Prima instanță: Judecătoria Chișinău (sediul Centru), judecător Georgeta Grozav

Dosarul nr. 2a-3215/24
(2-23090762-02-2a-07082024)

D E C I Z I E

7 octombrie 2025 mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios administrativ
al Curții de Apel Centru

Instanța compusă din:
Președintele completului Ruxanda Pulbere
Judecători Roman Pascari și Constantin Roșca

Grefier Iaz Adelina

Examinând în ședința de judecată publică cererea de apel declarată de avocatul Melinteanu Călin în interesul lui Șoldan Roman,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Asociația de Proprietari din Condominiu A0140-0051 (ACC nr. 58/107) împotriva S.R.L. „NEOCASA” şi lui Şoldan Roman privind încasarea datoriei pentru serviciile locativ-comunale, dobânzii de întârziere şi compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 13 iunie 2024, prin care s-a admis cererea de chemare în judecată înaintată de Asociaţia de Proprietari din Condominiu A0140-0051 (ACC nr. 58/107) împotriva S.R.L. „NEOCASA” şi lui Şoldan Roman privind încasarea datoriei pentru serviciile locativ-comunale, dobânzii de întârziere şi compensarea cheltuielilor de judecată,-

a c o n s t a t a t:

Pretențiile reclamantului:

1. La 23 iunie 2023, Asociația de Proprietari din Condominiu A0140-0051 (ACC nr. 58/107) a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva S.R.L. „NEOCASA” şi lui Şoldan Roman cu privire la încasarea datoriei pentru serviciile locativ-comunale, încasarea dobânzii de întârziere, precum şi compensarea cheltuielile de judecată.
2. În motivarea cererii a invocat că S.R.L. „NEOCASA” și Șoldan Roman sunt proprietarii bunurilor imobile situate în*****. Până la momentul actual, pârâții au acceptat prestarea serviciilor de către reclamant, fapt confirmat prin informația privind beneficierea serviciilor locativ-comunale de către locatari. Locatarii nominalizați nu au contestat bonurile de plată pentru serviciile prestate, ceea ce denotă consimțământul tacit asupra

calității acestora. În consecință, s-au stabilit raporturi juridice între locatar (consumator) și ACC nr. 58/107, în calitate de gestionar al fondului locativ.

3. Asociația de Proprietari din Condominiu A0140-0051 (ACC nr. 58/107) a reținut că S.R.L. „NEOCASA" şi lui Şoldan Roman sunt proprietarii apartamentelor dintr-un bloc multietajat și beneficiază de serviciile prestate prin intermediul rețelelor comune ale blocului, în aceleași condiții ca toți ceilalți locatari. S.R.L. „NEOCASA" şi lui Şoldan Roman nu au achitat plata pentru serviciile locativ-comunale prestate, iar datoria acumulată la data de 31 mai 2023 constituie: 1 866,57 lei pentru *****; 3 231,41 lei pentru *****; 2 141,61 lei pentru *****; 1 964,39 lei pentru *****; 2 150,87 lei pentru *****; 2 029,91 lei pentru *****8; 2 034,23 lei pentru *****; 1 915,79 lei pentru ***** - total 17 334,78 lei. Datoria este formată din plățile pentru: deservirea blocului, evacuarea deșeurilor, deservirea tehnică a liftului, deservirea tehnică a scării, apa potabilă etc.
4. A menționat că, potrivit art. 10, 17, 18 din Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19 februarie 2002, proprietarii și chiriașii locuințelor sunt obligați să achite la timp serviciile locativ-comunale. Asociația Coproprietarilor în Condominiu a fost înregistrată la 26 noiembrie 2020, obiectul principal de activitate fiind administrarea imobilelor pe bază de tarife sau contracte. La constituirea Asociației a fost aprobat Statutul acesteia, ale cărui prevederi sunt obligatorii pentru toți proprietarii apartamentelor/bunurilor imobile din bloc, întrucât, din momentul procurării și înregistrării dreptului de proprietate la ASP, aceștia devin membri ai condominiului. Prin procurarea apartamentului, noul proprietar dobândește concomitent și dreptul asupra spațiilor comune și terenului aferent blocului, proporțional cotei sale în condominiu (m.p. ai apartamentului), drept prezumat de art. 355 Cod civil, Legea condominiului și legislația cadastrală.
5. Asociația a mai susținut că coproprietatea are caracter perpetuu, urmând soarta bunului principal pe durata existenței acestuia și neputând fi desființată prin împărțire, deoarece privește bunuri care, prin natura lor, nu pot fi divizate sau atribuite exclusiv unuia dintre coproprietari. Având în vedere caracterul accesoriu al coproprietății forțate, dreptul asupra proprietății comune aparține proprietarilor apartamentelor în virtutea legii. În consecință, proprietarul cotei-părți din proprietatea comună este obligat să achite toate plățile aferente administrării blocului locativ și spațiilor comune. Cuantumul acestor plăți a fost stabilit la Adunarea generală a coproprietarilor – membri ai condominiului.
6. Astfel, a solicitat admiterea cererii de chemare în judecată și încasarea, în mod solidar, de la S.R.L. „NEOCASA" și Șoldan Roman, în beneficiul ACC nr. 58/107, a sumei de 17 334,78 lei datorie acumulată pentru serviciile locativ-comunale, reprezentând întârzierea achitării pentru perioada septembrie 2022 - aprilie 2023, precum și a sumei de 2 211,73 lei, conform calculului Prolex, cu titlu de penalitate, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

Poziția instanței de fond:

7. Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 13 iunie 2024 s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Asociația de Proprietari din Condominiu A0140-0051 (ACC nr. 58/107) împotriva S.R.L. „NEOCASA" şi lui Şoldan Roman cu privire la încasarea datoriei pentru serviciile locativ-comunale, încasarea dobânzii de întârziere şi cheltuielile de judecată, și s-a încasat în mod solidar de la S.R.L. „NEOCASA" şi Şoldan

Roman în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu A0140-0051 (ACC nr. 58/107), datoria formată pentru serviciile locativ - comunale, în mărime totală de 17 334,78 lei, scadentă la data de 31 mai 2023, dobânda de întârziere în mărime de 2 211,73 lei, cheltuielile pentru asistența juridică în mărime de 4 750 lei şi taxa de stat în mărime de 763 lei.

Solicitarea apelantului:

8. Nefiind de acord cu hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 13 iunie 2024 avocatul Melinteanu Călin, acționând în interesele lui Şoldan Roman a declarat apel împotriva acesteia, solicitând casarea hotărârii și emiterea unei hotărâri privind respingerea cererii de chemare în judecată depusă de Asociația de Proprietari din Condominiu A0140-0051 (ACC nr. 58/107) împotriva lui Şoldan Roman privind încasarea datoriei pentru serviciile locativ-comunale, dobânzii de întârziere şi compensarea cheltuielilor de judecată.

Argumentele părților:

9. În motivarea cererii de apel, avocatul Melinteanu Călin, în interesele lui Şoldan Roman, a invocat că hotărârea contestată este ilegală și nefondată, întrucât instanța de fond a reținut eronat că S.R.L. „NEOCASA" și Șoldan Roman ar fi posesorii de fapt ai bunurilor imobile amplasate în mun. Chișinău, str. M. Sadoveanu 35, fără a analiza argumentele prezentate și fără a cerceta integral materialele cauzei.
10. A subliniat că, la 13 mai 2020, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1250, Șoldan Roman și-a înregistrat doar provizoriu dreptul asupra unor bunuri viitoare, reprezentând apartamentele *****, fiecare cu suprafețele și cotele-părți corespunzătoare în condominiu.
11. Întrucât toate aceste bunuri sunt înregistrate ca „bunuri viitoare", Șoldan Roman nu a intrat niciodată în posesia sau folosința lor efectivă, astfel că nu poate fi ținut responsabil pentru datoria acumulată.
12. În lipsa unui contract încheiat între ACC nr. 58/107 și Şoldan Roman privind prestarea serviciilor locativ-comunale, impunerea achitării plăților pentru servicii precum evacuarea deșeurilor, deservirea liftului sau furnizarea apei este lipsită de temei. Nu există niciun mijloc probatoriu care să demonstreze că Şoldan Roman a beneficiat în fapt ori în drept de aceste servicii.
13. În ceea ce privește statutul de consumator, a reținut că, acesta se atribuie doar persoanei care beneficiază efectiv de serviciile locativ-comunale în baza unui contract, criteriu pe care Șoldan Roman nu îl întrunește. Mai mult decât atât, pentru achitarea prețului bunurilor viitoare, Şoldan Roman a contractat, la 13 mai 2020, un împrumut de la Bulmag Viorel, toate apartamentele fiind grevate cu ipotecă pentru garantarea obligațiilor.
14. Ulterior, la 27 ianuarie 2021, a fost semnat un acord de transmitere benevolă a bunurilor ipotecate în posesia creditorului ipotecar Bulmag Viorel, acord înscris în Registrul Bunurilor Imobile, prin care creditorul a preluat posesia tuturor încăperilor locative enumerate. Acordul prevede expres că Bulmag Viorel este responsabil pentru achitarea plăților comunale și fiscale aferente imobilelor până la vânzarea lor, iar acesta este, totodată, investit cu dreptul de a iniția vânzarea bunurilor într-un termen rezonabil. În

aceste condiții, obligațiile legate de administrarea bunurilor, inclusiv plata serviciilor comunale, îi reveneau creditorului ipotecar, care a fost posesorul de fapt al imobilelor.

15. Astfel, reprezentantul apelantului a conchis că instanța de fond nu a antrenat în proces persoana care are legătură directă cu drepturile și obligațiile aferente litigiului, și anume pe Bulmag Viorel, deși acesta trebuia citat în calitate de copârât, întrucât soluționarea cauzei implica examinarea drepturilor sale.
16. Prin referință asupra cererii de apel, reprezentantul intimatului Asociația de Proprietari din Condominiu A0140-0051 (ACC nr. 58/107), avocatul Perebicovscaia Maria a solicitat respingerea apelului cu menținerea hotărârii primei instanțe.
17. În motivarea referinței a invocat că potrivit extraselor din Registrul Bunurilor Imobile anexate la dosar, S.R.L. „NEOCASA" și Șoldan Roman figurează ca proprietari ai apartamentelor ***** din blocul locativ situat în *****
18. Astfel, susținerea apelantului conform căreia între Asociația de Proprietari din Condominiu A0140-0051 (ACC nr. 58/107) și Șoldan Roman nu ar exista un contract de prestare a serviciilor și, prin urmare, nu ar exista temei pentru încasarea plăților este eronată, întrucât raporturile dintre asociația de proprietari și membrii condominiului sunt reglementate prin legislația privind condominiul, iar obligația de achitare a plăților comunale se naște automat din calitatea de coproprietar, dobândită din momentul înregistrării dreptului de proprietate în Registrul Bunurilor Imobile. În consecință, chiar dacă nu există un contract separat între Asociația de Proprietari din Condominiu A0140-0051 (ACC nr. 58/107) și fiecare proprietar, membrii condominiului sunt obligați să participe la gestionarea blocului, să achite serviciile de întreținere, reparație și exploatare a proprietății comune, acestea fiind stabilite prin tariful unic aprobat de adunarea generală pentru toți coproprietarii.
19. A mai invocat că furnizarea serviciilor publice și administrarea blocului locativ se realizează prin gestionarul fondului locativ, în speță asociația, care încheie contracte cu prestatorii în numele tuturor proprietarilor. Prin urmare, raportul juridic dintre Asociația de Proprietari din Condominiu A0140-0051 (ACC nr. 58/107) și proprietari se formează de drept, fără necesitatea unui contract individual, întrucât proprietarul unui apartament dobândește simultan și o cotă-parte din spațiile comune și terenul aferent. Plățile reflectate în facturile Asociației de Proprietari din Condominiu A0140-0051 (ACC nr. 58/107) reprezintă tocmai cheltuielile obligatorii aferente cotei-părți din proprietatea comună. Respectiv, apelantul, evitând achitarea acestor plăți, se sustrage de la obligațiile ce decurg în mod direct din calitatea de membru al condominiului.
20. Referitor la afirmația apelantului potrivit căreia obligațiile ar reveni creditorului ipotecar Bulmag Viorel în temeiul acordului de transmitere benevolă a posesiei, a menționat că facturarea se efectuează strict în baza datelor transmise de Cadastru, singura autoritate competentă să confirme titularii dreptului de proprietate asupra imobilelor. Extrasul cadastral indică în continuare drept proprietari S.R.L. „NEOCASA" și Șoldan Roman, iar Bulmag Viorel figurează doar la rubrica de „grevări", ceea ce nu îi conferă acestuia calitatea de proprietar și nu-l transformă în subiect al obligațiilor din condominiu.
21. De asemenea, dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile se dobândește exclusiv prin înregistrare, iar acordurile neînregistrate nu produc efecte față de terți, nici față de Asociația de Proprietari din Condominiu A0140-0051 (ACC nr. 58/107) și nici față de prestatorii de servicii. Deși apelantul a invocat acordul din 2020 privind transmiterea

bunurilor către creditorul ipotecar pentru comercializare, acesta nu a fost înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile, iar în trei ani bunurile nu au fost înstrăinate, astfel încât, juridic, proprietar rămâne în continuare Șoldan Roman, cu toate drepturile și obligațiile aferente.

22. În ceea ce privește susținerea apelantului conform căreia creditorul ipotecar ar fi responsabil pentru achitarea serviciilor comunale, a evidențiat faptul că asemenea înțelegeri interne între debitor și creditor nu produc efecte în raport cu terții, nefiind opozabile asociației, iar eventualele pretenții ale lui Șoldan Roman față de Bulmag Viorel pot fi valorificate separat, pe calea unui eventual regres. Nicio grevare sau ipotecare a bunurilor imobile nu exonerează proprietarul înscris în registru de obligația de a contribui la administrarea și întreținerea fondului locativ.
23. Cu privire la pretinsa omisiune a instanței de a-l atrage pe Bulmag Viorel în proces, Asociația de Proprietari din Condominiu A0140-0051 (ACC nr. 58/107) a învederat că doar proprietarii înregistrați pot avea calitatea de parte în raporturile de condominiu, iar asociația este obligată să relaționeze exclusiv cu aceștia. Asociația este o persoană juridică alcătuită exclusiv din proprietarii unităților locative, iar S.R.L. „NEOCASA” și Șoldan Roman sunt singurii titulari ai dreptului de proprietate asupra bunurilor vizate. Prin urmare, neatragerea creditorului ipotecar nu constituie o încălcare procedurală, întrucât acesta nu este coproprietar și nu are raporturi juridice cu Asociația de Proprietari din Condominiu A0140-0051 (ACC nr. 58/107), nefiind subiect al obligațiilor din condominiu.
24. Astfel, obligația de plată revine în mod exclusiv proprietarilor înscriși în Registrul Bunurilor Imobile, și anume S.R.L. „NEOCASA” și Șoldan Roman, că între asociație și aceștia s-a constituit un raport juridic complet și valabil privind administrarea proprietății comune, că plățile din factură corespund obligațiilor legale aferente calității de membru al condominiului, iar invocarea contractelor neînregistrate, a acordurilor interne cu creditorul ipotecar sau a grevărilor nu poate înlătura obligațiile legale ce decurg din proprietate.
25. În ședința instanței de apel, apelantul Șoldan Roman, citat legal despre data, locul și ora ședinței de judecată, nu s-a prezentat, fiind reprezentat de către avocatul Melinteanu Călin, ultimul a solicitat admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanței de fond cu emiterea unei hotărâri privind respingerea cererii de chemare în judecată depusă de Asociația de Proprietari din Condominiu A0140-0051 (ACC nr. 58/107) împotriva lui Șoldan Roman privind încasarea datoriei pentru serviciile locativ-comunale, dobânzii de întârziere şi compensarea cheltuielilor de judecată.
26. În ședința de judecată, reprezentantul intimatului Asociația de Proprietari din Condominiu A0140-0051 (ACC nr. 58/107), avocatul Perebicovscaia Maria, fiind citat legal despre data, locul și ora ședinței de judecată, nu s-a prezentat, însă prin cerere a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa. În temeiul art. 379 alin. (2) Cod de procedură civilă, Colegiul a dispus examinarea cauzei în absența intimatului și reprezentatului acestuia.
27. În ședința de judecată, intimatul S.R.L. „NEOCASA”, citat legal despre data, locul și ora ședinței de judecată, nu s-a prezentat, nu a comunicat motivele neprezentării și nu a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa. În temeiul art. 379 alin. (2) Cod de procedură civilă, Colegiul a dispus examinarea cauzei în absența intimatului.

Aprecierea instanței de apel:

28. Analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces și a materialelor din dosar, Colegiul civil consideră că cererea de apel este pasibilă de admis cu casarea hotărârii primei instanțe și trimiterea cauzei spre judecare, din următoarele motive.
29. Potrivit art. 385 alin. (1) lit. d) din Codul de procedură civilă „*instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul, să caseze integral hotărîrea primei instanţe şi să trimită cauza spre rejudecare în primă instanţă doar în cazul în care s-au încălcat temeiurile prevăzute la art.388 alin.(1) lit. d) şi i)”.*
30. Conform dispozițiilor art. 388 alin. (1) lit. d) din Codul de procedură civilă *„hotărîrea primei instanţe urmează a fi casată, independent de argumentele cererii de apel, dacă instanţa a soluţionat problema drepturilor unor persoane neantrenate în proces”.*
31. Art. 118 alin. (3) și (5) din Codul de procedură civilă stabilește că *„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. Instanţa judecătorească (judecătorul) este în drept să propună părţilor şi altor participanţi la proces, după caz, să prezinte probe suplimentare şi să dovedească faptele ce constituie obiectul probaţiunii pentru a se convinge de veridicitatea lor”.*
32. În conformitate cu art. 373 din Codul de procedură civilă *„instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanţa de apel se pronunţă în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanţă. Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel. Apelantului nu i se poate crea în propria cale de atac o situaţie mai dificilă decît aceea din hotărîrea atacată cu apel, cu excepţia cazurilor cînd consimte şi cînd hotărîrea este atacată şi de alţi participanţi la proces”.*
33. Colegiul civil reține că instanța de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reținându-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însușirea motivelor instanței inferioare. (Hirro Balani c. Spaniei, nr. 18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).
34. Potrivit recomandărilor avizului nr. 11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătorești, o motivație şi o analiză clară sunt cerințele fundamentale ale hotărârilor judecătorești şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil.

35. În opinia Colegiului, prima instanță, judecând cauza a încălcat normele de drept procedural, făcând posibil ca prin hotărârea pronunțată să se aducă atingere drepturilor, intereselor și obligațiilor unor persoane neantrenate în proces.
36. Instanța de apel subliniază că obiectul acțiunii înaintate de Asociația de Proprietari din Condominiu A0140-0051 (ACC nr. 58/107) constituie încasarea datoriei pentru serviciile locativ-comunale prestate proprietarilor apartamentelor ***** din blocul locativ situat în *****, dobânzii de întârziere aferente neachitării la termen a acestor servicii, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.
37. Astfel, prin hotărârea examinată s-a încasat în mod solidar de la S.R.L. „NEOCASA" şi Şoldan Roman în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu A0140-0051 (ACC nr. 58/107), datoria formată pentru serviciile locativ - comunale, în mărime totală de 17 334,78 lei, scadentă la data de 31 mai 2023, dobânda de întârziere în mărime de 2.211,73 lei, cheltuielile pentru asistența juridică în mărime de 4 750 lei şi taxa de stat în mărime de 763 lei.
38. Totodată, din materialul probator administrat, Colegiul reține că, în temeiul Contractului de împrumut din 13 mai 2020, Bulmag Viorel i-a transmis lui Șoldan Roman suma de 200 000 euro, cu termen de restituire până la 20 iunie 2020, suma fiind destinată exclusiv procurării bunurilor imobile reprezentate de încăperile *****
39. La fel, pentru garantarea executării obligațiilor asumate prin Contractul de împrumut din 13 mai 2020, Șoldan Roman a constituit, o ipotecă în favoarea lui Bulmag Viorel, potrivit Contractului de ipotecă autentificat la aceeași dată. Ipoteca a avut ca obiect bunurile viitoare cu destinație locativă reprezentate de încăperile ***** din blocul locativ amplasat în *****.
40. De asemenea, prin Acordul din 27 ianuarie 2021 Șoldan Roman, în calitate de debitor ipotecar, a transmis benevol în posesia creditorului ipotecar Bulmag Viorel toate bunurile viitoare cu destinație locativă, încăperile *****.
41. Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, Bulmag Viorel figurează la rubrica „Grevări", în calitate de creditor ipotecar, iar mențiunea privind transmiterea dreptului de posesie rezultă din acordul încheiat între părți la 27 ianuarie 2021, prin care Șoldan Roman i-a conferit acestuia posesia benevolă asupra bunurilor ipotecate.
42. În conformitate cu art. 59 alin. (1) din Codul de procedură civilă *„parte în proces (reclamant sau pârît) poate fi orice persoană fizică sau juridică prezumată, la momentul intentării procesului, ca subiect al raportului material litigios"*
43. Potrivit art. 62 alin. (1) din Codul de procedură civilă „*coparticiparea procesuală este obligatorie dacă examinarea cauzei implică soluţionarea chestiunii cu privire la drepturile sau obligaţiile mai multor reclamanţi şi/sau pîrîţi atunci cînd: a) obiectul litigiului îl constituie drepturile şi obligaţiile comune ale mai multor reclamanţi sau pîrîţi; b) drepturile şi obligaţiile reclamanţilor sau pîrîţilor decurg din aceleaşi temeiuri de fapt sau de drept".*
44. Alin. (2) a aceluiași articol stabilește că *„ca urmare a constatării temeiurilor coparticipării procesuale obligatorii, instanţa judecătorească va înştiinţa, din oficiu sau la cererea participanţilor la proces, pe toţi coreclamanţii şi copîrîţii despre posibilitatea de a interveni în proces. Încheierea judecătorească prin care este respinsă cererea participantului la proces privind înştiinţarea coparticipantului poate fi atacată odată cu fondul cauzei".*

45. Colegiul reține că, din conținutul normei de la art. 62 din Codul de procedură civilă urmează că coparticiparea procesuală este obligatorie dacă examinarea cauzei implică soluționarea chestiunii cu privire la drepturile sau obligațiile mai multor pârâți numai în cazul în care sunt întrunite cumulativ două condiții, și anume: 1) dacă obiectul litigiului îl constituie drepturile şi obligațiile comune ale mai multor pârâți și 2) dacă drepturile şi obligațiile pârâților decurg din aceleași temeiuri de fapt sau de drept.
46. Conform Potrivit art. 454 Cod civil *"sînt drepturi reale dreptul de proprietate şi drepturile reale limitate. Sînt drepturi reale limitate: a) dreptul de uzufruct; b) dreptul de uz; c) dreptul de abitație; d) dreptul de superficie; e) dreptul de servitute; f) drepturile reale de garanție, inclusiv gajul şi ipoteca; g) alte drepturi cărora prin lege le este atribuit în mod expres acest caracter."*
47. Potrivit art. 482 alin. (1) și (2) Cod civil *"posesiunea se dobîndeşte prin exercitarea voită a stăpînirii de fapt a bunului. Se consideră posesor al dreptului persoana care a început să-l exercite ca un titular. Dispozițiile privind posesia se aplică în mod corespunzător posesiei drepturilor."*
48. Conform art. 490 alin. (1) Cod civil *"posesorul este prezumat proprietar al bunului pînă la proba contrară. Această prezumție nu operează în cazul în care, conform legii, dreptul de proprietate se dobîndeşte prin înregistrare într-un registru de publicitate şi nici faţă de un fost posesor al cărui bun mobil a fost furat, pierdut sau ieşit din posesie în alt mod fără consimţământul său, cu excepţia banilor şi a titlurilor de valoare la purtător."*
49. Potrivit art. 754 alin. (3) Cod civil *"creditorul gajist care a obținut transmiterea în posesie a bunului gajat poate încheia doar acte juridice de administrare în privinţa bunurilor gajate pînă la momentul vînzării. De asemenea, creditorul gajist poate acoperi datoriile aferente serviciilor de utilităţi publice sau alte datorii ale debitorului gajist apărute în legătură nemijlocită cu bunul gajat. Sumele îndreptate de creditorul gajist în aceste scopuri se recuperează din mijloacele obţinute de creditorul gajist în ordinea stabilită la art.769."*
50. Potrivit art. 756 Cod civil *"transmiterea benevolă în posesie a bunului ipotecat se face în baza unui acord privind transmiterea benevolă în posesiune a bunului ipotecat, încheiat în formă autentică între creditorul ipotecar şi debitorul ipotecar, în orice moment convenit de părţi. Dispoziţiile art.755 nu se aplică transmiterii benevole în posesie a bunului imobil ipotecat."*
51. Așadar, Colegiul, reținând cele constatate și raportându-le la prevederile aplicabile, conchide că în speță sunt întrunite condițiile coparticipării procesuale obligatorii, întrucât în acțiune se solicită încasarea datoriei pentru serviciile locativ-comunale prestate proprietarilor apartamentelor ***** În condițiile în care aceste bunuri sunt grevate cu ipotecă, iar posesia lor a fost transmisă prin acordul din 27 ianuarie 2021 creditorului ipotecar Bulmag Viorel, iar obligațiile aferente administrării și întreținerii imobilelor au fost asumate de acesta până la vânzarea efectivă, soluționarea litigiului influențează în mod direct drepturile și obligațiile ambelor părți, și anume proprietarii înregistrați și creditorul ipotecar, astfel obiectul litigiului îl constituie drepturile comune ale S.R.L. „NEOCASA", Şoldan Roman și Bulmag Viorel, precum și acestea decurg din aceleași temeiuri de fapt.
52. Colegiul atestă că, din materialele cauzei, contrar normelor menționate *supra*, nu urmează că Bulmag Viorel a fost înștiințată de instanță despre posibilitatea de a interveni în proces

în calitate de copârât, or, normele legale stabilesc expres obligația instanței din oficiu, ca urmare a constatării temeiurilor coparticipării procesuale obligatorii, de a înștiința copârâtul despre posibilitatea de a interveni în proces.

53. Colegiul civil subliniază că, în conformitate cu art. 118 alin. (3) din Codul 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”.*
54. La fel, potrivit art. 185 alin. (1) lit. a) din Codul de procedură civilă *„Judecătorul, în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare, soluţionează problema intervenirii în proces a coreclamanţilor, copîrîţilor şi intervenienţilor”.*
55. Prin prisma art. 183 alin. (2) lit. c) din Codul de procedură civilă, implicarea în proces a altor persoane este necesară pentru stabilirea corectă a componenței participanților la proces Neîndeplinirea acestei sarcini, în faza pregătirii cauzei pentru dezbateri judiciare, are ca efect comiterea erorilor judiciare.
56. La caz, Completul judiciar, conchide că instanța de fond pripit a judecat cauza, ne fiind soluționată chestiunea privind înștiințarea lui Bulmag Viorel despre posibilitatea de a interveni în proces în calitate de copîrît.
57. Colegiul acceptă că problema intervenirii în proces putea fi ridicată de însăși părțile în proces, în special pârâții S.R.L. „NEOCASA”, Şoldan Roman, însă această circumstanţă nu exclude obligaţia instanţei de judecată în virtutea rolului său diriguitor, să ceară părţii să facă precizările necesare, să pună în discuţia părţilor orice împrejurare de fapt sau de drept care duce la soluţionarea litigiului peste apărările şi susţinerile părţilor din acţiune, referinţă şi alte obiecţii, luând în considerare faptul că în conformitate cu art. 118 alin. (3) din Codul 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.
58. De altfel, în cazul în care părțile au o atitudine confuză în privința circumstanțelor care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei, instanţa, în temeiul legii materiale care urmează a fi aplicată, va explica părţilor care circumstanţe au importanţă pentru soluţionarea cauzei şi cui îi revine obligaţia de a le dovedi.
59. De notat că, neantrenarea în proces a persoanei, atunci când prin judecarea cauzei și mai ales prin efectul executării hotărârii judecătorești se pot aduce atingere intereselor acesteia, reprezintă o violare vădită a dreptului la un proces echitabil, garantat de art. 6 CEDO și constituie temei legal necondiționat, de sine stătător și invocat din oficiu de casare a hotărârii cu trimiterea cauzei la rejudecare în prima instanță.
60. Completul judiciar consideră imposibilă corectarea erorii admise de către prima instanță în condițiile procedurii prevăzute de către legislația procesuală, motiv pentru care cauza urmează a fi restituită spre rejudecare în instanța de fond.
61. La rejudecarea cauzei instanța de fond urmează să țină cont de cele indicate, să verifice şi alte circumstanțe ce prezintă importanță pentru soluționarea corectă a litigiului, să aprecieze sub toate aspectele, complet şi obiectiv, conform exigențelor art. 130 Cod de procedură civilă, probele administrate pe dosar şi în dependență de situația stabilită, în

raport cu normele de drept material, care reglementează relațiile civile, să adopte o hotărâre legală şi întemeiată.

62. În conformitate cu prevederile art.385 lit. d), art.390 Cod de procedură civilă, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău,

d e c i d e :

Se admite cererea de apel declarată de avocatul Melinteanu Călin în interesul lui Șoldan Roman.

Se casează integral hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 13 iunie 2024, emisă în civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Asociaţia de Proprietari din Condominiu A0140-0051 (ACC nr. 58/107) împotriva S.R.L. „NEOCASA" şi lui Şoldan Roman privind încasarea datoriei pentru serviciile locativ-comunale, dobânzii de întârziere şi compensarea cheltuielilor de judecată și se trimite cauza spre rejudecare, în aceeași instanță, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele completului Ruxanda Pulbere

Judecători Roman Pascari

Constantin Roșca