Dosarul nr.2a-1678/24, nr. electronic 2-22136256-03-2a-18122024
Prima instanță: Judecătoria Orhei, sediul Central (judecător Vitalie Pîslariuc)

CURTEA DE APEL NORD
DECIZIE

07 octombrie 2025 **municipiul Bălți**

Colegiul Civil și de contencios administrativ
Instanța compusă din:
Președintele completului: Elena Grumeza
Judecătorii: Ivan Parii, Natalia Costaș
Grefier: Olga Topada,

examinând apelul declarat de avocatul Cotună Andrian în interesele Ecaterinei Ciobanu și Valentin Ciobanu împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Central din 10 august 2023, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată inițială înaintată de SRL „Verwaltung", în interesele Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/640, împotriva pârâților Ciobanu Ecaterina și Ciobanu Valentin, cu privire la încasarea datoriei şi cheltuielilor de judecată și cererea chemare în judecată reconvențională depusă de Ciobanu Ecaterina și Ciobanu Valentin, împotriva pârâților SRL „Verwaltung" și Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/640, intervenient accesoriu SRL "Locuință Confortabilă" cu privire la anularea contractului,

a constatat:

Pretențiile reclamantului:

1. La 16 septembrie 2022 reclamanta SRL „Verwaltung", în interesele Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/640 (în continuare A.C.C nr. 55/640) a depus prin intermediul acțiunii oblice cerere de chemare în judecată către Ciobanu Ecaterina și Ciobanu Valentin prin care a solicitat:

- ✓ încasarea în mod solidar de la Ciobanu Ecaterina și Ciobanu Valentin în beneficiul A.C.C nr. 55/640 a datoriei în sumă de 7 374, 72 lei pentru serviciile de gestionare și deservire a fondului locativ și dobânda de întârziere în mărime de 784, 91 lei, în total suma de 8 159, 63 lei;
- ✓ încasarea cheltuielilor de judecată în sumă de 1470 lei.

2. În motivarea acţiunii s-a invocat că, potrivit contractului nr. BE-03052021 din 04 mai 2021 de gestionare şi administrare a condominiului, SRL „Verwaltung" în calitate de administrator a prestat Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/640 în calitate de beneficiar, servicii de gestionare şi deservire fondului locativ a blocurilor

de locuit cât şi locurilor de parcare, situate pe adresa mun. *****. *****, iar beneficiarul urma să achite lunar costului serviciilor oferite de către administrator conform tarifului stabilit în Anexa nr. 2. Din cauza neonorării obligațiilor de plată la data de 31 august 2022 datoria pentru gestionare și administrare a condominiului constituie suma de 121 331, 69 lei, ACC nr. 55/640 devenind de fapt debitorul SRL „Verwaltung".

3. Mai relatează că, SRL „Verwaltung" a prestat servicii de gestionare şi administrare a condominiului, la toţi locatarii blocurilor locative gestionate, care au beneficiat de serviciul prestat şi respectiv au obligația de a achita în termen contravaloarea conform facturilor primite.
4. Reține că, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/640 nu a acționat în judecată consumatorii restanți, inclusiv nu a acționat în judecată pârâții Ciobanu Ecaterina şi Ciobanu Valentin pentru încasarea datoriei în sumă de 7 374,72 lei acumulată până la 31 august 2022. Astfel consideră, că Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/640 a omis exercitarea drepturilor şi acțiunilor sale, fapt care face imposibilă achitarea creanțelor sale faţă de SRL „Verwaltung", devenind de fapt debitor, cu riscul de a nu-şi putea satisface creanța.
5. Potrivit Registrului bunurilor imobile, în calitate de proprietari al apartamentului *****, situat în mun. *****, ***** sunt înregistrați pârâții Ciobanu Ecaterina și Ciobanu Valentin. În baza contului personal deschis la A.C.C nr. 55/640 pe numele pârâților ultimii au acceptat prestarea și au beneficiat de servicii de gestionare și administrare a condominiului în volum deplin, fără întreruperi în conformitate cu normele și tarifele în vigoare. Și în pofida faptului că au fost înștiințați prin intermediul facturilor de plată despre necesitatea achitării serviciilor, au neglijat executarea obligației de achitare a costului serviciilor prestate de gestionare şi administrare a condominiului.
6. Susține că, până în prezent pârâții la somație și la facturile expediate n-au reacționat, nici nu și-au onorat executarea benevolă a obligațiilor contractuale.
7. Alăturat reține că, potrivit pct. 2.14. din contract pârâții urmau să achite lunar suma indicată în facturi până la ultima zi din lună, circumstanță în care reclamantul consideră că este în drept să ceară dobânda de întârziere pentru întârzierea executării obligațiilor pecuniare, în conformitate cu art. 942 alin. (2) Cod civil, în sumă de 784,91 lei.
8. La data de 20 octombrie 2022 Ciobanu Ecaterina și Ciobanu Valentin reprezentați de avocatul Cortună Andrian au depus cerere reconvențională către SRL „Verwaltung" și Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/640 prin care a solicitat:

- ✓ anularea contractului nr. BE-03052021 de gestionare și administrare a condominiului din data de 04 mai 2022.

9. În motivarea cererii reconvenționale s-a invocat că, la 03 aprilie 2017, din inițiativa proprietarilor încăperilor blocurilor locative situate în mun. *****, *****a fost constituită Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/640, a cărei președinte al Consiliului de Administrație, era doamna Oleinic Diana, înregistrată la data de 03 aprilie 2017 în Registrul de Stat al Unităților de Drept. Ulterior, la 30 iunie 2017 în

Registrul Bunurilor Imobile, Ciobanu Ecaterina şi Ciobanu Valentin au fost înregistrați în calitate de proprietari al apartamentului *****situat în mun. *****, *****. Concomitent, au devenit membri a ACC nr. 55/640, cu dreptul de vot cât şi inclusiv cu dreptul de a contesta actele juridice a asociației de coproprietari în condominiu unde este membru.

10. Anterior, la 20 aprilie 2016, între SRL „Locuință Confortabilă" (Gestionar) şi Ciobanu Ecaterina (Investitor şi ulterior Proprietar) a fost încheiat contract de gestiune a proprietății comune iar, la 24 octombrie 2019, între ACC nr. 55/640 în calitate de „Asociație" şi SRL „Locuință Confortabilă" în calitate de „Administrator" a fost încheiat contractul nr. 18 de administrare a condominiului, privind administrarea condominiului blocurilor locative situate în mun. *****, *****, *****.
11. În perioada martie/mai 2022, în cutia poștală, Ciobanu Ecaterina şi Ciobanu Valentin au identificat înscrisuri ce ţin de careva servicii comunale emise de către o companie care se numește eBloc (de iure SRL „Verwaltung"). Astfel au aflat că compania emitentă a pretențiilor de plată (eBloc/SRL „Verwaltung") a semnat un contract de administrare a ACC nr. 55/640 cu noul președinte al asociației, dl Caprina Alexandru, de la care nu a fost posibil de primit nici un răspuns.
12. În continuare relatează că și alţi vecini nu cunosc de schimbarea președintelui Asociației, sau dacă a fost organizată adunarea generală a membrilor asociației, cu adoptarea deciziei de modificare a administratorului condominiului. În circumstanțele expuse consideră, că a fost „confecționat" un proces-verbal al adunării generale a membrilor ACC nr. 55/640, în lipsa majorității votului membrilor, cu înregistrarea acestuia la ASP. Ca urmare, la data de 18 martie 2022, o parte de membri ACC nr. 55/640 au depus la procuratură plângerea în vederea identificării dacă nu sunt prezente componentele infracțiunilor prevăzute de: art. 361, 352[1] Cod Penal, plângere care se află spre examinare la organele de drept.
13. Totodată, invocă că potrivit art. 15 alin. (3) al Legii condominiului în fondul locativ, alegerea modului de administrare a condominiului sau modificarea acestuia se face la adunarea generală a membrilor (reprezentanților) asociaţiei de coproprietari. Conform 26 alin. (1) şi (5) lit. p) al Legii condominiului, adunarea generală a membrilor (reprezentanţilor) asociaţiei de coproprietari este organul superior de conducere al asociaţiei şi se convoacă în modul stabilit de statutul ei. De competența adunării generale a membrilor (reprezentanţilor) asociației de coproprietari ţin: soluţionarea altor chestiuni ce ţin de activitatea asociaţiei.
14. Alăturat, reținând prevederile art. 27 alin.4) și art. 28 alin. 2) al Legii condominiului în fondul locativ, Ciobanu Ecaterina şi Ciobanu Valentin au invocat că, până în prezent nu au fost prezentate acte, decizii adunării generale a ACC nr. 55/640 adoptată cu votul a 2/3 / 51% din locatari prin care să se decidă schimbarea consiliului anterior de administrație, înlocuirea administratorului condominiului.
15. Mai consideră Ciobanu Ecaterina şi Ciobanu Valentin, că este lovit de nulitate relativă contractul nr. BE-03052021 de gestionare şi administrare a condominiului din data de 04 mai 2022 având în vedere că nu a fost adoptată o decizie a Adunării generale a membrilor ACC nr. 55/640.

16. Evocă în continuare că, la materialele cauzei a fost anexat contractul de gestionare și administrare a condominiului nr. 18 din 24.10.2019 încheiat între SRL ”Locuința Confortabilă” și ACC nr. 55/640, potrivit căruia Asociația transmite administratorului administrarea condominiului blocurilor locative situate în *****, *****.
17. De asemenea menționează, că la caz nu a survenit rezilierea contractului de administrare a condominiului nr. 18 din data de 24 octombrie 2019. O eventuală declarație de reziliere a contractului de administrare a condominiului nr. 18 din data de 24 octombrie 2019 remisă de președintele consiliului de administrație al ACC nr. 55/640 nu reprezintă nimic alt ceva decât un act juridic ineficient în contextul în care nu sunt întrunite condițiile pentru rezilierea contractului.
18. Mai reține că, SRL ”Locuința Confortabilă” deține încheiat în mod separat contract de administrare a condominiului cu majoritatea absolută a locatarilor din cadrul complexului locativ în cauză, inclusiv cu Cebotari Ecaterina, iar SRL ”Locuința Confortabilă” achită centralizat serviciile companiei carea asigură deservirea ascesoarelor din cadrul complexului locativ, efectua avansarea plăților către Apă Canal Chișinău, nefiind clare care este legalitatea pretențiilor de plată a reclamantului.
19. Consideră ca fiind lipsit de „obiect” contractul nr. BE-03052021 de gestionare şi administrare a condominiului din data de 04 mai 2022 în contextul în care, la data încheierii acestuia era în vigoare contractul de gestionare şi administrare a imobilului Nr. 18 din 24 octombrie 2019, care la fel avea ca obiect administrarea condominiului din cadrul complexului locativ din str. C. Vârnav.

Poziția instanței de fond:

20. Prin hotărârea judecătoriei Orhei, sediul central din 10 august 2023 s-a admis parțial, cererea de chemare în judecată înaintată SRL „Verwaltung”, prin intermediul acțiunii oblice, în interesele Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/640, către Ciobanu Ecaterina și Ciobanu Valentin, cu privire la încasarea datoriei şi cheltuielilor de judecată.

S-a respins cererea de chemare în judecată reconvențională depusă de Ciobanu Ecaterina și Ciobanu Valentin către SRL „Verwaltung” și Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/640, intervenient accesoriu SRL ”Locuință Confortabilă” cu privire la anularea contractului, ca neîntemeiată.

S-a încasat în mod solidar de la Ciobanu Ecaterina și Ciobanu Valentin în beneficiul Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/640, datoria pentru serviciile de gestionare și deservire a blocului locativ, pentru perioada mai 2021 – iulie 2022, în mărime totală de 6 618,80 lei și dobânda de întârziere în sumă de 577,08 lei. S-a încasat în mod solidar de la Ciobanu Ecaterina, și Ciobanu Valentin în beneficiul SRL „Verwaltung” cheltuielile de judecată în sumă de 270,00 lei, cu titlu de taxă de stat, suma de 1 200,00 lei, cu titlu de asistență juridică.

Solicitarea apelantului:

21. Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, Ciobanu Ecaterina și Ciobanu Valentin reprezentați de avocatul Cotună Andrian a declarat apel nemotivat, prin care a solicitat admiterea apelului, casarea în partea a hotărârii cu emiterea unei noi hotărâri de respingere ca neîntemeiată a acțiunii civile înaintate de SRL „Verwaltung”.

22. La data de 16 noiembrie 2023 reprezentantul apelanților Ciobanu Ecaterina și Ciobanu Valentin, avocatul Cotună Andrian a depus cerere de apel motivată prin care a solicitat admiterea apelului, casarea parțială a hotărârii instanței de fond din 10 august 2023 în partea pretențiilor admise al SRL „Verwaltung" cu emiterea unei noi hotărâri în această latură prin care cererea de chemare în judecată formulată de SRL „Verwaltung" să fie respinsă ca neîntemeiată.

Argumentele părților:

23. În motivarea cererii de apel s-a invocat că, motive de fapt și de drept similare celor din acțiunea reconvențională. Suplimentar s-a invocat că instanța de fond în mod inadmisibil în motivarea soluției a reținut procesul-verbal nr. 2 din 02.02.2021. La fel apelanții nu au participat și cunosc că în cadrul ACC nr. 56/640 nu a fost ținută careva adunare generală a locatarilor prin care să se fi decis constituirea fondurilor speciale ale asociației.
24. Susține că, în instanța de fond de către intimat a fost prezentat procesul-verbal nr. 1 din 02.02.2021 la care a fost anexată o listă a locatarilor care se invocă că au paraticipat la pretinsa adunare generală a locatarilor, care de fapt este un act ineficient și în mod cert falsificat. Totodată nu s-au prezentat argumente care atestă că pretinsa adunare generală a locatarilor nu a fost deliberativă, eficientă, nefiind acumulat numărul necesar de voturi și sunt prezente elemente de falsificare a înscrisului în cauză.
25. Evocă că, în cadrul procesului-verbal nominalizat figurează că din numărul total de voturi 514 după cum se afirmă ar fi participat 276 persoane, în acest sens find prezentată o anexă la procesul-verbal, în total cu 216 pretinse voturi, totodată figurează dublarea voturilor unor locatari, adică se atestă diferite liste care conțin informații haotice cu dublarea locatarilor. La fel în cadrul pretinselor liste a locatarilor care se invocă că au participat la adunarea generală a locatarilor din 02.02.2021 nu este indicată mențiunea că aceasta se referă anume la aceasată pretinsă adunare.
26. Susține că la situația din februarie 2021 Ciprian Alexandru și complicii săi au conșentizat faptul că nu dețin posibilitatea de a organiza o adunare generală a locatarilor la care să participe cel puțin 51% din aceștea, fapt pentrtu care în declarația nr. 1 din 08.02.2021 de acum se face trimitere la decizia Consiliului de adminiatrare ACC nr. 55/640, organ care nu are o astfel de atribuție de a decide rezilierea unui contract de administrare a condominiului, care este compus din doar 5-8 membri.
27. În acest context nu se atestă să fie dovedit că la 02.02.2021 să fi avut loc adunarea generală deliberativă a membrilor ACC prin care s-au aprobat fonduri, cheltuieli speciale a asociației, fiind prezentate liste a locatarilor din care dacă se adună 200 semnături nu este clar în legătură cu ce subiect au fost aplicate când urmau a fi prezentate cel puțin 257 semnături.
28. Falsificarea unui proces-verbal al adunării generae al locatarilor prin prezentarea unui act că ar fi fost asigurat un cvorum, când din listă rezultă că un astfel de cvorum nu a fost asigurat, astfel fiind prezentă situația de nulitate a actului respectiv, care nejustificat a fost reținut de instanță.

29. Invocând prtevederile art. 358 CC, a menționat că o pretinsă adunare generală a locatarilor care nu a fost deliberativă nu poate duce la nașterea drepturilor și obligațiilor civile, inclusiv prin stabilirea în sarcina locatarilor a obligației de achitare unor plăți speciale care urmează a fi aprobate de adunarea generală a locatarilor în modul prevăzut de lege.
30. Susține că, prin simpul calcul matematic este imposibil de stabilit și de înțeles modul de formare a sumei revendicate de SRL „Verwaltung" în mărime de 7374, 72 lei. De altfel, deși instanța în hotărâre a identificat justificarea pretențiilor apelanților referitor la seria de pretenții de plată a reclamantului aferente unor fonduri speciale a asociației, însă sa reținut valența juridicdă a acelul proces verbal din 02.02.2021.
31. La fel, instanța a omis să se expună asupra la argumentele apelanților precum că nu sunt întrunite condițiile pentru exercitarea unei acțiuni oblice, având în vedere că materialul probatoriu nu denotă existența careva creanță a ACC nr. 55/640 față de apelanți.
32. Mai pretinde că reclamantul nu a probat în nici un mod faptul că ACC nr. 55/640 deţine careva datorii faţă de SRL „Verwaltung" care rezultă din neexecutarea de către pârâţii apelanţi a careva pretinse obligaţii faţă de ACC nr. 55/640 (şi în genere că această asociaţie a acumulat careva datorii), or în susţinerea acestui fapt SRL „Verwaltung" exclusiv a prezentat o „Fisa furnizor Verwaltung S.R.L. - Cod 14-6-22/b" care reprezintă un act generat electronic de SRL „Verwaltung" care nici nu este semnat de reprezentanţii SRL „Verwaltung" şi ACC nr. 55/640 în cadrul căruia, figurează trimiterea la o serie de acte. „Factură primită / AAL/ 3896653". „Factura primita / AAL / 3896598"; „Deservire mai iun oficii", „servicii deconectare"; etc., fără însă a fi clară care este la caz relevanţa facturilor în cauză, în ce mod ar fi posibil de identificat că aceste facturi ţin de administrarea condominiului în cadrul ACC nr. 55/560 şi creează o datorie în raport cu această entitate, la fel cum nu este clar de ce pârâţii ar urma să achite efectuarea „deservirii în oficii", „servicii de deconectare" (a altor consumatori?!) cât şi nu este de înţeles motivul pentru care separat de tariful de administrare a condominiului de 1.45 lei pentru 1 m/p spaţiu locativ şi nelocativ care este prevăzut pentru deservirea tehnică a blocului locativ se include și serviciul de întreţinerea sanitară a blocului, sume ce se percep separat ci titlu de „curăţirea ţevii de canalizare"; „deservire debara", etc.
33. Dacă SRL „Verwaltung" afirmă că a „prestat la rândul său servicii de gestionare şi administrare a condominiului la toţi locatarii blocurilor locative gestionate" care este motivul că se solicită încasare de la pârâţii-apelanţi a sumei de 8159, 63 lei în favoarea ACC nr. 55/640, însă se face trimitere la „Ordine de încasare" emise de SRL „Verwaltung" cu indicarea rechizitelor de plată, codului fiscal al companiei în cauză. De facto, cadrul normativ citat denotă că gestionarul condominiului solicită în favoarea sa o eventuală plată justificată pentru administrarea condominiului, fapt ce nu justifică înaintarea acțiunii oblice.
34. În contextul în care se face trimitere la contractul Nr. BE-03052021 de gestionare a condominiului din 04.05.2021, în cadrul acestuia, la pct. 1.1., obiectul contractului, expres figurează menţiunea „în baza prezentului contract Beneficiarul (ACC nr.

55/640) transmite Administratorului (SRL „Verwaltung”) în administrare condominiul situat în mun. *****. *****. MD - 2025". Astfel, se atestă că nu există temei pentru formularea pretenţiilor în ordinea acţiunii oblice având în vedere că nu se invocă o creanţă a ACC nr. 55/640 faţă de pârâţi în contextul în care ultimul nu a prestat în favoarea acestora careva servicii şi nu a emis pe numele acestora careva facturi/ordine de încasare a numerarului.

35. La caz, partea reclamantă/intimată prin acţiunea dedusă judecăţii pretinde la incasarea sumei de 7374,72 lei cu titlu de datorie la serviciul pretins de administrare a condominiului care include serviciile locativ comunale şi ne-comunale omițând să prezinte proba admisibilă prevăzută de lege ce ține de această pretenţie de plată - factura primită de consumator/bonul de plată/ordinul de încasare a numerarului emis de ACC nr. 55/640 / în numele ACC nr. 55/640 din care ar rezulta careva obligaţia plată a pârâţilor intimați fată de ACC nr. 55/640 pentru a exista temei pentru acțiunea oblică.
36. De altfel, așa numitele ordine de înasare a numerarului anexate nu sunt semnate de administratorul pretinsului emitent, nu sunt ștampilate, lipsește dovada că acestea au fost comunicate părților, ca urmare nu există temei de a înainta acțiunea oblică. Ce ține de Fișa clientului este un înscris lipsit de valență juridică, care nu a fost semnat de administratorul SRL „Verwaltung” și de către apelanți.
37. Ptretențiile de plată a SRL „Verwaltung” sunt absolut nejustificate, fiind invenții, iar în cazul în care se va înmulți suma de 103, 09 lei/lunar cu 15 luni după cum invocă intimatul rezultă doar suma de 1546, 35 lei și nu suma de 7374, 72 lei.
38. În perioada în care SRL „Verwaltung” pretinde că a demarat administrarea condominiului, nu a fost reziliat contractul cu un al prestator de servicii SRL ”Locuința confortabilă” care la fel a emis ordine de încasare a numerarului și efectuiază acțiuni de administrare a condaminiului, care deține încheiat în mod seprat contract de administrare a condominiului cu majoritatea obsolută a locatarilor din cadrul complexului locativ inclusiv cu Ciobanu Ecaterina.
39. Mai reține că calculul invocat de SRL „Verwaltung” al dobânzii de întârziere este unul abuziv, deoarece apelanții cad sub incidența noțiunii de consumator, de altfel nu există dovada comunicării apelanților a cărorva facturi spre plată//bonuri, însă se pretinde la încasarea dobânzii de întârziere în baza unor plăți lunare nefiind prezentată dovada punerii în întârziere a pretinsului debitor.
40. Prin referința din 04 martie 2024 intervenientul accesoriu SRL ”Locuință Confortabilă” a susținut cererea de apel declarată de Ciobanu Ecaterina și Ciobanu Valentin, invocând că la caz nu se identifică temeiul pentru exercitarea a acțiunii oblice.
41. În cadrul ședinței instanței de apel, participanții la proces nu s-au prezentat din motive necunoscute instanței. Procedura de citare legală a fost respectată prin intermediul poștei electronice și poștei terestre.
42. Prin urmare, Colegiul Civil ținând cont de prevederile art. 379 alin.2) CPC, a dispus examinarea cauzei în lipsa participanților la proces care au fost înștiințați în mod legal despre data și ora examinării cauzei, or, conform prevederilor art. 102 alin.4[1]

CPC, participanţii la proces înştiinţaţi în mod legal o dată nu pot invoca necitarea lor pentru efectuarea actelor de procedură la o dată ulterioară.

Aprecierea instanței de apel:

43. Analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, temeiurile invocate în apel, examinând înscrisurile, Colegiul judiciar consideră necesar să respingă apelul din următoarele considerente:
44. În conformitate cu art.362 alin.1 CPC, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu prevede altfel.
45. Instanţa de apel constată că Judecătoria Orhei, sediul central a pronunţat dispozitivul hotărârii la 10 august 2023, iar cererea de apel a fost depusă la 28 august 2023, prin urmare în termenul legal.
46. În conformitate cu art. 385 lit. a) CPC instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărârea primei instanţe.
47. În conformitate cu art. 239 CPC al RM, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţa de judecată.
48. Articolul 241 alin. 5) CPC prevede că, în motivarea hotărîrii se indică circumstanţele cauzei, constatate de instanţă, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanţe, argumentele invocate de instanţă la respingerea unor probe, legile de care s-a călăuzit instanţa.
49. Analiza pe care judecătorul o face în legătură cu motivele de fapt şi de drept, care i-au format convingerea în sensul unei anumite soluţii trebuie să fie clară şi simplă, precisă, conchisă şi fermă, să aibă putere de convingere.
50. Această dispoziţie legală a fost adoptată în scopul de a asigura o bună administrare a justiţiei, de a întări încrederea justiţiabililor în hotărârile judecătoreşti şi de a da posibilitatea instanţelor superioare să-şi exercite controlul judecătoresc.
51. Suplimentar, Colegiul remarcă că hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanțele care au importanță la soluționarea cauzei și care au fost verificate în ședința de judecată multilateral, complet și au fost elucidate probele privind circumstanțele constatate ale cauzei. Concluziile privind circumstanțele de fapt ale cauzei se motivează în hotărâre prin probele enumerate în art. 117 CPC, iar în conformitate cu art. 118 alin. (5) CPC, instanța judecătorească (judecătorul) este în drept să propună părților și altor participanți la proces, după caz, să prezinte probe suplimentare și să dovedească faptele ce constituie obiectul probațiunii pentru a se convinge de veridicitatea lor.
52. În conformitate cu prevederile art. 121 Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.
53. Articolul 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, statuează că instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectual, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

54. În temeiul art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii şi admisibilitatea acțiunii.
55. În conformitate cu prevederile art. 118 al-le (1) - (3) Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Partea care nu a exercitat pe deplin obligația de a dovedi anumite fapte este în drept să înainteze instanței judecătorești un demers prin care solicită audierea părții adverse în privința acestor fapte dacă solicitarea nu se referă la circumstanțele pe care instanța le consideră dovedite. Circumstanţele care au importantă pentru soluționarea justă a pricinii sânt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretențiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.
56. În corespundere cu art. 6 paragraful 1 din Convenţia pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale şi jurisprudenţa CtEDO, instanţele de judecată sunt obligate să motiveze hotărârile sale, care vor trebui să conţină circumstanţele cauzei constatate de instanţă, probele pe care se întemeiază concluziile referitor la admiterea sau respingerea acţiunii, alte chestiuni ce au fost soluţionate în cadrul judecării pricinii, legea materială şi/sau procedurală aplicată în cadrul judecării pricinii, argumentele instanţei în caz de respingere a unor probe prezentate de participanţi etc.
57. Conform art. 373 Cod de procedură civilă, (1) Instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. (2) În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. (3) În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanţa de apel se pronunţă în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanţă. (5) Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel. (6) Apelantului nu i se poate crea în propria cale de atac o situaţie mai dificilă decât aceea din hotărârea atacată cu apel, cu excepţia cazurilor când consimte şi când hotărârea este atacată şi de alţi participanţi la proces.
58. Astfel, prevederile legale enunțate în mod expres obligă instanța de apel să verifice circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar invocate de părți şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei și să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.
59. Or, potrivit regulilor unui proces echitabil, reţinîndu-se rolul determinant al concluziilor instanței de apel, ultima are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însuşirea motivelor

instanţei inferioare *(Hirro Balani vs Spaniei, nr. 18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis vs Grecia nr. 21522/93 din 29.05.1997 §43).*

60. Lecturând hotărârea instanței de fond, Colegiul civil o consideră întemeiată, având suport legal următoarele norme materiale.
61. Articolul 5 alin. (1) Cod de procedură civilă declară, că orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.
62. Conform prevederilor art.9 alin.1) Codul civil*,* drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sunt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile.
63. Conform art. 10 alin. (1) Cod civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile şi să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară.
64. Potrivit art. 15 alin. (1) Cod civil, apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.
65. În fapt s-a constat că, la 19 septembrie 2022 reclamanta SRL „Verwaltung” în interesele Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/640 a depus prin intermediul acțiunii oblice cerere de chemare în judecată către Ciobanu Ecaterina și Ciobanu Valentin prin care a solicitat încasarea în mod solidar de la Ciobanu Ecaterina și Ciobanu Valentin în beneficiul A.C.C nr. 55/640 a datoriei în sumă de 7 374, 72 lei pentru serviciile de gestionare și deservire a fondului locativ și dobânda de întârziere în mărime de 784, 91 lei, în total suma de 8 159, 63 lei și încasarea cheltuielilor de judecată în sumă de 1470 lei.
66. Alăturat, la data de 20 octombrie 2022, pârâții Ciobanu Ecaterina și Ciobanu Valentin reprezentați de avocatul Cortună Andrian au depus cerere reconvențională către SRL „Verwaltung” și Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/640 prin care a solicitat anularea contractului nr. BE-03052021 de gestionare și administrare a condaminiului din data de 04 mai 2022.
67. Fiind investită cu examinarea cauzei în fond, prima instanță prin hotărârea din 10 august 2023 a ajuns la concluzia de a admite parțial acțiunea civilă înaintată de SRL „Verwaltung”, totodată fiind respinsă ca neîntemeiată cererea reconvențională formulată de Ciobanu Ecaterina și Ciobanu Valentin privind anularea contractului.
68. Nefiind de acord cu hotărârea instanței de fond, Ciobanu Ecaterina și Ciobanu Valentin au contestat-o cu apel.
69. Raportând dispozițiile normelor suscitate la circumstanțele cauzei, evaluând soluția primei instanţe prin prisma raționalismului pretențiilor înaintate în raport cu circumstanțele de fapt și de drept invocate, instanța de apel consideră că concluzia instanței de fond este una corectă, din următoarele raționamente.
70. Conform art. 1 din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30.03.2000 (în vigoare la momentul constituirii situației juridice), condominiul reprezintă un complex unic de bunuri imobiliare, ce include terenul în hotarele stabilite şi blocurile

(blocul) de locuinţe, alte obiecte imobiliare amplasate pe acesta, în care o parte, constituind locuinţele, încăperile cu altă destinaţie decît aceea de locuinţă, se află în proprietate privată, de stat sau municipală, iar restul este proprietate comună indiviză.

71. Potrivit art. 15 din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30.03.2000, pentru asigurarea exploatării clădirii cu mai multe locuinţe, utilizarea locuinţelor şi proprietăţii comune în condominiu, efectuarea altor operaţii legate de activitatea economico-financiară, proprietarii sînt în drept de sine stătător să aleagă modul de administrare a proprietăţii imobiliare. (2) Administrarea condominiului poate fi efectuată: a) de către proprietari nemijlocit, în cazurile în care condominiul include cel mult patru proprietari cărora le aparţin cel mult patru locuinţe (încăperi); b) *de către asociaţia de coproprietari de sine stătător sau prin transmiterea acestor funcţii (parţial sau integral), pe bază de contract, unei persoane fizice sau juridice autorizate*, în modul stabilit, să îndeplinească aceste funcţii. (3) Alegerea modului de administrare a condominiului sau modificarea acestuia se face la adunarea generală a membrilor (reprezentanţilor) asociaţiei de coproprietari.
72. Reieșind din formele de organizare a condominiului prevăzute la art. 15 alin.(2) din Legea nr.913 din 30.03.2000, cu raportare la numărul de coproprietari ai imobilului, rezultă posibilitatea administrării la caz a condominiului de către asociaţia de coproprietari de sine stătător sau prin transmiterea acestor funcţii (parţial sau integral), pe bază de contract, unei persoane fizice sau juridice autorizate, în modul stabilit, să îndeplinească aceste funcţii, fiind inadmisibilă administrarea nemijlocită de către proprietarii blocului locativ.
73. Potrivit art. 21 din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30.03.2000, asociaţia de coproprietari este obligată: a) să asigure executarea prevederilor legii condominiului în fondul locativ, altor acte normative şi ale statutului asociaţiei; b) să încheie, în numele proprietarilor, contracte cu prestatorii de servicii comunale şi, în baza acestora, contracte cu proprietarii/chiriaşii locuinţelor sau, după caz, să asigure procesul de încheiere a contractelor între prestatorii de servicii şi proprietarii/chiriaşii locuinţelor; c) să asigure executarea de către toţi membrii asociaţiei a obligaţiilor lor privind întreţinerea şi reparaţia bunurilor imobiliare din condominiu; d) să asigure starea tehnico-sanitară cuvenită a bunurilor comune din condominiu; e) să asigure respectarea intereselor tuturor membrilor asociaţiei la stabilirea condiţiilor şi modului de posedare, folosire şi dispunere de proprietatea comună, la repartizarea între proprietari a cheltuielilor pentru întreţinerea şi reparaţia bunurilor comune din condominiu; f) să reprezinte, în cazurile prevăzute de legislaţie şi de statutul asociaţiei, interesele membrilor asociaţiei în raporturile cu persoanele fizice şi juridice.
74. Conform prevederilor art. 22 alin.1) și alin.4) Legea condominiului în fondul locativ, membri ai asociaţiei de coproprietari sînt toţi proprietarii locuinţelor (încăperilor) din condominiu. Persoanele care procură locuinţe (încăperi) în condominiu, după înfiinţarea asociaţiei de coproprietari, devin membri ai acesteia imediat după dobîndirea de către ei a dreptului de proprietate asupra locuinţei (încăperii).

75. În acord cu prevederile art.51 alin.(1) din Legea nr. 75 din 30 aprilie 2015 cu privire la locuinţe, prestarea şi achitarea serviciilor comunale şi necomunale pentru proprietari sau locatari se efectuează în baza contractelor încheiate direct între prestatorii de servicii şi proprietari sau locatari. În cazul în care contractul, din motive tehnice, nu poate fi încheiat direct cu proprietarii/locatarii, acesta se încheie între prestatorii de servicii şi administrator (asociaţia de proprietari în condominiu), care, la rândul său, încheie contracte cu fiecare proprietar/locatar.
76. Ab initio, instanța de apel reține că în conformitate cu art. 774 alin. 1) Cod civil, în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face.
77. Potrivit art. 776 Codul civil, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.
78. Conform art. 858 alin. (1), (2) Cod civil, temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.
79. Potrivit pct. 17, 18 din Hotărîrea Guvernului nr. 191 din 19 februarie 2002, despre aprobarea Regulamentului cu privire la modul de prestare şi achitare a serviciilor locative, comunale şi necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor şi condiţiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire şi alimentare cu apă, plăţile pentru serviciile locative, comunale şi necomunale se percep de la proprietarii, chiriaşii şi locatarii caselor individuale, apartamentelor/încăperilor locuibile în cămine şi încăperilor nelocuibile din bloc conform contractelor, în baza conturilor (bonurilor) lunare respective pentru fiecare tip de serviciu, eliberat de furnizori gestionari sau prestatorii de servicii. Achitarea plăţilor se efectuează de către proprietarii, chiriaşii şi locatarii caselor individuale, apartamentelor/încăperilor locuibile în cămine şi încăperilor nelocuibile din bloc, de regulă, prin instituţiile bancare şi oficiile poştale, dacă în contractele încheiate nu este prevăzut altceva.
80. Din materialul probator anexat la materialele cauzei rezultă că, apelanții Ciobanu Ecaterina și Ciobanu Valentin sunt proprietarii bunului imobil - *****, amplat în mun. *****, *****, fapt confirmat prin datele conținute în extrasul din Registrul bunurilor imobile (f.d.13).
81. Totodată, din materialele cauzei s-a stabilit că, blocul locativ situat în mun. *****, *****, este administrat de către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/640.
82. Potrivit art. 20 din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30.03.2000, (1) În cazul în care asociaţia de coproprietari, prin activitatea sa, nu încalcă drepturile şi interesele proprietarilor apărate de lege, ea are dreptul:

a) să încheie contracte de gestionare şi/sau deservire a proprietăţii comune, ce aparţine asociaţiei de coproprietari, cu orice persoană fizică sau juridică, indiferent de forma de proprietate, în conformitate cu legislaţia;

b) să organizeze deservirea de sine stătătoare a bunurilor imobiliare în condominiu;

c) să întocmească devizul anual de venituri şi cheltuieli, inclusiv cheltuieli pentru exploatarea, reparaţia şi reconstrucţia proprietăţii comune, defalcări speciale în fondul de

rezervă pentru lichidarea consecinţelor calamităţilor naturale posibile, precum şi cheltuieli pentru alte scopuri, prevăzute de prezenta lege şi de statutul asociaţiei;

d) să stabilească pentru fiecare proprietar cuantumul plăţilor obligatorii conform cotei de participare;

e) să execute lucrări şi să presteze servicii membrilor asociaţiei;

f) să beneficieze de credite bancare în modul şi condiţiile prevăzute de legislaţie;

g) să aibă în proprietate încăperi în condominiu;

h) să plătească cu mijloacele de pe conturile sale serviciile prestate şi lucrările executate în baza contractelor încheiate;

i) să vîndă, să schimbe, să dea în arendă organizaţiilor comerciale şi necomerciale şi cetăţenilor utilajul, inventarul şi alte valori materiale, precum şi să le treacă la pierderi de la balanţa asociaţiei, dacă acestea sînt uzate fizic sau învechite moral, în modul stabilit de legislaţie;

j) în conformitate cu normele şi regulile de construcţie, să execute suprazidirea, reconstrucţia cu/sau fără demolarea obiectelor din proprietatea comună sau încăperilor din condominiu;

k) să primească în folosinţă pe termen nelimitat sau să dobîndească în proprietate terenuri pentru construcţia caselor de locuit, acareturilor şi altor construcţii şi pentru exploatarea lor ulterioară;

l) să efectueze alte acţiuni şi să încheie tranzacţii ce corespund scopurilor asociaţiei, în conformitate cu legislaţia;

m) în cazul neexecutării de către proprietari/chiriaşi a obligaţiilor lor privind participarea la cheltuielile comune, să sesizeze instanţa de judecată în vederea stingerii plăţilor obligatorii;

n) în modul stabilit de legislaţie, să ceară de la proprietari/chiriaşi repararea integrală a pagubelor pricinuite asociaţiei în urma neachitării plăţilor obligatorii pentru serviciile comunale, întreţinerea şi reparaţia proprietăţii comune din condominiu şi neparticipării la alte cheltuieli comune;

o) în cazul în care efectuează de sine stătător deservirea sistemelor, din interiorul clădirii, de alimentare cu apă rece şi apă caldă, de canalizare, încălzire şi de alimentare cu energie electrică, să ceară de la întreprinderile prestatoare de servicii compensarea cheltuielilor pentru deservirea tehnică a acestor sisteme.

83. Probatoriul cauzei denotă cu certitudine că, conform procesului-verbal nr. 2 al adunării generale a ACC nr. 56/640 din 02 februarie 2021, a avut loc adunarea generală, cu următoare ordine de zi: 1) Alegerea președintelui adunării și secretarului adunării; 2) Rezoluțiunea contractului SRL ”Locuință Confortabilă”; 3) Contractarea companiei SRL ”Verwaltung”; 4) Introducerea fondului de rezervă, asistență juridică etc. (f.d. 153-155, Vol.I)
84. Astfel, conform procesului-verbal nr. 2 al adunării generale a ACC nr. 56/640 din 02 februarie 2021, s-a hotărât la pct. 2): Rezoluțiunea contractului SRL ”Locuință Confortabilă”, iar potrivit pct. 3) s-a hotărât: Contractarea companiei SRL ”Verwaltung”, iar la pct. 4) s-a hotărât: Introducerea fondului de rezervă, asistență juridică etc.

85. În această ordine de idei, în baza Contractului nr.BE-03052021 din 04 mai 2021, Asociația de coproprietari în condominiu nr. 55/640 în calitate de Beneficiar și S.C. „Verwaltung" SRL în calitate de Administrator, au încheiat contractul de gestionare și administrare a condominiului (f.d.14-18).
86. Conform Obiectului contractului,, pct. 1.1. Beneficiarul transmite Administratorului în administrare condominiului situate în mun. *****, *****.
87. În scopul realizării obiectului prezentului contract, conform pct.1.2., Administratorul va exercita în numele Beneficiarului lucrările de administrare, gestionare și deservire a condominiului (blocului) conform normelor în vigoare a Republicii Moldova și prevederilor prezentului contract.
88. Conform pct. 3.1. „Drepturile și obligațiile Administratorului,, Administratorul va respecta deciziile organelor de conducere a Beneficiarului.
89. Potrivit anexei nr. 2 la contractul nr. BE-03052021 din 04 mai 2021, părțile au convenit că, costul serviciilor oferite pentru administrarea/deservirea blocului cât și a locurilor de parcare, situate pe adresa *****, conform contratului nr. BE-03052021 din 04 mai 2021, provin din administrarea și gestionarea condominiului, evidența financiară, deservirea tehnică a sistemelor de alimentare cu apă în locurile de uz comun, deservirea tehnică a sistemelor de alimentare cu energie electrică în locurile de uz comun, întreținerea sanitară a blocului, salubrizarea și întreținerea terenului aferent, asistența juridică. (f.d. 22).
90. Reieșind fișa clientului pentru perioada iunie 2021 – august 2022, pentru serviciile prestate la locul de consum-apartamentul *****din mun. *****, str. ***** (proprietar Ciobanu Ecaterina, Ciobanu Valentin), rezultă că s-a înregistrat o datorie în sumă totală de 7 374,72 lei (f.d. 29).
91. Drept urmare, prin notificarea-somația nr. 151 expediată către proprietarul bunului nominalizat, Ciobanu Ecaterina, administratorul și gestionarul condominiului S.C. „Verwaltung" SRL a solicitat achitarea datoriei restante, în termen de 10 zile calendaristice de la data recepționării (f.d. 24), somație care a fost lăsată fără răspuns fapt ce a generat prin prisma prevederilor acțiunii oblice înaintarea prezentei acțiuni în judecată.
92. La cacest capitol Colegiul reliefă că, proprietarul trebuie să se comporte cu bună-credinţă şi să respecte interesele legitime ale celorlalţi proprietari în raporturile dintre ei şi în raporturile sale cu asociaţia.
93. De altfel, proprietarul din condominiu răspunde pentru unitatea sa, iar asociaţia răspunde pentru părţile comune. Răspunderea asociaţiei pentru părţile comune reprezintă o cheltuială care se repartizează proprietarilor din condominium.
94. Reiterând normele de drept citate supra și reieșind din prevederile art. art. 500 alin. (6) și 548 Cod civil, apelanții au sarcina plății pentru întreținerea proprietății și pentru achitarea serviciilor de gestionare și deservire a fondului locativ, ultimii fiind subiecții plăților serviciilor livrate.
95. În corespundere cu art. 25 din Legea serviciilor publice de gospodărire comunală nr. 1402- XV din 24 octombrie 2002, Persoanele fizice şi juridice care beneficiază de servicii publice de gospodărie comunală sînt obligate să achite contravaloarea

serviciilor prestate, conform facturilor primite, în termenul prevăzut de contractul încheiat între operator şi consumator.

96. Potrivit art. 1375 alin. (1) Cod civil, prin contractul de prestări servicii, o parte (prestator) se obligă să presteze celeilalte părţi (beneficiar) anumite servicii, iar aceasta se obligă să plătească retribuţia convenită.
97. Aici Colegiul mai reține că, prestarea serviciilor este efectuată în temeiul conturilor personale deschise pe numele pîrîţilor. În caz de prestare a serviciilor publice de gospodărie comunală în lipsa contractelor încheiate cu consumatorii (proprietarii, chiriaşii şi locatarii apartamentelor, casei individuale de locuit, încăperilor locative în cămine şi încăperilor nelocative), aceştia sunt obligaţi să achite contravaloarea serviciilor prestate, conform facturilor primite.
98. Prin urmare, în caz de prestare a serviciilor publice de gospodărie comunală, indiferent de faptul dacă a fost sau nu încheiat contract în acest sens, consumatorii urmează să achite serviciile prestate. Or, lipsa unui contract scris nu scuteşte consumatorul de obligaţia de a achita serviciul prestat.
99. La caz, s-a stabilit că S.C. „Verwaltung” SRL în temeiul relațiilor sale reglementate prin norme legale și-a onorat obligațiile asumate, prestând serviciile conform prevederilor contractuale, iar, apelanții Ciobanu Ecaterina și Ciobanu Valentin, deși au beneficiat de serviciile locativ-comunale, nu au achitat plățile pentru serviciile prestate, acumulând datorii pentru consumul serviciilor locativ-comunale pentru perioada iunie 2021-august 2021 fapt confirmat prin Fișa client.
100. Prin urmare, reieșind din raportul obligațional stabilit între părți, instanța de fond just a încasat în mod solidar de la Ciobanu Ecaterina și Ciobanu Valentin în beneficiul Asociației de Proprietari în Condominiu nr. 55/640, costul serviciilor prestate și neachitate, la caz sumele pretinse de reclamantul SRL „Verwaltung” în interesele Asociației de Proprietari în Condominiu nr. 55/640 fiind justificate prin probele administrate la materialele cauzei, or, apelanții fiind beneficiari de servicii de gestionarea și deservirea fondului locativ, potrivit actelor cauzei au avut sarcina plății acestora.
101. Totodată, Colegiul notează că apelanții nu au prezentat nici o probă a faptului că SRL „Verwaltung” nu ar fi prestat efectiv serviciile ce au constituit obiectul contractului nr. BE-03052021 din 04 mai 2021.
102. În temeiul art. 942 alin. (1) și (2) Cod civil, în cazul în care o sumă de bani nu este plătită la scadență, creditorul are dreptul la dobândă de întârziere pentru suma respectivă din data imediat următoare scadenței plății până la data în care s-a efectuat plata, la rata prevăzută la alin.(2) ori la o altă rată prevăzută de dispozițiile legale speciale. 53. Rata dobânzii de întârziere este egală cu rata prevăzută la art.874 plus 5 puncte procentuale pe an, în cazul în care debitorul este un consumator, sau 9 puncte procentuale pe an, în celelalte cazuri. Cu toate acestea, dacă înainte de scadenţă obligaţia pecuniară era purtătoare de dobândă prevăzută de contract, în scopul determinării ratei dobânzii de întârziere, creditorul poate înlocui rata prevăzută la art.874 cu rata dobânzii prevăzute de contract.

103. În contextul normei de drept citate supra, Colegiul reține drept întemeiată soluția instanței de fond privind încasarea dobânzii de întârziere în mărime de 577, 08 lei, or, reclamantul este îndreptățit de a pretinde inclusiv și la încasarea dobînzii de întîrziere, or, creditorul are dreptul la dobândă de întârziere din data imediat următoare scadenţei plăţii.
104. Totodată, raportând criticile aduse hotărârii contestate în apelul declarat la circumstanțele speței și normele de drept, Colegiul apreciază ca fiind întemeiată concluzia instanței de fond privind respingerea cererii reconvenționale formulate de Ciobanu Ecaterina și Ciobanu Valentin, împotriva pârâților SRL „Verwaltung" și Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/640, intervenient accesoriu SRL "Locuință Confortabilă" cu privire la anularea contractului de gestuionare și admnistrare a condominiului din 04 mai 2022.
105. La acest capitol Colegiul relevă că, potrivit prevederilor art.308 Cod civil, actul juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile.
106. Conform art.309 alin.4) Cod civil, actul juridic multilateral este manifestarea de voinţă a trei sau a mai multe părţi.
107. În baza prevederilor art.327 alin.(1) Cod civil, actul juridic este nul dacă nulitatea sancționează încălcarea unei dispoziții legale prin care se ocrotește un interes general (nulitate absolută).
108. La caz, se reține că nulitatea este o sancțiune de drept civil, care desființează actul juridic atunci când a fost încheiat cu încălcarea condițiilor de validare (de fond sau de formă) stabilit prin lege, iar cauza de nulitate există în momentul încheierii actului juridic și constă în nerespectarea unei condiții legale referitoare la încheierea valabilă a actului.
109. Nulitatea este sancțiunea care se aplică în cazul în care la încheierea actului juridic civil nu se respectă condițiile de valabilitate. Nulitatea este mijlocul prevăzut de lege pentru a asigura respectarea condițiilor de valabilitate a acului juridic. În măsura în care un act juridic concret nu respectă aceste condiții, el este lipsit de efectele sale prin intermediul nulității.
110. Conform prevederilor art.328 alin.1) Cod civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atât pe cale de acțiune, cât și pe cale de excepție, de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanților la proces. (2) Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părțile actului lovit de nulitate sau succesorii acestora. (3) Atât acțiunea în constatare a nulității absolute, cât și excepția de nulitate absolută sânt imprescriptibile. Cu toate acestea, se prescriu în termen de 10 ani acțiunile privind aplicarea efectelor nulității absolute conform art.331, indiferent dacă sânt introduse împreună cu acțiunea în constatare a nulității absolute sau după admiterea acestei acțiuni.
111. Potrivit prevederilor art.334 alin.1) Cod civil, actul juridic sau clauza care contravin vădit ordinii publice sau bunelor moravuri sânt nule. (2) Actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziții legale imperative sânt nule sau anulabile dacă această

sancțiune este prevăzută expres de dispoziția legală încălcată (nulitatea expresă). (3) Actul juridic sau clauza care contravine unei dispoziții legale imperative ce nu prevede expres sancțiunea nulității sânt nule sau anulabile dacă această sancțiune trebuie aplicată pentru ca scopul dispoziției legale încălcate să fie atins (nulitatea virtuală). (4) Dispozițiile prezentului articol se aplică în măsura în care dispoziția legală încălcată nu stabilește o altă consecință a încălcării sale decât nulitatea actului juridic sau a clauzei. (5) Încălcarea dispoziției imperative a actului normativ subordonat legii poate fi invocată ca temei de nulitate a actului juridic doar în măsura în care dispoziția respectivă întrunește cerințele art. 1 alin. (2) și ale art. 4.

112. În contextul prevederilor reținute, Colegiul notează că cauzele nulității absolute includ cazul când pretinsul act juridic: (i) contravine vădit ordinii publice sau bunelor moravuri (art. 334 alin.(1)); (ii) contravine unei norme imperative la care norma atașează în mod expres o asemenea sancțiune (art. 334 alin.(2)); (iii) contravine unei norme imperative la care ar trebui să se atașeze o asemenea sancțiune, fiindcă norma fără echivoc ocrotește un interes general, și nu doar particular (art. 334 alin.(3) coroborat cu art. 327 alin.(1)).
113. Colegiul reține că, apelanții au invocat drept temei de anulare a contractului nr. BE-03052021 de gestionare și administrare a condaminiului din data de 04 mai 2022, faptul falsificării procesului-verbal al adunării generale a locatarilor din 02.02.2021 prin care la pct. 3) s-a hotărât Contractarea companiei SRL ”Verwaltung”.
114. Aici Colegiu atestă că, decizia adunării generale al Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/640 prin care s-a decis Rezoluțiunea contractului cu SRL ”Locuință Confortabilă” și Contractarea companiei SRL ”Verwaltung” în scopul gestionării și administrării condominiului, nu a fost modificată sau anulată până în prezent, respectiv această rămâne a fi valabilă și produce efecte juridice depline.
115. În atare circumstanțe, în lipsa unor probe sau acte judecătorești care ar aduce atingere valabilității procesului-verbal al adunării generale a locatarilor din 02.02.2021 prin care s-a decis contractarea companiei SRL ”Verwaltung” în scopul gestionării și administrării condaminiului, contractul de gestionare și administrare a condominiului din 04 mai 2022 rămâne a fi valabil.
116. Prin urmare, pretenția formulată în cererea reconvențională privind anularea contractului nr. BE-03052021 de gestionare și administrare a condominiului din data de 04 mai 2022 încheiat între SRL „Verwaltung” și Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/640 nu poate fi admisă și reținută, întrucât nu sunt incidente cazurile prevăzute de lege care atrag o asemenea sancțiune.
117. Referitor la argumentele reținute în cererea de apel precum că, la caz nu se identifică temei pentru exercitarea la caz a acțiunii oblice ținând cont de faptul că nu se invocă o creanță a Asociației față de apelanți, și o creanță al S.C. „Verwaltung” SRL față de Asociație, Colegiul civil reține următoarele.
118. Conform prevederilor art. 829 Cod Civil, (1) Creditorul a cărui creanţă este certă, lichidă şi exigibilă poate, în numele debitorului său şi independent de voinţa acestuia, exercita drepturile şi acţiunile acestuia în cazul în care debitorul, în dauna creditorului, refuză sau omite să le exercite. (2) Creditorul nu poate exercita

drepturile şi acţiunile care sînt exclusiv personale ale debitorului. (3) Creanţa trebuie să fie lichidă şi exigibilă cel tîrziu la momentul examinării acţiunii. (4) În raporturile dintre creditorul care acţionează pe cale oblică şi debitorul său se aplică în mod corespunzător dispoziţiile privind reprezentarea legală.

119. Reiterând norma de drept citată supra Colegiul atestă că, acţiunea oblică este acea acţiune în justiţie prin care creditorul exercită drepturile şi acţiunile debitorului său atunci când acesta refuză sau omite să şi le exercite. Această acţiune se mai numește indirectă, pentru faptul că este exercitată de către creditor în locul debitorului său, dar care are același rezultat ca şi cum ar fi fost exercitată de debitor. Astfel, dacă debitorul are dreptul să intenteze o acţiune în revendicarea unui bun sau pentru plata unei creanţe, dar neglijează să-şi exercite dreptul, atunci pe calea acţiunii oblice o va face creditorul, în numele debitorului, deci indirect.
120. Deci, acţiunea oblică trebuie privită nu ca o acţiune dată creditorului, ci ca o modalitate de manifestare a oricărei acţiuni aparţinând debitorului în situaţia în care este exercitată în numele acestuia de către creditor. Propriu-zis, nu acţiunea este oblică, ci calea de exercitare a sa este oblică, deoarece presupune substituirea debitorului prin creditorul său.
121. De altfel, acţiunea oblică este o acţiune individuală, în sensul că creditorul mai diligent o poate intenta el singur, apărând în instanţă drepturi străine, ale debitorului, referitor la care are un interes propriu.
122. Astfel, în cazul în care s-a constat că, apelanților Ciobanu Ecaterina și Ciobanu Valentin li s-a prestart servicii publice de gospodărie comunală în temeiul conturilor personale deschise pe numele său, ultimii au acceptat prestarea serviciilor comunale, astfel fiind beneficiari ai prestațiilor acordate, și nu au contestat facturile recepţionate, cât şi calitatea şi volumul serviciilor prestate, având calitatea de consumator a serviciilor locativ-comunale, rezultă că ultimii şi-au asumat obligaţia de a achita pentru serviciile prestate.
123. Respectiv, în cazul în care prin contractul gestionare și administrare a condominiului nr.BE-03052021 din 04 mai 2021, S.C. „Verwaltung" SRL în calitate de administrator al condominiului situat în mun. *****, *****, a exercitat în numele beneficiarului Asociația de coproprietari în condominiu nr. 55/640 lucrările de gestionare și deservire a condominiului, ultimul în temeiul contractului nominalizat în calitate de gestionar al condominiului a fost îndreptățit de a înainta prezenta acțiune, inclusiv prin prisma prevederilor acțiunii oblice.
124. Totodată, Colegiul reiterează că punctul 2.13 al contractului stiluează că „*Proprietarii* condominiului menționat în punctul 1.1 din prezentul Contract, *se obligă să achite*, din data emiterii facturii până la data de 31 a lunii curente, tariful stabilit în Anexa nr. 2 a prezentului contract, pentru administrarea/deservirea blocului locativ." Astfel, această clauză prevede o obligație directă a proprietarilor față de o entitate, dar nu precizează explicit către cine se efectuează plata (ACC sau Administratorul).
125. Însă, prin coroborare cu celelalte prevederi ale contractului (în special punctele 1.2, 2.3 și 2.13), se desprinde următoarea concluzie certă: deși plata este efectuată de

proprietari, contractul nu indică faptul că creanța (dreptul de a primi banii) aparține Administratorului. Or, administratorul prestează servicii în numele ACC/Beneficiarului, potrivit pct. 1.2. al contractului, fiind intermediar în colectarea plăților – pct. 2.3.

126. Colegiul denotă că S.C. „Verwaltung" SRL nu are calitate de creditor propriu în raport cu proprietarii apartamentelor, iar prin urmare creditorul obligației de plată este Asociația de coproprietari în condominiu (ACC), iar Administratorul (S.C. „Verwaltung" SRL) are doar rol de gestionar/mandatar, fiind la rîndul său remunerat de ACC pentru prestarea acestor servicii de gestionare și administrare a blocului. Chiar dacă facturile sunt emise de Administrator, acesta acționează ca reprezentant al ACC, nu în nume propriu.
127. Reiterînd cele expuse, Colegiul conchide cert că S.C. „Verwaltung" SRL este în drept de a depune prezenta cerere de chemare în judecată în interesele ACC, inclusiv în calitate de reprezentat al acestei entități.
128. Ce ține de argumentul apelanților precum că în perioada în care se pretinde că S.C. „Verwaltung" SRL a demarat administrarea condominiului, nu a fost reziliat contractul cu un alt prestator și anume cu SRL "Locuință Confortabilă, Colegiul cicil le va da o apreciere critică.
129. Or, prin procesul-verbal al adunării generale a locatarilor din 02.02.2021 s-a decis Rezoluțiunea contractului cu SRL "Locuință Confortabilă", iar prin declarația nr. 1 din 08 februarie 2021, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/640, a declarat rezoluțiunea contractului nr. 18 din 24 octombrie 2019, încheiat SRL "Locuință Confortabilă" (f.d. 99, vol.I)
130. De altfel, prin notificările din 24 februarie 2021 și din 23 aprilie 2021, administratorul Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/640, a notificat SRL "Locuință Confortabilă" privitor la rezoluțiunea contractului nr. 18 din 24 octombrie 2019.(f.d. 102, 105, vol.I).
131. În această ordine de idei, Colegiul apreciază cu certitudine caracterul formal al argumentelor apelanților, care nu generează opozabilitate instanței atât timp cât aceste argumente nu au fost confirmate prin alte probe relevante și admisibile.
132. Conform prevederilor art. 94 alin. (1) CPC, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului - proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.
133. Prin urmare, în cazul în care acțiunea înaintată de S.C. „Verwaltung" SRL în interesele Asociației de coproprietari în condominiu nr. 55/640 a fost admisă integral, iar cererea reconvențională formulată de Ciobanu Ecaterina și Ciobanu Valentin a fost respinsă, instanța de fond just a încasat în mod solidar de la ultimii în beneficiul S.C. „Verwaltung" SRL cheltuielile de judecată.
134. Astfel, analizând întregul material probator administrat în cauză, prin prisma criticilor invocate de către apelant, Colegiul civil consideră soluția instanței de fond ca fiind întemeiată și legală.

135. Drept urmare, completul decelează că, apelantul nu a invocat nici un argument plauzibil în vederea justificării netemeiniciei hotărârii instanței de fond din 10 august 2023, circumstanță care evidențiază caracterul declarativ al acestuia, lipsit de conținut și evidențiază simplul fapt al dezacordului apelantului cu soluția dată de instanței inferioare, precum și lipsa temeiurilor legale de declarare a apelului.
136. Reieşind din cele expuse, instanța de apel, ajunge la concluzia că apelul declarat de avocatul Cotună Andrian în interesele lui Ciobanu Valentin și Ciobanu Ecaterina urmează a fi respins, iar hotărârea primei instanţe - menţinută.
137. În temeiul art. 385 lit. „a” CPC al RM, Colegiul civil

Decide:

Respinge apelul declarat de avocatul Cotună Andrian în interesele Ecaterinei Ciobanu și Valentin Ciobanu;

Menține fără modificări hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul Central din 10 august 2023 emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată inițială înaintată de SRL „Verwaltung”, în interesele Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/640, împotriva pârâților Ciobanu Ecaterina și Ciobanu Valentin, cu privire la încasarea datoriei şi cheltuielilor de judecată și cererea chemare în judecată reconvențională depusă de Ciobanu Ecaterina și Ciobanu Valentin, împotriva pârâților SRL „Verwaltung” și Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/640, intervenient accesoriu SRL ”Locuință Confortabilă”, cu privire la anularea contractului.

Decizia este definitivă cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele completului,
judecător **Elena Grumeza**

Judecătorii **Ivan Parii** **Natalia Costaș**