Prima instanţă: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. Petru Harmaniuc)
Dosarul nr. 2rc-208/24
(2-21080418-02-2rc-04072024)

D E C I Z I E

17 octombrie 2024 mun. Chişinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău în componenţa:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Ana Panov
Judecătorii Natalia Mămăligă și Ala Malîi

examinând, fără citarea părţilor, recursul declarat de recurenta SRL"AUTOMAX", împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 mai 2024, prin care s-a respins cererea executorului judecătoresc Ion Iachim cu privire la explicarea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 27 octombrie 2022, adoptată în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.55/631 din Chișinău împotriva SRL"AUTOMAX" cu privire la încasarea datoriei pentru serviciile comunale, necomunale și compensarea cheltuielilor de judecată, precum și la acțiunea reconvențională depusă de SRL"AUTOMAX" împotriva Asociației de Coproprietari în Condominiu nr.55/631 din Chișinău cu privire la obligarea constatării și remedierii viciilor la fundația blocului locativ, puțului ascensorului și compensarea cheltuielilor de judecată,-

a c o n s t a t a t:

Poziţia instanţei de fond:

1. La data de 26 mai 2021, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.55/631 din Chișinău, a depus o cerere de chemare în judecată împotriva SRL"AUTOMAX" cu privire la încasarea datoriei pentru serviciile comunale, necomunale și compensarea cheltuielilor de judecată.
2. La data de 6 iulie 2021, SRL"AUTOMAX" a depus acțiune reconvențională împotriva Asociației de Coproprietari în Condominiu nr.55/631 din Chișinău cu privire la obligarea constatării și remedierii viciilor la fundația blocului locativ, puțului ascensorului și compensarea cheltuielilor de judecată.
3. Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 27 octombrie 2022, s-a admis integral acțiunea depusă de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.55/631 din Chișinău. S-a încasat de la SRL"AUTOMAX", în beneficiul Asociației de Coproprietari în Condominiu nr.55/631 din Chișinău, suma de 11360,45 lei cu titlu de datorie pentru serviciul de deservire a fondului locativ

(blocului), precum și suma de 1141 lei cu titlu de cheltuieli de judecată, iar în total 12501,45 lei. S-a admis acțiunea reconvențională formulată de către SRL”AUTOMAX”. S-a obligat Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.55/631 din Chișinău, să întreprindă măsuri privind constatarea, și după caz, remedierea viciilor de la fundația blocului locativ din *****, precum și de la fundația puțului ascensorului, deteriorate ca urmare a scurgerii apelor pluviale. S-a încasat de la Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.55/631 din Chișinău, în beneficiul SRL”AUTOMAX”, suma de 100 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

4. La data de 12 decembrie 2023, executorul judecătoresc Ion Iachim, a depus o cerere cu privire la explicarea hotărârii judiciare în conformitate cu prevederile art. 22 alin. (1) lit. y) și art. 71 din Codul de executare și art. 251 din Codul de procedură civilă.
5. Iar prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 mai 2024, s-a respins cererea executorului judecătoresc Ion Iachim cu privire la explicarea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 27 octombrie 2022, adoptată în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.55/631 din Chișinău împotriva SRL”AUTOMAX” cu privire la încasarea datoriei pentru serviciile comunale, necomunale și compensarea cheltuielilor de judecată, precum și la acțiunea reconvențională depusă de SRL”AUTOMAX” împotriva Asociației de Coproprietari în Condominiu nr.55/631 din Chișinău cu privire la obligarea constatării și remedierii viciilor la fundația blocului locativ, puțului ascensorului și compensarea cheltuielilor de judecată.

Solicitarea recurentului:

6. Nefiind de acord cu încheierea instanței de fond, la data de 25 iunie 2024, recurenta SRL”AUTOMAX”, în persoana Directorului-administrator Evghenii Bajurean, a declarat recurs împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 mai 2024, solicitând admiterea cererii de recurs, casarea încheierii instanței de fond, cu soluționare prin decizie a problemei respective, și anume de admitere a demersului executorului judecătoresc privind explicarea hotărârii.

Argumentele părţilor:

7. În motivarea cererii de recurs s-a indicat, că nu este de acord cu încheierea instanței de fond, o consideră ca fiind nefondată și pasibilă de a fi casată.

Menționează că în procesul executării silite debitorul Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.55/631 din Chișinău a invocat că, viciile la fundația blocului locativ au fost remediate. Iar, în rest, refuză executarea motivând că nu cunoaște ce

acţiuni şi măsuri concrete urmează să întreprindă. Prin urmare şi a solicitat să-i fie explicat concret măsurile pe care urmează să le întreprindă.
Relevă că pornind de la acest fapt, executorul judecătoresc Ion Iachim a înaintat în instanţa de judecată demers cu privire la explicarea hotărârii Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 27 octombrie 2022.
Relevă că în acţiunea reconvenţională formulată, expres se deduce că, de rând cu descrierea deteriorării fundației casei din regiunea frontală a casei - a blocului de locuit, adică la temelia peretelui portant al blocului, (unde în regiunea frontală a blocului, la demisol este amplasat spațiul comercial a SRL"AUTOMAX") şi la fundația puțului ascensorului (care iarăși prin întâmplare s-a pomenit a fi în interiorul blocului şi, respectiv, este amplasat în spațiul comercial a SRL"AUTOMAX") deteriorate ca urmare a scurgerii apelor pluviale (care, atât fundaţia casei, cât şi fundaţia puţului ascensorului, potrivit art. 5 din legea Nr. 913 din 30 martie 2000 condominiului în fondul locativ (în vigoare la momentul examinării cauzei în fond), respectiv, lit. c) alin (1) art. 11 din Legea actuală Nr. 187 din 14 iulie 2022 cu privire la condominiu constituie părţi comune al condominiului, adică proprietate comună a ACC, dar nu drept de proprietate exclusivă a SRL"AUTOMAX" asupra unității din condominium.
În acest context, consideră că prima instanţă greșit a interpretat precum că SRL"AUTOMAX" a solicitat şi pretinde ca Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.55/631 din Chișinău să efectueze careva lucrării de remediere (reparație) a pereților deteriorați din interior a încăperilor ce aparțin SRL"AUTOMAX". Or, după cum s-a menţionat obiectului acţiunii reconvenționale, a vizat exclusiv abordarea deteriorării ca urmare a scurgerii apelor pluviale 1) fundației casei din regiunea frontală, inclusiv 2) a fundației puțului ascensorului. Iar dat fiind faptul că fundaţia casei din regiunea frontală, adică temelia peretelui portant al blocului de locuit logic după construcția sa cuprinde două laturi - atât partea exterioară (din afară), cât şi interioară (din înăuntrul blocului unde este amplasat spațiul comercial a SRL"AUTOMAX"), iar fundaţia puţului ascensorului casei este integral amplasat în spațiul comercial a SRL"AUTOMAX", obligația Asociației de Coproprietari în Condominiu nr.55/631 din Chișinău, în primul rând obiectiv constă în efectuarea constatării tehnice - a viciilor în construcții cu întocmirea unui Act de constatare a acestor vicii. Şi doar subsecvent, după caz, în cazul dacă aceste vicii vor fi constatate atunci şi remedierea lor. Or, această logică derivă din pct. 6 din acţiunea reconvenţională înaintată în care recurentul - creditor SRL"AUTOMAX" expres a invocat, citează: - "*Mai mult, ulterior, în acest sens am solicitat de la conducerea ACC nr.55/631 efectuarea constatării tehnice-viciilor în construcții cu întocmirea unui Act de constatare a viciului în construcție, pregătind şi prezentând în această ordine un proiect de Act*". Prin urmare, obiectiv, obligaţiile pozitive ale debitorului Asociația

de Coproprietari în Condominiu nr.55/631 din Chișinău la documentul executoriu nr. 2c-245/2022 care urmează a fi supuse executării constau în următoarele măsuri: 1) constatarea prin Act de constatare, cu antrenarea unor experți sau specialiști în domeniu construcțiilor a viciului în construcție, şi după caz, 2) remedierea viciilor la fundaţia blocului locativ şi 3) la fundaţia puţului ascensorului, care permanent şi continuu se ruinează şi erodează ca urmare a scurgerii apelor pluviale, atât pe exteriorul pereților, cât şi pe interior.

Punctează că raportând circumstanțele speței expuse în acţiunea reconvențională la demersul executorului de explicare a hotărârii, cert derivă că SRL"AUTOMAX" nicidecum nu a invocat careva pretenții la remedierea deteriorărilor în procedura de executare, ci doar la obligarea Asociației de Coproprietari în Condominiu nr.55/631 din Chișinău să întreprindă măsurile de constatare a viciilor la fundaţia casei din regiunea frontală și la fundaţia puţului ascensorului casei. Și doar dacă prin Actul de constatare se va demonstra că acestea necesită reparație, respectiv la remedierea acestora. Și această cerință s-a motivat prin necesitatea de a înlătura frica locatarilor şi a tuturor membrilor condominiumului într-un eventual caz seismic.

Reiterează că din tot cuprinsul acţiunii reconvenționale, cert derivă că SRL"AUTOMAX" a solicitat constatarea de către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.55/631 din Chișinău prin Act de constatare cu sau fără antrenarea unor experți sau specialiști în domeniu construcțiilor a viciului în construcție la aceste două poziții (fundaţia casei din regiunea frontală şi fundaţia puţului ascensorului). Şi doar după caz, adică în situația dacă aceste vicii vor fi obiectiv constatate - remedierea lor.

Accentuează că prima instanţă prin încheierea contestată a inversat obligația dată prin supoziția că "dintr-o altă perspectivă, SRL"AUTOMAX" nu este lipsită de dreptul de a antrena specialiști în domeniu, de a constata extrajudiciar sau judiciar, într-un alt eventual litigiu, legătura cauzală dintre deteriorările pe interior a pereților blocului locativ raportat la scurgerile anterioare a apelor pluviale, respectiv existența vinovăției în acest sens şi solicitarea obligării la repararea prejudiciilor în modul stabilit", astfel încălcând principiul preeminenței dreptului. Or, atât fundaţia casei din regiunea frontală, cât şi fundaţia puţului ascensorului constituie părţi comune al condominiului, dar nu drept de proprietate exclusivă a SRL"AUTOMAX".

Prin urmare, solicită admiterea cererii de recurs, casarea încheierii instanței de fond, cu soluționare prin decizie a problemei respective, și anume de admitere a demersului executorului judecătoresc privind explicarea hotărârii.

8. Potrivit fișei de repartizare a dosarului, cauza a fost repartizată spre examinare în ordine de recurs, judecătorului Ana Panov în mod automat-aleatoriu la 4 iulie 2024.

9. Intimata Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.55/631 din Chișinău, executorul judecătoresc Ion Iachim, deși au fost informați, despre examinarea recursului, nu au prezentat referință la acesta și nu și-au expus poziția vis-a-vis de problema dedusă judecății.

Aprecierea instanţei de recurs:

10. Analizând motivele invocate în recurs şi studiind materialele dosarului, Colegiul civil consideră recursul întemeiat şi care urmează a fi admis, cu casarea încheierii primei instanţe şi restituirea pricinii în instanța de fond spre rejudecare, din următoarele considerente.
11. În conformitate cu articolele 423, 424 alin. (1) şi 426 alin. (3) din Codul de procedură civilă, Curţile de apel examinează recursurile declarate împotriva încheierilor emise de judecătorii. Recursul împotriva încheierii se examinează în termen de 2 luni într-un complet din 3 judecători, pe baza dosarului şi a materialelor anexate la recurs, fără examinarea admisibilităţii şi fără participarea părţilor.
12. În conformitate cu prevederile art. 425 din Codul de procedură civilă, termenul de declarare a recursului împotriva încheierii este de 15 zile de la comunicarea încheierii, recurentul respectând acest termen.
13. În conformitate cu art. 427 lit. b) din Codul de procedură civilă, instanţa de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii, este în drept să admită recursul şi să caseze integral sau parţial încheierea, restituind spre rejudecare problema soluţionată prin încheierea casată.
14. Pentru a ajunge la această concluzie instanța de recurs reține următoarele argumente.
15. Din suportul probatoriu prezent la dosar, Colegiul reține că la data de 26 mai 2021, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.55/631 din Chișinău, a depus o cerere de chemare în judecată împotriva SRL”AUTOMAX” cu privire la încasarea datoriei pentru serviciile comunale, necomunale și compensarea cheltuielilor de judecată.
16. La data de 6 iulie 2021, SRL”AUTOMAX” a depus acțiune reconvențională împotriva Asociației de Coproprietari în Condominiu nr.55/631 din Chișinău cu privire la obligarea constatării și remedierii viciilor la fundația blocului locativ, puțului ascensorului și compensarea cheltuielilor de judecată.
17. Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 27 octombrie 2022, s-a admis integral acțiunea depusă de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.55/631 din Chișinău. S-a încasat de la SRL”AUTOMAX”, în beneficiul Asociației de Coproprietari în Condominiu nr.55/631 din Chișinău, suma de 11360,45 lei cu titlu de datorie pentru serviciul de deservire a fondului locativ (blocului), precum și suma de 1141 lei cu titlu de cheltuieli de judecată, iar în

total 12501,45 lei. S-a admis acțiunea reconvențională formulată de către SRL”AUTOMAX”. S-a obligat Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.55/631 din Chișinău, să întreprindă măsuri privind constatarea, și după caz, remedierea viciilor de la fundația blocului locativ din *****, precum și de la fundația puțului ascensorului, deteriorate ca urmare a scurgerii apelor pluviale. S-a încasat de la Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.55/631 din Chișinău, în beneficiul SRL”AUTOMAX”, suma de 100 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

18. La data de 12 decembrie 2023, executorul judecătoresc Ion Iachim, a depus o cerere cu privire la explicarea hotărârii judiciare în conformitate cu prevederile art. 22 alin. (1) lit. y) și art. 71 din Codul de executare și art. 251 din Codul de procedură civilă.
19. Iar prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 mai 2024, s-a respins cererea executorului judecătoresc Ion Iachim cu privire la explicarea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 27 octombrie 2022, adoptată în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.55/631 din Chișinău împotriva SRL”AUTOMAX” cu privire la încasarea datoriei pentru serviciile comunale, necomunale și compensarea cheltuielilor de judecată, precum și la acțiunea reconvențională depusă de SRL”AUTOMAX” împotriva Asociației de Coproprietari în Condominiu nr.55/631 din Chișinău cu privire la obligarea constatării și remedierii viciilor la fundația blocului locativ, puțului ascensorului și compensarea cheltuielilor de judecată.
20. Nefiind de acord cu încheierea instanței de fond, la data de 25 iunie 2024, recurenta SRL”AUTOMAX”, în persoana Directorului-administrator Evghenii Bajurean, a declarat recurs împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 mai 2024, solicitând admiterea cererii de recurs, casarea încheierii instanței de fond, cu soluționare prin decizie a problemei respective, și anume de admitere a demersului executorului judecătoresc privind explicarea hotărârii.
21. Verificând legalitatea şi temeinicia încheierii instanţei ierarhic inferioare în raport cu criticele formulate în cererea de recurs şi materialul probator, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chișinău conchide că soluția instanţei de fond, este una incorectă.
22. În mod distinct, Colegiul relevă că instanţa de fond a respins cererea executorului judecătoresc Ion Iachim cu privire la explicarea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 27 octombrie 2022, reținând faptul că în acțiunea reconvențională, nu se atestă abordarea de către SRL”AUTOMAX” a cărorva deteriorări a pereților din interior, motiv din care nu elucidează vreun temei de explicare a hotărârii judecătorești în sensul

în care a fost solicitat.

23. Completul de judecată al Curții de Apel Chișinău conchide că instanţa de fond eronat şi pripit a ajuns la această concluzie, or, instanța de fond nu a dat o apreciere celor invocate de executorul judecătoresc în demersul de explicare a hotărârii judecătorești, precum și în cererea creditorului SRL"AUTOMAX".
24. Ţinând cont de circumstanţele reţinute supra, instanța de recurs conchide că instanţa de fond nu a dat apreciere tuturor cirsumstanțelor cauzei, pentru a stabili cu certitudine temeinicia cererii, prin ce nu a asigurat pe deplin dreptul părţilor de a fi auzite, nepunând în discuţia părţilor orice împrejurare de fapt sau de drept, care au fost invocate de acestea.
25. Conform art. 20 din Constituția Republicii Moldova prevede că, orice persoană are dreptul la satisfacție efectivă din partea instanțelor judecătoreşti competente împotriva actelor care violează drepturile, libertățile şi interesele sale legitime.
26. Motivarea hotărârilor este o garanție pentru părţi că, cererile lor au fost analizate cu atenție, şi oferă posibilitatea exercitării controlului judiciar. Analiza pe care judecătorul o face în legătură cu motivele de fapt şi de drept, care i-au format convingerea, în sensul unei anumite soluții trebuie să fie clară, simplă, precisă, concisă şi fermă, să aibă putere de convingere. Nemotivarea hotărârii sau o motivare necorespunzătoare atrage casarea ei.
27. Distinct justificărilor expuse supra, instanţa de recurs învederează jurisprudența Curţii Europene a Drepturilor Omului, care statuează că, întinderea motivării depinde de diversitatea mijloacelor pe care o parte le poate ridica în instanţă, precum şi de prevederile legale, de obiceiuri, de principiile doctrinale şi de practicile diferite privind prezentarea şi redactarea sentințelor şi hotărârilor în diferite state (*Boldea împotriva României din 15 februarie 2007, paragraful 29; Van den Hurk împotriva Olandei din 19 aprilie 1994, paragraful 61*), iar pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esenţiale ce i-au fost prezentate (*Boldea împotriva României din 15 februarie 2007, paragraful 29; Helle împotriva Finlandei din 19 februarie 1997, paragraful 60*).
28. Astfel, Colegiul conchide că, încheierea instanţei de fond nu conține nici o apreciere, ce ar determina definitiv şi incontestabil certitudinea adoptării soluţiei la care s-a ajuns. Respectiv, instanța de recurs este în imposibilitatea de a exercita controlul judiciar asupra unei asemenea încheieri.
29. Ca urmare a celor reținute supra, în sensul art. 6 alin. (1) al CEDO, instanța de recurs ţine să menţioneze că, instanţele de judecată, trebuie, să indice cu suficientă claritate motivele pe care-şi întemeiază hotărârile, iar având în vedere caracterul determinant al concluziilor sale, să prezinte noţiunile, ce

implică o apreciere a faptelor supuse aprecierii. De asemenea, noţiunea de proces echitabil impune ca instanţa de judecată să nu-şi motiveze doar sumar hotărârea sa, ci să examineze efectiv problemele esențiale care-i sunt supuse aprecierii şi să nu să se rezume doar la probarea concluziilor unei părţi.

30. Așadar, Colegiul notează că cele menționate mai sus nu pot fi corectate în ordine de recurs, din cauza specificului acestora.
31. Distinct din cele constatate, Colegiul consideră necesar casarea încheierii instanței de fond, cu trimiterea cauzei spre rejudecare în aceeași instanță, în același complet de judecată.
32. Așadar, instanța de recurs reiterează că admiterea recursului, casarea încheieri și trimiterea cauzei la rejudecare, în aceeași instanță, în același complet de judecată, este unicul remediu legal.
33. În așa împrejurări, încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 27 octombrie 2022, este pasibilă de a fi casată cu trimiterea cauzei la rejudecare, în aceeași instanță, în același complet de judecată.
34. La rejudecarea cauzei este necesar de a se ține cont de cele menționate mai sus pentru a emite o încheiere legală și întemeiată.

În conformitate cu art. 427 lit. b) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău,-

D E C I D E :

Se admite recursul declarat de recurenta SRL”AUTOMAX”.

Se casează încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 27 octombrie 2022, cu trimiterea cauzei la rejudecare, în aceeași instanță, în același complet de judecată.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Preşedintele şedinţei: Ana Panov

Judecătorii: Natalia Mămăligă

Ala Malîi