Cauza civilă nr. 2-23179623-12-2-15122023-1 (2-26412/23)

HOTĂRÂRE
În numele Legii

09 iulie 2026 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău, sediul Central,
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Russu Natalia
Grefier Nacai Cătălina

examinând în ședință de judecată publică, în procedură contencioasă, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de ***** împotriva Asociației de Proprietari din Condominiu A0130-0137, cu privire la constatarea nulității absolute a procesului-verbal al adunării generale a membrilor CCL-196 nr.3 din 27 noiembrie 2006, a procesului-verbal al adunării generale a membrilor CCL-196 nr.1 din 22 ianuarie 2021, a procesului-verbal al adunării generale a membrilor CCL-196 nr.2 din 17 decembrie 2021, a Statutului Asociației Coproprietarilor în Condominiu nr. 196 înregistrat la data de 23 decembrie 2021, a procesului-verbal al adunării generale a membrilor ACC-196 din 14 decembrie 2022 și încasarea cheltuielilor de judecată,

c o n s t a t ă:

Argumentele participanților la proces.

1. Prin cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul instanței la 14 decembrie 2023, sub nr. 05-5/2-52473, reclamanții ***** au chemat în instanța de judecată pârâta Asociația de Proprietari din Condominiu A0130-0137, solicitând constatarea nulității absolute a proceselor-verbale ale Adunării Generale a membrilor Asociației.
2. În motivare, reclamanții învederează că sunt proprietarii apartamentelor din blocul locativ nr. *****. Pe numele reclamantei *****, la data de 09 octombrie 2000, a fost eliberat ordinul de repartiție nr.064982 pe apartamentul nr.10 din str. *****, în care a locuit împreună cu fiul *****. Reclamantul ***** a cumpărat *****din blocul locativ menționat la data de 09 august 2008. Menționează că, reclamanta ***** de mulți ani locuiește în 2 țări, în Republica Moldova și Israel, fiind cetățean al ambelor țări. Revenind periodic în Republica Moldova, a aflat de la fiul său *****care locuiește împreună cu familia sa în apartamentul sus nominalizat, despre exercitarea atribuțiilor de președinte a CCL-196 a dnei *****, aleasă în această funcție la data de 27 noiembrie 2006, ulterior, la data de 22 ianuarie 2021, dl. *****(soțul *****) în funcția de președinte a CCL-196. Dat fiind faptul că adunarea generală CCL-196 la care s-a ales președintele a fost desfășurată cu multe încălcări, prin intermediul fiului său *****au solicitat eliberarea copiilor

proceselor-verbale a ședințelor CCL-196 din 27 noiembrie 2006 și respectiv din 22 ianuarie 2021, la care nu au primit răspuns. În asemenea împrejurări, având bănuieli rezonabile privind legalitatea alegerii în funcție de președinte a CCL-196 dlui *****, prin intermediul fiului *****a solicitat din Arhiva Î.S. „Camerei înregistrării de Stat" copiile proceselor-verbale ale adunărilor generale CCL-196 din 27 noiembrie 2006 și respectiv din 22 ianuarie 2021. Astfel, la data de 10 februarie 2023, i-a fost eliberată copia procesului-verbal nr.3 al adunării generale al CCL-196 din 27 noiembrie 2006, și respectiv, la data de 21 februarie 2023, a recepționat copia procesului-verbal nr.1 al adunării generale al CCL-196 din 22 ianuarie 2021. Indică faptul că, au depistat mai multe ilegalități și falsificări în procesele-verbale a adunărilor generale a CCL-196, din care motiv se impune necesitatea verificării legalității acestor acte.

Relevă că, la adunarea generală din 27 noiembrie 2006, a fost ales în funcția de președinte a CCL-196 dna *****. Procesul-verbal nr.3 din 27 noiembrie 2006 a fost semnat de președintele și membrul consiliului de administrație -dna *****; secretar și membru al consiliului de administrație -dna *****; și 19 membri ai comitetului de conducere. Menționează că, dna *****, deținând funcția de președintele al CCL-196 și membru al consiliului de administrație este proprietara apartamentului nr. 66 din blocul locativ nominalizat, totodată soțul ei *****(fostul președinte), la acel moment avea calitate de membru al consiliului de administrație, ce constituie o încălcare gravă a legislației, în special art. 175 din Codul civil și art. 82 al Statutului. Invocă alin. (3), alin. (7) art. 175 din Codul civil (în redacție în anul 2006) potrivit căruia: „ (3) Președinte al cooperativei, membri ai consiliului de observatori și ai consiliului de administrație pot fi doar membrii cooperativei. Aceeași persoană nu poate fi concomitent membru al consiliului de observatori și al consiliului de administrație sau președinte al cooperativei. [...] (7) Membrul cooperativei are dreptul la un singur vot în adunarea generală". Raportând normele legale la caz, conchide că la alegerile președintelui la adunarea generală al CCL-196 din 27 noiembrie 2006 s-au desfășurat cu încălcarea procedurii - un membru (un apartament) are dreptul la 1 vot. Contrar dispozițiilor legale, în special art. 175 alin.(1), alin. (2) din Codul civil, art. 75 alin.(8) și art.81 al Statutului, la acel moment în cadrul CCL-196 nu a fost creat consiliul de observatori. Potrivit alin. (1), alin. (2) art. 175 din Codul civil (în redacția anului 2006): „(1) Organul suprem de conducere al cooperativei este adunarea generală a membrilor ei. În cooperativa cu peste 50 de membri poate fi creat un consiliu de observatori, care va exercita controlul asupra activității organelor ei executive. Membrii consiliului de observatori nu au dreptul să activeze în numele cooperativei. (2) Organele executive ale cooperativei - consiliul de administrație și președintele cooperativei - exercită administrarea curentă și se subordonează consiliului de observatori și adunării generale." Remarcă și faptul că, în lista membrilor CCL-196 care au votat sub numărul 44 se regăsește numele și semnătura reclamantei *****, care în acel moment se afla în Israel împreună cu fiul său *****. Indică faptul că, *****, din 05 decembrie 2004 se afla în Israel, iar fiul ei *****în perioada 02 noiembrie 2006 – 30 noiembrie 2006, la fel, se afla în Israel. Constată că, procedura de vot în alegerile președintelui la adunarea generală al CCL-196 din 27 noiembrie 2006 a avut loc

cu falsificarea semnăturii membrului absent. În drept, în susținerea pretențiilor invocă prevederile art. 308 din Codul Civil, care prevede „Act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice și juridice a voinței îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile”. Potrivit alin. (4) art. 309 Cod civil „Actul juridic multilateral este manifestarea de voință a trei sau a mai multe părți.” Raportând normele legale la caz, constată că procesul-verbal al adunării generale a membrilor CCL-196 nr.3 din 27 noiembrie 2006, la care s-a desfășurat procedura alegerii președintelui, reprezintă un act juridic multilateral, prin care s-a exteriorizat voința membrilor care au participat la vot și au semnat acest proces-verbal. Relatează că, în art. 312 Cod civil este instituită drept condiție obligatorie a valabilității actului juridic - consimțământul persoanei, în special este stipulat că: „(1) Consimțământ este manifestarea, exteriorizată, de voință a persoanei de a încheia un act juridic. (2) Consimțământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenția de a produce efecte juridice și nu este viciat. (3) Intenția de a produce efecte juridice se determină din declarația sau comportamentul persoanei, așa cum ea a fost înțeleasă în mod rezonabil de către cealaltă parte a actului juridic sau, în cazul actelor juridice unilaterale, de către persoana căreia actul îi este destinat”. În contextul prevederilor legale expuse supra, conchid că la încheierea actului juridic multilateral - procesul-verbal vizat, a lipsit consimțământul reclamantei *****. Totodată, consideră aplicabile speței și prevederile alin. (1) art.327 Cod civil ”Actul juridic este nul dacă nulitatea sancționează încălcarea unei dispoziții legale prin care se ocrotește un interes general (nulitate absolută)”. Potrivit alin. (1), (2) art. 329 Cod civil: „(1) Actul juridic sau clauza care contravin vădit ordinii publice sau bunelor moravuri sînt nule. (2) Actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziții legale imperative sînt nule sau anulabile dacă această sancțiune este prevăzută expres de dispoziția legală încălcată (nulitatea expresă)” Reieșind din prevederile legale menționate supra, având în vedere că semnătura reclamantei a fost falsificată, lipsește consimțământul acesteia la încheierea actului juridic multilateral, consideră că sunt întrunite condițiile constatării nulității absolute a procesului-verbal al adunării generale a membrilor CCL-196 nr.3 din 27 noiembrie 2006.

Mai susțin că, procesul-verbal al adunării generale a membrilor CCL-196 nr. 1 din 22 ianuarie 2021 cu privire la alegerea președintelui CCL și inițierea procedurii de organizare a CCL în Asociație de Coproprietari în Condominiu a fost falsificat, întrucât adunarea generală a membrilor CCL-196 de fapt a avut loc la data de 17 ianuarie 2021. Astfel, membrii CCL-196 au fost notificați despre data petrecerii adunării prin afișarea anunțurilor pe ușa la intrare în scară. Relatează că, în conformitate cu pct. 76 al Statutului CCL-196, adunarea generală extraordinară se convoacă cu avizarea prealabilă a membrilor cu 10 zile înainte de data desfășurării. În această ordine de idei, având în vedere că ședința generală ordinară a avut loc la data de 17 ianuarie 2021, conducându-se de dispozițiile statutului, rezultă că adunarea generală extraordinară nu a fost posibil de convocat pe data de 22 ianuarie 2021, adică peste 5 zile de la data petrecerii adunării ordinare. La adunarea generală ordinară din 17 ianuarie 2021 la votare au participat doar 28 membri ai CCL, din care doar 26 au semnat procesul-verbal (nu l-au semnat 2 membrii prezenți: *****), iar după finisarea procedurii de votare s-au apropiat încă 2

membrii ***** fapte confirmate prin înregistrările video și foto. Astfel, adunarea generală ordinară din 17 ianuarie 2021 a fost petrecută cu încălcarea pct. 76 al Statutului în lipsa cvorumului legal de constituire în prezența a cel puțin două treimi din numărul membrilor CCL. În înregistrările video este fixat faptul refuzului de a prezenta procesul-verbal pentru informare și semnare membrului *****ce constituie o încălcare prevederilor art. art. 254, 282 Cod civil și Statutului CCL- 196. Mai indică faptul că, înregistrarea video conține discuția cu membrul consiliului de administrație Velevoi D. care a promis să prezinte pentru informare copia Statutului și proceselor-verbale, promisiune care până în prezent nu a fost realizată. În afară de aceasta, a fost înregistrat video momentul când secretarul adunării Balan L. continuă să adune semnături și să înregistreze membrii după finisarea procedurii de vot a candidatului la funcția de președinte dl. *****, ce constituie încălcare gravă a întocmirii procesului-verbal, întrucât înregistrarea participanților se efectuează înainte de desfășurarea votării. Susține că, faptul falsificării rezultatelor alegerii prin falsificarea semnăturilor membrilor și colectarea semnăturilor membrilor după desfășurarea adunării în procesul-verbal nr. 1 din 22 ianuarie 2021 contrafăcut, a fost confirmat de către 27 membri ai CCL-196 în cadrul sondajului petrecut de grupul de inițiativă la data de 08, 12, 14, 16 martie 2023. Mai indică faptul că, urmare a sondajului petrecut, s-a constatat că în procesul-verbal nr. 1 al adunării generale au fost falsificate semnăturile a 9 membri al CCL-196, în special: 1. ***** (ap. 19); 2. Petrovschii Veaceslav (ap. 26); 3. Josan Ecaterina (ap. 31); 4. Lungu Renata (ap. 33); 5. Scutaru Ruslan (ap. 34); 6. Calistru Alia (ap. 47); 7. Cebaniuc Eudochia (ap. 81); 8. Dorojneac Tatiana (ap. 50); 9. Balea Marius (ap. 4). De asemenea 14 membri ai CCL-196 au afirmat că colectarea semnăturilor la procesul-verbal al adunării generale nr.1 din 22 ianuarie 2021 s-a efectuat cu vizitarea individuală la apartament, în special: Bucolov Pavel (ap.8); 2. Florea Arcadii (ap. 12.); 3. Cazacu Vadim (ap. 15); 4. Voicu Svetlana (ap. 16); 5. Sava Serghei (ap. 25); 6. Stati Iuliana (ap. 28, ap. 29); 7. Șcerbacov Tatiana (ap. 45); 8. Marin Maria (ap.48); 9. Gînjul Nadejda (ap. 61); 10. Hîncu Jana (ap. 63); 11. Luțic Olga (ap. 74); 12. Rudcenco Tatiana (ap.73); 13. Curmanova Ana (ap. 79); 14. Tofan Victor (ap.86). Invocă faptul că adunarea generală la data de 22 ianuarie 2021 nu s-a petrecut, procesul-verbal al adunării generale a membrilor nr. 1 din 22 ianuarie 2021 a fost falsificat, prin contrafacerea semnăturilor a 9 membri și colectarea semnăturilor la apartamente a celor 14 membri menționați. Consideră aplicabile acestui capăt de cerere prevederile legale menționate în pct. 1 a prezentei cereri de chemare în judecată, care reglementează domeniul nulității absolute a actului juridic.

La data de 17 decembrie 2021, a fost convocată adunarea generală a membrilor CCL-196. Adunarea generală a fost desfășurată cu multiple încălcări, în special nu au fost informați toți membrii despre data, ora și locul adunării generale. Mai mult ca atât, adunarea respectivă nu a întrunit cvorumul necesar ca să fie recunoscută drept deliberativă. Ca urmare a fost falsificat procesul-verbal al adunării generale a membrilor nr.2 din 17 decembrie 2021. Astfel, la procesul verbal a fost anexată lista locatarilor CCL-196 care au participat la adunare generală. Cum se observă, nu este indicată data întocmirii Listei, mai mult ca atât, inițial în Arhiva Î.P. „Agenția Servicii Publice” copia procesului-verbal a fost eliberată fără anexa respectivă. E de menționat faptul că

semnătura reclamantului ***** în Lista anexată la procesul-verbal nr.2 din 17 decembrie 2021 a fost contrafăcută. Mai relevă că, din comparația Listei la procesul-verbal nr.2 din 17 decembrie 2021 și Lista anexată la procesul-verbal nr.1 din 22 ianuarie 2021, semnăturile a celor 9 membri menționați în capitolul II a prezentei cereri coincid, fapt care permite de presupus rezonabil că semnăturile acestora la fel au fost falsificate în Lista la procesul-verbal nr.2 din 17 decembrie 2021. Consideră că în privința procesului-verbal al adunării sunt aplicabile prevederile legale care reglementează nulitatea absolută a actului juridic, motiv pentru care procesul-verbal al adunării generale a membrilor CCL-196 nr.2 din 17 decembrie 2021 urmează a fi anulat (nulitate absolută).

Referitor la constatarea nulității absolute a procesului-verbal al adunării generale a membrilor ACC-196 din 14 decembrie 2022, indică faptul că, la data de 14 decembrie 2022, a fost convocată adunarea generală a membrilor ACC-196 (succesorul CCL-196). În conformitate cu pct. 13.3 și 13.4 al noului Statut: ,,Avizul privind convocarea adunării generale se înmânează fiecărui proprietar contra semnătură, sau prin poștă (scrisoare recomandată) de către Consiliu sau persoanele la inițiativa cărora se convoacă adunarea generală. Avizul se expediază cel târziu cu 10 zile înainte de a avea loc adunarea. În aviz se arată din inițiativa cui se convoacă adunarea generală, locul și timpul convocării, ordinea de zi". În conformitate cu pct. 13.5 al Statutului: „ Adunarea generală este deliberativă, dacă la ea sînt reprezentate cel puțin 2/3 din numărul total de voturi. Dacă nu este întrunit cvorumul, adunarea va fi reconvocată". Menționează că anunțul privind adunarea generală a fost a afișat doar în ascensor, ca urmare la adunarea din 14 decembrie 2021 au fost prezenți doar 20 membri, ca urmare nu a fost întrunit cvorumul necesar. În asemenea împrejurări, deja după adunare, semnăturile membrilor se colectau individual de la un apartament la altul. Relevă că, cu toate că adunarea generală din data de 14 decembrie 2021 nu a întrunit cvorumul, în urma votării a fost modificat tariful pentru exploatarea blocului de la 1 leu/m2 la 2,5 lei/m2 și tariful pentru fondul locativ de la 50 lei - la 100 lei. Reieșind din cele expuse supra, consideră că procesul-verbal al adunării generale a membrilor ACC-196 din 14 decembrie 2022 este un act juridic ilegal, contravine pct. pct. 13.3,13.4, 13.5 ale Statutului ACC-196 și art. art. 254, 282 Cod civil. Relatează că, pe faptul falsificării proceselor-verbale ale adunării generale menționate supra la cererea reprezentantul reclamantei *****, ***** (prin procură) și reclamantul *****, a fost pornit procesul penal nr. 20230101095, care la moment se află în procedura Inspectoratului General de Poliție Direcția de Poliție mun. Chișinău.

3. **La 15 martie 2024, pârâta Asociația de Proprietari din Condominiu A0130-0137 a depus referință la cererea de chemare în judecată, cu anexe. (f.d. 78-86)**
4. Întru dezvoltarea criticilor din referință, pârâta învederează că, pretențiile reclamanților sunt neîntemeiate și urmează a fi respinse. Indică faptul că, scopul acțiunii este răfuiala cu administratorul APC A0130-0137, Mihail Soltan, care fiind în exercițiul funcției mai multe mandate a acționat-o în judecată pe dna ***** și membrii familiei pentru încasarea datoriilor, iar în privința lui ***** a perfectat actele pentru confirmarea inundațiilor locuinței dnei ***** care l-a acționat în judecată pentru încasarea prejudiciului material. Relevă că, reclamanții niciodată nu au manifestat interes față de activitatea asociației, problemele cu care se confruntă și

nu au participat la adunări, nu și-au exprimat dezacordul cu hotărârile primite, iar toate acțiunile de rea credință a reclamanților au început după emiterea hotărârilor judecătorești defavorabile. Relatează că, actele contestate, cu excepția procesului verbal al adunării generale a membrilor ACC- 196 din 14 decembrie 2022 confirmă tardivitatea depunerii acțiunii, iar nulitatea absolută este invocată neîntemeiat pentru justificarea prescripției, însă actele și-au pierdut actualitatea, nu se află în circuitul civil și nu produc efecte juridice și reclamanții nici nu au indicat încălcarea dispozițiilor legale prin care se ocrotește un interes general, care ar putea fi sancționat cu nulitate. Mai indică faptul că, prin procesul verbal al adunării generale a membrilor APC AO 130-0137 din 17 decembrie 2023 a fost aprobat Statutul în redacție nouă și a fost ales pe termen de 3 ani administratorul, fapt confirmat și prin Extrasul din Registrul de stat al persoanelor juridice din 22 ianuarie 2024 anexat. Potrivit procesului verbal nr. 3 al adunării generale a membrilor CCL - 196 din 27 noiembrie 2006 au fost aleși membrii împuterniciți și cîrmuirea CCL - 196, a fost eliberat din funcție președintele Mihail Soltan și a fost ales noul președinte *****, conform prevederilor Statutului CCL - 196 din 23 septembrie 1997, iar criticile reclamanților cu referire la încălcarea prevederilor Codului civil în redacția anului 2006 sunt eronate, deoarece Codul este o lege generală în raport cu Legea nr. 913 din 30 martie 2000 condominiului în fondul locativ în vigoare din 08 septembrie 2006, care era o lege specială. Relevă că, conform art. 175 alin. (4) Cod civil, competența organelor de conducere ale cooperativei și modul de emitere a deciziilor se stabilesc de lege și de statutul cooperativei, iar conform art. 175 alin. (6) Cod civil prin legislația cu privire la cooperative și prin statutul cooperativei, competenței exclusive a adunării generale pot fi atribuite și alte chestiuni. Conform prevederilor din pct. 73-75 ale Statutului CCL - 196 din 23 septembrie 1997, adunarea împuterniciților deține aceleași drepturi ca și adunarea generală, iar procesul verbal nr.3 al adunării generale a membrilor CCL - 196 din 27 noiembrie 2006 a fost semnat de împuterniciții aleși și era valabil fără semnăturile membrilor participanți la adunare, de unde rezultă, că presupusa falsificare a semnăturii membrului ***** nu avea rost, deoarece un singur vot nu era decisiv, mai mult, proprietara locuind în altă țară putea da locuința în chirie și desemna reprezentanți pentru participarea la adunări. Totodată, procesul verbal nr.3 al adunării generale a membrilor CCL - 196 din 27 noiembrie 2006 a fost semnat de ***** în calitate de președinte al adunării și în lista anexată este o singură semnătură în calitate de membru al asociației, iar semnătura lui *****este numai în calitatea de împuternicit, fapt ce nu constituie temei de anulare. Pretențiile cu referire la procesul verbal nr. 1 al adunării generale a membrilor CCL - 196 din 22 ianuarie 2021 sunt contradictorii și aberante, or, pe de o parte reclamanții invocă, că la data de 17 ianuarie 2021 a lipsit cvorumul pentru adunare, iar pe de altă parte, consideră ca a avut loc adunarea generală ordinară și la 22 ianuarie 2021 nu putea fi organizată adunarea generală extraordinară. De fapt, potrivit actului contestat la 22 ianuarie 2021 a fost petrecută adunarea generală ordinară la care, din motive obiective, a fost ales președintele CCL - 196 în persoana dlui *****, iar legalitatea actului a fost verificată de

angajații ASP înainte de înregistrarea modificărilor în registru. Conform art.27 alin.(4) din Legea nr. 913 din 30 martie 2000 condominiului în fondul locativ în vigoare la data de 22 ianuarie 2021, adunarea generală este deliberativă dacă la ea sînt reprezentate cel puțin 2/3 din numărul total de voturi. Dacă nu este întrunit cvorumul, se stabilește data la care adunarea generală va fi reconvocată. Adunarea generală poate fi reconvocată nu mai devreme de 48 de ore și nu mai târziu de 30 de zile de la data fixată inițial. Adunarea generală reconvocată este în drept să adopte decizii cu cel puțin 51% din numărul total de voturi. Astfel, referirea la nerespectarea pct. 76 din Statut și art. 254, 282 Cod civil este eronată. Pretențiile cu referire la procesul verbal nr.2 al adunării generale a membrilor CCL - 196 din 17 decembrie 2021 sunt declarative și nu au fost confirmate prin probe privind încălcările desfășurării adunării și falsificării semnăturii lui ***** sau altor persoane, iar presupusa falsificare a semnăturii nu avea rost, deoarece votul nu era decisiv pentru adoptarea hotărârilor. Totodată, la adunare a fost aprobat Statutul ACC nr.196 înregistrat la data de 23 decembrie 2021, care este contestat de reclamanți, la adunarea generală a membrilor APC A0130-0137 din 17 decembrie 2023 a fost aprobat Statutul în redacție nouă, care a fost înregistrat la ASP la data de 19 ianuarie 2024. Pretențiile cu referire la procesul verbal nr.2 al adunării generale a membrilor ACC - 196 din 14 decembrie 2022 sunt declarative și nu au fost confirmate prin probe, or, avizul privind convocarea adunării a fost adus la cunoștință membrilor asociației prin mai multe metode accesibile, inclusiv prin afișarea acestuia în locuri vizibile, iar reclamanții nu au participat la adunare și nu au cunoscut motivele măririi contribuțiilor pentru întreținerea blocului și asigurarea activității organelor de conducere, însă au aflat despre majorările adoptate din bonurile de plată lunare și nu au avut obiecții.

5. La 04 martie 2024, reclamanții au depus cerere de majorare a pretențiilor, prin care au solicitat suplimentar constatarea nulității procesului-verbal al adunării generale din 17 decembrie 2023, care, ca urmare a cererii de retragere a fost restituită în ședința de judecată din 04 noiembrie 2025. (f.d. 137)
6. În ședința de judecată din 17 decembrie 2025, reprezentantul pârâtei Asociația de Proprietari din Condominiu A0130-0137, avocatul Iurie Spînu, a înaintat cerere cu privire la ridicarea excepției de tardivitate, instanța dispunând, prin încheierea protocolară din 17 decembrie 2025, examinarea acesteia odată cu fondul cauzei. (f.d. 139-140)
7. *În ședință*, reclamantul *****, citat legal, nu s-a prezentat, instanța apreciind posibil examinarea cauzei în lipsa acestuia.
8. *În ședință*, reclamanta *****, citată legal, nu s-a prezentat, fiind reprezentată în cadrul ședinței de judecată de avocatul Danciuc Ghenadie.
9. *În ședință*, reprezentantul reclamantei *****, avocatul Danciuc Ghenadie, a solicitat respingerea excepției de tardivitate invocată de pârâtă și a susținut pretențiile înaintate, solicitând admiterea cererii de chemare în judecată conform pretențiilor formulate, din motivele invocate în aceasta. Reprezentantul reclamantei a renunțat la audierea martorilor admiși de instanță, insistând asupra audierii martorului

*****care nu a fost asigurat în ședința de judecată, iar cererea privind amânarea repetată a examinării cauzei a fost respinsă de instanță. La întrebarea instanței, a concretizat și a confirmat că prin cererea de chemare în judecată solicită constatarea nulității absolute a proceselor-verbale ale Adunării Generale a Asociației de Proprietari din Condominiu A0130-0137.

10. *În ședință*, reprezentantul pârâtei Asociația de Proprietari din Condominiu A0130-0137, avocatul Iurie Spînu, a solicitat admiterea excepției de tardivitate și respingerea acțiunii ca fiind tardivă, totodată, nu a recunoscut acțiunea și a solicitat respingerea acesteia ca neîntemeiată, susținând argumentele expuse în referință. A indicat că procesul-verbal al adunării generale constituie doar un înscris constatator al desfășurării adunării și al hotărârilor adoptate, iar obiect al nulității pot constitui doar hotărârile organului persoanei juridice, că reclamanții nu au formulat pretenții cu privire la hotărâri concrete ale adunării generale, că reclamantul ***** nu era proprietar în condominiu la data adunării din 27 noiembrie 2006, că actele contestate au fost înlocuite prin hotărâri ulterioare, iar persoana aleasă în funcția de președinte prin procesul-verbal din 27 noiembrie 2006 nu mai exercită această funcție. Totodată, a solicitat încasarea cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 10000,00 lei, în temeiul art. 94 și art. 96 Cod de procedură civilă.

Aprecierea instanței de judecată.

11. Studiind motivele acțiunii înaintate, criticile formulate la aceasta, audiind participanții la proces, examinând probele prezentate pentru dovedirea celor invocate și prevederile legale ce guvernează spața, în raport cu considerentele ce vor fi redate în continuare, instanța de judecată va respinge cererea cu privire la excepția de tardivitate, ca neîntemeiată și va respinge cererea de chemare în judecată, ca neîntemeiată.
12. În conformitate cu art. 118 alin. (3) Cod de procedură civilă, ”Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.”
13. În temeiul art. 239 Cod de procedură civilă, ”Hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.”
14. Din conținutul art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă reiese că, ”La deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii”.
15. Având în vedere că, prin încheierea protocolară din 17 decembrie 2025, s-a dispus pronunțarea asupra excepției de tardivitate invocată de pârâtă odată cu fondul

cauzei, instanța consideră necesar să se expună, cu prioritate, asupra acestei excepții, urmând ca, ulterior, să procedeze la examinarea fondului cauzei.

16. În motivarea cererii cu privire la ridicarea excepției de tardivitate, pârâta a invocat că, potrivit prevederilor art. 42 alin. (1) al Legii nr. 187 din 14-07-2022 cu privire la condominiu hotărârile adunării generale sunt nule sau anulabile în cazurile și condițiile stabilite la art. 202 din Codul civil nr. 1107/2002. A invocat art. 202 alin. (6) Cod civil, în conformitate cu care, hotărârea organului persoanei juridice este lovită de nulitate absolută: dacă a fost adoptată pe o chestiune care nu era inclusă în ordinea de zi; dacă a fost adoptată la un moment când ședința nu era deliberativă; dacă se referă la o chestiune care nu se află în competența acelui organ; dacă contravine ordinii publice sau bunelor moravuri. Consideră că, reclamanții au invocat abuziv nulitatea absolută pentru justificarea prescripției, însă actele juridice contestate și-au pierdut actualitatea, nu se află în circuitul civil și nu produc efecte juridice, mai mult, în cadrul examinării cauzei nici nu au afirmat sau demonstrat interesul general ocrotit de lege sau care condiții de validitate impuse de lege nu au fost îndeplinite la adoptarea actelor. La fel, indică faptul că, nu au fost prezentate argumente sau probe cu referire la nulitatea relativă, iar conform prevederilor Codului civil în redacția anului 2006 au fost încălcate termenele prescripției nulității relative la contestarea procesului verbal nr.3 al adunării generale a membrilor CCL - 196 din 27 noiembrie 2006 și termenul de 6 luni prescris la art. 202 alin.(5) Cod civil în celelalte cazuri, or, cererea a fost depusă în judecată la data de 14 decembrie 2023, iar despre procesele verbale și hotărârile adunărilor generale a membrilor ACC-196, APC A0130-0137 reclamanții au aflat la 10 februarie 2023, când le-au ridicat din arhiva ASP.

17. Articolul 202 din Codul civil reglementează că, ”Dispozițiile legale privind nulitatea actului juridic se aplică în mod corespunzător nulității hotărârii adunării generale a membrilor ori a membrului unic al persoanei juridice, a organului colegial de supraveghere ori a organului executiv colegial al persoanei juridice (hotărârea organului persoanei juridice), sub rezerva dispozițiilor legale aplicabile anumitor persoane juridice și, în completare, a dispozițiilor prezentului articol. Hotărârea organului persoanei juridice este supusă nulității relative: a) dacă s-a săvârșit o încălcare esențială a regulilor privind convocarea sau desfășurarea ședinței la care s-a adoptat hotărârea. În cazul în care organul care asigură convocarea sau desfășurarea ședinței încalcă intenționat regulile de convocare sau, după caz, desfășurare a ședinței, hotărârea astfel adoptată este supusă nulității relative chiar și atunci când încălcarea este neesențială; b) dacă reprezentantul participantului la ședință nu era împuternicit în mod corespunzător, cu excepția cazului în care împuternicirile au fost confirmate ulterior conform art. 370; c) dacă la desfășurarea ședinței s-au încălcat drepturile unui participant; d) dacă s-a săvârșit o încălcare esențială a regulilor privind întocmirea procesului-verbal al ședinței, inclusiv neîntocmirea acestuia în formă scrisă. Cu toate acestea, nulitatea este înlăturată prin întocmirea procesului-verbal al ședinței înainte de desfășurarea următoarei ședințe a aceluiași organ; e) dacă nu întrunește alte condiții prevăzute de

dispozițiile imperative ale legii sau ale actului de constituire al persoanei juridice a căror nerespectare nu se sancționează cu nulitate absolută. Nulitatea relativă a hotărârii organului persoanei juridice se consideră înlăturată dacă hotărârea a fost confirmată printr-o hotărâre ulterioară valabilă a organului competent al persoanei juridice până la rămânerea definitivă a hotărârii judecătorești de declarare a nulității relative. Nulitatea relativă a hotărârii organului persoanei juridice poate fi invocată de către: 1) membrul cu drept de vot al organului persoanei juridice care a adoptat hotărârea: a) care nu a participat la ședință sau, dacă a participat la ea, a votat împotriva hotărârii; sau b) care a votat pentru adoptarea hotărârii ori s-a abținut de la vot, dacă s-a comis o greșeală la calificarea sau numărarea votului exprimat de el; 2) persoana juridică al cărei organ a adoptat hotărârea; 3) membrul persoanei juridice dacă contestă hotărârea unui alt organ decât adunarea generală a membrilor. (5) Dreptul la acțiunea în declararea nulității relative a hotărârii organului persoanei juridice se prescrie în termen de 6 luni. Hotărârea organului persoanei juridice este lovită de nulitate absolută: a) dacă a fost adoptată pe o chestiune care nu era inclusă în ordinea de zi, cu excepția cazului în care la ședință au participat toți membrii cu drept de vot ai organului respectiv și au votat unanim pentru includerea chestiunii respective în ordinea de zi; b) dacă a fost adoptată la un moment când ședința nu era deliberativă; c) dacă se referă la o chestiune care nu se află în competența acelui organ; d) dacă contravine ordinii publice sau bunelor moravuri. Nulitatea absolută sau relativă a hotărârii organului persoanei juridice nu afectează actul juridic încheiat de către persoana juridică, pe baza acelei hotărâri, cu terțul care, la data încheierii actului juridic, nu cunoștea și nici nu trebuia în mod rezonabil să cunoască temeiul de nulitate. În condițiile legii, acțiunea în nulitate absolută sau relativă a hotărârii organului persoanei juridice se notează în registrul de publicitate în care este înregistrată persoana juridică. Terțul nu poate invoca, din data efectuării notării, necunoașterea temeiului de nulitate pe care se întemeiază acțiunea notată. Inadmisibilitatea acțiunii în nulitate absolută sau relativă ori tardivitatea ei nu împiedică persoana al cărei drept a fost încălcat prin hotărârea organului persoanei juridice să ceară repararea prejudiciului conform dispozițiilor legale aplicabile.”

18. Pentru a se pronunța astfel, instanța de judecată reține că, pe parcursul examinării cauzei în fond, avocatul Danciuc Ghenadie a confirmat în repetate rânduri, ca răspuns la întrebările adresate de instanță, că obiectul acțiunii îl constituie constatarea nulității absolute anume a procesului-verbal nr. 3 al adunării generale a membrilor CCL-196 din 27 noiembrie 2006, a procesului-verbal nr. 1 al adunării generale a membrilor CCL-196 din 22 ianuarie 2021, a procesului-verbal nr. 2 al adunării generale a membrilor CCL-196 din 17 decembrie 2021, a Statutului Asociației Coproprietarilor în Condominiu nr. 196, înregistrat la 23 decembrie 2021, precum și a procesului-verbal al adunării generale a membrilor ACC-196 din 14 decembrie 2022. O cerere de modificare a obiectului și temeiului acțiunii nu a fost înaintată de către reclamanți.
19. Având în vedere obiectul litigiului, astfel cum a fost confirmat pe parcursul examinării cauzei, instanța nu poate reține argumentul părții pârâte întemeiat pe

dispozițiile art. 202 din Codul civil nr. 1107/2002, potrivit cărora hotărârile adunării generale pot fi declarate anulabile în cazurile și în condițiile prevăzute de lege. Or, reclamanții nu solicită, în mod direct, constatarea nulității hotărârilor adoptate de adunarea generală, ci constatarea nulității absolute a proceselor-verbale în care acestea au fost consemnate, distincție care trebuie avută în vedere la determinarea cadrului juridic al pretențiilor deduse judecății.

20. În acest context, simpla raportare a părții pârâte la termenul de 6 luni prevăzut de art. 202 alin. (5) din Codul civil nu este suficientă pentru admiterea excepției, atât timp cât aplicabilitatea acestei norme depinde de calificarea juridică a pretențiilor formulate de reclamanți și de natura nulității invocate.
21. Or, după cum au confirmat prin intermediul reprezentantului, reclamanții au solicitat constatarea nulității absolute a proceselor-verbale expres individualizate în cererea de chemare în judecată, invocând în susținerea pretențiilor dispozițiile art. 327 alin. (1) și art. 334 din Codul civil. Totodată, pe parcursul examinării cauzei, reprezentantul reclamanților a menținut obiectul acțiunii astfel cum acesta a fost formulat inițial, fără a solicita modificarea acestuia în sensul substituirii pretențiilor privind constatarea nulității absolute a proceselor-verbale cu pretenții privind declararea nulității hotărârilor consemnate în cuprinsul lor.
22. În aceste condiții, instanța urmează să examineze excepția de tardivitate prin raportare la pretențiile efectiv formulate și la temeiurile juridice invocate în susținerea acestora, fără a substitui obiectul acțiunii cu un altul și fără a atribui reclamanților pretenții pe care aceștia nu le-au formulat.
23. În consecință, pentru a putea fundamenta admiterea excepției, pârâta trebuia să demonstreze că termenul de prescripție invocat este aplicabil anume pretențiilor formulate în prezenta cauză. De asemenea, argumentul pârâtei potrivit căruia reclamanții nu ar fi demonstrat existența unui interes general ocrotit de lege sau încălcarea condițiilor de validitate impuse de lege la adoptarea actelor contestate nu este de natură să justifice admiterea excepției de tardivitate. La fel, susținerea pârâtei potrivit căreia actele contestate și-ar fi pierdut actualitatea, că nu s-ar mai afla în circuitul civil și că nu ar mai produce efecte juridice nu determină, prin ea însăși, caracterul tardiv al acțiunii.
24. Potrivit art. 217 alin. (1) și (3) Cod civil, în redacția în vigoare la data adoptării procesului-verbal din 27 noiembrie 2006, ”Nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată o invocă din oficiu.” ”Acţiunea în constatare a nulităţii absolute este imprescriptibilă.”
25. Potrivit art. 328 alin. (3) Cod civil ”Atît acțiunea în constatare a nulității absolute, cît și excepția de nulitate absolută sînt imprescriptibile. Cu toate acestea, se prescriu în termen de 10 ani acțiunile privind aplicarea efectelor nulității absolute conform art. 331, indiferent dacă sînt introduse împreună cu acțiunea în constatare a nulității absolute sau după admiterea acestei acțiuni”.
26. În aceste condiții, instanța concluzionează că argumentele invocate de pârâtă nu sunt suficiente pentru a justifica admiterea excepției de tardivitate, întrucât acestea

nu demonstrează, în mod concludent, că acțiunea formulată de reclamanți este supusă termenului de prescripție de 6 luni prevăzut de art. 202 alin. (5) din Codul civil și că acest termen este aplicabil pretențiilor astfel cum au fost deduse judecății.

27. Întrucât reclamanții solicită constatarea nulității absolute a proceselor-verbale contestate, invocând dispozițiile art. 327 alin. (1) și art. 334 din Codul civil, iar art. 328 alin. (3) din același cod consacră imprescriptibilitatea acțiunii în constatarea nulității absolute, instanța constată că argumentele referitoare la data cunoașterii actelor, lipsa actualității acestora și insuficiența probelor privind motivele de nulitate nu justifică, prin ele însele, constatarea tardivității acțiunii.
28. Prin urmare, excepția de tardivitate invocată de pârâtă urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.
29. Respingând excepția de tardivitate invocată de pârâtă, instanța va proceda, în continuare, la examinarea fondului cauzei, prin prisma pretențiilor formulate de reclamanți, a circumstanțelor de fapt și de drept relevante, precum și a probelor administrate în cadrul cercetării judecătorești.
30. Deși art. 6 § 1 CEDO obligă instanțele să își motiveze deciziile, acest fapt nu poate fi înțeles ca impunând un răspuns detaliat pentru fiecare argument [Van de Hurk împotriva Țărilor de Jos, pct. 61; García Ruiz împotriva Spaniei (MC), pct. 26]. Instanța consideră necesar să menționeze că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al părților, ci va analiza doar motivele decisive pentru soluționarea prezentei cauze.
31. S-a constatat că reclamanta ***** locuiește în apartamentul nr. 10 din blocul locativ amplasat în mun. Chișinău, str. Mioriței 9/1. (f.d. 18).
32. Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile din 25 noiembrie 2022, *****din blocul locativ menționat, cu numărul cadastral 0100212.175.01.019, a fost înregistrat după reclamantul ***** la 14 august 2008, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 24427 din 09 august 2008. (f.d. 25)
33. Conform Statutului Cooperativei de construcție a locuințelor nr. 196 (CCL-196), organul suprem de conducere al cooperativei este adunarea generală a membrilor, competența, modul de convocare și desfășurare a acesteia fiind reglementate de pct. 73-76 din Statut, iar potrivit pct. 85 din Statut, anularea hotărârilor CCL contrare legislației ținea de competența preturii. (f.d. 27-31)
34. Din procesul-verbal nr. 3 al adunării generale a membrilor CCL-196 din 27 noiembrie 2006 rezultă că la adunare au fost prezenți 70 de membri, fiind aleși 19 împuterniciți, a fost eliberat din funcția de președinte *****și a fost aleasă în funcția de președinte *****, s-a ales cârmuirea cooperativei din 8 persoane, iar hotărârea a fost adoptată cu 70 de voturi pentru, 0 împotrivă și 0 abțineri, procesul-verbal fiind semnat de împuterniciți, de președintele CCL-196 ***** și de secretarul***** (f.d. 32-34)
35. Din procesul-verbal nr. 1 al adunării generale a membrilor CCL-196 din 22 ianuarie 2021 rezultă că din numărul total de 96 de membri ai cooperativei, la adunare au participat 75 de membri, fiind ales în funcția de președinte al CCL-196 *****și

inițiată procedura de reorganizare a cooperativei în asociație de coproprietari în condominiu, la procesul-verbal fiind anexată lista participanților (f.d. 35-36).

36. Din procesul-verbal nr. 2 al adunării generale a membrilor CCL-196 din 17 decembrie 2021 rezultă că la adunare au participat 75 de membri, fiind aprobat Statutul Asociației Coproprietarilor în Condominiu nr. 196, transmiterea patrimoniului, lista membrilor, componența consiliului asociației (*****.) și a comisiei de cenzori, hotărârile fiind adoptate cu 75 de voturi pentru și 0 împotrivă (f.d. 37-39).
37. Statutul Asociației Coproprietarilor în Condominiu nr. 196 a fost înregistrat la 23 decembrie 2021. Potrivit pct. 13.5 din Statut, ”Adunarea generală este deliberativă dacă la ea sînt reprezentate cel puțin de 2/3 din numărul total de voturi. Dacă nu este întrunit cvorumul, adunarea va fi reconvocată...”; potrivit pct. 13.6 din Statut, ”Numărul de voturi al fiecărui proprietar corespunde numărului de încăperi ce-i aparțin. Fiecare proprietar de încăperi este deținător al unui singur vot. Un vot dețin și proprietarii locuinței comune”, iar potrivit pct. 13.11 din Statut, ”Deciziile adunării generale se adoptă cu majoritatea simplă de voturi ale membrilor (reprezentanților) asociației de coproprietari prezenți, cu excepția cazurilor prevăzute în articolul 10 alin. (1) al Legii condominiului în fondul locativ și sînt obligatorii pentru toți proprietarii” (f.d. 40-46).
38. Din procesul-verbal al adunării generale a ACC-196 din 14 decembrie 2022 rezultă că pe ordinea de zi au fost incluse darea de seamă pe anii 2021-2022, datoriile restante ale locatarilor, majorarea plății pentru întreținerea blocului locativ de la 1 leu la 2,50 lei pentru un metru pătrat și majorarea plății pentru fondul locativ de la 50 lei la 100 lei pentru un apartament, hotărârile fiind adoptate în acest sens, iar la procesul-verbal fiind anexată informația privind cheltuielile și lista membrilor. (f.d. 125-127)
39. Prin decizia Agenției Servicii Publice din 03 martie 2023, denumirea Asociației Coproprietarilor în Condominiu nr. 196 a fost modificată în Asociația de Proprietari din Condominiu A0130-0137. (f.d. 101)
40. La 17 decembrie 2023 a avut loc adunarea generală a Asociației de Proprietari din Condominiu A0130-0137, la care din numărul total de 96 de membri au fost prezenți 62, fiind aprobat noul statut al asociației și ales în calitate de administrator *****, pe un termen de 3 ani, cu 61 de voturi pentru și 1 împotrivă (f.d. 84), noul statut fiind înregistrat la 19 ianuarie 2024, iar potrivit extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice din 22 ianuarie 2024, administrator al asociației este *****. (f.d. 85-86)
41. Se reține că situațiile juridice ce rezultă din procesul-verbal din 27 noiembrie 2006 și din procesele-verbale din 22 ianuarie 2021 și 17 decembrie 2021 au fost constituite sub imperiul legii civile în vigoare la data adoptării lor, prin urmare, instanța va da eficiență, în privința acestora, normelor Codului civil în redacția în vigoare până la 01 martie 2019 și, respectiv, după această dată, inclusiv art. 202 Cod civil.

42. Se reiterează că, potrivit art. 202 alin. (1) Cod civil, ”Dispozițiile legale privind nulitatea actului juridic se aplică în mod corespunzător nulității hotărîrii adunării generale a membrilor ori a membrului unic al persoanei juridice, a organului colegial de supraveghere ori a organului executiv colegial al persoanei juridice (hotărîrea organului persoanei juridice), sub rezerva dispozițiilor legale aplicabile anumitor persoane juridice și, în completare, a dispozițiilor prezentului articol.”
43. Conform art. 202 alin. (6) Cod civil, ”Hotărîrea organului persoanei juridice este lovită de nulitate absolută: a) dacă a fost adoptată pe o chestiune care nu era inclusă în ordinea de zi, cu excepția cazului în care la ședință au participat toți membrii cu drept de vot ai organului respectiv și au votat unanim pentru includerea chestiunii respective în ordinea de zi; b) dacă a fost adoptată la un moment cînd ședința nu era deliberativă; c) dacă se referă la o chestiune care nu se află în competența acelui organ; d) dacă contravine ordinii publice sau bunelor moravuri”, iar potrivit alin. (2) lit. a) și d) al aceluiași articol, încălcarea regulilor privind convocarea sau desfășurarea ședinței, precum și încălcarea regulilor privind întocmirea procesului-verbal al ședinței atrag nulitatea relativă a hotărârii.”
44. Potrivit art. 216 alin. (1) Cod civil (în redacția din 2006), ”Actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută)”, iar conform art. 220 alin. (1) din același cod, ”Actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel”. În același sens, art. 327 alin. (1) Cod civil statuează că ”Actul juridic este nul dacă nulitatea sancționează încălcarea unei dispoziții legale prin care se ocrotește un interes general (nulitate absolută)”, iar potrivit alin. (3) al aceluiași articol, ”În cazul în care natura nulității nu este prevăzută expres și nici natura interesului ocrotit nu reiese în chip neîndoielnic, actul juridic este anulabil”.
45. Analizând pretențiile înaintate prin prisma normelor citate, instanța reține că reclamanții au solicitat constatarea nulității absolute a proceselor-verbale ale adunărilor generale ale membrilor CCL-196 și ACC-196.
46. Instanța statuează că, procesul-verbal, în esență, nu constituie act juridic și nu pot constitui obiect al nulității actului juridic. Procesul-verbal al adunării generale este un înscris care consemnează desfășurarea adunării, componența participanților, chestiunile puse în discuție, rezultatele votării și hotărârile adoptate, având funcția de mijloc de probă a acestora, pe când manifestarea de voință a organului persoanei juridice, apță să producă efecte juridice și susceptibilă de a fi lovită de nulitate în condițiile art. 202 Cod civil, o constituie hotărârea adunării generale.
47. Instanța reține că, pe parcursul examinării cauzei, instanța de repetate ori a încercat să concretizeze dacă reclamanții solicită nulitatea proceselor-verbale sau totuși a hotărârilor adunării generale a proprietarilor. Cu toate acestea, reclamanții, prin reprezentantul lor, nu și-au precizat pretențiile și au insistat asupra examinării cererii de chemare în judecată în forma în care a fost înaintată, solicitând în pledoarii admiterea acțiunii conform pretențiilor formulate.
48. Instanța reamintește că, în conformitate cu principiul disponibilității, consacrat de art. 27 Cod de procedură civilă, obiectul și temeiul acțiunii sunt determinate de

reclamant, iar potrivit art. 240 alin. (3) Cod de procedură civilă, instanța adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant, nefiind în drept să se substituie acestuia în formularea pretențiilor. Prin urmare, în lipsa unor pretenții privind hotărâri concrete ale adunării generale, metoda de apărare aleasă de reclamanți nu corespunde condițiilor art. 16 alin. (1) lit. c), alin. (2) Cod civil, care prevede ”Apărarea dreptului civil se face, în condiţiile legii, prin: c) constatarea sau, după caz, declararea nulităţii actului juridic, Metodele de apărare prevăzute la alin.(1) pot fi invocate dacă sînt întrunite condiţiile stabilite de lege şi, după caz, de actul juridic pentru aplicarea acestora”.

49. În consecință, exclusiv în considerarea argumentelor și raționamentelor expuse anterior, instanța constată lipsa temeiurilor de fapt și de drept care ar justifica admiterea pretențiilor formulate, motiv pentru care acțiunea urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.
50. Separat de cele expuse, instanța a verificat și argumentele de fond invocate de reclamanți și constată că acestea nu sunt confirmate prin probe pertinente și concludente.
51. Cu referire la reclamantul *****, instanța reține că, la data adoptării procesului-verbal din 27 noiembrie 2006, reclamantul nu avea nicio calitate în raport cu CCL-196, dreptul asupra apartamentului nr. 19 fiind înregistrat după acesta abia la 14 august 2008. (f.d. 25)
52. La fel, cu privire la procesul-verbal din 27 noiembrie 2006, instanța mai reține că reclamanții solicită nulitatea unui proces-verbal prin care a fost ales un președinte, și anume *****, care nu își mai exercită această funcție. Or, prin procesul-verbal nr. 1 din 22 ianuarie 2021, în funcția de președinte al CCL-196 a fost ales *****(f.d. 35-36), cooperativa fiind ulterior reorganizată în Asociație de coproprietari în condominiu (f.d. 37-46), iar prin hotărârea adunării generale din 17 decembrie 2023, administrator al asociației a fost ales *****(f.d. 84-86). În aceste condiții, reclamanții nu au demonstrat existența unui interes actual în constatarea nulității actului din 27 noiembrie 2006, ale cărui efecte au încetat odată cu alegerea unui alt președinte.
53. Potrivit art. 175 Cod civil ”Organul suprem de conducere al cooperativei este adunarea generală a membrilor ei. În cooperativa cu peste 50 de membri poate fi creat un consiliu de observatori, care va exercita controlul asupra activităţii organelor ei executive. Membrii consiliului de observatori nu au dreptul să activeze în numele cooperativei. Organele executive ale cooperativei – consiliul de administraţie şi preşedintele cooperativei – exercită administrarea curentă şi se subordonează consiliului de observatori şi adunării generale. Preşedinte al cooperativei, membri ai consiliului de observatori şi ai consiliului de administraţie pot fi doar membrii cooperativei. Aceeaşi persoană nu poate fi concomitent membru al consiliului de observatori şi al consiliului de administraţie sau preşedinte al cooperativei. Competenţa organelor de conducere ale cooperativei şi modul de emitere a deciziilor se stabilesc de lege şi de statutul cooperativei. De competenţa exclusivă a adunării generale ţin: a) modificarea statutului; b)formarea consiliului

de observatori şi ridicarea împuternicirilor membrilor lui, atribuirea şi ridicarea împuternicirilor organelor executive ale cooperativei, dacă acest drept nu este atribuit prin statut consiliului de observatori; c) aprobarea dărilor de seamă anuale şi a bilanţului contabil anual, repartizarea pierderilor; d) deciderea asupra reorganizării şi lichidării cooperativei. Prin legislaţia cu privire la cooperative şi prin statutul cooperativei, competenţei exclusive a adunării generale pot fi atribuite şi alte chestiuni. Problemele a căror soluţionare intră în competenţa exclusivă a adunării generale sau a consiliului de observatori nu pot fi date în competenţa organelor executive ale cooperativei. Membrul cooperativei are dreptul la un singur vot în adunarea generală".

54. Instanța constată că, potrivit procesului-verbal din 27 noiembrie 2006, la adunare au fost prezenți 70 de membri, iar hotărârea a fost adoptată cu 70 de voturi pentru (f.d. 32-34). Chiar și în ipoteza în care semnătura atribuită reclamantei ***** (f.d. 34) nu ar fi fost aplicată de aceasta, excluderea unui singur vot nu ar fi influențat cvorumul și nici rezultatul votării. Argumentele reclamanților privind încălcarea art. 175 Cod civil prin exercitarea de către aceeași persoană a calității de membru al consiliului de observatori şi al consiliului de administraţie sau de preşedinte al cooperativei nu se încadrează în niciunul din temeiurile de nulitate absolută prevăzute de lege.
55. Cu referire la procesele-verbale din 22 ianuarie 2021, 17 decembrie 2021 și 14 decembrie 2022, instanța reține că indiferent de prezența sau neprezența reclamanților la adunare a fost întrunit cvorumul, vot deschis, cu simpla majoritate de voturi. Astfel, la adunarea din 22 ianuarie 2021 au participat 75 din cei 96 de membri ai cooperativei (f.d. 35-36), iar chiar și în ipoteza excluderii tuturor celor 9 semnături contestate de reclamanți, numărul de 66 de participanți depășește pragul de 2/3 din numărul total al membrilor. La adunarea din 17 decembrie 2021 au participat 75 de membri, hotărârile fiind adoptate cu 75 de voturi pentru (f.d. 37-39), astfel încât excluderea votului atribuit reclamantului ***** nu ar afecta nici cvorumul, nici rezultatul votării, în condițiile pct. 13.5, 13.6 și 13.11 din Statutul ACC-196. (f.d. 40-46).
56. În ceea ce privește adunarea din 14 decembrie 2022, la procesul-verbal a fost anexată lista membrilor asociației cu semnăturile participanților (f.d. 125-127), iar susținerile reclamanților precum că la adunare au fost prezente doar circa 20 de persoane și că anunțul a fost afișat doar în ascensor se bazează pe fotografii și declarații ale unor locatari (f.d. 47-54), care nu permit stabilirea numărului efectiv al participanților la adunare și nici nu demonstrează lipsa cvorumului. Totodată, chestiunile privind cuantumul plăților pentru întreținerea blocului și pentru fondul locativ țin de competența adunării generale (f.d. 40-46), iar reclamanții nu au indicat și nu au demonstrat încălcarea vreunei norme imperative sau a ordinii publice care ar atrage nulitatea absolută a hotărârilor adoptate, iar eventualele încălcări ale regulilor de convocare sau de desfășurare a ședinței constituie, potrivit art. 202 alin. (2) lit. a) Cod civil, temei de nulitate relativă, care nu a fost invocat în termenul prevăzut de art. 202 alin. (5) Cod civil.

57. Privitor la argumentele reclamanților despre falsificarea semnăturilor în listele anexate la procesele-verbale, instanța reține că aceste afirmații nu au fost confirmate prin probe utile, pertinente ți concludente. Reprezentantul reclamanților a renunțat la audierea martorilor admiși de instanță, iar cauzele penale indicate de reclamanți nu au finalizat cu o sentință de condamnare sau cu un alt act care să constate faptul falsificării semnăturilor. Declarațiile scrise ale unor locatari nu au fost confirmate prin audierea autorilor acestora în calitate de martori, în condițiile Codului de procedură civilă, și nu pot fi apreciate drept probe suficiente.
58. Cu privire la Statutul Asociației Coproprietarilor în Condominiu nr. 196 înregistrat la 23 decembrie 2021, instanța reține că reclamanții nu au invocat temeiuri de nulitate proprii acestui act, ci au dedus nulitatea acestuia din pretinsa nulitate a procesului-verbal din 17 decembrie 2021, argument respins de instanță din motivele expuse supra. Mai mult, prin hotărârea adunării generale din 17 decembrie 2023 a fost aprobat un nou statut al asociației, înregistrat la 19 ianuarie 2024 (f.d. 84-86), astfel încât reclamanții nu au demonstrat un interes născut și actual în constatarea nulității statutului din 2021.
59. În conformitate cu art. 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă, ” Probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei”.
60. Potrivit art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, ”Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel”.
61. Articolul 121 din Codul de procedură civilă prevede că, ” Instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului”.
62. Sub auspiciile dispozițiilor legale de la art. 130 Cod de procedură civilă reiese că ”Instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei. Ca rezultat al aprecierii probelor, instanţa judecătorească este obligată să reflecte în hotărîre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe şi respingerea altor probe, precum şi argumentarea preferinţei unor probe faţă de altele. Proba este declarată ca fiind veridică dacă instanţa constată prin cercetare şi comparare cu alte probe că datele pe care le conţine corespund realităţii.”
63. Instanța consideră că, în speța dedusă judecății, anume reclamanții cunosc mijloacele probatorii cele mai potrivite pentru a convinge instanța că au dreptate și pentru a dovedi circumstanțele pe care își întemeiază pretențiile formulate împotriva

pârâtului, iar efectul defavorabil al nedovedirii afirmațiilor referitoare la circumstanțele de fapt ale cauzei va cădea asupra părții care a avut posibilitatea şi care trebuia să se asigure cu probă veridică fără a suscita îndoieli.

64. Reieșind din cele expuse, instanța de judecată conchide că cererea de chemare în judecată înaintată de ***** împotriva Asociației de Proprietari din Condominiu A0130-0137, cu privire la constatarea nulității absolute a proceselor-verbale ale adunărilor generale din 27 noiembrie 2006, 22 ianuarie 2021, 17 decembrie 2021 și 14 decembrie 2022 și a Statutului Asociației Coproprietarilor în Condominiu nr. 196 înregistrat la data de 23 decembrie 2021, urmează a fi respinsă, ca neîntemeiată, iar pretenția privind încasarea cheltuielilor de judecată în beneficiul reclamanților, fiind accesorie, urmează soarta pretențiilor principale.
65. Potrivit art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, ”Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului - proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.”
66. Conform art. 96 alin. (1) Cod de procedură civilă, ”Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile.”
67. Pârâtul a solicitat încasarea cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 10000,00 lei, prezentând în confirmare documentele de plată privind achitarea sumelor de 5000,00 lei la 14 martie 2024, 3000,00 lei la 10 octombrie 2024 și 2000,00 lei la 22 iunie 2026 (f.d. 132-135, 172-173). Ținând cont de durata examinării cauzei, de numărul ședințelor de judecată la care a participat reprezentantul pârâtului, de volumul actelor procesuale întocmite de acesta și de complexitatea cauzei, instanța consideră că cheltuielile de asistență juridică solicitate sunt confirmate și rezonabile, urmând a fi încasate din contul ***** în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu A0130-0137 în sumă de 10000,00 lei.
68. În conformitate cu art. 236, art. art. 238-241 Cod de Procedură Civilă, instanța de judecată

hotărăște:

Se respinge cererea cu privire la excepția de tardivitate înaintată de Asociația de Proprietari din Condominiu A0130-0137, ca neîntemeiată.

Se respinge cererea de chemare în judecată înaintată de ***** împotriva Asociației de Proprietari din Condominiu A0130-0137, cu privire la constatarea nulității absolute a procesului-verbal al adunării generale a membrilor CCL-196 nr.3 din 27 noiembrie 2006, a procesului-verbal al adunării generale a membrilor CCL-196 nr.1 din 22 ianuarie 2021, a procesului-verbal al adunării generale a membrilor CCL-196 nr.2 din 17 decembrie 2021, a Statutului Asociației Coproprietarilor în Condominiu nr. 196 înregistrat la data de

23 decembrie 2021, a procesului-verbal al adunării generale a membrilor ACC-196 din 14 decembrie 2022 și încasarea cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.

Se încasează din contul ***** în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu A0130-0137 cheltuielile de asistență juridică în sumă de 10000,00 lei (zece mii lei, 00 bani.)

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

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

Președintele ședinței,
judecătorul **Russu Natalia**