şi a unei înştiinţări pe panoul informativ al asociaţiei, iar reclamantului SRL ”Ecosem - Grup”, pe lîngă informarea afişată pe panoul informativ al asociaţiei şi prin plasarea înştiinţărilor în cutiile poştale ale unităţilor deţinute, i s-a expediat o înştiinţare pe *poşta electronică* a acestuia la data de 12.06.2023. (vol.II, f.d.96)**.** În acest context, Instanța de judecată apreciază critic alegația reprezentantului reclamantului, precum că SRL ”Ecosem - Grup” n-ar fi primit la poșta electronică Înștiințarea la data de 12.06.2023, or, n-a prezentat nici o dovadă în acest sens. La rîndul său, reprezentantul pîrîtului, avocatul

Rozembac Elena a argumentat, că în momentul expedierii electronice, la expeditor n-a venit o informație, precum că destinatarul n-ar fi recepționat scrisoarea electronică, s-au că adresa electronică ar fi fost greșită. La caz, SRL ”Ecosem - Grup” deținea acea adresă electronică: info@ecosem.md.

88. Referitor la declaraţia reclamantului precum că hotărîrile adoptate la adunarea generală din 28.06.2023 nu i-au fost comunicate, pîrîtul a explicat că Procesul verbal 2/2023 din 29.06.2023 a fost adus la cunoştinţa membrilor asociaţiei prin plasare pe panoul informativ, așa cum este stipulat la art. 39 alin. (4) al Legii nr. 187/2022. Pîrîtul a mai argumentat, că prevederea art. 39 alin. (4) al Legii nr. 187/2022, care stipulează că dacă asociaţia deţine adresa de poștă electronică a proprietarului, în acelaşi termen textul hotărîrilor este expediat la adresa respectivă, urmează a fi respectată în coroborare şi doar în situaţia prevăzută de art. 31 al Legii menționate. Or, *reclamantul n-a înştiinţat asociaţia,* prin cerere scrisă, pînă la data întocmirii şi afișării procesului verbal din 29.06.2023 *despre posta electronică* unde doreşte să primească informaţii de la asociaţie.
89. Totodată, chiar dacă A.P.C AO 140-0021 cunoștea adresa electronică a reclamantului din conținutului cererilor de solicitare de informații, adresate de reclamant către pîrît în anumite împrejurări, și nu i-a expediat reclamantului copia Procesului verbal 2/2023 din 29.06.2023, în opinia instanței, această circumstanță nu servește temei de a încadra inacțiunea dată în careva dintre temeiurile de nulitate relativă, invocate de reclamant în cererea de chemare în judecată, adică, *art. 202 alin.(2) lit.a), c), d)* Codul civil.
90. În concluzie, instanța constată, că în cazul dedus judecații, nu se atestă existența temeiului de nulitate relativă a hotărîrilor adoptate la adunarea generală a A.P.C AO 140-0021 din 28.06.2023, întemeiat de către reclamant pe prevederile art. 202 alin.(2) lit.a) Codul civil, și cererea pe acest temei urmează a fi respinsă ca nefondată.
91. Cu referire la temeiul *nulităţii relative* a hotărîrilor adoptate la adunarea generală a A.P.C AO 140-0021 din 28.06.2023, întemeiat de către reclamant pe prevederile *art. 202 alin.(2) lit.c)* Codul civil, *c) dacă la desfăşurarea şedinţei s-au încălcat drepturile unui participant,* instanța de judecată va respinge ca nefondată pretenția, deoarece reclamantul n-a demonstrat, care anume drepturi (*în calitate de membru al asociației*, dar nu de antreprenor, cum corect a punctat reprezentantul pîrîtului) i-ar fi fost încălcate. De altfel, reclamantul n-a prezentat o informație de la ASP, care ar confirma, că SRL ”Ecosem - Grup” ar fi deținut un număr de 123 de unități în condominiu, așa cum a declarat, la momentul desfășurării adunării generale a asociației din 28.06.2025.
92. De asemenea, instanța reține, că reclamantul, doar în cadrul pledoariilor, dar nu la etapa examinării fondului cauzei, s-a referit la o problemă ce ține de delimitarea terenurilor, și în legătură cu aceasta, instanța consideră, că așa cum stipulează art. 235 alin.(1) CPC, nu pot fi reținute aceste argumente, din moment ce n-au fost invocate în cererea de chemare în judecată și n-au fost obiect de dezbateri judiciare.
93. La fel, instanța apreciază ca fiind corecte argumentele reprezentantului pîrîtului, Rozembac Elena, precum că, construcția cu nr.”02”, și unitățile deținute de reclamant în acea construcție, nici nu puteau fi invitate la adunarea generală, deoarece construcția cu nr.”02” încă nu este dată în exploatare, deci unitățile de acolo nu pot fi membri ai asociației.
94. Cu referire la temeiul *nulităţii relative* a hotărîrilor adoptate la adunarea generală a A.P.C AO 140-0021 din 28.06.2023, întemeiat de către reclamant pe prevederile *art. 202 alin.(2) lit.d)* Codul civil, *d) dacă s-a săvîrşit o încălcare esenţială a regulilor privind întocmirea procesului-verbal al şedinţei, inclusiv neîntocmirea acestuia în formă scrisă,* instanța de

judecată va respinge ca nefondată pretenția, deoarece reclamantul nu a demonstrate faptul, că la întocmirea procesului-verbal al şedinţei din 28.06.2023, s-ar fi săvîrşit o încălcare esenţială, s-au că procesul-verbal n-ar fi fost întocmit în formă scrisă.

95. Instanța respinge ca nefondat argumentul reclamantului, precum că în opinia acestuia constituie o încălcare faptul, că desi adunarea generală a avut loc la 28.06.2023, Procesul verbal este întocmit cu data de 29.06.2023 (la el fiind o anexă la procesul verbal nr.1/23 din 28.06.23), și că, în opinia sa, ar fi trebuit să existe un Proces-verbal, datat cu 28.06.2023, care lipsește. Instanța reține, că la caz, a avut loc adunarea generală la data de 28.06.2023, iar Procesul verbal al acestei adunări generale a fost perfectat a doua zi, la 29.06.2023, și anume din acest motiv, s-a făcut mențiunea: ”*Proces Verbal nr.2/2023 din 29.06.2023 al Adunării Generale repetate a locatarilor din 28.06.2023*” (vol.II, f.d.145). În opinia instanței, chiar dacă s-a admis o astfel de redacție a titlului acestui document, aceasta nicidecum nu poate conduce la nulitatea relativă a hotărîrilor adoptate la respectiva adunare, și nici nu se încadrează în noțiunea de *”încălcare esenţială a regulilor privind întocmirea procesului-verbal al şedinţei”,* în sensul art. 202 alin.(2) lit.d) Codul civil.
96. Reprezentantul reclamantului a mai invocat în ședință, că în Procesul Verbal nr.2/2023 din 29.06.2023 al Adunării Generale repetate a locatarilor din 28.06.2023 nu s-a indicat luările de cuvînt. Instanța conchide, că chiar dacă în acest document lipsesc rezumatele luărilor de cuvînt, așa cum prevede legea, aceasta nu poate conduce la nulitatea relativă a hotărîrilor adoptate, atît timp, cît există, la fiecare hotărîre adoptată, numărul de voturi indicat, și, precum se constată, în majoritatea covîrșitoare a cazurilor, hotărîrile au fost adoptate cu o majoritate clară și decisivă, iar persoane abținute fie nu erau, fie erau în număr de cîteva persoane.
97. Cu referire la temeiul *nulităţii relative* a hotărîrilor adoptate la adunarea generală a A.P.C AO 140-0021 din 28.06.2023, întemeiat de către reclamant pe prevederile *art. 202 alin.(2) lit.e)* Codul civil, nici acest temei nu se întrunește în cauza dată, or, reclamantul nu a făcut mențiune expresă, în cererea de chemare în judecată, care ar fi acele ”alte condiții prevăzute de dispozițiile imperative ale legii sau ale actului de constituire” al Asociației, care nu s-ar întruni, și a căror nerespectare ar fi capabilă să atragă nulitatea relativă.
98. Cu referire la *nultatea absolută* a hotărîrilor Adunării Generale repetate a locatarilor din 28.06.2023, invocate în temeiul art. 202 alin.(6) lit.b) Cod civil, reprezentantul reclamantului, dl Balan Vladimir a explicat că Lista membrilor asociației, care este și acel Tabel al participanților, care este anexă la Procesul verbal al adunării generale din 28.06.2023, și care cuprinde 104 membri, care au semnat ca fiind prezenți, la aceasta nu sunt anexate împuternicirile reprezentanților, ceea ce, în opinia sa, ar atrage nulitatea absolută, în temeiul art. 202 alin.(6) lit.b) Cod civil. Dl reprezentant a explicat, că din informația deținută, ar fi semnat și chiriași, sau alte persoane, decît proprietarii. Instanța de judecată apreciază ca fiind declarativ și neprobat acest argument, deoarece dl Balan nu a explicat, de unde cunoaște această informație, și cine sunt pretinșii ”chiriași”, nici nu a indicat numele, prenumele acestora. În acest context, instanța apreciază că este pertinent argumentul reprezentantului pîrîtului, precum că, reclamantul a avut timp suficient (dar n-a făcut-o), pentru a apela și a întreba orice particiant la adunare, care să-i confirme, dacă a semnat acesta, sau nu, în Lista atașată la Procesul verbal.
99. Instanța a constatat, inclusiv din explicațiile reprezentantului pîrîtului, că la adunarea generală din 28.06.2023, responsabil de înregistrarea și verificarea identității celor, care au participat la adunare, a fost dl Buecli Andrei, el fiind și membrul Consiliului.

Reprezentantul pîrîtului a explicat, că legea nu prevede o anumită formalitate, cine trebuie să înregistreze participanții.

100. Instanța respinge ca nefondat argumentul reprezentantului reclamantului, precum că, din conținutul Listei cu semnături, ar rezulta un număr de 27-28 de semnături, din cele 104, la care reclamantul are obiecții cu privire la semnatarul care a aplicat semnătura, și că, dacă din 104 de scăzut 28, atunci se obține cifra de 76 de persoane, ceea ce constituie mai puțin de 25 % din 364 de unități. Reclamantul a menționat, că 27 de persoane au votat, dar nu se știe, cine anume a votat. În acest context, instanța, vizualizînd Lista, constată, că dl reprezentant al reclamantului se referă la rubricile, unde sunt indicați 2-3 coproprietari de unitate, și în dreptul acestora, figurează o semnătură, fără a se indica numele și prenumele semnatarului (vol.II, f.d. 121-126). Instanța reține, că legea nu obligă în acest caz, să participe la adunare toți coproprietarii, care dețin 1 (una) unitate, prin urmare, este suficient ca acel coproprietar, care s-a prezentat la adunare, să-și aplice semnătura. În opinia instanței, aplicarea semnăturii unui coproprietar, fără a specifica care anume din ei a fost prezent, nu constituie o încălcare de lege, capabilă să atragă o nulitate, de orice fel, atîta timp, cît nimeni dinre acei semnatari n-au reclamat, că semnătura lor ar fi fost falsificată.
101. Cu referire la *nultatea absolută* a hotărîrilor Adunării Generale repetate a locatarilor din 28.06.2023, invocate în temeiul art. 202 alin.(6) lit.d) Cod civil, dacă contravene ordinii publice sau bunelor moravuri, instanța constată, că SRL ”Ecosem - Grup” n-a demonstrat, și n-a probat, în nici un fel, că măcar vre-o una dintre hotărîrile Adunării Generale repetate a locatarilor din 28.06.2023, ar conține date false, și prin asta, ar contraveni ordinii publie, sau bunelor moravuri, așa cum se indică în cererea de chemare în judecată .Acest temei de nulitate absolută, fără a fi argumentat în vre-un fel, rămîne a fi invocat doar declarativ.
102. Pe cale de consecință, instanța de judecată constată, că în cazul dedus judecății, hotărîrile Adunării Generale repetate a locatarilor din 28.06.2023 sunt valabil adoptate, și nu există temei legal de a fi lovite nici de nulitate absolută, nici de a le considera anulabile (nuliate relativă), motiv din care, se va respinge ca nefondată pretenția respectivă a SRL ”Ecosem - Grup”.
103. *Cu referire la pretenția despre dizolvarea Asociației de Coproprietari în Condominiu nr.35/26.*
104. Reclamantul a formulat pretenția despre dizolvarea Asociației de Coproprietari în Condominiu nr.35/26, ulterior redenumită în Asociația de Proprietari din Condominiu ”A0140-0021”, întemeind-o în baza art.224 alin.(1) lit.a), b) Cod civil, conform căruia (1) *Instanţa de judecată dizolvă persoana juridică dacă: a) constituirea ei este viciată; b) actul de constituire nu corespunde prevederilor legii.*
105. Instanța de judecată consideră necesar de a *respinge ca nefondată* această pretenție, din raționamentele, că în cadrul procesului, nu s-au demonstrat întrunirea nici a unuia dintre cele două temeiuri de disolvare a asociației pîrîte. Aceasta deoarece, la fondarea acesteia au fost respectate condițiile legale, prevăzute de Legea nr.913 din 30.03.2000, adică cel puţin 2 proprietari, care au participat, inclusiv, la adoptarea Statutului asociației de coproprietari în condominiu nr. 35/26 în corespundere cu legea. Iar, faptul că actul de constituire, Statutul Asociaţiei de coproprietari în condominiu nr. 35/26, n-ar corespunde prevederilor legii, nu a fost dovedit de către reclamant. De altfel, Statutul a fost verificat și acceptat spre

înregistrare de către organul de stat, împuternicit legal să înregistreze asociația, fără a avea obiecții la conținutul și forma acestuia, el avînd o redacție, conformă statutului model (tip).

106. În conformitate cu art. 94 alin.(1) CPC, *Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată.*
107. În temeiul normei legale menționate instanța de judecată consideră pe deplin întemeiată și admite cererea Asociației de Proprietari din Condominiu ”A0140-0021” privind încasarea de la de la SRL ”Ecosem Grup” în planul procedurii de restructurare a sumei de 2500 (două mii cinci sute) lei, cu titlu de cheltuieli de asistență juridică.
108. Pe cale de consecință, se va respinge ca nefondată cererea SRL ”Ecosem Grup”, în planul procedurii de restructurare despre încasarea de la Asociația de Proprietari din Condominiu ”A0140-0021”, Plești Aurel, Buecli Andrei, Druc Ivan, Pîslaru Mihail, Răcilă Vasile, Rusu Ion, Zincovschi Andrei, Calancea Oleg, a cheltuielilor de judecată.
109. Conform art.art. 238-241 CPC RM, instanţa de judecată,-

A H O T Ă R Î T:

Se respinge ca nefondată cererea de chemare în judecată a SRL ”Ecosem Grup”, în planul procedurii de restructurare către Asociația de Proprietari din Condominiu ”A0140-0021”, Plești Aurel, Buecli Andrei, Druc Ivan, Pîslaru Mihail, Răcilă Vasile, Rusu Ion, Zincovschi Andrei, Calancea Oleg, privind declararea nulității hotărîrilor adoptate la adunarea de constituire a ACC 35/26 din 02 martie 2020, reflectate în Procesul-verbal nr.1, declararea nulității hotărîrilor adoptate la adunarea generală a Asociației de Proprietari din Condominiu ”A0140-0021” la data de 28 iunie 2023, reflectate în Procesul-verbal nr.2/2023, dizolvarea Asociației de Proprietari din Condominiu ”A0140-0021”.

Se încasează de la SRL ”Ecosem Grup” în planul procedurii de restructurare în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu ”A0140-0021” suma de 2500 (două mii cinci sute) lei, cu titlu de cheltuieli de asistență juridică.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Preşedintele şedinţei Maria Ţurcan
Judecătorul