Dosarul nr. 2-4441/23

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

30 noiembrie 2023 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
în componenţă:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Eduard Galuşceac
grefier Mihaela Bujag

examinând în ședință publică, în procedura contencioasă, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de ***** împotriva Asociației de Coproprietari în Condominiu nr.55/537 cu privire la declararea nulă a pct.1-3 al procesului-verbal nr.13 al Consiliului ACC nr.55/537 din 26.01.2023, declararea nulă a hotărârilor adunării generale repetate a ACC nr.55/537 din 17.12.2022, declararea nulă a hotărârilor adunării generale repetate și a procesului-verbal nr.7 a ACC nr.55/537 din 17.12.2022, anularea ordinelor de încasare în partea majorată a tarifului,

a constatat:

La data de 01 martie 2023, ***** a depus cerere de chemare în judecată împotriva Asociației de Coproprietari în Condominiu nr.55/537 cu privire la declararea nulă a pct.1-3 al procesului-verbal nr.13 al Consiliului ACC nr.55/537 din 26.01.2023, declararea nulă a hotărârilor adunării generale repetate a ACC nr.55/537 din 17.12.2022, declararea nulă a hotărârilor adunării generale repetate și a procesului-verbal nr.7 a ACC nr.55/537 din 17.12.2022, anularea ordinelor de încasare în partea majorată a tarifului.

În motivarea acţiunii reclamantul ***** *a indicat că, el este* coproprietarul apartamentului din str. *****, mun. Chișinău și a cotei părți corespunzătoare din condominiul din care face parte clădirea. În baza acestui condominiu a fost creată Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/537.

Consiliul ACC nr. 55/537 la data de 26.01.2023 a adoptat mai multe hotărâri, despre a căror conținut se poate deduce din procesul-verbal nr. 13 al Consiliului ACC nr. 55/537 din 26.01.2023.

Prin aceste hotărâri din 26.01.2023 Consiliul ACC nr. 55/537 a majorat fondul de salarizare a personalului ACC nr. 55/537 cu până la 30%, începând cu data de 01.01.2023, fiind aprobată lista statelor de personal corespunzător acestei majorări, a

majorat, începând cu 01.02.2023, tariful pentru cheltuielile de gestiune de la 2.20 lei/m^2 la 2.80 lei/m^2 pentru spațiile locative, a majorat, începând cu 01.02.2023, tariful pentru Fondul de rezervă de la 0,8 lei/m^2 la 2 lei/m^2 pentru spațiile locative.

Despre aceste hotărâri ale Consiliului ACC nr. 55/537 a aflat din pagina de Facebook a pârâtului, unde la data de 18.02.2023 a fost publicat procesul-verbal nr. 13 al Consiliului ACC nr. 55/537 din 26.01.2023. Un extras (printscreen) de pe pagina de Facebook respectivă, în care este indicată data publicării. Despre o altă modalitate de comunicare a acestui act nu cunosc, acesta nefiind afișat la intrarea în scara blocului sau altfel comunicat locatarilor blocului din str. *****, mun. Chișinău.

Conform subcapitolului II, secțiunea 5 (pct. 2.5) al extrasului din Registrul burilor imobile, bunul imobil (terenul) cu nr. cadastral *****pe care se află construcția (clădirea) de pe str. *****, mun. Chișinău, cu nr. cadastral *****, este proprietate municipală a municipiului Chișinău.

Totodată, doar clădirea de pe str. *****, mun. Chișinău. cu nr. cadastral *****, este parte a condominiului în baza căreia a fost creată ACC nr. 55/537, iar clădirea învecinată din str. ***** nr. *****, mun. Chișinău, cu nr. cadastral 0100101.061.01. nu este inclusă în condominiu și este proprietate privată a SRL „Aderent-Grup”, antreprenorul general care a construit clădirea în cauză, asupra căreia este înregistrată o interdicție.

Astfel, hotărârile care fac obiectul prezentului litigiu au fost adoptate la data de 26.01.2023, cu 3 zile înainte de intrarea în vigoare a noii Legi nr. 187/2022 cu privire condominiu, prin urmare, actele juridice contestate prin prezenta cerere au fost emise în regimul juridic al legii anterioare - Legea condominiului în fondul locativ nr. 913/2000.

În conformitate cu dispozițiile Legii condominiului în fondul locativ nr. 913/2000, în vigoare la momentul emiterii actelor juridice contestate, competența de a decide în privința majorării fondului de salarizare, a statelor de personal, majorarea tarifelor/contribuțiilor lunare ale membrilor ACC nr. 55/537 pentru gestiunea asociației și la fondul de rezervă, ține de competența Adunării generale a asociației, și competența Consiliului asociației.

Concomitent, legea dată menționează la alin. (2) art. 28 că, „Consiliul de administrație este în drept să adopte decizii în toate chestiunile de activitate a asociației, cu excepția chestiunilor ce țin de competența exclusivă a adunării generale.”.

Prin coroborarea acestei norme juridice cu dispoziția lit. p) alin. (5) art. 26, expusă mai sus, rezultă că, există un domeniu de congruență în competența celor două organe ale asociației, astfel încât adoptarea deciziilor și soluționarea chestiunilor ce țin de activitatea asociației țin de competența ambelor organe ale asociației (Adunarea generală și Consiliul).

Totuși, legea stabilește că există o competență exclusivă a Adunării generale, or dispozițiile legii trebuie interpretate în sensul în care pot fi aplicate și nu invers, în

sensul în care ele nu pot fi aplicate.

Pentru identificarea competenței exclusive a Adunării generale a asociației de coproprietari în condominiu este nevoie să determinăm prin excludere domeniile de competență care nu fac parte din domeniul de congruență (competențe comune) și cele proprii ale Consiliului.

Astfel, rezultă că, soluționarea altor chestiuni ce țin de activitatea asociației. În afară de cele menționate la lit. a) - o) alin. (5) art. 26 din Legea nr. 913/2000, țin de competența comună ale ambelor organe ale asociației. *Per a contrario,* restul domeniilor de competență expres menționate la lit. a) - o) alin. (5) art. 26 din Legea nr. 913/2000 în competența Adunării generale a asociației, țin de competența exclusivă a acesteia.

Desigur că, Adunarea generală a asociației, în calitate de organ suprem de conducere a asociației, în conformitate cu alin. (6) art. 26 al Legii nr. 913/2000, este în drept, de asemenea, să soluționeze chestiuni ce țin de competența consiliului de administrație, adică este în drept să intervină în câmpul de competență a Consiliului asociației. Regula inversă nu este însă aplicabilă, adică Consiliul asociației nu este în drept să intervină în domeniile de competență exclusivă ale Adunării generale a asociației, or Consiliul, conform alin. (1) art. 28 al Legii nr. 913/2000, este organul executiv al asociației și subordonat adunării generale. De aici, rezultă că, doar Adunarea generală a asociației dispune de competență exclusivă și domenii de competență rezervate exclusiv acesteia, pe când consiliul asociației partajează competența sa în comun organul suprem de conducere a asociației - Adunarea generală.

Așadar, aprobarea devizului anual de venituri și cheltuieli, a fondului de mijloace circulante, modificarea acestora, aprobarea, pentru fiecare proprietar, a cuantumului plăților obligatorii în conformitate cu cota-parte a acestuia, constituirea fondurilor speciale ale asociației, inclusiv a fondului de rezervă, a fondului pentru restabilii reparația proprietății condominiului; aprobarea regulamentului cu privire la salarizarea personalului asociației și modificarea acestora, determinarea cuantumului remunerării membrilor consiliului de administrație, țin de competența exclusivă a Adunării generale a asociației.

La pct. 3 al prezentei cereri au fost indicate cele 3 hotărâri care rezultă din procesul verbal nr. 13 al Consiliului ACC nr. 55/537 din 26.01.2023, care au fost adoptate cu încălcarea competenței exclusive a Adunării generale, contrar dispozițiilor 1egale imperative.

Prin intermediul primei hotărâri a fost aprobată lista statelor de personal și a fost majorat Fondul de salarizare a personalului asociației. Subliniază că, fondul de salarizare a personalului este parte componentă a bugetului anual al asociației, care este compus și conține devizul de venituri și cheltuieli, care cuprinde inclusiv și mijloacele circulante ale asociației.

Prin urmare, aprobarea fondului de salarizare a asociației este parte a procedurii

de aprobare a devizului anual de venituri și cheltuieli (bugetul anual al asociației), care, potrivit lit. f) alin. (5) art. 26 din Legea nr. 913/2000, ține de competența Adunării generale a asociației și nu de competența Consiliului asociației. De asemenea, lit. alin. (5) art. 26 din Legea nr. 913/2000 stabilește că, determinarea cuantumului remunerării membrilor consiliului de administrație ține de competența exclusivă a Adunării generale.

Prin cea dea doua și a treia hotărâre a fost aprobate majorări la contribuțiile lunare ale membrilor asociației pentru gestiunea acesteia și în fondul de rezervă a asociației. În această materie competența, de asemenea, aparține Adunării generale a asociației, conform lit. j) și k) alin. (5) art. 26 din Legea nr. 913/2000.

Suplimentar, menționează că, potrivit alin. (1) lit. d) și alin. (4) art. 29 ale Legii nr. 913/2000, aprobarea devizelor anuale de venituri și cheltuieli, implicit planul financiar (bugetul) al asociației, ține de competența Adunării generale a asociației de coproprietari în condominiu.

Un alt aspect care determină ilegalitatea hotărârilor Consiliului ACC nr. 55/537 din 26.01.2023 ține de faptul că acestea au fost votate de persoane care nu ar trebui să se regăsească în componența acestuia. Din extrasul din Registrul bunurilor imobile rezulta că a fost creat condominiu doar în privința blocului cu nr. ***** din str. *****, mun. Chișinău, nu și în privința blocului cu nr. ***** din str. *****. mun. Chișinău. în acest context, este discutabilă participarea proprietarilor din blocul cu nr. ***** din str. *****, mun. Chișinău în cadrul votării deciziilor care vizează condominiul blocului *****. Cele două blocuri nu au înregistrat nici un bun comun în baza căruia ar putea fi constituit un condominiu. Terenul aparține municipiului Chișinău, iar condominiul este înregistrat doar în privința bunurilor comune din cadrul clădirii cu nr. ***** din str. *****, mun. Chișinău, or în cazul clădirii învecinate cu nr. ***** din str. *****, mun. Chișinău proprietarul clădirii și, implicit, a spațiilor și rețelelor comune ale blocului dat este SRL „Aderent-Grup” și nu proprietarii de încăperi izolate din cadrul blocului dat.

Începând cu data de 29.01.2023, atunci când a intrat în vigoare Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu, activitatea ACC nr. 55/537 trebuie să corespundă legii în vigoare. Astfel, în privința membrilor organelor asociației, alin. (3) art. 33 al Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu prevede că aceștia nu pot fi salariați ai asociației. Prin urmare, salarizarea în continuare a acestora nu este legală. Conform alin. (1) art. 33 al legi date, proprietarii participă gratuit la activitățile organelor asociației, cu excepția cazului în care bugetul anual al asociației prevede o remunerare în acest sens, mărimea acesteia fiind stabilită și aprobată de adunarea generală. Prin urmare, aceștia nu sunt în drept să fie salariați ai asociației, ci pot primi o remunerare (nu în formă de salariu și nu în baza unui contract individual de muncă) dacă această remunerare a fost aprobată de adunarea generală a asociației. Păstrarea în continuare a stării de fapt actuale în care proprietarii sunt salarizați, precum ar fi de exemplu administratorul, contabila, etc, este contrară legii în vigoare.

Cere reclamantul ***** declararea nulă a hotărârilor adoptate de Consiliul ACC nr. 55/537 în ședința din 26.01.2023, menționate în pct. 1-3 ale procesului-verbal nr. 13 al Consiliul ACC nr. 55/537 din 26.01.2023 și încasarea cheltuielilor de judecată.

Ulterior, reclamantul a depus mai mult cereri de majorare a pretențiilor prin care a solicitat declararea nulă a pct. 1-3 ale procesului-verbal nr. 13 al Consiliului ACC nr. 55/537 din 26.01.2023, declararea nulă și nedeliberativă a adunării generale a ACC nr. 55/537 repetate a ACC nr. 55/537 din 17.12.2022, cu declararea nulă a hotărârilor adunării generale a ACC nr. 55/537 repetate a ACC nr. 55/537 din 17.12.2022 și a procesului-verbal nr. 7 al Adunării generale repetate a ACC nr. 55/537 din 17.12.2022, anularea ordinului de încasare a numerarului nr. 0000000227 pentru luna februarie 2023, emis de ACC nr. 55/537, în partea majorată a tarifului cu 0,6 lei m/p pentru deservirea blocului și cu 1,2 lei m/p pentru fondul de rezervă, anularea ordinului de încasare a numerarului nr. 0000000368 pentru luna martie 2023, emis de ACC nr. 55/537, în partea majorată a tarifului cu 0,6 lei m/p pentru deservirea blocului și cu 1,2 lei m/p pentru fondul de rezervă, anularea ordinului de încasare a numerarului nr. 0000000519 pentru luna aprilie 2023, emis de ACC nr. 55/537 (APC nr. 0110-0135) c/f 101560*****2814, în partea majorată a tarifului cu 0,6 lei m/p pentru fondul de gestiune și cu 1,2 lei m/p pentru fondul de rezervă, anularea ordinului de încasare a numerarului nr. 0000000665 pentru luna mai 2023, emis de APC nr. 0110-0135, c/f 101560*****2814, în partea majorată a tarifului cu 0,6 lei m/p pentru fondul de gestiune și cu 1,2 lei m/p pentru fondul de rezervă, anularea ordinului de încasare a numerarului nr. 0000000811 pentru luna iunie 2023, emis de APC nr. 0110-0135, c/f 101560*****2814, în partea majorată a tarifului cu 0,6 lei m/p pentru fondul de gestiune și cu 1,2 lei m/p pentru fondul de rezervă, anularea ordinului de încasare a numerarului nr. 0000000957 pentru luna iulie 2023, emis de APC nr. 0110-0135, c/f 101560*****2814, în partea majorată a tarifului cu 0,6 lei m/p pentru fondul de gestiune și cu 1,2 lei m/p pentru fondul de rezervă și anularea ordinului de încasare a numerarului nr. 0000001099 pentru luna august 2023, emis de APC nr. 0110-0135, c/f 101560*****2814, în partea majorată a tarifului cu 0,6 lei m/p pentru fondul de gestiune și cu 1,2 lei m/p pentru fondul de rezervă".

În motivarea cererii de majorare a pretențiilor a invocat suplimentar că, din analiza hotărârilor, pretins adoptate la Adunarea generală repetată a asociației din 17.12.2022, a constat că adunarea generală dată nu a fost deliberativă, deoarece nu au fost prezenți numărul necesar minim de membri.

Mai mult decât atât, conform copiei extrasului din procesul-verbal nr. 7 al Adunării generale repetate a ACC nr. 55/537 din 17.12.2022, rezultă că ar fi fost adoptate decizii la subiecte care nu au fost în ordinea de zi.

Așadar, la Adunarea generală repetată din 17.12.2022 ar fi fost decisă aprobarea listei statelor de personal fără modificări conform anexei nr. 3 și a contribuției în fondul de rezervă și în fondul de gestiune, care nu au fost incluse în ordinea de zi aprobată de Adunarea generală repetată.

Totodată, conform alin. (3) art. 27 al Legii nr. 913/2000, în vigoare la acel moment, „(3) Avizul privind convocarea adunării generale, în care este indicat din inițiativa cui ea se convoacă, locul și timpul întrunirii și ordinea de zi, se înmânează fiecărui proprietar contra semnătură sau se expediază prin poștă (scrisoare recomandată) de către persoanele din a căror inițiativă se convoacă adunarea generală. Avizul se expediază cel târziu cu 10 zile înainte de data ținerii adunării.".

Nici aceste prevederi legale nu au fost respectate, or avizul nu a fost comunicat conform exigențelor legale mai sus menționate.

Menționează că, nici legea, nici statutul nu dispune alte reguli de deliberativitate (cvorum) pentru adunările generale reconvocate (repetate), ci dispune doar în privința numărului de voturi necesare pentru adoptarea deciziilor în cadrul acestora din urmă.

Din examinarea materialelor prezentate de pârât nu rezultă și nu se confirmă numărul de membri ai asociației care ar fi participat la adunarea generală repetată a asociației din data de 17.12.2022, nici măcar cele pretinse 77 de persoane prezente nu poate fi confirmată.

Sunt prezentate doar două înscrisuri, care reprezintă două copii necertificate în mod corespunzător ale anexei nr. 1 și anexei nr. 2 privind lista proprietarilor de apartamente și spații nelocative din blocul A, str. ***** ***** și din Blocul***** str. ***** *****.

Din conținutul acestor înscrisuri nu rezultă la ce act sunt anexate aceste liste, pentru ce anume și când au semnat persoanele în aceste liste și la ce se referă exact informația din coloana „Decizia (da/nu)”.

*De asemenea, d*in conținutul procesului-verbal nr. 13 al Consiliului ACC nr. 55/537 din 26.01.2023, rezultă că au fost adoptate hotărâri prin care s-a majorat tarifele/contribuțiile pentru gestiunea blocului și fondul de rezervă.

Astfel, prin emiterea ordinului de încasare a numerarului cu tarife/contribuții majorate nu se bazează pe acte juridice existente și legal valabile, fie se bazează pe acte juridice adoptate cu încălcarea dispozițiilor legale de interes public, de la care nu se poate deroga.

Reclamantul *****, în şedinţa de judecată a susținut integral cererea de chemare în judecată pe temeiurile de fapt și de drept indicate, solicitând admiterea acțiunii în sensul formulat.

Reprezentatul pârâtului, ACC nr. 55/537 (în prezent APC A0110-0135) – Gandraman Rodica (în baza procurii nr. 29 din 16.09.2023), în ședința de judecată a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată, susținând pe deplin motivele invocate în referința depusă.

Audiind reprezentanții părților prezenți în ședința de judecată, studiind materialele dosarului instanţa de judecată consideră necesar de a respinge cererea de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 118 alin. (1) şi (3) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a pricinii sunt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

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

În conformitate cu art. 131 alin. (1) şi (2) CPC, explicaţiile date de părţi şi intervenienţi asupra circumstanţelor care le sunt cunoscute şi care au importanţă în proces urmează a fi verificate şi evaluate deopotrivă cu celelalte probe. Instanţa poate considera suficiente pentru proces circumstanţele determinate în baza explicaţiilor uneia dintre părţi dacă cealaltă deţine proba solicitată de instanţă, dar nu o prezintă.

În conformitate cu art. 239 CPC, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată.

În conformitate cu art. 240 alin. (1) şi (3) CPC, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii. Instanţa judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

Conform art.27 alin.(1) și (3) al Legii condominiului fondului locativ nr. 913-XIV din 30.03.2000, adunarea generală a membrilor (reprezentanţilor) asociaţiei de coproprietari este alcătuită din toţi proprietarii de încăperi.

Avizul privind convocarea adunării generale, în care este indicat din iniţiativa cui ea se convoacă, locul şi timpul întrunirii şi ordinea de zi, se înmânează fiecărui proprietar contra semnătură sau se expediază prin poştă (scrisoare recomandată) de către persoanele din a căror iniţiativă se convoacă adunarea generală. Avizul se expediază cel târziu cu 10 zile înainte de data ţinerii adunării.

În şedinţa de judecată cu certitudine s-a constatat că, potrivit informației din Registrul bunurilor imobile din 24.02.2023, reclamantul ***** în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 30460 din 05.10.2016 este coproprietar al bunului imobil cu nr. cadastral *****.*****, situat în mun. Chișinău, str. *****, *****, *****, temeiul înscrierii fiind procesul verbal al licitației nr. 003-349/21 din 24.11.2021.

De asemenea din actele cauzei rezultă că, potrivit Decizie privind înregistrarea persoanei juridice din 21.01.2016 emisă de Camera Înregistrării de Stat și Statutului Asociației în Condominiu nr. 55/537 aprobat la Adunarea generală a fondatorilor asociației, a fost înregistrată Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/537, cu scopul reprezentării și susținerii intereselor comune ale proprietarilor de locuințe și spații cu altă destinație decât cea de locuință, din complexul caselor de locuit

amplasate pe terenul cu nr. cadastral *****(Bloc A și Bloc B), la inițiativa și cu suportul dezvoltatorului imobiliar beneficiar SRL "Aderent-Grup" în calitate de membru fondator (reprezentant Bloc A) și cu acceptul a 7 membri fondatori (reprezentanți Bloc B).

Astfel, prin Actul adițional cu privire la modificările și completările înscrise în Registrul de stat al persoanelor juridice și operate în Statut al ACC nr. 55/537 din 20.05.2019, a fost modificat pct. 1.4 al Statutului, potrivit căruia rezultă că, Asociația a fost creată din inițiativa proprietarilor de încăperi și altor bunuri imobiliare, situate pe adresa, mun. Chișinău, str. *****, *****, bloc lit. A și mun. Chișinău, str. *****, *****, bloc. B cu obiectivele comerciale, amplasate pe terenul cu nr. cadastral *****.

Totodată, în cadrul ședinței de judecată s-a constatat că, la data de 26.09.2022 Consiliul ACC 55/537 s-a convocat în ședința membrii consiliului asociației, l-a care au hotărât organizarea adunării generale a locatarilor pentru data de 26.11.2022, ora 14.00, fiind propusă Ordinea de zi spre dezbateri în cadrul viitoarei adunări generale preconizate pentru 26.11.2022.

Procesul-verbal al ședinței membrilor consiliului ACC 55/537 din 26.09.2022 și Anunțul despre hotărârea de convocare a fost publicat pe pagina Facebook al asociaţiei, pe Viber și plasat pe panourile informative a blocurilor la data de 16.11.2022, ce se confirmă prin Avizul anexat la materialele cauzei (f.d.159)

Conform art. 26 alin. (5) al Legii condominiului în fondul locativ nr. 913-XIV din 30.03.2000, de competenţa adunării generale a membrilor (reprezentanţilor) asociaţiei de coproprietari ţin:

a) aprobarea statutului asociaţiei de coproprietari, operarea în statut a modificărilor şi completărilor ce nu contravin statutului-tip şi legislaţiei;

b) adoptarea deciziilor privind înstrăinarea, darea în arendă, gajarea sau transmiterea altor drepturi asupra bunurilor asociaţiei către coproprietari sau terţi;

c) acordarea servituţilor sau altor drepturi de folosinţă asupra proprietăţii comune din condominiu;

d) adoptarea deciziilor privind procurarea de materiale şi utilaj necesar, privind construcţia, reconstrucţia, inclusiv lărgirea (înălţarea), construirea acareturilor şi altor construcţii, reparaţia bunurilor imobiliare din condominiu;

e) adoptarea deciziilor privind solicitarea împrumuturilor, inclusiv credite bancare;

f) aprobarea devizului anual de venituri şi cheltuieli, precum şi a fondului de mijloace circulante, şi modificarea acestora, aprobarea dării de seamă privind executarea devizului, vizată de comisia de cenzori (auditor);

g) introducerea restricţiilor de utilizare a proprietăţii comune, conform legislaţiei;

h) adoptarea deciziei privind solicitarea serviciilor unei firme de audit pentru efectuarea reviziei activităţii financiare a asociaţiei de coproprietari;

i) alegerea consiliului de administraţie şi a comisiei de cenzori (cenzorul);

j) aprobarea, pentru fiecare proprietar, a cuantumului plăţilor obligatorii în conformitate cu cota-parte a acestuia;

k) constituirea fondurilor speciale ale asociaţiei, inclusiv a fondului de rezervă, a fondului pentru restabilirea şi reparaţia proprietăţii condominiului;

l) examinarea petiţiilor privind activitatea consiliului de administraţie, preşedintelui acestuia şi comisiei de cenzori (cenzorului) a asociaţiei de coproprietari;

m) aprobarea, la cererea consiliului de administraţie sau a preşedintelui acestuia, a regulamentului de ordine interioară a asociaţiei, a regulamentului cu privire la salarizarea personalului asociaţiei şi modificarea acestora;

n) determinarea cuantumului remunerării membrilor consiliului de administraţie;

o) adoptarea deciziei privind reorganizarea sau lichidarea asociaţiei;

p) soluţionarea altor chestiuni ce ţin de activitatea asociaţiei.

Conform art. 27 alin. (4) al Legii condominiului în fondul locativ nr. 913-XIV din 30.03.2000, adunarea generală este deliberativă dacă la ea sunt reprezentate cel puţin 2/3 din numărul total de voturi. Dacă nu este întrunit cvorumul, se stabileşte data la care adunarea generală va fi reconvocată. Adunarea generală poate fi reconvocată nu mai devreme de 48 de ore şi nu mai târziu de 30 de zile de la data fixată iniţial. Adunarea generală reconvocată este în drept să adopte decizii cu cel puţin 51% din numărul total de voturi.

Conform art. 28 alin. (1) și (2) al Legii condominiului în fondul locativ nr. 913-XIV din 30.03.2000, organul executiv al asociaţiei de coproprietari este consiliul de administraţie subordonat adunării generale a membrilor (reprezentanţilor) asociaţiei de coproprietari.

Consiliul de administraţie este în drept să adopte decizii în toate chestiunile de activitate a asociaţiei, cu excepţia chestiunilor ce ţin de competenţa exclusivă a adunării generale.

Conform art. 29 alin. (1) al Legii condominiului în fondul locativ nr. 913-XIV din 30.03.2000, Consiliul de administraţie al asociaţiei de coproprietari:

a) asigură executarea deciziilor adunării generale;

b) asigură respectarea legislaţiei şi prevederilor statutului asociaţiei;

c) exercită controlul asupra achitării în termen de către membrii asociaţiei a plăţilor obligatorii;

d) întocmeşte devizele anuale de venituri şi cheltuieli, dări de seamă şi le prezintă spre aprobare adunării generale;

e) întocmeşte şi actualizează lista membrilor asociaţiei, ţine lucrările de secretariat, evidenţa contabilă şi întocmeşte dări de seamă;

f) convoacă şi organizează ţinerea adunării generale;

g) îndeplineşte alte obligaţii ce decurg din statutul asociaţiei de coproprietari.

Potrivit Extrasului din procesul-verbal nr.5 al adunării generale al ACC nr. 55/537 din 26.11.2022, rezultă că la adunarea generală s-au prezentat 30 de persoane

din 151 care au calitate de membru al asociației, adică mai puțin de 2/3, și ca urmare reieșind din prevederile pct. 13.6 al Statului ACC nr. 55/537 adunarea nu a fost deliberativă. (f.d.160)

Prin urmare, în baza pct. 13.5 a Statutului ACC nr. 55/537, locatari prezenți au fost informați despre necesitatea reconvocării repetate a acesteia în termen de cel puțin 10 zile, maxim 30 zile de la cea convocată. Astfel, s-a indicat că consiliul va asigura convocarea și informarea locatarilor/proprietarilor despre ziua, ora și locul petrecerii Adunării generale repetate.

Ulterior, Consiliul ACC nr. 55/537 a stabilit organizarea adunării generale repetate pentru data de 17.12.2022 ora 14.00, în oficiul ACC, iar avizul de reconvocare și chestiunile propuse pe ordinea de zi au fost aduse la cunoștință proprietarilor/membrilor asociației sub semnătură și prin intermediul publicațiilor pe Facebook, etc., ce se confirmă prin semnăturile de pe Listele proprietarilor de apartamente și spații nelocative cu destinație comercială din blocul A, str. *****, ***** și din Blocul B, str. ***** ***** (f.d.165-168)

Astfel, la data de 17.12.2022 a avut loc Adunarea generală a membrilor ACC nr. 55/537 cu participarea a 77 de membri din 151, prin urmare în conformitate cu art. 27 alin. (4) al Legii condominiului în fondul locativ nr. 913-XIV din 30.03.2000, a fost întrunit cvorum necesar pentru deliberarea în chestiunile propuse pe ordinea de zi spre aprobare de către aceasta.

Potrivit extrasului din procesul-verbal nr. 7 al adunării generale al ACC nr. 55/537 s-a constatat că, conform pct.13.5 și pct.13.6 al Statutului ACC nr. 55/537 adunarea generală este deliberativă, fiind aprobată ordinea de zi anunțată, astfel, potrivit pct.3 a fost reales consiliul de administrație ACC nr. 55/537, iar potrivit pct. 5 al procesului verbal sa pus în sarcina Consiliului nou ales aprobarea planului de investiții pentru 2023, cât și majorarea tarifului din 01.03.2023 pentru: deservirea blocului spații locative și nelocative la 2,80 lei/m^2, fondul de rezervă pentru blocul A la 2,50 lei/m^2, fondul de rezervă pentru blocul B la 2,20 lei/m^2, de asemenea lista de state a fost aprobată fără modificări, propunerea a fost votată unanim.

Conform art. 29 alin. (1) al Legii condominiului în fondul locativ nr. 913-XIV din 30.03.2000, consiliul de administraţie al asociaţiei de coproprietari:

a) asigură executarea deciziilor adunării generale;

b) asigură respectarea legislaţiei şi prevederilor statutului asociaţiei;

c) exercită controlul asupra achitării în termen de către membrii asociaţiei a plăţilor obligatorii;

d) întocmeşte devizele anuale de venituri şi cheltuieli, dări de seamă şi le prezintă spre aprobare adunării generale;

e) întocmeşte şi actualizează lista membrilor asociaţiei, ţine lucrările de secretariat, evidenţa contabilă şi întocmeşte dări de seamă;

f) convoacă şi organizează ţinerea adunării generale;

g) îndeplineşte alte obligaţii ce decurg din statutul asociaţiei de coproprietari

Astfel, potrivit procesului-verbal nr. 13 al ședinței membrilor consiliului ACC nr. 55/537 din 26.01.2023, întru executarea chestiunilor abordate și aprobate în cadrul Adunării generale a locatarilor ACC nr. 55/537, s-a hotărât conform pct. 1:- aprobarea listei de state a personalului de administrare și deservire a ACC nr. 55/537 cu majorarea fondului de salarizare cu până la 30% începând cu 01.01.2023; pct. 2 – a fost stabilit tariful pentru cheltuielile de gestiune, și anume, spații locative – 2,80 lei/m^2, spații auxiliare – 7,15 lei m^2, spații nelocative – 3,20 lei/m^2, iar, potrivit pct. 3 a fost majorat fondul de rezervă pentru reparații/îmbunătățiri începând cu 01.02.2023. (f.d.172-175)

Prin urmare, instanța de judecată consideră că argumentele invocate de către reclamant în susținerea poziției sale sunt neîntemeiate și nu pot servi drept temei de admitere a acțiunii, or după cum sus s-a menționat consiliul de administrație ACC nr. 55/537 la ședința din data de 26.01.2023, prin prisma art. 29 alin. (1) al Legii condominiului în fondul locativ nr. 913-XIV din 30.03.2000, a examinat și a aprobat chestiunile abordate în cadrul Adunării generale repetate a locatarilor ACC nr. 55/537 din data de 26.01.2023.

Or, hotărârile Consiliului de administrare al ACC nr. 55/537 din 26.01.2023, mandatul căruia a fost reconfirmat de Adunarea Generală a ACC nr. 55/537 din 17.12.2022, sunt rezultatul subordonării deciziilor adoptate de Adunarea generală și au menirea de a asigura executarea acestora și a altor obligațiuni ce rezultă din statutul asociației. Mai mult ca atât, în condițiile aprobării prealabile a sarcinilor și planurilor economice de către coproprietari în cadrul adunării generale a ACC nr. 55/537, consiliul de administrare asigură executarea hotărârilor adunării generale, precum și adoptă funcționarea condominiului, analiza economică a activității acestea, optimizarea cheltuielilor și planificarea lucrărilor de întreținere curentă a asociației.

Mai mult ca atât, potrivit pct. 14.5 al Statului ACC nr.55/537 și art. 29 alin. (1) al Legii condominiului în fondul locativ nr. 913-XIV din 30.03.2000, consiliul de administraţie al asociaţiei de coproprietari asigură executarea deciziilor adunării generale.

Totodată, instanța de judecată consideră că este neîntemeiat și argumentul reclamantului expus în susținerea poziție sale precum că, hotărârile Consiliului ACC nr. 55/537 din 26.01.2023 au fost votate de persoane care nu ar trebui să se regăsească în componența acestuia, indicând că condominiul este înregistrate doar în privința bunurilor comune din cadrul clădirii cu nr. ***** din str. *****, mun. Chișinău, or în cazul clădirii învecinate cu nr. ***** din str. *****, mun. Chișinău proprietarul clădirii și implicit, a spațiilor și rețelelor comune ale blocului dat este SRL ”Aderent-Grup” și nu proprietarii de încăperi izolate din cadrul blocului locativ.

Astfel, instanța de judecată în susținerea poziției reține că, potrivit deciziei Camerei Înregistrării de Stat din 21.01.2016 privind înregistrarea persoanei juridice și Statutului Asociației în Condominiu nr. 55/537 aprobat la Adunarea generală a fondatorilor asociației, a fost înregistrată ACC nr. 55/537, din complexul caselor de

locuit amplasate pe terenul cu nr. cadastral *****(Bloc A și Bloc B), la inițiativa și cu suportul dezvoltatorului imobiliar beneficiar SRL “Aderent-Grup” în calitate de membru fondator (reprezentant Bloc A) și cu acceptul a 7 membri fondatori (reprezentanți Bloc B).

Iar, prin Actul adițional cu privire la modificările și completările înscrise în Registrul de stat al persoanelor juridice și operate în Statutul ACC nr.55/537 din 20.05.2019, a fost modificat pct. 1.4 al Statutului, potrivit căruia rezultă că, Asociația a fost creată din inițiativa proprietarilor de încăperi și altor bunuri imobiliare, situate pe adresa, mun. Chișinău, str. *****, *****, bloc lit. A și mun. Chișinău, str. *****, *****, bloc. B cu obiectivele comerciale, amplasate pe terenul cu nr. cadastral *****.

De asemenea, instanța de judecată reține că, luând în considerare că acțiunea reclamantului în partea anulării pct. 1-3 al procesului-verbal nr.13 al Consiliului ACC nr. 55/537 din 26.01.2023, declararea nulă a adunării generale repetate a ACC nr. 55/537 din 17.12.2022, declararea nulă a hotărârilor adunării generale repetate și a procesului-verbal nr.7 a ACC nr. 55/537 din 17.12.2022 a fost respinsă, pe cale de consecință urmează a fi respinsă ca fiind neîntemeiată și acțiunea reclamantului în partea anulării ordinelor de încasare în partea majorată a tarifului.

Prin urmare, reieşind din cele sus menţionate instanţa de judecată consideră că argumentele reclamantului ***** expuse în cererea de chemare în judecată și în cadrul ședinței de judecată nu pot servi drept temei de admitere a acţiunii, iar alte argumente pertinente nu au fost prezentate, or potrivit art. 118 alin. (1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Instanţa de judecată de asemenea reţine că în cadrul Hotărârii CEDO Van de Hurk vs. Ţările de Jos din 19.04.1994, Înalta Curte a statuat că motivarea hotărârii nu atestă obligaţia instanţei de a da fiecărui argument un răspuns detaliat.

Concomitent, în cadrul Hotărârii CEDO Balani vs. Spania din 09 decembrie 1994 par. 27, întinderea acestei obligaţii derivând din natura hotărârii şi este determinată de circumstanţele cauzei, instanţa urmând să analizeze toate argumentele importante ale cauzei.

Se atestă că, alte argumente pertinente şi importante pentru obiectul prezentei cauze, nu au fost invocate.

Reieşind din cele sus menţionate, analizând înscrisurile nominalizate, în cumul cu argumentele reclamantului, instanţa consideră necesar a respinge acţiunea înaintată de către ***** împotriva Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/537 cu privire la declararea nulă a pct. 1-3 al procesului-verbal nr. 13 al Consiliului ACC nr. 55/537 din 26.01.2023, declararea nulă a hotărârilor adunării generale repetate a ACC nr. 55/537 din 17.12.2022, declararea nulă a hotărârilor adunării generale repetate și a procesului-verbal nr. 7 a ACC nr. 55/537 din 17.12.2022, anularea ordinelor de încasare în partea majorată a tarifului, ca fiind neîntemeiată.

În conformitate cu art. art. 238-241CPC, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e:

Se respinge cererea de chemare în judecată înaintată de ***** împotriva Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/537 cu privire la declararea nulă a pct. 1-3 al procesului-verbal nr. 13 al Consiliului ACC nr. 55/537 din 26.01.2023, declararea nulă a adunării generale repetate a ACC nr. 55/537 din 17.12.2022, declararea nulă a hotărârilor adunării generale repetate și a procesului-verbal nr. 7 a ACC nr. 55/537 din 17.12.2022, anularea ordinelor de încasare în partea majorată a tarifului, ca fiind neîntemeiată.

Se explică dreptul părților și participanţilor la proces de a solicita hotărârea redactată în cadrul termenului de decădere de 30 de zile.

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

Preşedintele şedinţei, judecătorul — Eduard Galuşceac