Prima instanţă: Judecătoria *****, sediul Centru, judecător Lorina Ciubotaru

Dosarul nr. 2r-1417/25
(PIGD: 2-25032213-02-25r-17072025)

D E C I Z I E

10 noiembrie 2025 mun. *****

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ
al Curţii de Apel Centru

în componenţa:
Preşedintele completului, judecătorul Ana Panov
Judecătorii Elena Bolocan și Svetlana Vîșcu

examinând, fără citarea părților, recursurile declarate de reprezentantul Asociației de Proprietari în Condominiu A0130-0108, administratorul Ciumac Nicolae și de către executorul judecătoresc Oleg Ungureanu,

în cauza civilă la cererea înaintată de către Caldare Rodica împotriva Asociației de Proprietari în Condominiu A0130-0108 și executorului judecătoresc Ungureanu Oleg cu privire la anularea încheierii privind intentarea procedurii de executare nr.026-1082/2025 din 26 februarie 2025,

împotriva încheierii Judecătoriei *****, sediul Centru din 10 iunie 2025, prin care s-a admis contestația depusă de Caldare Rodica împotriva Asociației de Proprietari în Condominiu A0130-0108 și executorului judecătoresc Ungureanu Oleg cu privire la anularea încheierii privind intentarea procedurii de executare nr.026-1082/2025 din 26 februarie 2025,-

A C O N S T A T A T :

Poziţia instanţei de fond:

La 07 martie 2025 Caldare Rodica a depus contestație împotriva Asociației de Proprietari în Condominiu A0130-0108 (în continuare APC A0130-0108) și executorul judecătoresc Ungureanu Oleg solicitând anularea încheierii privind intentarea procedurii de executare nr.026-1082/2025 din 26 februarie 2025.

În motivarea contestației a invocat că, la 2 martie 2011 a fost înregistrată APC A0130 - 0108, ce gestionează blocul locativ cu numărul cadastral 010020700101, cu 60 de spații nelocative și apartamente și blocul locativ cu numărul cadastral 010020700102, cu 44 de spații nelocative și apartamente, cu suprafața totală aproximativ 8500 m.p., aflat în *****. Din totalul de 144 de imobile ce fac parte din asociație, doar 59 sunt apartamente, restul sunt spații nelocative, cel mai mare fiind o parcare de aproximativ 400 m.p.

La fel a notat că, după intrarea în vigoare a Legii nr. 187 din 14 iulie 2022 cu privire la condominiu, Nicolae Ciumac a devenit oficial administrator al asociației de locatari, cu un salariu de 9 990,10 lei lunar, iar soția acestuia contabilă cu un salariu de 6 000 lei lunar.

A mai afirmat că, adunările generale organizate au fost compromise, iar hotărârile, procesele-verbale, listele de votare au fost falsificate. Până în prezent, nu cunoaște cine a votat, cînd și cum s-a ajuns la salariile exagerat de mari a administratorului și contabilului pentru un bloc cu 59 de apartamente, cum și de către cine a fost votat majorarea contribuției lunare de la 2,50 lei per m.p lunar la 5 lei per m.p. lunar, cine a decis să angajeze 3 paznici pentru un bloc cu două scări și cu 59 de apartamente.

Totodată a menționat că, la solicitările locatarilor, administratorul Nicolae Ciumac nu a prezentat nici un raport anual, nu este clar unde și pentru ce se cheltuie banii colectați de la locatari, în cazul în care nu s-au efectuat lucrări de reparație de mai mult de 10 ani. Nu este clar în baza la care hotărâre se achită de către locatari energia electrică pentru parcarea de 400 m.p. care aparține companiilor S.R.L. „Monarch Developments" și S.R.L. „Casa Frumoasă".

A mai indicat că, din anul 2024, prin hotărârile majorității locatarilor, Nicolae Ciumac a fost revocat de mai multe ori din funcție, însă acesta prin falsificarea proceselor-verbale a presupuselor adunări generale organizate prin corespondență, se înregistra la ASP ca fiind administrator.

Totodată a remarcat că, Nicolae Ciumac a aprobat presupus prin adunarea generală un regulament al APC care la ajustat după necesitățile sale, inclusiv organizarea adunărilor generale în formă mixtă prin corespondență, ceea ce îi oferă posibilitatea de a falsifica semnăturile proprietarilor de apartamente care de mult timp locuiesc peste hotarele țării. Locatarii de nenumărate ori au solicitat de la administratorul Nicolae Ciumac informația detaliată despre sumele din Ordinele de încasare a numerarului care sunt emise lunar, indicarea în baza la ce se încasează, unde se cheltuie acești bani, însă niciodată nu i-a fost oferit informație sau raport anual, fapt ce a determinat locatarii să nu mai achite Ordinele de încasare a numerarului emise de Asociație.

La fel a susținut că, administratorul Nicolae Ciumac rămas fără posibilitatea de așsi încasa salariile a organizat fictiv ședința Adunării Generale, iar prin procesul verbal nr. 5 din 03 februarie 2025, a modificat Regulamentul asociației și anume: datoriile proprietarilor să fie încasate prin executorul judecătoresc Oleg Ungureanu cu aplicarea art. 59 din Legea nr. 187 din 14 iulie 2022. Iar la data de 06 februarie 2025, Nicolae Ciumac a expediat prin intermediul rețelelor de socializare către locatarii care dețin datorii la Asociație, poză la procesul - verbal nr. 5 din 03 februarie 2025.

Căldare Rodica a mai notat că, este dubios cum a fost semnat procesul - verbal nr. 5 din 03 februarie 2025, de către executorul judecătoresc Oleg Ungureanu ca fiind secretar al ședinței, dacă nici nu a fost prezent la data de 3 februarie 2025 la adresa mun. *****, str. ***** 3 și nimeni din locatari nici nu îl cunoaște, așa cum la 3 februarie 2025 majoritatea locatarilor s-au adunat seara în curtea blocului pentru a participa la Adunarea Generală, iar administratorul Nicolae Ciumac nici nu s-a prezentat, nu a fost nici executorul judecătoresc Oleg Ungureanu, deci nu a fost posibil de votat ordinea de zi propusă conform procesului - verbal nr. 5 din 03 februarie 2025, astfel nefiind clar cine a semnat acest act, deoarece până în prezent nu s-a prezentat informație despre petrecerea adunării generale din 3 februarie 2025 și cine a participat.

Totodată, a remarcat că procesul - verbal nr. 5 din 03 februarie 2025 a fost contestat, deoarece prin acțiunile lui Nicolae Ciumac în complicitate cu executorul judecătoresc Oleg Ungureanu se urmărește o îmbogățire ilicită din contul locatarilor blocului locativ de pe str.

N. Anestiade nr. 3.

La fel a specificat că încheierea executorului judecătoresc Oleg Ungureanu, este una ilegală, abuzivă și urmează a fi anulată, fiind încălcat prevederile art. 59 alin. 1 al Legii nr. 187 din 14 iulie 2022, deoarece Adunarea Generală din 03 februarie 2025 a fost compromisă, locatarii nu au avut posibilitate de a participa, iar executorul judecătoresc nu a fost văzut și ales în calitate de secretar.

Ce ține de constatarea faptului transmiterii înștiințării conform art. 35 alin. (4) Legii nr.187 din 14 iulie 2022 cu privire la condominium, a menționat că, executorul judecătoresc urma să stabilească toate circumstanțele și omisiunile comise de către administratorul Ciumac Nicolae, și anume: cu referire la anunțul de convocare a adunării generale nu a fost indicat locul și ora, locatarii fiind nevoiți să se organizeze de sine stătător și să se adune în curtea blocului la data de 31 ianuarie 2025 ora 18:00 și să constate de fapt că nu s-a prezentat administratorul Ciumac Nicolae.

A mai afirmat, cu referire la obligația executorului judecătoresc de a înregistra participanții la adunarea generală și de a verifica împuternicirile acestora și totodată de a constata întrunirea cvorumului că, executorul judecătoresc Oleg Ungureanu nu a fost prezent la data de 31 ianuarie 2025, ora 18:00. Toate aceste acțiuni din partea executorului judecătoresc Oleg Ungureanu și a administratorului Nicolae Ciumac sunt ilegale, abuzive și urmează a fi contracarate.

Soluția instanței de fond:

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 10 iunie 2025, s-a admis contestația depusă de Caldare Rodica împotriva Asociației de Proprietari în Condominiu A0130-0108 și executorului judecătoresc Ungureanu Oleg cu privire la anularea încheierii privind intentarea procedurii de executare nr.026-1082/2025 din 26 februarie 2025.

S-a anulat încheierea nr. 026-1082/2025 din 26 februarie 2025 privind intentarea procedurii de executare emisă de executorul judecătoresc Ungureanu Oleg.

Pentru dispune astfel, instanța de fond a constatat că, procesul-verbal al adunării generale a membrilor asociației nr. 5 din 03 februarie 2025, nu constituie un document executoriu, or acesta reflectă doar modalitatea de votare și chestiunile votate. Mai mult, votarea la pct. II de aplicare directă a prevederilor art. 59 din Legea nr. 187/2022 nu este suficientă pentru ca procesul-verbal menționat să corespundă criteriilor legale, or indicarea în hotărârea adunării generale a sumelor datorate de proprietari față de asociație urmează a fi incluse în mod obligatoriu pentru a conferi procesului-verbal forță executorie.

La fel a constatat că, suma prevăzută spre încasare de la Caldare Rodica către APC A0130-0108 în mărime de 3 214,01 lei a fost indicată în cererea privind intentarea documentului executoriu, însă o cerere nu poate fi o parte componentă din documentul executoriu. Prin urmare, originea sumei inclusă în încheierea executorului judecătoresc Ungureanu Oleg privind intentarea procedurii de executare nr.026-1082/2025 din 26 februarie 2025 nu este clară.

Instanța de fond a mai reținut și faptul că, prin procesul-verbal nr. 5 al adunării generale a membrilor asociației din 03 februarie 2025 a fost modificat Regulamentul asociației prin introducerea unui termen maxim de 45 zile pentru proprietarii care au datorii față de asociație, ca ulterior sumele datorate să fie încasate prin intermediul executoriu judecătoresc. Respectiv, deși a fost stabilit un termen de 45 zile pentru stingerea datoriilor, APC A0130-0108 prin cererea din 21 februarie 2025, solicită executorului judecătoresc

Ungureanu Oleg primirea spre executare a documentului executoriu, iar acest fapt fiind în contradicție cu pct. III din procesul-verbal nr.5 din 03 februarie 2025.

Totodată a reținut că, executorul judecătoresc Ungureanu Oleg nu a fost îndreptățit de a intenta procedura de executare silită în baza procesului-verbal nr.5 din 03 februarie 2025 al adunării generale a membrilor APC A0130-0108 privind încasarea sumei de 3 214,01 lei de la Caldare Rodica împotriva APC A0130-0108, mai mult, prin aceasta s-a adus atingere principiului de imparțialitatea, în situația în care executorul judecătoresc este desemnat în calitate de persoană autorizată, care a îndeplinit funcția de secretar al Adunării Generale din 03.02.2025 și primește în calitate de executor judecătoresc spre executare silită procesul-verbal al acestei Adunări Generale.

Solicitarea recurentului:

Nefiind de acord cu încheierea instanței de fond, la 23 iunie 2025, reprezentantul Asociației de Proprietari în Condominiu A0130-0108, administratorul Ciumac Nicolae, a declarat recurs împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 10 iunie 2025, solicitând admiterea cererii de recurs, casarea integrală a încheierii contestate, soluționarea prin decizie a problemei respective prin anularea contestației înaintată de Caldare Rodica.

Totodată și executorul judecătoresc Oleg Ungureanu, la 27 iunie 2025, a declarat recurs împotriva încheierii Judecătoriei *****, sediul Centru din 10 iunie 2025, solicitând admiterea cererii de recurs, casarea integrală a încheierii contestate, cu emiterea unei noi decizii prin care să fie respinsă contestația înaintată de Caldare Rodica.

Argumentele părţilor:

În motivarea recursului reprezentantul Asociației de Proprietari în Condominiu A0130-0108, administratorul Ciumac Nicolae a menționat că, potrivit art.60 alin.(4) Cod de executare încheierea privind intentarea procedurii de executare poate fi contestată doar de debitor, în temeiul prevăzut la art.61 lit.b), e) şi f) din prezentul cod, în instanța de judecată în a cărei circumscripție teritorială biroul executorului judecătoresc își are sediul.

Corelativ, art.61 alin.(1) lit.b), e) şi f) Cod de executare, prevede că, executorul judecătoresc refuză intentarea procedurii de executare dacă: b) termenul de executare a documentului spre executare a expirat; e) termenul de executare benevolă acordat prin lege sau indicat în documentul executoriu nu a expirat, f) documentula fost executat.

A afirmat că în speță, nici una din aceste situațiile reglementate de lege nu sînt întrunite şi nici nu au fost indicate de către contestatar, ultimul limitîndu-se la nişte argumente formale.

Or, în speţă se constată că, Rodica Caldare recunoaşte faptul, că nu achită serviciile conform Ordinelor de încasare a numerarului emise de APC A 0130-0108, invocând drept motiv dezacordul său faţă de desemnarea lui Nicolae Ciumac în calitate de administrator. Un atare motiv privind anularea Încheierii de intentare a procedurii de executare Codul de executare nu prevede.

Conform art.163 alin.(3) Cod de executare, statuează că actele de executare întocmite de executorul judecătoresc Oleg Ungureanu nr.026-1084/2025 din 26.02.2025 privind intentarea procedurii de executare nu pot fi anulate pe motive formale, fapt ce respinge şi alte argumente invocate în contestație.

În motivarea recursului executorul judecătoresc Ungureanu Oleg a indicat că, în cadrul Biroului executorului judecătoresc a parvenit cererea APC A0130-0108, prin care a solicitat de a presta serviciul de participare la adunarea generală a membrilor APC A0130-

0108, care se v-a desfășura în formă mixtă, pe un termen de 3 zile și anume din 31.01.2025 până la 02.02.2025. La cerere a fost anexat extrasul din Registrul de stat al persoanelor juridice din 09.01.2025, fapt ce confirmă că administrator al APC A0130-0108 este Nicolae Ciumac, numit în funcție până la 29.12.2027. La fel a fost prezentat lista proprietarilor datornici semnată de către administratorul APC A0130-0108.

A mai menționat că, adunarea generală a fost convocată la inițiativa administratorului asociației și anume adunarea generală în formă mixtă. Conform regulamentului Asociației APC A0130-0108 adoptat la 30.07.2024 prin Hotărârea Adunării Generale a membrilor Asociației - în p. 7 s-a hotărât că Adunarea Generală adoptă hotărâri în ședințe cu membrii asociației cu votul prin corespondență, care v-a dura 3 zile din momentul deschiderii Adunării.

Totodată a notat că, conform regulamentului Asociației APC A0130-0108 adoptat la 30.07.2024 prin Hotărârea Adunării Generale a membrilor Asociației - în pct. 7, s-a stabilit adresa electronica: avocat.nicolae@mail.ru, tel. 078077779, prin urmare, din cele comunicate de către administratorul APC A0130-0108, nu au parvenit careva cereri de includere pe ordinea de zi a cărorva chestiuni.

A mai susținut că, pe ordinea de zi s-a propus în calitate de președinte al adunării pe Nicolae Ciumac și în calitate de secretar al adunării Generale executorul judecătoresc Oleg Ungureanu. La fel s-a propus simplificarea colectării datoriilor proprietarilor față de Asociația de Proprietari în Condominiu A0130-0108, cu aplicarea directă a art. 59 din Legea nr. 187 din 14.07.2022. În pct. III pe ordinea de zi s-a propus modificarea Regulamentului APC A0130-0108 și anume a introduce un termen de maximum 45 zile pentru proprietarii din blocul locativ din ***** mun. Chișinău, care au datorii față de Asociația de Proprietari în Condominiu A0130-0108, ca ulterior sumele datorate să fie încasate prin executorul judecătoresc, cu aplicarea art. 59 din Legea nr. 187 din 14.07.2022.

La fel a consemnat că, la adunarea generală a APC A0130-0108, au participat 40 de membri din 73. Referitor la alegerea în calitate de președinte al adunării pe Nicolae Ciumac și în calitate de secretar al adunării Generale executorul judecătoresc Oleg Ungureanu, 39 de persoane au votat pentru și una împotrivă. Referitor la simplificarea colectării datoriilor proprietarilor față de APC A0130-0108, cu aplicarea directă a art. 59 din Legea nr. 187 din 14.07.2022, 39 de persoane au votat pentru și una împotrivă. Referitor la modificarea Regulamentului APC A0130-0108 și anume a introduce un termen de maximum 45 zile pentru proprietarii din blocul locativ din ***** mun. Chișinău, care au datorii față de Asociația de Proprietari în Condominiu A0130-0108, ca ulterior sumele datorate să fie încasate prin executorul judecătoresc, cu aplicarea art. 59 din Legea nr. 187 din 14.07.2022, 39 de persoane au votat pentru și una împotrivă.

A mai relevat că, astfel s-a întocmit Procesul-verbal nr. 5 din 03 februarie 2025, al adunării generale a membrilor Asociației de Proprietari în Condominiu A0130-0108, conform căruia s-a hotărât: 1) A alege în calitate de președinte al adunării pe Nicolae Ciumac și în calitate de secretar al adunării Generale executorul judecătoresc Oleg Ungureanu; 2) Aplicarea directă a art. 59 Legea nr. 187 din 14.07.2022 pentru simplificarea colectării datoriilor proprietarilor față de Asociația de Proprietari în Condominiu A0130- 0108; 3) Modificarea Regulamentului APC A0130-0108 și anume introducerea unui termen de maximum 45 zile pentru proprietarii din blocul locativ din ***** mun. Chișinău, care au datorii față de Asociația de Proprietari în Condominiu A0130-0108, ca ulterior sumele

datorate să fie încasate prin executorul judecătoresc, cu aplicarea art. 59 din Legea nr. 187 din 14.07.2022.

La 26.02.2025, administratorul APC A0130-0108, Nicolae Ciumac a înaintat spre executare silită documentul executoriu Procesul-verbal nr. 5 din 03 februarie 2025, al Adunării Generale a membrilor Asociației de Proprietari în Condominiu A0130-0108, privind simplificarea încasării datoriilor și anume a solicitat încasarea din contul mai multor membrii ai asociației, printre care și Rodica Caldare, a sumei de 3214-01 lei.

A mai specificat executorul judecătoresc că, studiind cererea creditorului, ținând cont de faptul că potrivit art. 11, lit s) Cod de executare, Procesul-verbal prezentat spre executare, constituie document executoriu, executorul judecătoresc a emis încheierea nr. 026-1082/2025 din 26.02.2025, prin care a dispus primirea spre executare a documentului executoriu, intentarea procedurii de executare în privința debitorului Caldare Rodica, precum și acordarea debitorului termen pentru executare benevolă de 15 zile, totodată au fost chemate părțile procedurii de executare la biroul executorului judecătoresc la 12.03.2025 ora 09:20 pentru petrecerea procedurii de conciliere, explicarea drepturilor și obligațiilor și stabilirea modalității de executare. Încheierea menționată împreună cu copia documentului executoriu și borderoul de calcul a cheltuielilor de executare, a fost expediată în adresa debitorului Caldare Rodica cu scrisoare recomandată prin intermediul Poșta Moldovei la adresa mun. *****, str. *****, *****, și prin intermediul aplicației Viber/tel: *****. Actele expediate au fost recepționate de către debitor la 6 martie 2025, fapt confirmat prin avizul de recepție.

Studiind contestația debitorului Rodica Caldare, se desprinde dezacordul acesteia cu faptul numirii în calitate de administrator al APC A0130-0108, a lui Nicolae Ciumac, din acest motiv nu achită plățile conform ordinelor de încasare a numerarului emise de APC.

A mai menționat executorul judecătoresc Oleg Ungureanu că, obiectul contestației depusă de către debitorul Caldare Rodica este cu privire la anularea Încheierii nr. 026-1082/2025 din 26.02.2025 privind intentarea procedurii de executare emisă de executorul judecătoresc Oleg Ungureanu, iar instanța de fond se expune pe marginea legalității Procesului-verbal nr. 5 din 03.02.2025 al Adunării Generale a membrilor APC A0130-0108 precum că acesta nu constituie un document executoriu. Mai mult de cât atât țin să precizez repetat faptul că documentul executoriu Procesului-verbal nr. 5 din 03.02.2025 nu a fost anulat conform normelor legislației în vigoare și la moment produce efecte juridice.

Termenul de declarare a recursului:

În conformitate cu prevederile art. 425 Cod de procedură civilă, termenul de declarare a recursului împotriva încheierii este de 15 zile de la comunicarea încheierii.

Colegiul Civil a constatat că, din materialele cauzei se atestă că încheierea Judecătoriei *****, sediul Centru din 10 iunie 2025 a fost comunicată recurenților la 12 iunie 2025, fapt confirmat prin extrasele de pe poșta electronică anexate la materialele cauzei.

Astfel, recursurile declarate de către reprezentantul Asociației de Proprietari în Condominiu A0130-0108, administratorul Ciumac Nicolae și executorul judecătoresc Ungureanu Oleg la 23 iunie 2025 și 27 iunie 2025 sunt depuse în interiorul termenului legal.

Aprecierea instanței de recurs:

Analizând legalitatea și temeinica încheierii atacate, prin prisma argumentelor invocate de recurenți și a materialelor din dosar, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru conchide că, recursurile urmează a fi respinse cu menținerea încheierii instanței de fond, reieșind din considerentele ce succed.

Conform art. 424 alin. (l) Cod de procedură civilă „curţile de apel examinează recursurile declarate împotriva încheierilor emise de judecătorii”.

În condiţiile art. 426 alin. alin. (2) şi (3) din Codul de procedura civilă, recursul se depune la instanţa a cărei încheiere se atacă. Recursul împotriva încheierii se examinează în termen de 2 luni într-un complet din 3 judecători, pe baza copiei certificate sau electronice a dosarului, pe baza recursului şi a referinţei la recurs, fără examinarea admisibilităţii şi fără participarea părţilor.

În conformitate cu prevederile art. 427 lit. a) Cod de procedură civilă, instanţa de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii, este în drept să respingă recursul și să menţină încheierea.

Din materialele cauzei s-a constatat că, potrivit procesului-verbal al Adunării Generale a membrilor APC A0130-0108 nr. 5 din 03 februarie 2025, au fost puse pe ordine de zi 4 chestiuni, astfel că:

Conform pct.I din ordinea de zi s-a decis: a alege în calitate de președinte al adunării pe Nicolae Ciumac și în calitate de secretar al adunării Generale executorul judecătoresc Oleg Ungureanu;

Potrivit pct.II din ordinea de zi s-a decis: aplicarea directă a art. 59 Legea nr. 187 din 14.07.2022 pentru simplificarea colectării datoriilor proprietarilor față de Asociația de Proprietari în Condominiu A0130- 0108;

Conform pct.III din ordinea de zi s-a decis: modificarea Regulamentului APC A0130-0108 și anume introducerea unui termen de maximum 45 zile pentru proprietarii din blocul locativ din ***** mun. *****, care au datorii față de Asociația de Proprietari în Condominiu A0130-0108, ca ulterior sumele datorate să fie încasate prin executorul judecătoresc, cu aplicarea art. 59 din Legea nr. 187 din 14.07.2022.

Iar potrivit pct.IV s-a decis modificarea cuantumului salariului pentru femeia de serviciu. Suma salariului pentru femeia de serviciu se stabilește în mărime de 3500 lei lunar (f.d.22-23).

Potrivit girului aplicat de către persoana autorizată pe procesul-verbal al adunării generale a asociației de proprietari în condominiu la 03 februarie 2025 ora 18:00, adunarea s-a petrecut în formă mixtă pe un termen de 3 zile, iar executorul judecătoresc Ungureanu Oleg în limita competenței stabilite în art. 59 alin. (2) din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu, ca urmare a verificării faptelor și circumstanțelor care derivă din lege, a certificat desfășurarea adunării generale a APC A0130-0108 (f.d.24).

Din actele cauzei se atestă că, la 21 februarie 2025, reprezentantul APC A0130-0108, Ciumac Nicolae a depus la biroul executorului judecătoresc Ungureanu Oleg, cerere de înaintare a documentului executoriu spre executare înregistrată cu numărul de intrare 1082/25 la 26 februarie 2025, prin care a solicitat intentarea procedurii de executare a procesului-verbal nr. 5 al adunării generale a membrilor asociației din 03 februarie 2025 (f.d.27).

Prin încheierea executorului judecătoresc Ungureanu Oleg nr. 026-1082/2025 din 26 februarie 2025, a fost intentată procedura de executare a documentului executoriu procesul-verbal nr.5 din 03 februarie 2025, al adunării generale a membrilor APC A0130-0108 privind încasarea sumei de 3 214,01 lei, de la Caldare Rodica către APC A0130-0108 (f.d.7, 26).

Verificând legalitatea și temeinicia încheierii primei instanțe, prin prisma motivelor invocate de recurenți și a materialelor cauzei, Colegiul conchide că soluția oferită de

prima instanță este corectă.

Colegiul judiciar consideră necesar să menționeze, că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al participanților, ci va analiza doar motivele decisive pentru soluționarea prezentei cauze (a se vedea Gard Ruiz vs Spania (Marea Cameră), 21 ianuarie 1999, parag.26, Moreira Fereira vs Portugalia (nr.2) (Marea Cameră), 11 iulie 2017, parag.84, 98).

Instanța de recurs relevă că, potrivit art. 1 alin. (1) Cod de executare „*procedura de executare are sarcina de a contribui la realizarea drepturilor creditorilor recunoscute printr-un document executoriu prezentat spre executare, în modul stabilit de lege*".

Conform art. 10 alin.(1) și alin.(2) Cod de executare „*executarea silită reprezintă un ansamblu de măsuri, prevăzute de prezentul cod, prin care creditorul realizează, prin intermediul executorului judecătoresc, cu concursul organelor de stat abilitate, drepturile sale, recunoscute printr-un document executoriu, dacă debitorul nu-şi îndeplineşte benevol obligaţiile. Executarea silită începe prin sesizarea executorului judecătoresc în condiţiile legii şi se efectuează prin orice formă prevăzută de prezentul cod, simultan sau succesiv, pînă la realizarea dreptului recunoscut prin documentul executoriu, pînă la achitarea dobînzilor, a penalităţilor sau a altor sume, acordate potrivit legii, precum şi a cheltuielilor de executare*".

În temeiul art. 11 lit. s) Cod de executare „*sînt documente executorii şi se execută conform normelor stabilite de prezentul cod procesele-verbale ale adunării generale a asociaţiei proprietarilor din condominiu în condiţiile şi în măsura prevăzute la art.59 din Legea nr.187/2022 cu privire la condominiu*".

În acord cu art. art.60 alin.(1) și (3) Cod de executare, „ *Procedura de executare se iniţiază la cererea creditorului urmăritor sau, în cazurile prevăzute de prezentul cod, la demersul instanţei de judecată, odată cu prezentarea documentului executoriu spre executare şi doar dacă debitorul nu a executat benevol documentul executoriu în interiorul termenului stabilit. Creditorul este liber să depună documentul executoriu la orice executor judecătoresc, ţinând cont de prevederile art.30.*".

În conformitate cu art.60 alin.(5) Cod de executare, „*<u>încheierea privind intentarea procedurii de executare poate fi contestată doar de debitor, pentru unul dintre temeiurile prevăzute la art.61 alin.(1),</u> în instanța de judecată în a cărei circumscripție teritorială își are sediul biroul executorului judecătoresc sau, în cazul municipiului *****, în instanţa de judecată în a cărei circumscripție camera teritorială a executorilor judecătoreşti a stabilit competența teritorială a executorului judecătoresc. Contestația depusă împotriva încheierii privind intentarea procedurii de executare nu are efect suspensiv*."

În acord cu prevederile art.61 alin.(1) Cod de executare, „*executorul judecătoresc refuză intentarea procedurii de executare dacă: a) documentul nu este de competența sa; b) termenul de prezentare a documentului spre executare a expirat; c) documentul nu este întocmit în conformitate cu prevederile art.14 din prezentul cod; d) documentul este înaintat de persoana care nu are împuternicirile respective, stabilite în modul prevăzut de legislație; e) termenul de executare benevolă acordat prin lege sau indicat în documentul executoriu nu a expirat; e[1]) creditorul nu a prezentat declaraţia pe propria răspundere privind neexecutarea creanţei de către debitor, după caz, împreună cu dovada somaţiei adresate debitorului privind acordarea unui termen de executare benevolă a documentului executoriu; f) documentul a fost executat"*.

Completul reține că, potrivit prevederilor art. 39 al Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu, în termen de 10 zile de la data desfăşurării adunării generale se întocmeşte un proces-verbal, care trebuie să conţină: a) denumirea şi sediul asociaţiei; b) data şi locul desfăşurării şedinţei; c) numărul total de membri şi numărul de membri prezenţi; d) identificarea preşedintelui şi a secretarului şedinţei; e) ordinea de zi; f) rezumatul luărilor de cuvânt; g) rezultatul votării fiecărei chestiuni de pe ordinea de zi. În cazul desfăşurării adunării generale prin corespondenţă, se vor identifica, de asemenea, proprietarii care au votat "pentru" şi cei care au votat "împotrivă". Identificarea proprietarilor se va face prin indicarea numărului unităţii şi, după caz, a blocului, a scării; h) textul hotărârilor adoptate pe marginea fiecărei chestiuni; i) la cererea proprietarului care şi-a exprimat o opinie separată privitoare la o hotărâre, conţinutul opiniei separate a acelui proprietar. Opinia separată poate fi depusă şi în formă textuală în termen de 3 zile de la data desfăşurării adunării, anexându-se la procesul-verbal. Procesul-verbal se semnează de către preşedintele şi secretarul şedinţei. La procesul-verbal se anexează: a) tabelul convocator, dacă s-a folosit; b) lista proprietarilor care au dreptul de a participa la adunarea generală, în care proprietarii (sau reprezentanţii lor) s-au înregistrat conform alin.(3); c) copiile de pe împuternicirile reprezentanţilor, certificate prin semnătura secretarului şedinţei. Procesele-verbale se predau spre păstrare permanentă administratorului asociaţiei. Hotărârile adoptate în cadrul adunării generale se comunică tuturor proprietarilor în termen de 10 zile de la data desfăşurării adunării generale, prin afişarea textului hotărârilor pe panoul informativ sau prin altă sursă de informare conform art.63. Dacă asociaţia deţine adresa de poştă electronică a proprietarului, în acelaşi termen textul hotărârilor este expediat la adresa respectivă.

Totodată conform art. 59 alin. (6) - (7) din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu, Procesul-verbal care este întocmit corespunzător şi care poartă girul persoanei autorizate constituie document executoriu în sensul art.11 din Codul de executare nr.443/2004 în privinţa obligaţiilor pecuniare care cad în sarcina proprietarilor faţă de asociaţie, calculate în conformitate cu hotărârea adunării generale cuprinsă în procesul-verbal respectiv. Procesul-verbal prevăzut la alin.(6) constituie document executoriu doar în privinţa plăţilor datorate şi devenite scadente între data adoptării hotărârii adunării generale consemnate în procesul-verbal şi data expirării termenului de 2 ani de la data desfăşurării adunării generale la care se referă.

Colegiul civil relevă că, instanța de judecată a fost sesizată pentru soluționarea în procedura de control a incidentului de procedură, specific unui organ de executare, dar care ține de competența instanței de judecată, ivit în faza de executare, a legalității actelor executorului judecătoresc - încheierea executorului judecătoresc, Oleg Ungureanu nr.026-1082/2025 din 26 februarie 2025 privind intentarea procedurii de executare.

Astfel, obiectul dedus examinării îl reprezintă verificarea legalității și temeiniciei încheierii executorului judecătoresc, Oleg Ungureanu nr.026-1082/2025 din 26 februarie 2025 privind intentarea procedurii de executare în baza procesului-verbal nr. 5 al adunării generale a membrilor asociației din 03 februarie 2025.

Instanța de recurs reține că, conform Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu, procesele-verbale ale adunării generale devin titluri executorii pentru colectarea datoriilor de la proprietari în condițiile art. 59. Pentru a avea această forță juridică, documentul trebuie să respecte cerințele cumulative de formă și conținut stabilite la art. 39 al Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu.

Totodată conchide că, conținutul obligatoriu al procesului-verbal al adunării generale trebuie să cuprindă: identificarea asociației: Denumirea și sediul asociației proprietarilor din condominiu (APC); datele adunării: Data, locul desfășurării și, dacă este cazul, ora deschiderii și închiderii ședinței; cvorumul și prezența: Lista proprietarilor prezenți (personal sau prin reprezentant) și confirmarea întrunirii cvorumului necesar; ordinea de zi: Subiectele supuse votului, incluzând explicit aprobarea contribuțiilor, a fondurilor sau a plăților datorate de proprietari; rezultatul votului: Menționarea numărului de voturi „pentru", „contra" și „abțineri" pentru fiecare hotărâre; *hotărârea propriu-zisă: Textul clar al deciziei care stabilește obligația de plată (cuantumul cotelor de contribuție sau alte plăți), semnăturile: Semnăturile președintelui adunării și ale secretarului*.

Colegiul învederează faptul că, pentru ca procesul-verbal să fie executat direct prin intermediul unui executor judecătoresc, trebuie îndeplinite următoarele chestiuni: datoria să fie certă și lichidă, *să rezulte clar din hotărârea adunării generale suma datorată de proprietar*, să fie notificarea prealabilă - asociația trebuie să demonstreze că a notificat proprietarul restanțier cu privire la datoria calculată conform hotărârii.

Cu întâietate Colegiul civil denotă că, procesul-verbal al adunării generale a membrilor APC A0130-0108, nr. 5 din 3 februarie 2025, nu poate constitui în sine un document executoriu, or pentru a avea această forță juridică, documentul trebuie să respecte cerințele cumulative de formă și conținut stabilite la art. 39 al Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu, însă la caz acesta reflectă doar modalitatea de votare și chestiunile votate, fără a fi indicat lista proprietarilor prezenți (personal sau prin reprezentant) și confirmarea întrunirii cvorumului necesar (or indicarea doar a unei cifre de participanți fără a specifica exact numele, prenumele, numărul apartamentului ce a participat la adunarea generală a coproprietarilor, constituie o încălcare), subiectele supuse votului, incluzând explicit aprobarea contribuțiilor, a fondurilor sau a plăților datorate de proprietari; hotărârea propriu-zisă cu indicarea textului clar al deciziei care stabilește obligația de plată (cuantumul cotelor de contribuție sau alte plăți).

La fel Colegiul civil atestă că, o altă încălcare este și faptul că prin procesul-verbal nr. 5 al adunării generale a membrilor APC A0130-0108 din 03 februarie 2025, la pct.III, a fost modificat Regulamentul asociației prin introducerea unui termen maxim de 45 zile pentru proprietarii din blocul locativ din ***** mun. *****, care au datorii față de Asociația de Proprietari în Condominiu A0130-0108, ca ulterior sumele datorate să fie încasate prin executorul judecătoresc, cu aplicarea art. 59 din Legea nr. 187 din 14.07.2022.

Însă contrar pct. III din procesul-verbal nr.5 din 03 februarie 2025, reprezentantul Asociației de Proprietari în Condominiu A0130-0108, administratorul Ciumac Nicolae a solicitat la 21 februarie 2025, executorului judecătoresc Ungureanu Oleg primirea spre executare a documentului executoriu, iar la 26 februarie 2025 executorului judecătoresc Ungureanu Oleg a emis încheierea de intentarea procedurii de executare în baza procesului-verbal nr. 5 al adunării generale a membrilor asociației din 03 februarie 2025.

În această ordine de idei Colegiul conchide că, executorul judecătoresc Ungureanu Oleg, incorect a dispus intentarea procedurii de executare în baza procesului-verbal nr.5 din 03 februarie 2025 al adunării generale a membrilor APC A0130-0108 privind încasarea sumei de 3 214,01 lei de la Caldare Rodica către APC A0130-0108.

Or, conform art.61 alin.(1) lit.c) și e) Codul de executare, executorul judecătoresc refuza intentarea procedurii de executare dacă documentul nu este întocmit în conformitate

cu prevederile art.14 din prezentul cod, termenul de executare benevolă acordat prin lege sau indicat în documentul executoriu nu a expirat.

Aici Colegiul civil, reliefă că instanța de fond corect a apreciat că, executorul judecătoresc Ungureanu Oleg nu a fost îndreptățit de a intenta procedura de executare silită în baza procesului-verbal nr.5 din 03 februarie 2025 al adunării generale a membrilor APC A0130-0108 privind încasarea sumei de 3 214,01 lei de la Caldare Rodica către APC A0130-0108 din care considerente, încheierea nr.026-1082/2025 din 26 februarie 2025, urmează a fi anulată.

Astfel, Colegiul civil subliniază că, nu este suficientă simpla expunere a circumstanţelor faptice ale cauzei, fiind necesară motivarea recursului cu indicarea amănunţită a motivelor de nelegalitate pe care se întemeiază, precum şi dezvoltarea lor. Motivarea recursului înseamnă nu doar exprimarea nemulţumirii faţă de actul de dispoziţie pronunţat de prima instanță, ci expunerea tuturor motivelor pentru care, din punctul de vedere al părţii, instanţa a pronunţat o hotărâre neîntemeiată. Aderent, recursul nu se poate limita la o simplă indicare a textelor de lege, condiția legală a dezvoltării motivelor de recurs implicând determinarea greșelilor anume imputate primei instanțe, o minimă argumentare a criticii în fapt și în drept, precum şi indicarea probelor pe care se bazează.

Abordarea recurenților în speță, însă evidențiază în mod clar dezacordul acestora cu soluția dată de prima instanță, iar argumentele recursurilor nu permit identificarea omisiunilor sau erorilor care ar impune considerarea acestora ca fiind doveditoare a ilegalității încheierii în partea contestată şi care ar duce la casarea acesteia.

Prin prisma jurisprudenței CtEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri, trăsătură distinctivă care nu este evidențiată în cererile de recurs declarate de reprezentantul Asociației de Proprietari în Condominiu A0130-0108, administratorul Ciumac Nicolae și de executorul judecătoresc Oleg Ungureanu.

Din considerentele expuse supra, instanța de recurs conchide de a respinge recursurile ca neîntemeiate şi de a menține încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 10 iunie 2025.

În conformitate cu art. 427 lit. a) al Codului de procedură civilă, Colegiul civil Comercial și de Contencios administrativ al Curții de Apel Centru, -

D E C I D E :

Se resping recursurile declarate de reprezentantul Asociației de Proprietari în Condominiu A0130-0108, administratorul Ciumac Nicolae și de executorul judecătoresc Oleg Ungureanu.

Se menține încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 10 iunie 2025, emisă în cauza civilă la cererea înaintată de Caldare Rodica împotriva Asociației de Proprietari în Condominiu A0130-0108 și executorului judecătoresc Ungureanu Oleg cu privire la anularea încheierii privind intentarea procedurii de executare nr.026-1082/2025 din 26 februarie 2025.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Preşedintele şedinţei,

Judecătorul: Ana Panov

Judecătorii: Elena Bolocan

Svetlana Vîșcu