Dosarul nr. 2i-953/24

H O T Ă R Î R E
în numele Legii

20 mai 2025 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău (sediul central)
în componență:
Președintele ședinței, judecător Mariana Fondos-Frațman
Grefier Vladislav Blaga

examinând în ședință publică cererile depuse de S.R.L. „Verwaltung", S.A. „Apă-Canal Chișinău", S.R.L. „BTM Engineering Service" și S.C. „Inamstro" S.R.L. privind intentarea procesului de insolvabilitate față de Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063",

a c o n s t a t a t :

La 26 decembrie 2024, S.R.L. „Verwaltung" a depus în instanță cerere privind intentarea procesului de insolvabilitate față Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063", numărul de identificare de stat și codul fiscal 1020600005448, sediul *****, solicitând admiterea spre examinare a cererii și constatarea insolvabilității debitorului, desemnarea în calitate de administrator al debitorului pe administratorul autorizat Manalati Tair deținătorul autorizației nr. 123 din 14.01.2015, aplicarea măsurilor de asigurare față debitor, admiterea în tabelul definitiv al creanțelor și validarea creanței creditorului în cuantum de 1 158 855,88 lei ca creanță chirografară de rangul V.

În motivarea cererii a indicat că pretenția rezultă din contractul nr. BE-188 din 01.03.2020 de gestionare şi administrare a condominiului, prin care S.R.L. „Verwaltung" în calitate de administrator, iar Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063" (A.C.C 56/188) în calitate de beneficiar, potrivit contractului administratorul a prestat servicii de gestionare şi deservire fondului locativ a blocului de locuit cât şi locurilor de parcare, situate pe adresa *****, conform contractului, iar beneficiarul urmează să achite lunar în schimb costului serviciilor oferite de către administrator conform tarifului stabilit în Anexa nr.2 a contractului nr. BE-188 din 01.03.2020 de gestionare şi administrare a condominiului pe durata contractului până la finele contractului.

Din cauza neonorării obligațiilor de plată, la data de 30 noiembrie 2024, datoria pentru gestionare şi administrare a condominiului constituie suma de 1 144 319,18 lei, Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063" devenind de fapt debitorul S.R.L. „Verwaltung".

Totodată, S.R.L. „Verwaltung" a prestat la rândul său servicii de gestionare şi administrare a condominiului, iar Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063" a beneficiat nemijlocit de serviciul prestat şi avea obligația de a achita în termen contravaloarea conform facturilor primite.

Obligațiunea de achitare a costului serviciilor prestate de gestionare şi administrare a condominiului urmează a fi pusă în sarcina Asociației de Proprietari din Condominiu „A0121-

0063”, care a neglijat obligațiile de plată în pofida faptului că a fost înștiințată prin intermediul facturilor de plată despre necesitatea achitării serviciilor.

Conform prevederilor din contract debitorul urma să achite lunar datoria indicată în facturi până la data de 31 a lunii curente, tariful stabilit în Anexa nr.2 al contractului, pentru administrarea/deservirea blocurilor.

Astfel, Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063” a beneficiat nemijlocit de serviciul prestat şi nu şi-a onorat obligația de a achita în termen contravaloarea acestuia conform facturilor primite.

Până în prezent debitorul la somație şi la facturile expediate nu a reacționat, nici nu şi-a onorat executarea benevolă a obligațiilor contractuale, fapt care exclude contestarea de către pârâtă a sumelor datorate (datoria, dobânda de întârziere), în temeiul contractul nr. BE-188 din 01.03.2020 de gestionare şi administrare a condominiului şi a facturilor.

Potrivit pct.6.1 din contractul menționat supra, dacă până la data de 10 a lunii următoare, nu a fost înaintată nici o notificare din partea Beneficiarului, privind calitatea şi cantitatea serviciilor prestate de către Administrator, se vor considera şi se vor confirma faptul îndeplinirii de către Administrator a calităţii şi cantităţii serviciilor indicate în pct. 1.3 al prezentului contract.

Potrivit fișei de repartizare a cererii, prezenta cerere a fost repartizată Judecătorului din cadrul Judecătoriei Chișinău (sediul central), Mariana Fondos-Frațman (f.d.1, Vol. I).

Prin încheierea Judecătorie Chișinău (sediul central) din 30 decembrie 2024, s-a admis spre examinare cererea înaintată de creditorul – S.R.L. „Verwaltung” privind intentarea procesului de insolvabilitate faţă de debitorul Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063”, numărul de identificare de stat și codul fiscal 1020600005448, sediul *****, cu aplicarea măsurilor de asigurare corespunzătoare (f.d.56-57, Vol. I).

De asemenea, la 06 ianuarie 2025, prin intermediul Direcției Evidenței și Documentare Procesuală a Judecătoriei Chișinău (sediul central) a parvenit în adresa instanței de judecată o referință din partea avocatului Guțu Tatiana în interesele A.P.C. A0121-0063 pe marginea cererii introductive (f.d.61-79, Vol. I).

În susținerea referinței menționează că lipsesc temeiurile de intentarea a procesului de insolvabilitate prevăzute de art. 10 Legea insolvabilității, or creditorul nu a probat faptul că debitorul ar fi în incapacitate de plată sau supraîndatorare.

Mai mult decât atât, invocă că creanța creditorului nu este certă, nici în propriile acte. Or, datoria invocată în cererea prealabilă în mărime de 1 144 319,18 lei, este alta decât cea înaintată prin cererea introductivă în mărime de 1 158 855,88 lei.

Totodată, creanța este una litigioasă și care urmează a fi examinată în procedura generală, din motiv că lipsește dovada formării pretinsei datorii, respectiv debitorul nu o recunoaște. Simpla anexare la cererea introductivă a facturilor fiscale nu pot servi drept temei pentru ca creanța să fie considerată certă.

În plus, toate plățile din partea membrilor Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063” sunt încasate pe contul gestionarului, adică a pretinsului creditor S.R.L. „Verwaltung”, iar acesta nu a prezentat extrasul din cont cu toate încasările de la membrii Asociației pentru a putea face un calcul privind datoriile acumulate.

Prin urmare, nu există probe ce ar demonstra recepționarea serviciilor pretinse a fi prestate debitorului prin facturile fiscale, deoarece în realitate nu au fost recepționate de debitor și nici nu au fost semnate de acesta.

Consideră că, atât debitorul cât și instanța nu poate avea certitudinea privind mărimea datoriei Asociației de Proprietari din Condominiu „A0121-0063” față de S.R.L. „Verwaltung”, deoarece nu are acces la contul pe care sunt încasate toate plățile din partea membrilor Asociației de Proprietari din Condominiu „A0121-0063”. Or, o evaluare a datoriei poate fi făcută doar prin suprapunerea plăților efectuate și a facturilor înaintate.

Susține că, actul de verificare a decontărilor reciproce nu este o dovadă a unei datorii sau creanțe certe, deoarece sunt reflectate facturi și unele plăți care sunt efectuate dintr-un cont bancar unic al creditorului, iar debitorul nu are acces la acest cont și nici posibilitatea de a verifica tranzacțiile efectuate din numele debitorului exclusiv de către creditor.

Astfel, toate operațiunile contabile au loc exclusiv pe contul creditorului, care deține documentele contabile, registrele de evidență contabilă și financiară ale debitorului și care pot fi folosite la constatarea existenței sau inexistenței unei datorii și mărimea acesteia.

Declară că, pe parcursul a 4 ani de zile debitorul nu a fost informat de către creditor și nu a primit niciun extras/raport privind circulația mijloacelor bănești pe contul dat, nici care sunt plățile încasate lunar de către creditor pe contul său bancar de la membrii asociației.

Accentuează că, sumele achitate lunar de către membrii debitorului includ și alte plăți decât serviciul de gestiune din partea S.R.L. „Verwaltung”, respectiv nu există o claritate pentru care servicii cât a fost încasat, față de cine sunt acumulate datorii și mărimea acestora.

Or, potrivit anexei nr. 2 la contractul nr. BE-188 din 01.03.2020, este indicat tariful de deservire a blocului și anume: 2 lei pentru 1 metru pătrat spațiu locativ și nelocativ; cheltuieli de bloc - 0,50 lei pentru 1 m.p. spațiu locativ și nelocativ; amenajarea teritoriului/ spații verzi - 0, 50 lei pentru 1 m.p., dar nici un act nu atestă care este suprafața totală a spațiului deservit și care este formula de calcul a sumei lunare.

Reține că, intimidarea debitorului cu procesul de insolvabilitate a survenit ca rezultat al intenției coproprietarilor de a rezoluționa contractul de gestiune și de a schimba administratorul Asociației de Proprietari din Condominiu „A0121-0063” pentru a camufla toate ilegalitățile comise în perioada de gestiune a blocurilor locative, inclusiv delapidarea mijloacelor financiare ale Asociației.

Explică că, creditorul, în calitate de administrator a debitorului potrivit contractului de gestiune și administrare nr. BE-188 din 01.03.2020 este responsabil direct de gestiunea frauduloasă sau neglijentă a Asociației și acumularea pretinselor datorii, deoarece nu a adus la cunoștință până la momentul înaintării acțiunii privind intentarea procesului de insolvabilitate despre sumele acumulate și nu a întreprins acțiuni în vederea încasării datoriilor față de Asociație de la membrii Asociației de Proprietari din Condominiu „A0121-0063”, prin somarea acestora la executarea extrajudiciară și/sau înaintarea acțiunilor în instanța de judecată în ordine civilă.

Relatează că, S.R.L. „Verwaltung” încasează pe contul său bancar IBAN: *****, C/B:*****, toate plățile achitate de către membrii Asociației în beneficiul APC A0121-0063, care de fapt nu ajung la Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063”, dar sunt gestionate exclusiv de către creditor.

Pe de altă parte, atât administratorul APC A0121-0063, Panaiti Igor cât și administratorul S.R.L. „Verwaltung”, și-au asumat consecințele unui act juridic încheiat fără acordul Adunării Generale. Pe de o parte, S.R.L. „Verwaltung” nu poate pretinde de la Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063”, plățile conform contractului nr. BE-188 din 01.03.2020, deoarece membrii Asociației nu au consimțit la încheierea acestuia, iar pe de altă parte administratorul Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063”, Panaiti Igor și-a depășit atribuțiile de

serviciu, fapt ce îi incumbă doar acestuia obligațiile de plată înaintate de către S.R.L. „Verwaltung”.

Urmare a celor invocate supra solicită: respingerea cererii introductive depusă de creditorul S.R.L. „Verwaltung” privind intentarea procesului de insolvabilitate față de Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063”; refuzarea în intentarea procesului de insolvabilitate față de debitorul Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063”; anularea măsurilor de asigurare în privința debitorului Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063”, aplicate prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul central) nr. 2i-953/24d din 30.12.2024, de admitere spre examinare a cererii introductive; încasarea cheltuielilor de judecată din contul creditorului S.R.L. „Verwaltung” în beneficiul debitorului Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063”.

La 28 ianuarie 2025, prin intermediul Direcției Evidenței și Documentare Procesuală a Judecătoriei Chișinău (sediul central) a parvenit în adresa instanței de judecată o referință din partea S.A. „Apă-Canal Chișinău” privind alăturarea la cererea introductivă (f.d.82-97, Vol. I).

Invocă că, S.A. „Apă-Canal Chișinău” în baza contului personal nr. *****, prestează servicii de alimentare cu apă și de canalizare.

Relatează că, Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063” nu și-a onorat obligațiunile contractuale până la moment, formând datorii pentru serviciile prestate până la limita indicată în facturile fiscale înaintate spre plată. La fel, declară că parțial le achită, deci suma neachitată constituie 243 964,14 lei.

Astfel, conform actului de verificare a decontărilor reciproce a datoriilor pentru serviciu public de alimentare cu apă și de canalizare din 23.01.2025, suma creanței S.A. „Apă-Canal Chișinău” față de Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063” este formată din 243 964,14 lei - datorie formată pe perioada septembrie 2024-decembrie 2024, pentru prestarea serviciilor de alimentare cu apă și de canalizare, calculată în baza tarifelor stabilite pentru categoria de consumatori noncasnici.

În contextul celor enunțate, reține că, facturile fiscale, se remit în adresa asociației și urmează a fi achitate conform prevederilor art. 17 lit. g) din Legea RM nr. 303 din 13.12.2013 privind serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare.

Prin urmare, solicită să fie recunoscută creanța în sumă totală de 243 964,14 lei.

Totodată, la 18 februarie 2025, prin intermediul poștei electronice a Direcției Evidenței și Documentare Procesuală a Judecătoriei Chișinău (sediul central) a parvenit în adresa instanței de judecată raportul și tabelul preliminar din partea administratorului provizoriu al Asociației de Proprietari din Condominiu „A0121-0063”, Manalati Tair (f.d.102-107, Vol. I).

În conținutul raportului privind executarea măsurilor de asigurare față de Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063” indică că întru neadmiterii modificărilor situației create cu bunurile Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063, administrator provizoriu a sesizat organele ce dețin registrele de stat sau duc evidența bunurilor agenților economici, la fel a solicitat aplicarea măsurilor de asigurare asupra bunurilor debitorului.

Astfel, organele sesizate sunt: I.P. Agenția Servicii Publice, Departamentul înregistrare unităților de drept, I.P. Agenția Servicii Publice, Departamentul înmatriculare unităților de transport, I.P. Cadastru Bunurilor Imobile, Casa Națională de Asigurări Sociale, Direcția Generală pentru Statistică, Conducătorilor Tanas Silvia.

Potrivit răspunsului I.P. Cadastral Bunurilor Imobile s-a constatat că nu sunt/nu au fost înregistrate cu drept de proprietate bunuri imobile amplasate pe teritoriu RM.

I.P. Agenția Servicii Publice, Departamentul înmatriculare unităților de transport a informat că conform datelor Registrului de Stat al Transportului, după debitor nu sunt înregistrate mijloace de transport cu drept de proprietate.

Potrivit comunicatului informativ privind disponibilitatea în cont bancar nr.240419-2016421 din 19 aprilie 2024 eliberat de B.C. „Moldindconbank" S.A., debitorul Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063 nu dispune de mijloace financiare în cont.

Ca urmare a celor relatate, de la depunerii cererii introductive debitorul n-a desfășurat activitatea economică, iar datoriile față de creditori, conform titlului executoriu, sunt în mărime de: S.C. „Inamstro" S.R.L. - 388 322,01 lei, S.A. „Apă-Canal Chișinău" - 243 964,14 lei, S.R.L. „Verwaltung" - 1 158 855,88 lei, total: 1 791 142,03 lei.

Concluzionează că, Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063, deține datorii conform evidenței contabile în sumă totală de 1 791 142,03 lei, masa debitoare, bunuri mobile, imobile, bunurile gajate, unități de transport și altele au fost depistate și nu pot fi valorificate în scopul stingerea obligațiunilor față de creditori, mijloace financiare în contul debitorului nu permit stingerea obligațiilor față de creditori.

Având în vedere cele constatate în raport, consideră că cererea introductivă depusă de către S.R.L. „Verwaltung" către Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063, urmează a fi admisă, iar față de debitor este necesar intentarea procesului de insolvabilitate cu aplicarea procedurii de restructurare, în condiții prevăzute la art. 139 al Legii insolvabilității nr. 149 din 29.06.2012, din motivul lipsei masei debitoare.

La 20 februarie 2025, prin intermediul Direcției Evidenței și Documentare Procesuală a Judecătoriei Chișinău (sediul central) a parvenit în adresa instanței de judecată o cerere din partea S.R.L. „BTM Engineering Services" privind alăturarea la cererea introductivă (f.d.108-142, Vol. I).

Menționează că între S.R.L „BTM Engineering Services", în calitate de prestator și Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063, în calitate de beneficiar, a fost încheiat la data de 01.12.2023 contractul de prestări servicii, prin care, prestatorul a prestat servicii tehnice de electricitate, servicii de vidanjare, menținere, desfundarea și igienizare sistemelor de canalizarea a condominiului amplasat pe adresa *****, aflat în gestiune A.P.C. A0121-0063, iar beneficiarul s-a obligat să achite costul serviciilor prestate.

Astfel, prestatorul S.R.L „BTM Engineering Services" și-a onorat obligațiile contractuale față de beneficiarul Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063 și i-a prestat servicii în sumă totală de 34 284 lei.

Drept dovadă a prestării serviciilor de către S.R.L „BTM Engineering Services", către Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063 în valoare de 39 334, 00 lei, constituie: factura fiscală Seria EAM nr. 000412354 din 07.02.2024, factura fiscală Seria EAL nr. 000975145 din 17.01.2024, factura fiscală Seria EAR nr. 000259234 din 06.09.2024, factura fiscală Seria EAP nr. 000128168 din 06.06.2024, factura fiscală Seria EAQ nr. 000915557 din 25.08.2024, factura fiscală Seria EAQ nr. 000915546 din 25.08.2024, factura fiscală Seria EAL nr. 000512194 din 21.12.2023, factura fiscală Seria EAU nr. 000380582 din 06.01.2025, precum și actul nr. 2 de confirmare a executării lucrărilor și serviciilor din 28.11.2023, actul nr.70 de confirmare a executării lucrărilor și serviciilor din 11.07.2024, actul nr.73 de confirmare a executării lucrărilor și serviciilor din 16.07.2024, actul nr.49 de confirmare a executării lucrărilor și serviciilor din 25.04.2024, actul nr.94 de confirmare a executării lucrărilor și serviciilor din 27.08.2024, actul nr.14 de confirmare a executării lucrărilor și serviciilor din 11.12.2023, actul

nr.20 de confirmare a executării lucrărilor și serviciilor din 15.01.2024, actul nr.129 de confirmare a executării lucrărilor și serviciilor din 04.12.2024 semnate de ambele părți.

Totodată, termenul executării creanțelor conform prevederilor pct.5.2. din contractul nr.011223 din 01.12.2013 este 30 zile din data semnări actului de primire predare, deci debitorul urma să achite după fiecare serviciu prestat conform actului de primire predare sau după emiterea facturii fiscale.

Totuși, nici în termenul stabilit de lege, adică în termen de 7 zile din momentul primirii facturii și nici în termenul stabilit în contract adică în cel puțin 30 zile de la data semnării actului de primire a lucrărilor, debitorul Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063 nu a achitat creditorului S.R.L „BTM Engineering Services" prețul serviciilor prestate, adică suma de 39 334 lei.

Iar, ținând cont de faptul că debitorul Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063 în repetate rânduri ignoră cerințele din partea creditorului S.R.L „BTM Engineering Services" de executare a creanțelor, consideră că această pasivitate a debitorului confirmă suplimentar starea de incapacitate de plată a întreprinderii.

Totodată, atrage atenția asupra faptului că, niciuna din facturile fiscale nu a fost contestată vreodată, ceea ce prezumă acordul debitorului cu condițiile livrării/prestării, dar și calitatea, cantitatea și prețul produsului/serviciului recepționat.

Prin urmare, caracterul cert, lichid și exigibil al creanței S.R.L „BTM Engineering Services" față de Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063 în mărime de 39 334,00 lei, este demonstrat incontestabil.

În asemenea circumstanțe, S.R.L „BTM Engineering Services" solicită: alăturarea la cererea introductivă înaintată de creditorul S.R.L. „Verwaltung" privind declararea insolvabilității debitorului Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063; examinarea pricinii în fond cu validarea ulterioară a creanței în mărime de 39 334 lei.

La 21 februarie 2025, prin intermediul Direcției Evidenței și Documentare Procesuală a Judecătoriei Chișinău (sediul central) a parvenit în adresa instanței de judecată o cerere din partea S.C. „Inamstro" S.R.L. privind alăturarea la cererea introductivă (f.d.144-152, Vol. I).

Menționăm că, S.C. „Inamstro" S.R.L. a construit blocurile locative din *****. Conform legislației în vigoare, până la recepționarea blocurilor și transmiterea acestora în gestiunea Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063, anume compania de construcție urmează să stabilească relații juridice cu furnizorii de servicii comunale (Apa Canal, Premier Energy, Moldovagaz, etc).

Indică că, S.C. „Inamstro" S.R.L. chiar și până la momentul de față este intermediarul dintre S.A. „Premier Energy" și blocurile construite pe ***** Odată ce are loc consumul de energie, S.C. „Inamstro" S.R.L. refacturează consumul de energie electrică și prezintă aceste facturi spre achitare către Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063.

Din considerente necunoscute, Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063 refuză achitarea integrală a consumului de energie, acumulând restanțe. Așadar, la data depunerii prezentei cereri, Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063 înregistrează o datorie pentru serviciile comunale față de S.C. „Inamstro" S.R.L. în sumă de 579 058,91 lei, fapt confirmat prin facturile fiscale și actul de verificare a decontărilor reciproce.

Respectiv, din cauza că debitorul refuză să stingă datoria și invocă lipsa surselor financiare, este depusă această cerere privind alăturarea la intentarea procedurii de insolvabilitate, or suma datoriei este una impunătoare, iar debitorul nu a prezentat nici o garanție că va obține vreodată surse pentru a stinge datoria.

Astfel, atestă existența temeiului general de intentare a procedurii de insolvabilitate prevăzut la art. 10 alin. (2) al Legii nr.149 din 29.06.2012, și anume incapacitatea de plată a debitorului, or Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063 este în continuă întârziere de plată începând cu data prezentării primei facturi spre plată, ceea ce excedează termenul de 60 de zile prevăzut de lege.

Prin urmare, solicită: primirea spre examinare a prezentei cereri; intentarea în privința Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063 a procesului de insolvabilitate; încasarea din contul Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063 în beneficiul S.C. „Inamstro" S.R.L. a datoriei în mărime de 579 058,91 lei.

De asemenea, la 28 februarie 2025, prin intermediul Direcției Evidenței și Documentare Procesuală a Judecătoriei Chișinău (sediul central) a parvenit în adresa instanței de judecată o referință din partea avocatului Prijilevschi Rodica în interesele Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063 pe marginea cererii înaintată de S.C. „Inamstro" S.R.L. de alăturare la cererea introductivă (f.d.224-226, Vol. I).

În susținerea referinței menționează că cererea de alăturare înaintată de către S.C. „Inamstro" S.R.L. este neîntemeiată și lipsită de probatoriu.

Declară că, S.C. „Inamstro" S.R.L. a avut și are până în prezent calitate de membru al Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063, în acest sens este beneficiar al serviciilor comunale de energie electrică, apă și canalizare, fapt ce îi sunt imputabile inclusiv acesteia obligațiile de achitare a serviciilor comunale din cadrul Asociației.

Constată că, în actul de verificare lipsesc informații despre achitările din contul S.C. „Inamstro" S.R.L. în beneficiul Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063 a serviciilor de apă și canalizare, energie electrică și alte servicii de care beneficiază în calitate de membru al Asociației.

Susține că lipsesc documentele ce adeveresc obligațiile debitorului față de creditor, nu a fost demonstrată mărimea datoriilor la aceste obligații, scadența obligațiilor, temeiul intentării procesului de insolvabilitate și alte documente care justifică cererea creditorului.

Mai mult decât atât, potrivit actului de verificare pretinsa datorie ar fi fost formată pe o perioadă neidentificată, or deja la rubrica soldului inițial este înaintată o datorie de 1 211 992,77 lei, fără a fi indicat din ce s-a format această sumă și pentru care perioadă. În plus, conform actului de verificare sunt indicate datorii pentru perioada ianuarie 2024- februarie 2025, însă la cererea de alăturare sunt anexate facturi fiscale de refacturare doar pentru perioada octombrie 2024-ianuarie 2025, în consecință sumele din actul de verificare sunt nejustificate.

Consideră că pe lângă facturile de refacturare, urmau a fi prezentate și facturile real înaintate de către furnizorul de energie electrică, apă și canalizare, pentru a demonstra cu certitudine sumele care urmau a fi înaintate în facturile de refacturare.

Suplimentar, reține că Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063, este în imposibilitate de a-și apăra drepturile și de a demonstra plățile efectuate în beneficiul S.C. „Inamstro" S.R.L., deoarece doar S.R.L. „Verwaltung" are acces la contul de pe care se achită serviciile comunale.

Evidențiază că, S.C. „Inamstro" S.R.L., cunoaște că toate achitările pentru serviciile comunale (energie electrică, apa și canalizare) sunt efectuate de pe contul bancar al S.R.L. „Verwaltung", dar a ezitat să notifice nu doar Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063 privitor la pretinsele datorii, dar și S.R.L. „Verwaltung".

La fel, S.C. „Inamstro" S.R.L. nu a demonstrat faptul că Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063 este în incapacitate de plată.

În baza celor expuse în prezenta referință, solicită: respingerea cererii de alăturare, depusă de către S.C. „Inamstro” S.R.L., la cererea introductivă depusă de creditorul S.R.L. „Verwaltung”, privind intentarea procesului de insolvabilitate față de Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063; refuzarea în intentarea procesului de insolvabilitate față de debitorul Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063; încasarea cheltuielilor de judecată din contul creditorului S.C. „Inamstro” S.R.L. în beneficiul debitorului Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063, în mod solidar cu toți creditorii care au înaintat cerere introductivă și de alăturare.

La data de 16 aprilie 2025, în cadrul ședinței de judecată a fost depusă spre anexare la materialele cauzei o referință din partea administratorului statutar pe marginea raportului administratorului provizoriu Asociația de Proprietari din Condominiu„A0121-0063”, Tanas Silvia (f.d.50-51, Vol. II).

Constată lipsa unei analize economico-financiare, or deși se menționează că administratorul provizoriu deține evidența contabilă, cât și a Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063 deține datorii conform evidenței contabile în sumă totală de 1 791 142,03 lei, totuși nu există nicio analiză financiară clară privind solvabilitatea debitorului, existența temeiurilor de intentare a procesului de insolvabilitate sau de respingere a cererii introductive.

Consideră că constatările cu privire la incapacitatea de plată a debitorului trebuie să fie întemeiate pe un raport obiectiv și nu prezumate, ceea ce lipsește în mod flagrant în raportul prezentat de administratorul provizoriu Tair Manalati.

Cu privire la creanțe, în raportul prezentat, se indică faptul că, față de debitor există anumite creanțe, dar consideră că nu sunt probate. Astfel, se menționează existența a trei creditori care dețin creanțe în baza unor titluri executorii, însă în dosar nu există atașat niciun asemenea titlu, prin urmare raportul provizoriu este redactat cu includerea unor informații false, fapt inadmisibil la examinarea cererii introductive de intentare a procesului de insolvabilitate față de debitor.

Totodată, administratorul provizoriu susține că există o datorie de peste 1 000 000 lei față de S.R.L. „Verwaltung”, însă chiar registrul procurărilor de la SFS nu reflectă nicio factură sau achiziție de la acest creditor. Respectiv, au fost prezentate date eronate cu privire la realitatea economică a debitorului, ce nu pot sta la baza intentării unei proceduri de insolvabilitate, conform art. 34 Legea insolvabilității.

Astfel, reieșind din cele menționate supra, consideră că este necesară declararea raportului administratorului provizoriu Manalati Tair ca fiind incomplet, contradictoriu și neconform cu dispozițiile legale și nu poate sta la baza intentării procesului de insolvabilitate față de Asociația de Proprietari din Condominiu„A0121-0063”.

Reieșind din cele expuse supra și în conformitate cu prevederile art. 10, 25, 26, 34 din Legea insolvabilității, solicită: respingerea cererii introductive înaintate de către creditorul S.R.L. „Verwaltung” față de Asociația de Proprietari din Condominiu„A0121-0063” ca neîntemeiată; respingerea raportului administratorului provizoriu Manalati Tair ca fiind incomplet, contradictoriu și neconform cu dispozițiile legale și nu poate constitui o probă validă în constatarea insolvabilității întreprinderii vizate, în absența documentelor justificative și a analizelor prevăzute expres de lege.

Avocatul Șaban Viorel în interesele S.R.L. „Verwaltung”, în baza mandatului anexat la materialele cauzei, în cadrul ședinței de judecată a susținut motivele de fapt și de drept invocate în cererea introductivă și a solicitat admiterea acesteia.

Reprezentantul S.R.L. „BTM Engineering Services”, Andronic Tudor, în baza procurii anexate la materialele cauzei, în cadrul ședinței de judecată a susținut motivele de fapt și de drept invocate în cererea de alăturare la cererea introductivă și a solicitat admiterea acesteia.

Reprezentantul S.A. „Apă-Canal Chișinău”, Bojoga Tatiana, în baza procurii anexate la materialele cauzei, în cadrul ședinței de judecată a susținut motivele de fapt și de drept invocate în referința de alăturare la cererea introductivă și a solicitat admiterea acesteia. Totodată, contabilitatea S.A. Apă-Canal Chișinău” a comunicat despre faptul că este un cont prin care S.R.L. „Verwaltung” achită datoria pentru Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063.

Reprezentantul S.C. „Inamstro” S.R.L., Țurcan Artiom, în baza procurii și ordinului de angajare anexate la materialele cauzei, în cadrul ședinței de judecată a susținut motivele de fapt și de drept invocate în referința de alăturare la cererea introductivă și a solicitat admiterea acesteia.

Avocatul Prijilevschi Rodica în interesele Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063, în baza mandatului anexat la materialele cauzei, în cadrul ședinței de judecată a solicitat respingerea cererii introductivă și cererilor de alăturare la cererea introductivă ca fiind neîntemeiate.

Totodată, a menționat că Asociație nu este în incapacitate de plată, iar pretinsele datorii înaintate de către creditori sunt neîntemeiate, or S.R.L. „Verwaltung” este direct responsabil pentru crearea lor artificială, inclusiv creanțele pretinșilor creditori sunt litigioase.

Consideră că în prezenta cauză lipsesc temeiurile de intentarea a procesului de insolvabilitate, prevăzute de art. 10 Legea insolvabilității, cât și nu au fost anexate înscrisuri care ar demonstra că Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063 este în incapacitate de plată sau supraîndatorate în limita patrimoniului său. Or, fluxurile bănești sunt percepute de la proprietarii blocului lunar și nu persistă un risc că aceste plăți au încetat sau vor înceta să fie efectuate în perioada ulterioară.

Susține că creditorul, în calitate de administrator a debitorului potrivit contractului de gestiune și administrare nr. BE-188 din 01.03.2020 este responsabil direct de acumularea pretinselor datorii, deoarece nu a adus la cunoștință până la momentul înaintării acțiunii privind intentarea procesului de insolvabilitate despre sumele acumulate și nu a întreprins acțiuni în vederea încasării datoriilor față de Asociație de la membrii Asociației de Proprietari din Condominiu A0121-0063, prin somarea acestora și înaintarea acțiunilor în instanța de judecată în ordine civilă.

Reiterează că S.R.L. „Verwaltung” încasează pe contul său bancar IBAN: *****, C/B:*****, toate plățile achitate de către membrii Asociației în beneficiul Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063, care de fapt nu ajung la Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063, dar sunt gestionate exclusiv de către creditor.

Astfel, consideră că cererea introductivă urmează a fi respinsă din următoarele motive: creanța pretinsă de creditor nu este certă, deoarece sumele invocate nu corespund, nu există dovada modului de calculare a plăților lunare, nu există o claritate a sumelor încasate și a celor achitate, creditorul însăși este responsabil de datoriile acumulate pe motiv că acesta a gestionat defectuos fondurile Asociației pe conturile proprii fără a da acces administrație Asociației la mijloacele financiare ale acesteia, nu există un raport al situațiilor financiare și contabile ale Asociației pentru a demonstra incapacitatea de plată a debitorului și nu a fost respectată procedura de notificare prealabilă a debitorului, respectiv creanța este una litigioasă.

Cu referire la cererea de alăturare înaintată de către S.C. „Inamstro” S.R.L. o consideră neîntemeiată și lipsită de probatoriu, urmând a fi respinsă.

Explică că S.C. „Inamstro” S.R.L., a avut și are până în prezent calitate de membru al APC A0121-0063, în acest sens este beneficiar al serviciilor comunale de energie electrică, apă și canalizare, fapt ce îi sunt imputabile inclusiv acesteia obligațiile de achitare a serviciilor comunale din cadrul Asociației. La caz, în actul de verificare lipsesc informații despre achitările din contul S.C. „Inamstro” S.R.L. în beneficiul Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063 serviciilor de apă și canalizare, energie electrică și alte servicii de care beneficiază în calitate de membru al Asociației.

În plus, S.C. „Inamstro” S.R.L. nu a demonstrat faptul că Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063, este în incapacitate de plată.

Cu referire la cererea de alăturare înaintată de către S.A. „Apă-Canal Chișinău”, la fel o consideră neîntemeiată, or pretinsa datorie, conform actului de verificare a decontărilor reciproce, reflectă datorii din perioada anterioară încheierii contractului cu Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063 din luna septembrie 2024;

Mai mult decât atât, toată informația privind sumele spre achitarea, emiterea facturilor fiscale și altele ce țin de pretinsele datorii ale Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-006, au fost aduse la cunoștință doar a gestionatului S.R.L. „Verwaltung”, pe contul căruia se acumulau plățile membrilor Asociației de Proprietari din Condominiu A0121-0063 pentru serviciul de apă și canalizare, or potrivit facturilor fiscale adresa de corespondență este adresa de la sediul gestionatului S.R.L. „Verwaltung”, și anume *****;

Astfel, Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063 nu a cunoscut despre existența datoriilor față de S.A. „Apă-Canal Chișinău”, mai mult consideră că datoria este creată artificial de către S.R.L. „Verwaltung”, deoarece banii sunt încasați de la locatari pe contul lor, însă gestionarul cu rea-credință nu achită facturile către furnizori.

Așadar, Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063 este lipsită de posibilitatea de a-și gestiona activitatea curentă și de a achita facturile către furnizori, în acesta situație câteva sute de locatari sunt supuși unui risc de a rămâne sistați de la apă și canalizare, energie electrică și alte servicii pentru care aceștia achită pe contul S.R.L. „Verwaltung”, însă ultima nu își onorează obligațiile de achitare a facturilor lunare.

Pe de altă parte, consideră că administratorul autorizat Manalati Tair, a ascuns de instanța de insolvabilitate faptul, că toți banii debitorului sunt încasați direct pe un alt cont bancar, al pretinsului creditor S.R.L. Verwaltung (E-Bloc) și a prezentat în instanța de insolvabilitate la data de 17.02.2025 un raport fals, unde arată că debitorul are 0,00 lei în cont, invocând „starea de incapacitate de plată” a debitorului-APC și necesitatea intentării procedurii de insolvabilitate față de Asociație.

Iar, contul curent bancar al debitorului, indicat cu rea-credință în raportul administratorului provizoriu cu cifra 0,00 lei, deținut de Asociație la B.C. „Moldindconbank” S.A., IBAN: *****, a fost deschis abia la 14.02.2025, după admiterea spre examinare a cererii privind intentarea procedurii de insolvabilitate, la cererea noului administrator al Asociației, Silvia Tanas, exact în scopul de a administra cu bună-credință Asociația, în perioada de observație (pentru a demonstra capacitatea de plată a debitorului) și pe viitor, fără implicarea S.R.L. „Verwaltung” (E-Bloc).

În concluzie, consideră că nici unul dintre pretinșii creditori nu au prezentat probe întemeiate care ar demonstra incapacitatea de plată a Asociației de Proprietari din Condominiu A0121-0063. Mai mult, toate actele prezentate sunt create fictiv de către S.R.L. „Verwaltung”, or sunt imputabile doar acesteia.

Drept urmare solicită: respingerea cererii introductive înaintate de către S.R.L. „Verwaltung” privind intentarea procesului de insolvabilitate față Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063 și a cererilor de alăturare înaintate de către S.R.L. „BTM Engineering Services”, S.C. „Inamstro” S.R.L. și S.A. „Apa-Canal Chișinău”.

Avocatul Tatiana Guțu în interesele Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063, în baza mandatului anexat la materialele cauzei, în cadrul ședinței de judecată a solicitat respingerea cererii introductivă și cererilor de alăturare la cererea introductivă ca fiind neîntemeiate. De asemenea, a invocat că Asociația de coproprietari nu este o entitate separată sau distinctă care poate fi trasă la răspundere în raport cu terții, în special ceea ce ține de procedura de insolvabilitate. La fel, debitorului nu se află în incapacitate de plată, ori lunar se încasează plăți, cât și nu se află nici în supraîndatorare, ori luna următoare sunt încasate plăți. Respectiv, este o creanță litigioasă.

Administratorul provizoriu al Asociației de Proprietari din Condominiu A0121-0063, Manalati Tair, în baza legitimației, în cadrul ședinței de judecată a susținut motivele de fapt și de drept invocate în raportul cu privire la executarea măsurilor de asigurare aplicate față de debitor și a solicitat admiterea cererii ca fiind întemeiată, intentarea procesului de insolvabilitate, cu aplicarea unei proceduri de restructurare. La fel, a declarat că masa debitoare a debitorului constă în spațiile comune, care sunt gestionate de către S.R.L. „Verwaltung”.

Audiind explicațiile participanților la proces, examinând materialele cauzei, instanța de judecată constată că cererile depuse de S.R.L. „Verwaltung” la care s-au alăturat S.R.L. „BTM Engineering Services”, S.A. „Apă-Canal Chișinău” și S.C. „Inamstro” S.R.L. privind intentarea procesului de insolvabilitate față de Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063, urmează a fi respinse, din următoarele considerente.

Conform art. 1 alin. (4) al Legii insolvabilității nr. 149 din 29.06.2012, procesul de insolvabilitate se desfășoară în conformitate cu prevederile Codului de procedură civilă și cu cele ale prezentei legi.

În acord cu prevederile art. 356 Cod de procedură civilă, cererea de declarare a insolvabilității se judecă în instanță conform normelor generale din prezentul cod, cu excepțiile și completările stabilite de legislația insolvabilității.

În conformitate cu art. 9 din Legea insolvabilității nr. 149 din 29.06.2012, procesul de insolvabilitate se intentează doar în temeiul unei cereri de intentare a procesului de insolvabilitate (denumită în continuare cerere introductivă).

Potrivit art. 18 alin. (1) din Legea insolvabilității nr. 149 din 29.06.2012, creditorul poate depune cerere introductivă dacă are un interes legitim în intentarea procesului de insolvabilitate și își poate argumenta creanțele şi temeiurile de intentare a procesului de insolvabilitate.

Din conținutul art. 28 alin. (2)-(3), (6) din Legea insolvabilității nr. 149 din 29.06.2012, reiese că în cel mult 10 zile de la primirea copiei de pe cererea introductivă, debitorul prezintă instanţei de insolvabilitate o referinţă la cererea introductivă, prin care contestă sau recunoaşte existenţa stării de insolvabilitate. În referință debitorul poate răsturna prezumția incapacității de plată prin prezentarea probelor care confirmă că el a executat obligațiile pecuniare sau că există o acțiune civilă în legătură cu această obligație, intentată până la depunerea cererii introductive, ori că obligația poate fi stinsă prin compensare cu o obligație într-un cuantum egal sau mai mare. Dacă obiectează faţă de starea de insolvabilitate şi dacă obiecţiile sunt recunoscute ulterior de instanţa de insolvabilitate ca fiind nejustificate, debitorul nu mai are dreptul să solicite procedură de restructurare. Dacă, în urma examinării referinţei, constată că debitorul nu este în stare de

insolvabilitate, instanţa de insolvabilitate respinge cererea introductivă, care va fi considerată ca lipsită de orice efect chiar de la înregistrare.

În cel mult 30 de zile de la notificarea efectuată conform art. 26, creditorii prezintă o referinţă la cererea introductivă, prin care se opun intentării procesului de insolvabilitate ori se alătură cererii introductive prin înaintarea creanţelor asupra patrimoniului debitorului. Rea-credinţa persoanei care a înaintat cererea introductivă trebuie dovedită de creditorul care se opune intentării procesului de insolvabilitate.

În temeiul art. 34 alin. (1) al Legii insolvabilității nr. 149 din 29.06.2012, instanța de insolvabilitate hotărăște, în baza aprecierii temeiului de insolvabilitate și a faptelor constatate în cadrul examinării cererii introductive, asupra intentării procedurii de insolvabilitate sau asupra respingerii cererii introductive.

Conform art. 10 al Legii insolvabilității nr. 149 din 29.06.2012, intentarea unui proces de insolvabilitate presupune existența unui temei general sau special. Temeiul general de intentare a unui proces de insolvabilitate constă în incapacitatea de plată a debitorului. Temeiul special de intentare a unui proces de insolvabilitate constă în supraîndatorarea debitorului în cazul în care acesta este persoană juridică responsabilă de creanțele creditorilor în limitele patrimoniului său.

Conform art. 2 al aceleași legi, incapacitatea de plată este situație financiară a debitorului caracterizată prin incapacitatea lui de a își executa obligațiile pecuniare scadente, inclusiv obligațiile fiscale. Incapacitatea de plată este, de regulă, prezumată în cazul în care debitorul a încetat să efectueze plăți. Incapacitatea de plată este prezumată în cazul în care debitorul este în întârziere de plată mai mult de 60 de zile.

Supraîndatorare este situaţie financiară a debitorului, a cărui răspundere este limitată prin lege la valoarea patrimoniului său, în care valoarea bunurilor nu mai acoperă obligaţiile existente ale acestuia.

Potrivit art. 11 al Legii insolvabilității nr. 149 din 29.06.2012, componența și mărimea obligațiilor debitorului sânt cele existente la momentul depunerii cererii introductive, dacă legea nu prevede altfel. La determinarea temeiurilor de insolvabilitate se iau în calcul: a) mărimea obligațiilor pecuniare, inclusiv suma restanței la livrarea bunurilor, la prestarea serviciilor și la îndeplinirea lucrărilor care urmează a fi plătite de către debitor; b) mărimea datoriilor la credite, la împrumut, plus dobânda care urmează a fi achitată de către debitor; c) mărimea prejudiciilor care urmează a fi recuperate de la debitor; d) mărimea obligațiilor la bugetul public național prevăzute de lege. Iar la constatarea insolvabilității debitorului nu se ia în calcul valoarea creanțelor constituite din: a) penalități și/sau din alte sancțiuni financiare aferente neexecutării obligațiilor; b) orice obligație de plată față de asociații (membrii, acționarii) debitorului.

Din sensul normelor menționate rezultă că, intentarea procesului de insolvabilitate în privința debitorului este condiționată nu doar de depunerea unei cereri introductive, dar se impune și existența unui temei – fie special (supraîndatorarea), fie general (incapacitatea de plată), definite de legiuitor la art. 2 din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012.

Concomitent, creanțele deținute de către creditori și care nu sunt executate de către debitor reieșind din aflarea acestuia în incapacitate de plată sau supraîndatorare, pentru a determina intentarea procesului de insolvabilitate, urmează să întrunească în mod cumulativ următoarele criterii: să fie certe, lichide și exigibile. Caracterul cert al creanței presupune că, această este fermă, existența ei nu dă naștere la discuții; este lichidă în cazul în care are cuantumul determinat; și este exigibilă dacă a ajuns la scadență.

După cum s-a constatat supra, S.R.L. „Verwaltung” a depus cerere introductivă privind intentarea procesului de insolvabilitate față de Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-

0063”, solicitând: admiterea spre examinare a cererii și constatarea insolvabilității debitorului, desemnarea în calitate de administrator al debitorului pe administratorul autorizat Manalati Tair deținătorul autorizației nr. 123 din 14.01.2015, aplicarea măsurilor de asigurare față debitor, admiterea în tabelul definitiv al creanțelor și validarea creanței creditorului în cuantum de 1 158 855,88 lei ca creanță chirografară de rangul V.

Astfel, de către S.R.L. „Verwaltung” a fost invocată incapacitatea de plată a Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063”.

La caz, cererea introductivă a S.R.L. „Verwaltung” a fost depusă în temeiul contractului de gestionare și administrare a condominiului nr. BE-188 din 01.03.2020, actului de verificare reciprocă, facturilor fiscale.

Totodată, S.R.L. „Verwaltung” a declarat că a prestat servicii de gestionare şi administrare a condominiului, iar Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063” a beneficiat nemijlocit de serviciile prestate, însă a neglijat obligația de achitare în termen a contravalorii, conform facturilor primite.

Așadar, instanța de insolvabilitate evidențiază că potrivit contractului de gestionare și administrare a condominiului nr. BE-188 din 01.03.2020, pct. 1.1. - Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063” (anterior Asociația de coproprietari în condominiu nr. 56/188), denumită în continuare beneficiar transmite către S.R.L. „Verwaltung”, (BlocExpert.md), în continuare Administrator, în administrare condominiul/ blocurile locative situat în *****.

Potrivit pct. 1.2. și 1.3. din contract, administratorul organizează administrarea condominiului, în scopul asigurării condițiilor decente de trai pentru proprietarii beneficiarului. În scopul realizării obiectului prezentului contract administratorul va exercita în numele beneficiarului lucrările de administrare, gestionare si deservire a condominiului (blocului), conform normelor în vigoare a Republicii Moldova și prevederilor prezentului contract.

Astfel, analizând contractul № BE-188 din 01.03.2020, instanța de insolvabilitate constată că de fapt atribuțiile de gestionare și administrare a condominiului/ blocurilor locative situat în ***** au fost transmise de către Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063” către S.R.L. „Verwaltung”, respectiv ultimului i-au fost mandatate toate drepturile de a reprezenta și a acționat cu instituțiile, organele, terțele persoane din numele asociației.

La fel, pct. 4.1., Beneficiarul mandatează Administratorul cu toate drepturile de a reprezenta Beneficiarul în relațiile cu toate organele, instituțiile în legătura cu imobilul indicat în punctul 1.1 din prezentul contract, să reprezinte interesele Asociației de Coproprietari în Condominiu „NR. 56/188” la organele și instituțiile competente ale Republicii Moldova (Pretura din teritoriu, mun. Chișinău, ÎMPSL din teritoriu, Agenția Servicii Publice, C.N.A.S., C.N.A.M. din teritoriu, Departamentul de Statistică, Serviciul Fiscal Teritorial.

4.2. Beneficiarul mandatează Administratorul cu toate drepturile de a reprezenta și acționa în numele său în relații cu terții și are toate prerogativele Beneficiarului, în legătura cu blocul locativ indicat în punctul 1.1 din prezentul contract, încheierea și semnarea contractelor de furnizare a energiei electrice, termice, apei, gazului, transportarea deșeurilor, etc. inclusiv încheierea acordurilor adiționale de modificare și/sau rezilierea contractelor conform condițiilor care vor interveni, cu agenții economici: Î.C.S „Premier Energy” S.R.L., S.A. „Termoelectrica”, S.A. „Apă-Canal Chișinău”, S.A. „Moldova-Gaz”, S.R.L. „Chișinău-Gaz”, Î.M. Regia „Autosalubritate”, S.A. „Orange”, Moldtelecom, Arax Communications, Starnet, etc.

4.3. Beneficiarul mandatează Administratorul cu dreptul de a acționa în numele și pe contul său în relații cu terțele persoane fizice și juridice și în acest sens îi se oferă toate drepturile prevăzute de legislația RM.

4.4. Beneficiarul mandatează Administratorul cu dreptul de a colecta mijloacele bănești de la proprietari pe obligațiunile Beneficiarului față de Administrator pentru serviciile prestate, inclusiv și dreptul de aplicare a unor penalități și dobânzi prevăzute de legislația RM.

4.5. Administratorul este autorizat de către Beneficiar și este mandatat de către Beneficiar să gestioneze mijloacele financiare acumulate ca urmare a încasărilor plăților de la proprietari și să execute drepturile și obligațiile deponentului.

4.6. În caz dacă proprietarul nu va achita serviciile prestate pe o durată de 1 lună consecutiv, Administratorul este mandatat de Beneficiar cu dreptul de a deconecta apartamentul sau spațiul nelocativ al proprietarului rău-platnic, de la furnizarea serviciului de apă și canalizare și energie electrice, înaintând și un cont de achitare a serviciilor de deconectare/reconectare.

6.1. Părțile contractate poartă răspundere pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor.

Totodată, anexa nr. 1 la contractul № BE-188 din 01.03.2020, prevede lista serviciilor și lucrărilor executate pentru administrarea, deservirea, întreținerea eficientă a blocului locativ și în interesul comunității locale, efectuate din contul vărsămintelor pentru deservirea blocului, inclusiv:

- Activitatea de administrare include: administrator delegat; administrarea bunurilor materiale și a fondurilor bănești; controlul și colectarea datelor contoarelor comune și a altor date de la furnizorii de servicii comunale și alte persoane juridice care prestează și furnizează servicii pentru necesitatea vitală a beneficiarilor; repartizarea bonurilor de plată ce țin de achitarea serviciilor locativ - comunale către cutiile poștale a proprietarilor; în baza mandatului primit de la Asociație (Președinte) reprezintă Asociația în relațiile contractuale cu furnizorii de utilități; menținerea relației cu furnizori de utilități și prestatori de servicii.

- Activitatea de gestionare include: evidența actelor și registrelor tehnice ale blocului; efectuarea operațiunilor economice; încheierea, evidența și asigurarea executării contractelor cu furnizori (S.A. „Apă-Canal Chișinău”, Î.C.S. „Red Union Fenosa” S.A., Regia Autosalubritate, sistemului interfonic, sistemului antiicendiar, etc.), de deservire tehnică a blocului locativ, altor contracte economice;

- Consultantă juridică: întocmirea somațiilor și notificarea de plată către restanțieri; Medierea conflictelor apărute în condominiu; Reprezentarea in fata instituțiilor statului, a furnizorilor de utilități si a altor instituții (la solicitare);

Conform anexei nr. 2 la contractul №BE-188 din 01.03.2020, părțile au convenit că costul serviciilor oferite pentru administrare/deservire blocurilor cât și a locurilor de parcare, situate pe adresa - ***** conform contractului nr. BE-188 din 02 martie 2020 provine din: administrarea condominiului, gestionarea ACC nr.56/188, evidenta financiară, deservirea tehnică a sistemelor de alimentare cu apă în locurile de uz comun, deservirea tehnică a sistemelor de alimentare cu energia electrică în locurile de uz comun, întreținerea sanitară a blocului, salubrizarea și întreținerea terenului adiacent, însoțirea juridică.

Tariful: deservire bloc: 2.00 lei pentru 1 m^2 spațiu locativ și nelocativ per lună; cheltuieli de bloc: 0,50 lei pentru 1 m2 spațiu locativ și nelocativ per lună; amenajare teritoriu/deservire spatii verzi; 0,50 lei pentru 1 m2 spațiu locativ și nelocativ per lună. Plata pentru serviciile acordate, se formează și se calculează din suprafața (m2) totală al apartamentelor sau încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință și se achită la instituțiile de încasare a plăților de la populație (bănci, poștă), în conformitate cu factura lunară.

În situația dată, începând cu perioada încheierii contractului nr. BE-188 din 02 martie 2020 și până la momentul de față, S.R.L. „Verwaltung” gestionează și administrează condominiul, cât

și duce evidența financiară a Asociației, inclusiv deține: actele de predare-primire a serviciilor prestate; facturile emise de creditor, în care să fie indicat clar volumul și costul serviciilor prestate; extrasele de cont bancar care reflectă tranzacțiile financiare între creditor și debitor și care demonstrează neplata datoriei indicate în cererea introductivă; declarațiile financiare ale debitorului și bilanțul contabil al debitorului; extrasele de contul bancar ale debitorului și tranzacțiile efectuate pe perioada apariției datoriilor.

În plus, S.R.L. „Verwaltung" încasa pe contul său bancar IBAN: *****, C/B:*****, toate plățile achitate de către membrii Asociației în beneficiul APC A0121-0063 și care de fapt au fost gestionate exclusiv de către creditor.

Respectiv, în cazul apariției datoriilor, S.R.L. „Verwaltung" avea dreptul de a colecta mijloacele bănești de la proprietari pe obligațiunile asociației față de S.R.L. „Verwaltung" pentru serviciile prestate, inclusiv și dreptul de aplicare a unor penalități și dobânzi prevăzute de legislația RM. La fel, S.R.L. „Verwaltung" era autorizat de către asociație să gestioneze mijloacele financiare acumulate ca urmare a încasărilor plăților de la proprietari și să execute drepturile și obligațiile deponentului.

Iar, în cazul în care proprietarul nu ar achita serviciile prestate pe o durată de 1 lună consecutiv, S.R.L. „Verwaltung" avea dreptul de a deconecta apartamentul sau spațiul nelocativ al proprietarului rău-platnic, de la furnizarea serviciului de apă și canalizare și energie electrică, înaintând și un cont de achitare a serviciilor de deconectare/reconectare.

Așadar, S.R.L. „Verwaltung" deținea toate pârghiile de restituire a sumelor datorate de către proprietarii, or până la urmă datoriile se formau nu din cauza Asociației de Proprietari din Condominiu „A0121-0063", dar din cauza proprietarilor care nu achitau în termen toate plățile.

Mai mult decât atât, potrivit art. 22 alin. (10) din Legea nr. 187 din 14.07.2022 cu privire la condominiu, asociația este o persoană juridică necomercială (neprofitabilă) care nu are ca scop obținerea profitului și distribuirea acestuia între membrii ei.

De asemenea, instanța de insolvabilitate atrage atenția asupra faptului că creanțele deținute de către creditori și pretinse de la debitor urmează să întrunească în mod cumulativ următoarele criterii: să fie certe, lichide și exigibile.

Caracterul cert al creanței presupune că, această este fermă, existența ei nu dă naștere la discuții, totuși în cazul de speță creanța nu este certă, ori pe de o parte S.R.L. „Verwaltung" gestionează activitatea asociației și contul de acumulare a mijloacelor financiare colectate de la proprietarii apartamentelor sau spațiilor nelocative, ca ulterior să fie vărsate în contul serviciilor de apă și canalizare și energie electrice, cât și în contul propriilor servicii prestate. Iar, pe de altă parte singur depune cerere introductivă în privința Asociației de Proprietari din Condominiu „A0121-0063", fără a prezenta evidența financiară în cadrul examinării cererii, deși o deține încă din anul 2020.

La fel, creanța solicitată nu este lichidă, or nu are cuantumul determinat, în situația în care la cererea introductivă n-au fost anexate actele care ar determina cuantumul datoriilor și perioada pentru care s-a calculat datoria.

În situația dată, sumele achitate lunar de către membrii debitorului includ și alte plăți decât serviciul de gestiune din partea S.R.L. „Verwaltung", respectiv nu există o claritate pentru care servicii cât a fost încasat, față de cine sunt acumulate datorii și mărimea acestora.

La caz, instanța de insolvabilitate admite faptul că nu toți proprietarii apartamentelor sau spațiilor nelocative achită în termen și în cuantumul stabilit serviciile prestate, totuși nu pot fi identificații din actele prezentate care anume proprietari sunt de rea-credință și nu-și execută obligațiile.

Totodată, instanța de insolvabilitate constată că creanța nu este exigibilă, adică nu a ajuns la scadență, deoarece atât timp cât contractul de gestionare și administrare a condominiului nr. BE-188 din 01.03.2020 este valabil, acesta își produce efectele, se acumulează plăți pentru achitarea serviciilor prestate.

Într-un asemenea context se denotă că, pretențiile creditorului S.R.L. „Verwaltung" cu privire la constatarea insolvabilității, intentarea procesului de insolvabilitate și validarea creanțelor în raport cu patrimoniul Asociației de Proprietari din Condominiu „A0121-0063" sunt neîntemeiate și nu pot fi admise, anume prin prisma faptului că creanțele solicitate sunt litigioase, cât și creditorul nu a făcut dovada incontestabilității creanței sale.

Cu referire la temeiurile de intentare a procesului de insolvabilitate față de debitor, instanța de insolvabilitate reține că nu s-a demonstrat nici temeiul general de insolvabilitate– incapacitatea de plată, nici temeiul special – supraîndatorarea.

În partea ce ține de incapacitatea de plată nu a fost demonstrată, ori datoria nu este a Asociației dar a proprietarilor apartamentelor sau spațiilor nelocative din condominiul care n-au achitat la termen și în mărimea deplină plata pentru serviciile prestate. Mai mult decât atât, temeiul general, determină existența unei creanțe exigibile și certe a cărei executare creditorul poate să o pretindă imediat.

La fel, nu a fost demonstrată supraîndatorarea asociației, ori atât S.R.L. „Verwaltung", cât și alți furnizori prestează servicii lunar către proprietarii apartamentelor sau spațiilor nelocative, iar ultimii achită în continuare plățile noi care se formează și nu persistă un risc că aceste plăți au încetat sau vor înceta să fie efectuate în perioada ulterioară.

În circumstanțele descrise se concluzionează că cererea introductivă depusă de S.R.L. „Verwaltung" este neîntemeiată și nu corespunde prevederilor art. 10, 18 din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012 raportat la prevederile art. 2 din aceeași lege unde este definită noțiunea de „creditor".

Totodată, la 28 ianuarie 2025, S.A. „Apă-Canal Chișinău" a depus o referință pe marginea cererii introductive, solicitând: alăturarea la cererea privind intentarea procesului de insolvabilitate față de debitorul Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063"; recunoașterea creanței în sumă totală de 243 964,14 lei.

În vederea confirmării creanțelor față de debitor a anexat la referință: actul de verificare a decontărilor reciproce din 23.01.2025, copia facturii fiscale nr. AAU 7062098 din 30.09.2024; copia facturii fiscale nr. AAV 1123995 din 31.10.2024; copia facturii fiscale nr. AAV 1134053 din 29.11.2024; copia facturii fiscale nr. AAV 5456094 din 31.12.2024.

La caz, creanța S.A. „Apă-Canal Chișinău" față de Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063" în sumă de 243 964,14 lei este datoria formată pe perioada septembrie 2024-decembrie 2024, pentru prestarea serviciilor de alimentare cu apă și de canalizare, calculată în baza tarifelor stabilite pentru categoria de consumatori noncasnici.

Totuși, instanța de insolvabilitate constată din facturile fiscale pe care S.A. „Apă-Canal Chișinău" își întemeiază creanța că, contul bancar al cumpărătorului/beneficiarului este *****, cât și în facturi este indicată adresa - *****. Pe de altă parte, din acordurile adiționale la contractul de gestionare și administrare a condominiului nr. BE-188 din 01.03.2020, încheiat între Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063" (anterior Asociația de coproprietari în condominiu nr. 56/188) și S.R.L. „Verwaltung", contul bancar - ***** și adresa de corespondență este adresa de la sediul gestionatului S.R.L. „Verwaltung", și anume ***** aparțin S.R.L. „Verwaltung".

Astfel, toată informația privind sumele spre achitarea, emiterea facturilor fiscale și altele ce țin de pretinsele datorii ale Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-006, au fost aduse la cunoștință doar a gestionatului S.R.L. „Verwaltung”.

Respectiv, în obligațiile S.R.L. „Verwaltung” era acumularea mijloacelor financiare de la proprietarii condominiului și repartizarea acestora către furnizori, inclusiv către S.A. „Apă-Canal Chișinău”.

Același fapt rezultă din pct. 4.2 din contractul nr. BE-188 din 01.03.2020, potrivit căruia, Beneficiarul mandatează Administratorul cu toate drepturile de a reprezenta și acționa în numele său în relații cu terții și are toate prerogativele Beneficiarului, în legătura cu blocul locativ indicat în punctul 1.1 din prezentul contract, încheierea și semnarea contractelor de furnizare a energiei electrice, termice, apei, gazului, transportarea deșeurilor, etc. inclusiv încheierea acordurilor adiționale de modificare și/sau rezilierea contractelor conform condițiilor care vor interveni, cu agenții economici: Î.C.S „Premier Energy” S.R.L., S.A. „Termoelectrica”, S.A. „Apă-Canal Chișinău”, S.A. „Moldova-Gaz”, S.R.L. „Chișinău-Gaz”, Î.M. Regia „Autosalubritate”, S.A. „Orange”, Moldtelecom, Arax Communications, Starnet, etc.

La fel, conform pct. 4.5. Administratorul este autorizat de către Beneficiar și este mandatat de către Beneficiar să gestioneze mijloacele financiare acumulate ca urmare a încasărilor plăților de la proprietari și să execute drepturile și obligațiile deponentului.

În plus, potrivit pct. 4.6. În caz dacă proprietarul nu va achita serviciile prestate pe o durată de 1 lună consecutiv, Administratorul este mandatat de Beneficiar cu dreptul de a deconecta apartamentul sau spațiul nelocativ al proprietarului rău-platnic, de la furnizarea serviciului de apă și canalizare și energie electrice, înaintând și un cont de achitare a serviciilor de deconectare/reconectare.

În situația dată, instanța de insolvabilitate conchide că în cazul apariției datoriei, S.A. „Apă-Canal Chișinău” urma să se adreseze către S.R.L. „Verwaltung”, ori Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063” la mandatat cu toate drepturile de a reprezenta și acționa în numele său în relații cu terții și are toate prerogativele Asociației, în legătura cu blocul locativ.

Suplimentar, instanța de insolvabilitate reține ca și în cazul creanței S.R.L. „Verwaltung”, creanța S.A. „Apă-Canal Chișinău”, formată din datorii pentru apă și canalizare, este o creanță litigioasă, ori aceste datorii au fost acumulate de către proprietarii apartamentelor sau spațiilor nelocative, dar nu de către Asociație.

La fel, S.A. „Apă-Canal Chișinău” a declarat că parțial au fost achitate plățile datorate, ori de fapt banii sunt încasați de la locatari pe contul lor, iar gestionarul - S.R.L. „Verwaltung” urmează doar să achite facturile către furnizori, obligație neexecutată sau executată necorespunzător de către ultimul.

De asemenea, la 20 februarie 2025, a parvenit în adresa instanței de judecată o cerere din partea S.R.L. „BTM Engineering Services” privind alăturarea la cererea introductivă, solicitând alăturarea la cererea introductivă înaintată de creditorul S.R.L. „Verwaltung” privind declararea insolvabilității debitorului Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063; examinarea pricinii în fond cu validarea ulterioară a creanței în mărime de 39 334 lei.

În vederea confirmării creanțelor față de debitor a anexat la cerere: contractul de prestări servicii nr.011223 din 01.12.2023; factura fiscală Seria EAM nr. 000412354 din 07.02.2024, factura fiscală Seria EAL nr. 000975145 din 17.01.2024, factura fiscală Seria EAR nr. 000259234 din 06.09.2024, factura fiscală Seria EAP nr. 000128168 din 06.06.2024, factura fiscală Seria EAQ nr. 000915557 din 25.08.2024, factura fiscală Seria EAQ nr. 000915546 din

25.08.2024, factura fiscală Seria EAL nr. 000512194 din 21.12.2023, factura fiscală Seria EAU nr. 000380582 din 06.01.2025, precum și actul nr. 2 de confirmare a executării lucrărilor și serviciilor din 28.11.2023, actul nr.70 de confirmare a executării lucrărilor și serviciilor din 11.07.2024, actul nr.73 de confirmare a executării lucrărilor și serviciilor din 16.07.2024, actul nr.49 de confirmare a executării lucrărilor și serviciilor din 25.04.2024, actul nr.94 de confirmare a executării lucrărilor și serviciilor din 27.08.2024, actul nr.14 de confirmare a executării lucrărilor și serviciilor din 11.12.2023, actul nr.20 de confirmare a executării lucrărilor și serviciilor din 15.01.2024, actul nr.129 de confirmare a executării lucrărilor și serviciilor din 04.12.2024 semnate de ambele părți.

Deci, între S.R.L „BTM Engineering Services", în calitate de prestator și Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063, în calitate de beneficiar, a fost încheiat la data de 01.12.2023 contractul de prestări servicii, prin care, prestatorul a prestat servicii tehnice de electricitate, servicii de vidanjare, menținere, desfundarea și igienizare sistemelor de canalizarea a condominiului amplasat pe adresa *****, aflat în gestiune A.P.C. A0121-0063, iar beneficiarul s-a obligat să achite costul serviciilor prestate.

Totuși, nici în termenul stabilit de lege, adică în termen de 7 zile din momentul primirii facturii și nici în termenul stabilit în contract adică în cel puțin 30 zile de la data semnării actului de primire a lucrărilor, debitorul Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063 nu a achitat creditorului S.R.L „BTM Engineering Services" prețul serviciilor prestate, adică suma de 39 334 lei.

La caz, instanța de insolvabilitate precizează că, la încheierea contractului de prestări servicii nr.011223 din 01.12.2023, Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063 a fost reprezentată în baza contractului nr. BE-188 din 01.03.2020 de gestionare și administrare a condominiului, de către S.R.L. „Verwaltung".

Astfel, ca și în cazul cu S.A. „Apă-Canal Chișinău", S.R.L. „Verwaltung" a fost mandatat cu toate drepturile de a reprezenta și acționa în numele Asociației în relații cu terții și are toate prerogativele la încheierea și semnarea contractelor de furnizare a energiei electrice, termice, apei, gazului, transportarea deșeurilor, etc. inclusiv încheierea acordurilor adiționale de modificare și/sau rezilierea contractelor conform condițiilor care vor interveni, cu agenții economici.

Ținând cont de aceste circumstanțe, S.R.L. „Verwaltung" urma să gestioneze și să administreze condominiul, inclusiv să gestioneze mijloacele financiare obținute de la proprietarii condominiului în vederea achitării plăților către furnizori pentru serviciile prestate, iar din cauza gestionării necorespunzătoare s-a format datoria.

Pe de altă parte, instanța de insolvabilitate reține că creanța solicitată de către S.R.L „BTM Engineering Services" este o creanță litigioasă, ori în cazul în care aceste datorii într-adevăr există acestea au fost acumulate de către proprietarii apartamentelor sau spațiilor nelocative, dar nu de către Asociație, mai mult decât atât, nu este clar cine din proprietari au datorii și dacă aceste datorii s-au format pentru aceeași perioadă.

De asemenea, la 21 februarie 2025, a parvenit în adresa instanței de judecată o cerere din partea S.C. „Inamstro" S.R.L. privind alăturarea la cererea introductivă, solicitând: primirea spre examinare a prezentei cereri; intentarea în privința Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063 a procesului de insolvabilitate; încasarea din contul Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063 în beneficiul S.C. „Inamstro" S.R.L. a datoriei în mărime de 579 058,91 lei.

În vederea confirmării creanțelor față de debitor a anexat la cerere: Factura fiscală AAT 6707705 din 31.10.2024; Factura fiscală AAT 6707904 din 30.11.2024; Factura fiscală AAT 6708064 din 31.12.2024; Factura fiscală AAT 6708132 din 31.01.2025, Factura fiscală AAT 6708137 din 31.01.2025; Actul de verificare a decontărilor din 2024.

Din conținutul cererii de alăturare reiese că, S.C. „Inamstro" S.R.L. a construit blocurile locative din *****, iar până la recepționarea blocurilor și transmiterea acestora în gestiunea Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063, anume compania de construcție urmează să stabilească relații juridice cu furnizorii de servicii comunale (Apa Canal, Premier Energy, Moldovagaz, etc).

În plus, se constată că S.C. „Inamstro" S.R.L. chiar și până la momentul de față este intermediarul dintre S.A. „Premier Energy" și blocurile construite pe ***** Drep turmare, S.C. „Inamstro" S.R.L. refacturează consumul de energie electrică și prezintă aceste facturi spre achitare către Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063. În aceste condiții se înregistrează o datorie pentru serviciile comunale față de S.C. „Inamstro" S.R.L. în sumă de 579 058,91 lei.

Totuși, instanța de insolvabilitate reține că la cererea de alăturare nu au fost anexate toate documentele ce adeveresc obligațiile debitorului față de creditor, nu a fost demonstrată mărimea datoriilor la aceste obligații, scadența obligațiilor, temeiul intentării procesului de insolvabilitate și alte documente care justifică cererea creditorului.

Or, potrivit actului de verificare sunt indicate datorii pentru perioada ianuarie 2024-februarie 2025, însă la cererea de alăturare sunt anexate facturi fiscale de refacturare doar pentru perioada octombrie 2024-ianuarie 2025, în consecință sumele din actul de verificare sunt nejustificate și litigioase.

Mai mult decât atât, potrivit contractului nr. BE-188 din 01.03.2020 de gestionare şi administrare a condominiului, anume S.R.L. „Verwaltung" este intermediar între furnizorii care prestează servicii și Asociația, fiind mandatată cu toate drepturile de a reprezenta și acționa în numele Asociației în relații cu agenții economici

Astfel, instanța de insolvabilitate consideră că în măsura în care anume S.R.L. „Verwaltung" gestionează și administrează condominiul, această inclusiv urmează să intermedieze relațiile dintre S.A. „Premier Energy" și blocurile construite pe ***** deci nu este clar în baza cărui temei S.C. „Inamstro" S.R.L. refacturează consumul de energie electrică și prezintă aceste facturi spre achitare către Asociația de Proprietari din Condominiu A0121-0063.

Într-un asemenea context se denotă că, pretențiile creditorilor S.R.L. „Verwaltung", S.A. „Apă-Canal Chișinău", S.R.L. „BTM Engineering Service" și S.C. „Inamstro" S.R.L. cu privire la constatarea insolvabilității, intentarea procesului de insolvabilitate și validarea creanțelor în raport cu patrimoniul Asociația de Proprietari din Condominiu „A0121-0063" sunt neîntemeiate și nu pot fi admise, anume prin prisma faptului că creanțele solicitate sunt litigioase.

Suplimentar, instanța de insolvabilitate constată în privința debitorului Asociația de Proprietari din Condominiu„A0121-0063" că deși potrivit răspunsului B.C. „Moldindconbank" S.A., și raportului administratorului provizoriu debitorul are deschis cont bancar la B.C. „Moldindconbank" S.A., cu soldul 0.00 lei.

Totuși potrivit materialului probator se confirmă că contul bancar la B.C. „Moldindconbank" S.A. a fost deschis abia la 14.02.2025, după admiterea spre examinare a cererii privind intentarea procedurii de insolvabilitate, la cererea noului administrator al Asociației, Silvia Tanas, în scopul administrării cu bună-credință a Asociației.

Iar, contul de acumulare a mijloacelor financiare de la proprietarii condominiului este *****, care se află în gestiunea S.R.L. „Verwaltung” și pe care lunar se acumulează, ori furnizorii în continuare prestează servicii, iar proprietarii achită aceste servicii. Respectiv, la moment nu se cunoaște care este valoarea totală a mijloacelor financiare acumulate.

Prin urmare, nici creditorii și nici administratorul provizoriu nu au demonstrat că Asociația de Proprietari din Condominiu„A0121-0063” este în incapacitate de plată sau este în supraîndatorare, iar în baza probelor prezentate, a fost răsturnată prezumția incapacității de plată și supraîndatorării a Asociația de Proprietari din Condominiu„A0121-0063”.

Așadar, potrivit art. 30 alin. (4) lit. d) al Legii insolvabilității nr. 149 din 29.06.2012, după judecarea cererii introductive, instanța de insolvabilitate adoptă una din următoarele hotărâri: se respinge cererea introductivă și se refuză intentarea unui proces de insolvabilitate față de debitor.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că, în cererea introductivă depusă de S.R.L. „Verwaltung”, cât și în cererile de alăturare a S.A. „Apă-Canal Chișinău”, S.R.L. „BTM Engineering Service” și S.C. „Inamstro” S.R.L., nu au fost prezentate temeiuri suficiente ce ar confirma insolvabilitatea debitorului Asociația de Proprietari din Condominiu„A0121-0063”, instanța de insolvabilitate ajunge la concluzia de a respinge cererile, iar drept urmare urmează să fie refuzat în intentarea procesului de insolvabilitate față de Asociația de Proprietari din Condominiu„A0121-0063”.

Conform art. 38 alin. (1) din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012, din data respingerii cererii introductive ca fiind neîntemeiată sau admiterii apelului şi casării integrale a hotărârii de intentare a procesului de insolvabilitate cu respingerea cererii introductive, actele de asigurare sau de executare efectuate în temeiul unei astfel de hotărâri sau încheieri pierd puterea legală dacă instanţa de apel nu dispune altfel. Instanţa de fond notifică imediat despre hotărâre sau încheiere instituţiile şi organele indicate la art. 35 alin. (2).

În conformitate cu art. 180 alin. (2^1) din Codul de procedură civilă, anularea măsurilor de asigurare a acţiunii se dispune de instanţa de judecată odată cu pronunțarea asupra fondului printr-o hotărâre de respingere a acţiunii. Reglementările referitoare la caracterul definitiv al actului judecătoresc prin care se soluţionează fondul sânt aplicabile integral şi asupra prevederilor referitoare la măsurile de asigurare.

Prin urmare, instanța consideră necesar de a anula măsurile de asigurare aplicate prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul central) din 30 decembrie 2024 în privința debitorului Asociația de Proprietari din Condominiu„A0121-0063”, or, odată cu respingerea cererii introductive și cererilor de alăturare la cererea introductivă au decăzut temeiurile care au servit la aplicarea acestor măsuri de asigurare.

În conformitate cu art. 2, 10, 18, 21, 30 alin. (4) lit. d) din Legea insolvabilităţii nr. 149 din 29.06.2012 și art. art. 238-241 Codul de procedură civilă, instanța de judecată,

h o t ă r ă ș t e :

Se resping cererile depuse de S.R.L. „Verwaltung”, S.A. „Apă-Canal Chișinău”, S.R.L. „BTM Engineering Service” și S.C. „Inamstro” S.R.L., ca neîntemeiate.

Se refuză intentarea procesului de insolvabilitate față de Asociația de Proprietari din Condominiu„A0121-0063”.

Se anulează măsurile de asigurare aplicate în privința Asociației de Proprietari din Condominiu „A0121-0063” prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul central) din 30 decembrie 2024.

Hotărârea este definitivă, dar poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 15 zile, prin intermediul instanței emitente.

Președintele ședinței,
judecătorul Mariana Fondos-Frațman