Dosar nr. 2-591/2023
PIGD 2-23048088-15-2-31032023

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

8 februarie 2024 **municipiul Cahul**
Judecătoria Cahul, sediul Central

Instanța de judecată, având în componență:
Președintele ședinței, judecător Aliona Sârbu
Grefier Elena Donea

Cu participarea:
Reprezentantului prîtului Asociaţia de Coproprietari în Condominiu NR. 14/42, avocat Todorov Maxim
Administratorului Asociaţia de Coproprietari în Condominiu NR. 14/42, Curdov Piotr
În lipsa:
Reclamantului Rotaru Mihail - fiind legal citat
Reprezentantului reclamantului Rotaru Mihail, avocat Costru Tatiana - fiind legal citat

examinând în sediul instanței, în ședință de judecată publică, în limba de stat, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Rotaru Mihail către Asociaţia de Coproprietari în Condominiu NR. 14/42 cu privire la anularea actelor,-

În conformitate cu art. 94, 238-241 Codul de procedură civilă, instanţa de judecată,-

C O N S T A T Ă :

La data de 31 martie 2023, Rotaru Mihail a depus în Judecătoria Cahul, sediul Central, cerere de chemare în judecată către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42 cu privire la anularea actelor, potrivit căreia solicită anularea hotărârilor consemnate în procesul-verbal al Adunării generale extraordinare a Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42, în legătură cu faptul că sunt emise ilegal și cu încălcarea procedurii stabilite în Statutul asociației și Legii nr. 913 din 30 martie 2000.

Ulterior, în cadrul procesului judiciar, la data de 04 mai 2023, Rotaru Mihail a depus cerere de chemare în judecată concretizată, prin care se solicită a declara nulă hotărârea Adunării generale extraordinare al Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42 din 22 noiembrie 2022, consemnată în procesul-verbal din 22 noiembrie 2022, și a declara nul procesul-verbal consemnat al Adunării generale al Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42 din 22 noiembrie 2022.

În motivarea cererii de chemare în judecată, precum și cererii de chemare în judecată concretizată, indică că, la data de 26 august 2018, a fost constituită Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42, IDNO 1018603002546. Astfel, fiecare coproprietar deţine actul de proprietate a imobilului şi actul de recepţie finală. În perioada 26 august 2018 – 24 septembrie

2019, reclamantul Rotaru Mihail şi-a exercitat atribuţiile de preşedinte al Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42.

Relatează că, la data de 24 septembrie 2021, a avut loc o nouă adunare generală a Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42, prin care a fost ales Consiliu de administraţie, în componenţa: Anatolie Stratu, reclamantul Rotaru Mihail, Curdov Petru, şi Comisia de cenzori, în componenţa: Baciu Ion, reprezentant S.R.L. „GBS”, Graur Sergiu, și Rogojinaru Mihail. Prin procesul-verbal al Consiliului de administrație al Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42 din 24.09.2021, cu votul lui Stratan Anatolie a fost ales preşedintele Consiliului de administraţie al Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42, dl Curdov Piotr.

Comunică că, prin intermediul şedinţei de judecată în dosarul de contencios administrativ nr. 3-38/2021, reclamantul a luat cunoştinţă cu procesul-verbal al adunării generale extraordinare a Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42, petrecute la data de 22 noiembrie 2022. Potrivit procesului-verbal al şedinţei extraordinare a membrilor Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42 au participat 41 de voturi, iar preşedintele adunării a fost ales Curdov Piotr și secretar Baciu I.

Afirmă că, din conţinutul procesului-verbal se deduce că, din numărul de 72 membri (voturi) a participat 41 membri (voturi), dintre care cu drept de vot, după cum urmează: 18 voturi – BG 3IMO; 10 voturi – S.R.L. „SCHIF-1”; 13 voturi – proprietari persoane fizice și juridice, după cum urmează: S.R.L. „GBS”, Cotea Svetlana, Grosu Zinaida, Baicu Ion, Chihai Ala, Chiriac Vasile, Cirilov, Gîsca A, Arsentev Tatiana, Boagea, Gogojinaru Mihail (2 voturi), Dana Danț.

Adaugă că, prin procesul-verbal al adunării generale extraordinare a Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42 din 22 noiembrioe2022 se descrie că a fost decis cu 41 voturi:

1. Activitatea Președintelui Condominiului a fost apreciată ca satisfăcătoare.
2. Contractele cu Premier Energy să fie semnate cât posibil de urgent.
3. S-a hotărât de a achita electricianului Catană A. suma de 2500 lei.
4. Se aprobă decizia Consiliului de administrație și a Comisiei de cenzori din 16 noiembrie 2021, și anume:
   a) De a procura programul de evidenţă contabilă;
   b) De a rezilia contractul de asistenţă juridică cu avocatul Tatiana Costru;
   c) De a retrage cererea în instanţa de judecată semnată de Rotaru M. în numele Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42 la dosarele civile nr. 2-21113534-15-2-29072021 și nr. 3-38/2021;
   d) De a majora salariul angajatului Nichiforeac I. cu 500 lei.
5. La punctul dat Adunarea generală a hotărât:
   a) Se obligă Rotaru Mihail să restituie benevol suma de 48106 lei nejustificat cheltuite în parcurs de 15 zile;
   b) În cazul neachitării benevole a sumei nominalizate de către Rotaru Mihail, se obligă preşedintele Condominiului, Curdov Petr, să se adreseze către organele competente pentru restituirea silită a sumei de 48206 lei.

Susține că, petrecerea adunării generale a Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42 din 22 noiembrie 2022 a fost cu încălcarea dispozițiilor art. 13.1-13-14 din Statutul acesteia.

Menționează că, prin adunarea generală al membrilor Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42 din data 24 septembrie 2021, în componența Consiliului de administraţie au

fost aleşi: Curdov Piotr – membrul Consiliu de administraţie; Rotaru Mihail – membrul Consiliu de administraţie; Stratu Anatol – membrul Consiliu de administraţie. La şedinţa Consiliului de administraţie din 16 noiembrie 2021 au fost prezenţi 2 membri ai Consiliului de administraţie – Curdov Piotr şi Stratu Anatol.

Notează că, reieşind din faptul că, Curdov Piotr figurează pe cauzele menţionate, în calitate de pârât ca administrator al S.R.L. „SCHIF-1", fiind persoana cointeresată şi în conflict de interese, votul acestuia nu constituie decisiv, inclusiv şi cererea de renunţare, iar decizia la şedinţa Consiliului de administraţie din 16 noiembrie 2021 și 22 noiembrie 2022 nu a întrunit nici cvorumul necesar şi nici procedura de petrecerea adunării nu a fost respectată, conform prevederilor legale.

Opinează că, la caz, hotărârile adoptate la data de 22 noiembrie 2022 urmează a fi examinate în mod complet şi obiectiv a circumstanţelor cauzei, în special a întrunirii condiţionalităţilor determinate de art. 26, art. 28, art. 29, art. 30 din Legea condominiului (aceleaşi prevederi reglementate în statutul Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42) şi art. 188 Codul civil, în raport cu circumstanţele de fapt, limitându-se la preluare conţinutului deciziei Adunării generale a membrilor Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42 din 22 noiembrie 2022.

Subliniază că, reclamantului Rotaru Mihail nu i-a fost comunicat despre petrecerea Adunării generale repetate din 22 noiembrie 2022. Mai mult ca atât, şi în ordinea de zi a fost inclus şi încasarea unui careva prejudiciu față de ultimul. Din discuţiile purtate de reclamant cu unii membri ai Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42, care au participat la adunarea din 22 noiembrie 2022, martorii au comunicat că astfel de ordine de zi nici nu a fost examinată la adunare.

Precizează că, solicită declararea nulității absolute asupra hotărârii Adunării generale extraordinare a Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42 din 22 noiembrie 2022, consemnată în procesul-verbal, în legătură cu faptul că, în primul rând, a fost petrecută cu încălcarea regulilor privind convocarea Adunării membrilor Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42 în modul stabilit de lege și Statut. În al doilea rând, la desfășurarea adunării au fost încălcate drepturile membrului Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42, reclamantului Rotaru Mihail. În al treilea rând, au fost puse în discuție și adoptate chestiuni la Adunarea generală a membrilor Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42 din 22 noiembrie 2022, care, pe lângă faptul că a fost convocată cu încălcarea regulilor esențiale nici nu erau incluse în ordinea de zi privind convocarea adunării. În al patrulea rând, adunarea nu a fost deliberativă, nefiind întrunit cvorumul necesar, precum și la adunare au participat persoane fără împuterniciri.

Adaugă că, competențele decizionale ale Adunării generale se exprimă prin hotărâri și nu prin proces-verbal. Hotărârea este manifestarea de voință (negotium), iar procesul-verbal este instrumentul care descrie conținutul acestei manifestări de voință (instrumentum), în legătură cu ce solicită anularea absolută a hotărârii Adunării generale extraordinare a Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42, petrecută la data de 22 noiembrie 2022.

Argumentele părților în cadrul ședinței de judecată

Reclamantul Rotaru Mihail, fiind înștiințat legal despre data, ora și locul examinării cauzei, în ședința de judecată nu s-a prezentat, prin cererea depusă la data de 25 ianuarie 2024, prin

intermediul Secției evidență și documentare procesuală a Judecătoriei Cahul, sediul Central, solicitând examinarea cauzei în lipsa sa în legătură cu imposibilitatea de a se prezenta în ședință de judecată, cu mențiunea că susține cererea de chemare în judecată depusă.

Reprezentantul reclamantului Rotaru Mihail, avocatul Costru Tatiana, fiind înștiințat legal despre data, ora și locul examinării cauzei, în ședința de judecată nu s-a prezentat. Totodată, instanța de judecată reține că, potrivit cererii de chemare în judecată, s-a solicitat, în cazul imposibilității prezentării reprezentantului în ședința de judecată, cauza să fie examinată în lipsa acestuia.

Reprezentantul pârâtului Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42, Curdov Piotr, și **reprezentantul pârâtului Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42, avocatul Todorov Maxim**, în ședință de judecată au solicitat respingerea acțiunii formulate de Rotaru Mihail către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42 cu privire la anularea actelor, ca fiind neîntemeiată. Totodată, au solicitat încasarea din contul lui Rotaru Mihail în beneficiul Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42 a cheltuielilor de judecată în mărime de 5000 lei.

Aprecierea instanței de judecată

Audiind explicațiile participanților la proces, administrând probele prezentate și apreciindu-le coroborat cu pretențiile formulate, instanța de judecată consideră că, cererea de chemare în judecată este neîntemeiată şi pasibilă de a fi respinsă, din următoarele considerente.

Potrivit art. 239 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

Articolul 241 alin. (1) Cod de procedură civilă prevede expres că, instanţa judecătorească adoptă hotărârea în numele legii. Hotărârea judecătorească trebuie să corespundă tuturor normele de drept, să fie clară, înţeleasă de părţile implicate în litigiu şi să răspundă în mod sigur şi expres la toate cererile şi obiecţiile formulate de reclamant şi pârât.

Conform art. 130 alin. (3) Cod de procedură civilă, fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficientă pentru soluţionarea cauzei.

În conformitate cu prevederile articolelor 121 și 122 alin. (1) Cod de procedură civilă, 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 cauzei. Circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

Potrivit art. 117 alin. (1) Cod de procedură civilă, probe în cauzele civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe pentru justa soluţionare a cauzei.

În conformitate cu art. 118 alin. (1), (3) 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. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale

altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Reieșind din materialele cauzei civile, instanța de judecată a constatat cu certitudine că, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42, IDNO 1018603002546, a fost înregistrată la data de 16 august 2018, obiectul principal de activitate fiind administrarea imobilelor pe bază de tarife sau contract, președintele Consiliului de administrație fiind Curdov Piotr (f.d. 13).

La data de 24 septembrie 2021, a avut loc Adunarea generală a membrilor Condominiului, adunarea fiind deliberativă, așa cum la ea au fost reprezentate 55 de voturi. Adunarea generală a fost condusă de preşedintele adunării ales, Curdov Piotr, totodată, în scopul întocmirii procesului-verbal al adunării a fost ales secretarul adunării, Berdila Veaceslav. Ordinea de zi stabilită și aprobată cuprindea următoarele chestiuni:

1. Raportul președintelui Condominiului, Rotaru Mihail, prin votul unanim al adunării fiind recunoscută ca satisfăcătoare activitatea președintelui.
2. Alegerea Consiliului de administrare și a Comisiei de cenzori. Astfel, prin votul unanim al adunării, a fost ales Consiliului de administrație al Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42, după cum urmează: Stratu Anatolie, Rotaru Mihail și Curdov Piotr; dar și Comisia de cenzori, după cum urmează: Baicu Ion, reprezentantul S.R.L. „GBS” – Graur Sergiu, și Rogojinaru Mihai.
3. Cu privire la cheltuielile efectuate.
4. Cu privire la finalizarea rețelelor electrice. (f.d. 9)

Totodată, la aceeași dată, a fost ales președintele Cosiliul de administrație a Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42, Curdov Piotr. (f.d. 10)

Conform art. 26 din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, (1) Adunarea generală a membrilor (reprezentanţilor) asociaţiei de coproprietari este organul superior de conducere al asociaţiei şi se convoacă în modul stabilit de statutul ei. (2) Adunarea generală anuală a membrilor (reprezentanţilor) asociaţiei de coproprietari se convoacă cel târziu la 60 de zile după încheierea exerciţiului financiar. Adunarea generală extraordinară poate fi convocată din iniţiativa consiliului de administraţie, a membrilor (reprezentanţilor) asociaţiei care deţin cel puţin 30% de voturi din numărul total de voturi, precum şi la cererea comisiei de cenzori (cenzorului) şi a autorităţii administraţiei publice locale. (3) Numărul de voturi al fiecărui proprietar corespunde numărului de locuinţe (încăperi) ce îi aparţin. (4) Fiecare proprietar de încăperi cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă deţine un singur vot. Un vot deţin şi proprietarii locuinţei comunale.

Conform art. 26 alin. (5) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, de competența adunării generale a membrilor (reprezentanţilor) asociaţiei de coproprietari ţin: a) aprobarea statutului asociaţiei de coproprietari, operarea în statut a modificărilor şi completărilor ce nu contravin statutului-tip şi legislaţiei; b) adoptarea deciziilor privind înstrăinarea, darea în arendă, gajarea sau transmiterea altor drepturi asupra bunurilor asociaţiei către coproprietari sau terţi; c) acordarea servituţilor sau altor drepturi de folosinţă asupra proprietăţii comune din condominiu; d) adoptarea deciziilor privind procurarea de materiale şi utilaj necesar, privind construcţia, reconstrucţia, inclusiv lărgirea (înălţarea), construirea acareturilor şi altor construcţii, reparaţia bunurilor imobiliare din condominiu; e) adoptarea deciziilor privind solicitarea împrumuturilor, inclusiv credite bancare; f) aprobarea devizului anual de venituri şi cheltuieli, precum şi a fondului de mijloace circulante, şi modificarea acestora, aprobarea dării de seamă privind executarea devizului, vizată de comisia de cenzori (auditor); g)

introducerea restricţiilor de utilizare a proprietăţii comune, conform legislaţiei; h) adoptarea deciziei privind solicitarea serviciilor unei firme de audit pentru efectuarea reviziei activităţii financiare a asociaţiei de coproprietari; i) alegerea consiliului de administraţie şi a comisiei de cenzori (cenzorul); j) aprobarea, pentru fiecare proprietar, a cuantumului plăţilor obligatorii în conformitate cu cota-parte a acestuia; k) constituirea fondurilor speciale ale asociaţiei, inclusiv a fondului de rezervă, a fondului pentru restabilirea şi reparaţia proprietăţii condominiului; l) examinarea petiţiilor privind activitatea consiliului de administraţie, preşedintelui acestuia şi comisiei de cenzori (cenzorului) a asociaţiei de coproprietari; m) aprobarea, la cererea consiliului de administraţie sau a preşedintelui acestuia, a regulamentului de ordine interioară a asociaţiei, a regulamentului cu privire la salarizarea personalului asociaţiei şi modificarea acestora; n) determinarea cuantumului remunerării membrilor consiliului de administraţie; o) adoptarea deciziei privind reorganizarea sau lichidarea asociaţiei; p) soluţionarea altor chestiuni ce ţin de activitatea asociaţiei.

Totodată, alin. (6) al art. 26 din aceeași lege prevede că, adunarea generală este în drept, de asemenea, să soluţioneze chestiuni ce ţin de competenţa consiliului de administraţie.

Potrivit art. 28 din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, (1) Organul executiv al asociaţiei de coproprietari este consiliul de administraţie subordonat adunării generale a membrilor (reprezentanţilor) asociaţiei de coproprietari. (2) Consiliul de administraţie este în drept să adopte decizii în toate chestiunile de activitate a asociaţiei, cu excepţia chestiunilor ce ţin de competenţa exclusivă a adunării generale. (3) Membrii consiliului de administraţie se aleg din rândul membrilor asociaţiei de coproprietari la adunarea generală pe termenul stabilit de statutul asociaţiei de coproprietari, dar nu mai mult decît pe 3 ani.

Conform art. 31 alin. (1) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, comisia de cenzori (cenzorul) se alege de către adunarea generală, din rândul membrilor asociaţiei, pe un termen de cel mult 2 ani. În componenţa comisiei de cenzori nu pot fi incluşi membrii consiliului de administraţie. Comisia de cenzori, în număr de 3 şi mai mulţi membri, alege din componenţa sa preşedintele comisiei.

De continuare, instanța de judecată consată că, membrii Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42 au format un grup de comunicare prin intermediul rețelei „Viber”, cu denumirea „Condominiu Acc nr. 14/42”, din care face parte inclusiv și Rotaru Mihail. (f.d. 76 verso, 77)

Potrivit screen-urilor din aplicația „Viber”, grup „Condominiu Acc nr. 14/42”, președintele Cosiliul de administrație a Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42, Curdov Piotr, la data de 06 noiembrie 2022, a plasat în respectivul grup, anunțul cu privire la întrunirea Adunării generale extraordinare a membrilor Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42, fixată pentru data de 16 noiembrie 2022, ora 16:00, în curtea blocului, amplasat pe adresa *****, bd. Victoriei 16, cu următoare ordine de zi:

1. Darea de seamă a Președintelui Condominiului.
2. Cu privire la întocmirea contractelor de livrare a energiei electrice cu Premier Energy.
3. Cu privire la achitarea electricianului pentru lucrările efectuate la schimbul sistemului de iluminare în interiorul blocului. (f.d. 74)

Astfel, Curdov Piotr, în calitate de președinte al Cosiliului de administrație a Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42, a convocat adunarea generală din 16 noiembrie 2022.

Ulterior, potrivit screen-urilor din aplicația „Viber”, grup „Condominiu Acc nr. 14/42”, președintele Cosiliul de administrație a Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42, Curdov Piotr, la data de 17 noiembrie 2022, a anunțat întrunirea Adunării generale extraordinare repetate a membrilor Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42, fixată pentru data de 22 noiembrie 2022, ora 17:30, în curtea blocului, amplasat pe adresa *****, bd. Victoriei 16, cu aceeași ordine de zi, în legătură cu lipsa de cvorum pentru data de 16 noiembrie 2022. (f.d. 75)

La data de 16 noiembrie 2021, Comisia de cenzori a Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42, în conformitate cu atribuțiile ce îi revin și pct. 16.3 lit. a) al Statutului asociației, în rezultatul examinării facturilor prezentate de președintele Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42, Curdov Piotr, pentru perioada luna septembrie a anului 2018 – luna octombrie a anului 2021, a ajuns la concluzia de a adresa careva întrebări lui Rotaru Mihail, fost președinte al Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42, fiind formulată o listă de întrebări și solicitate răspunsurile timp de 15 zile calendaristice. (f.d. 73)

În conformitate cu prevederile art. 22 alin. (1)-(4) Cod civil, se consideră notificare comunicarea unui act juridic sau a unei informaţii într-un scop juridic. Notificarea poate fi făcută prin orice mijloace adecvate circumstanţelor dacă legea sau actul juridic nu impune o anumită cerinţă de formă. Notificarea produce efecte din momentul când ajunge la destinatar, cu excepţia cazului în care aceasta prevede un efect întârziat. Notificarea se consideră ajunsă la destinatar: a) când este predată destinatarului; b) când este predată la adresa poştală indicată de destinatar în acest scop ori, în lipsa acesteia, la sediul destinatarului persoană juridică sau la domiciliul destinatarului persoană fizică; c) în cazul unei notificări transmise prin poştă electronică sau prin alt mijloc de comunicare individuală, când poate fi accesată de către destinatar; sau d) când este pusă în orice alt fel la dispoziţia destinatarului într-un loc şi într-un mod care fac posibil în mod rezonabil accesul destinatarului, fără întârziere.

Conform art. 27 alin. (3) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, avizul privind convocarea adunării generale, în care este indicat din iniţiativa cui ea se convoacă, locul şi timpul întrunirii şi ordinea de zi, se înmânează fiecărui proprietar contra semnătură sau se expediază prin poştă (scrisoare recomandată) de către persoanele din a căror iniţiativă se convoacă adunarea generală. Avizul se expediază cel târziu cu 10 zile înainte de data ţinerii adunării.

Adunarea generală extraodrinară repetată a Condominiului ACC nr. 14/42 din 22 noiembrie 2022 a fost deliberativă, așa cum la ea au fost reprezentate 41 de voturi din numărul total de voturi de 72. Adunarea generală a fost condusă de preşedintele adunării ales, Curdov Piotr, totodată, în scopul întocmirii procesului-verbal al adunării a fost ales secretarul adunării, Baicu Ion. (f.d. 12)

Potrivit procesului-verbal al Adunării generale extraordinare repetate a Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42 din 22 noiembrie 2022 (f.d. 11, verso 11), a fost stabilită și aprobată următoarea ordine de zi:

1. Darea de seamă trimestrială a președintelui Condominiului.
2. Cu privire la întocmirea contractelor de livrare a energiei electrice cu Premier Energy.
3. Cu privire la achitarea electricianului pentru lucrările efectuate la schimbul sistemului de iluminare în interiorul blocului locativ.
4. Cu privire la aprobarea deciziei ședinței Consiliului de administrație și Comisiei de censori din 16 noiembrie 2021.

5. Cu privire la darea de seamă a fostului președinte Rotaru Mihail la întrebările înaintat de Comisia de Cenzori în ședința din 16 noiembrie 2021.

Referitor la chestiunea nr. 4, în unanimitate, s-a decis: „Se aprobă decizia Consiliului de administrație și a Comisiei de cenzori din 16 noiembrie 2021, și anume:

a) De a procura programul de evidenţă contabilă;

b) De a rezilia contractul de asistenţă juridică cu avocatul Costru Tatiana;

c) De a retrage cererea în instanţa de judecată semnată de Rotaru M. în numele Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42 la dosarele civile nr. 2-21113534-15-2-29072021 și nr. 3-38/2021;

d) De a majora salariul angajatului Nichiforeac I. cu 500 lei."

Totodată, referitor la chestiunea nr. 5, unanim, s-a decis:

„a) Se obligă Rotaru Mihail să restituie benevol suma de 48106 lei nejustificat cheltuite în parcurs de 15 zile;

b) În cazul neachitării benevole a sumei nominalizate de către Rotaru Mihail, se obligă preşedintele Condominiului, Curdov Piotr, să se adreseze către organele competente pentru restituirea silită a sumei de 48106 lei."

La data de 14 iulie 2022, Parlamentul Republicii Moldova a adoptat Legea nr. 87 cu privire la condominiu, legea fiind publicată în Monitorul Oficial nr. 238-244, art. 467, la data de 29 iulie 2022.

Potrivit prevederilor art. 103 alin. (1) din Legea nr. 87 din 14 iulie 2022 cu privire la condominiu, prezenta lege intră în vigoare la 6 luni de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, cu excepția: a) dispozițiilor capitolului VII, care intră în vigoare la 12 luni de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova; **b) dispozițiilor art. 34 alin. (9) și (10), ale art. 36 alin. (2)-(7) și (10) și ale art. 39 alin. (1)-(3), care intră în vigoare la data publicării prezentei legi în Monitorul Oficial al Republicii Moldova și se aplică în mod corespunzător inclusiv adunărilor generale desfășurate după data respectivă chiar dacă au fost convocate înainte de data respectivă.** Dispozițiile respective se aplică cu prioritate față de dispozițiile care le contrazic din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913/2000 și din statutele asociaților coproprietarilor în condominiu.

Prin urmare, conform art. 36 din Legea nr. 87 din 14 iulie 2022 cu privire la condominium, (5) Adunarea generală are cvorum și poate adopta hotărâri dacă sunt prezenți sau reprezentați proprietarii care dețin peste 1/2 din drepturile de vot. (6) În lipsa cvorumului, organul sau proprietarii care au convocat adunarea stabilesc data la care adunarea generală va fi convocată repetat. Adunarea generală poate fi convocată repetat nu mai devreme de 48 de ore și nu mai târziu de 30 de zile de la data fixată inițial. În scopul satisfacerii cerințelor prevăzute la art. 35 alin. (4) și (5) în privința adunării generale repetate, înștiințarea privind convocarea adunării generale poate prevedea atât data adunării generale inițiale, cât și data adunării generale repetate în eventualitatea lipsei cvorumului la adunarea generală inițială. (7) Adunarea generală repetată are cvorum dacă sunt prezenți sau sunt reprezentați proprietarii care dețin peste 1/4 din drepturile de vot. Aceasta are aceeași ordine de zi ca și adunarea generală inițială.

Potrivit art. 39 din Legea nr. 87 din 14 iulie 2022 cu privire la condominiu, (1) În termen de 10 zile de la data desfășurării adunării generale se întocmește un proces-verbal, care trebuie să conțină: a) denumirea și sediul asociației; b) data și locul desfășurării ședinței; c) numărul total de membri și numărul de membri prezenți; d) identificarea președintelui și a secretarului ședinței; e)

ordinea de zi; f) rezumatul luărilor de cuvânt; g) rezultatul votării fiecărei chestiuni de pe ordinea de zi. În cazul desfășurării adunării generale prin corespondență, se vor identifica, de asemenea, proprietarii care au votat „pentru” și cei care au votat „împotrivă”. Identificarea proprietarilor se va face prin indicarea numărului unității și, după caz, a blocului, a scării; h) textul hotărârilor adoptate pe marginea fiecărei chestiuni; i) la cererea proprietarului care și-a exprimat o opinie separată privitoare la o hotărâre, conținutul opiniei separate a acelui proprietar. Opinia separată poate fi depusă și în formă textuală în termen de 3 zile de la data desfășurării adunării, anexându-se la procesul-verbal. (2) Procesul-verbal se semnează de către președintele și secretarul ședinței. 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 reprezentanții lor) s-au înregistrat conform alin. (3); c) copiile de pe împuternicirile reprezentanților, certificate prin semnătura secretarului ședinței. (3) Procesele-verbale se predau spre păstrare permanentă administratorului asociației.

Se reține că, hotărârile adoptate în cadrul Adunării generale extraordinare repetate a Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42 din 22 noiembrie 2022 au fost comunicate tuturor proprietarilor, prin afișarea textului hotărârilor în grupul „Condominiu Acc nr. 14/42” din aplicația „Viber”.

Instanța de judecată atestă că, la data de 29 iunie 2023, s-a desfășurat repetat Adunarea generală a Asociației de Proprietari din Condominiu A1701-0051, la care au fost reprezentate 52 de voturi din numărul total de 93 de voturi, inclusiv și Rotaru Mihail (f.d. 63).

Totodată, în cadrul adunării, s-a aprobat și noul Statut al Asociației de Proprietari din Condominiu A1701-0051 (f.d. 64-73 verso), dar și s-a decis, cu 47 de voturi, readoptarea deciziilor Adunării generale repetate din 22 noiembrie 2022 cu aceiași ordine de zi.

Instanța de judecată nu va reține alegațiile reclamantului precum că, Curdov Piotr, în calitate de președintele Cosiliul de administrație a Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42, a desfășurat Adunării generale extraordinare repetate a membrilor Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42, fixată pentru data de 22 noiembrie 2022, fără a fi respectate prevederile pct. 13.1-13.4 din Statutul Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42 și art. 27-30 din Legea Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, or, citarea legală a membrilor a fost asigurată de Curdov Piotr, în calitate de președinte al Cosiliul de administrație a Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42, prin plasarea anunțurilor în grupul „Condominiu Acc nr. 14/42”, creat în aplicația „Viber”, din care face parte inclusiv și Rotaru Mihail.

Totodată, în condițiile art. 36 alin. (7) din Legea nr. 87 din 14 iulie 2022 cu privire la condominiu, adunarea generală repetată are cvorum dacă sunt prezenți sau sunt reprezentați proprietarii care dețin peste 1/4 din drepturile de vot, la adunarea generală extraodrinară repetată a Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42 din 22 noiembrie 2022 au fost reprezentate 41 de voturi din numărul total de voturi de 72, aceasta fiind deliberativă.

Conform art. 202 Codul civil, (1) Dispoziţiile legale privind nulitatea actului juridic se aplică în mod corespunzător nulităţii 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 dispoziţiilor legale aplicabile anumitor persoane juridice şi, în completare, a dispoziţiilor prezentului articol.

Aliniatul (6) al art. 202 Codul civil prevede că, 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 excepţia cazului în care la şedinţă au participat toţi membrii cu drept de vot ai organului respectiv şi au votat unanim pentru includerea chestiunii respective în ordinea de zi; b) dacă a fost adoptată la un moment când şedinţa nu era deliberativă; c) dacă se referă la o chestiune care nu se află în competenţa acelui organ; d) dacă contravine ordinii publice sau bunelor moravuri.

Sintetizând toate cele elucidate și analizate în raport cu normele legale relevante speței, instanța de judecată ajunge la concluzia că, la caz, nu există temei de declarare a nulității hotărârii Adunării generale extraordinare repetate a Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42 din 22 noiembrie 2022, consemnată în procesul-verbal din 22 noiembrie 2022, și procesului-verbal consemnat al Adunării generale extraordinare repetate al Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42 din 22 noiembrie 2022 și, ca urmare, va respinge pretenția părții reclamante privind declararea nulității hotărârii și procesului-verbal, ca nefondată.

În conformitate cu art. 82 Cod de procedură civilă (în redacția la data depunerii cererii de chemare în judecată), cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.

Potrivit art. 83 alin. (1) și (2) Cod de procedură civilă, taxa de stat reprezintă o sumă care se percepe, în temeiul legii, de către instanța judecătorească în beneficiul statului de la persoanele în ale căror interese se exercită actele procedurale de judecare a cauzei civile sau cărora li se eliberează copii de pe documente din dosar. În acțiunile patrimoniale, taxa de stat se determină în funcţie de caracterul şi valoarea acțiunii, iar în acțiunile nepatrimoniale şi în alte cazuri prevăzute de lege, în proporții fixe, conform Legii taxei de stat.

Instanța de judecată constată că, la data de 31 martie 2023, Rotaru Mihail a depus în Judecătoria Cahul, sediul Central, cerere de chemare în judecată către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42 cu privire la anularea actelor, potrivit căreia solicită anularea hotărârilor consemnate în procesul-verbal al Adunării generale extraordinare a Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42, în legătură cu faptul că sunt emise ilegal și cu încălcarea procedurii stabilite în Statutul asociației și Legii nr. 913 din 30 martie 2000. La respectiva cerere de chemare în judecată, reclamantul a anexat ordinul de încasare a numerarului nr. 207I-B200 din 31 martie 2023 (f.d. 20), ce confirmă achitarea taxei de stat în mărime de 100,00 (una sută, 00) lei.

Totodată, la data de 04 mai 2023, Rotaru Mihail a depus cerere de chemare în judecată concretizată, prin care se solicită a declara nulă hotărârea Adunării generale extraordinare al Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42 din 22 noiembrie 2022, consemnată în procesul-verbal din 22 noiembrie 2022, și a declara nul procesul-verbal consemnat al Adunării generale al Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42 din 22 noiembrie 2022, însă a omis să achite taxa de stat în mărime de 100,00 (una sută, 00) lei pentru pretenția privind declararea nulității procesului-verbal consemnat al Adunării generale al Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42 din 22 noiembrie 2022.

Conform prevederilor art. 3 alin. (1) lit. e) din Legea taxei de stat nr. 1216-XII din 03 decembrie 1992, pentru cerinţe cu caracter nepatrimonial (sau care nu urmează a fi evaluate) se taxează cu 500% unităţi convenţionale, ceea ce constituie 100,00 (una sută, 00) lei.

Prin urmare, se va încasa de la reclamantul Rotaru Mihail, în beneficiul statului, suma de 100,00 (una sută, 00) lei cu titlu de taxa de stat neachitată la momentul depunerii cererii de chemare în judecată concretizată.

De continuare, instanța de judecată constată că, în respectiva cauză, drepturile și interesele pârâtului Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42 au fost reprezentate de avocatul Todorov Maxim, circumstanță ce rezultă din textul înscrisurilor administrate la dosar, la caz, mandatul avocațial seria/nr. MA 2050577 din 01 august 2023 (f.d. 78), iar pentru serviciile prestate de avocat, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42, la momentul efectuării tranzacției – Asociația de Proprietari din Condominiu A1701-0051, a achitat suma de 5000,00 (cinci mii, 00) lei, fapt confirmat prin ordinul de plată nr. 1 din 25 ianuarie 2021 (f.d. 85).

Art. 90 lit. i) din același cod, stabilește că, din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte cheltuielile de asistenţă juridică.

Totodată, art. 94 alin. (1) din același cod, statuează că, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părţii care a avut câştig 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 pârâtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

În virtutea art. 96 alin. (1) și (1^1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Cheltuielile menţionate la alin. (1) se compensează părţii care a avut câştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Pornind de la practica și jurisprudența dezvoltată de CtEDO, cheltuielile de asistență juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate și rezonabile ca mărime. Pentru dovada cheltuielilor suportate, prin prisma practicii CEDO, se evidențiază necesitatea prezentării de către partea care pretinde compensarea cheltuielilor, a următoarelor documente: dovada achitării onorariilor avocaților (copii de pe dispozițiile de plată prin virament sau bonurile de plată); copia de pe facturile de strictă evidență, emisă pentru clienți-persoane juridice și în alte cazuri stabilite de legislație; listă detaliată a actelor/acțiunilor efectuate de avocat și a timpului aferent acestora (cu tariful și orarul).

Pentru determinarea cuantumului compensației acordate, instanța de judecată, pentru a face o apreciere corectă, va mai ține cont de: complexitatea cauzei; noutatea și dificultatea întrebărilor juridice ridicate de speță; aportul avocatului la soluționarea cauzei; timpul și munca depusă de avocat; aptitudinile speciale necesare pentru a acorda asistența (cunoștințe tehnice speciale, cunoașterea profundă a unor reglementări de profil, cunoașterea limbilor străine, a altor procedee de comunicare cu clienți specifici etc.); faptul în ce măsură munca avocatului în cauza respectivă îi limitează capacitatea de a lucra în alte dosare; rezultatul obținut; restricțiile de timp impuse de client și de circumstanțele cauzei; natura și durata relației dintre avocat și client; experiența, reputația și abilitatea avocatului; justificarea și ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză; suma despăgubirilor pretinse/obținute în cauză; alți factori, la discreția instanței.

Totodată, în jurisprudența constantă a Curții Europene a Drepturilor Omului (cauza Costin versus România, hotărârea din 26 mai 2005; cauza Străin și alții versus România, hotărârea din 21 iulie 2005; cauza Petre versus România, hotărârea din 27 iulie 2006, etc.) s-a statuat că partea care a câștigat procesul nu va putea obține rambursarea unor cheltuieli decât în măsura în care se constată realitatea, necesitatea și caracterul lor rezonabil.

Instanța de judecată notează că, pârâtul, în scopul probării caracterului real, necesar și rezonabil al cheltuielilor de asistență juridică suportate în cadrul procesului civil a prezentat instanței copia mandatului avocațial și copia bonului de plată.

Astfel, în acord cu norma legală citată, instanța de judecată va încasa din contul reclamantului Rotaru Mihail în beneficiul pârâtului Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 14/42 suma de 5000,00 (cinci mii, 00) lei cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică suportate în prezenta cauza civilă, cuantum pe care instanța îl apreciază ca fiind real, necesar și rezonabil.

În aceste circumstanțe, instanța investită cu examinarea litigiului diferit judecății nu poate găsi o altă elucidare a cazului decât cea clarificată mai sus, concluzia instanţei este consecinţa dedusă în urma prezentării probelor de către părţi şi examinate în cadrul şedinţei de judecată, or, în conformitate cu prevederile art. 118 alin. (1) sprijinite cu dispoziţia art. 119 alin. (1) Codul 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, iar probele se adună şi se prezintă de către părţi.

În conformitate cu art. 94, 238-241 Codul de procedură civilă, instanţa de judecată,-

H O T Ă R Ă Ş T E:

Se respinge ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Rotaru Mihail către Asociaţia de Coproprietari în Condominiu NR. 14/42 cu privire la anularea actelor.

Se încasează de la Rotaru Mihail, IDNP ***** în beneficiul Asociaţia de Coproprietari în Condominiu NR. 14/42, IDNO 1018603002546 suma de **5000,00 lei (cinci mii)** cu titlu de cheltuieli de asistență juridică rezultate din ordinul de plată nr.1 din 25.01.2024.

Se încasează de la Rotaru Mihail, IDNP ***** în beneficiul statului suma de **100,00 lei (una sută)** cu titlu de taxa de stat neachitată la momentul depunerii cererea de chemare în judecată. Hotărârea este cu drept de apel în Curtea de Apel Cahul în termen de 30 zile din ziua pronunţării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Cahul, sediul Central.

Judecător **Aliona Sârbu**