

Republica Moldova
Curtea Supremă de Justiție

D E C I Z I E

24 decembrie 2014

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ
lărgit al Curții Supreme de Justiție

În componența:

Președintele completului, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecători:

Tamara Chișca-Doneva, Ion Druță,
Valentina Clevadi, Iuliana Oprea

judecînd recursul declarat de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/142, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/142 împotriva lui Musaji Eugenia și Musaji Serghei cu privire la încasarea datoriei pentru serviciile comunale și la cererea reconvențională a lui Musaji Eugenia și Musaji Serghei către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/142 privind declararea nulității actelor juridice, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 16 iulie 2014,

C O N S T A T Ă :

La 24.06.2011, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.55/142 (în continuare ACC 55/142) s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Musaji Eugenia privind încasarea datoriei pentru serviciile comunale pînă la 01.05.2011 în sumă de 14 105,98 lei, a dobînzii de întîrziere în sumă de 2 404 lei, încasarea din contul reclamatului a taxei de stat și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea pretențiilor sale, reclamantul a explicat că, pîrîta Musaji Eugenia deține în proprietate apartamentul cu nr.97 din str. Grenoble, 257, mun. Chișinău, utilizează apartamentul menționat și respectiv este înregistrat ca membru al Asociației Coproprietarilor în Condominiu nr.55/142.

Pentru deservirea serviciilor comunale Asociația a încheiat contracte de prestare a serviciilor cu: SRL „Chișinău Gaz” privind livrarea gazului, contractul nr.597 din 31.12.2009; SRL „Elit-Imobil” pentru deservirea blocului, contractul nr. 7/08 din 02.06.2008; cu ÎM Regia „Autosalubritate”, contractul nr. 7524 din 25.06.2008, etc.

Pe parcursul anilor 2008-2011 au fost prestate servicii comunale pentru deservirea blocului, încălzire, apă, gaz, autosolubritate, energie electrică, lift, etc.

În perioada anilor menționați, de către pîrîți nu au fost achitate plățile pentru serviciile prestate, astfel la situația de 01.05.2011 sunt înregistrate datoriile pentru apartamentul nr.97 în sumă totală de 14 158,45 lei, care se compun din datorii

pentru deservirea blocului 6 374,09 lei; pentru energia termică 7 337,39 lei; pentru pierderi a energiei electrice 17,18 lei; pentru reparații curente 301,37 lei; pentru amenajarea teritoriului 4,32 lei; pentru serviciile de gestiune 2,40 lei și deservirea echipamentului tehnic 65 lei.

Deși existența datoriilor au fost aduse la cunoștință pîrîților, ultimii au refuzat achitarea lor.

Totodată, Consiliul asociației a adoptat mai multe decizii privitor la plata serviciilor comunale și anume: procesul-verbal nr.19 din 06.06.2010, procesul-verbal nr.30 din 28.07.2010 și procesul-verbal nr. 42 din 22.12.2010.

Începînd cu luna iunie și finalizînd cu decembrie 2010, au fost expediate reclamații privind achitarea datoriilor, însă au rămas fără răspuns.

Conform prevederilor art.59-60 Codul cu privire la locuințe, serviciile comunale trebuie achitate în termenul stabilit în facturile lunare, iar conform prevederilor art.572 CC, obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună credință la locul și momentul stabilit. Contrar prevederilor legii reclamatul nu achită la timp pentru serviciile comunale și ca rezultat se acumulează datorii.

Întru susținerea pretențiilor sale, reclamantul a mai invocat prevederile pct. 4.1-4.8 al Statutului asociației, care stabilește obligația proprietarilor în condominiu la plata serviciilor comunale și alte servicii prestate și art.14 Legii condominiului nr. 193/2002, potrivit căruia locatarii sunt obligați la plata serviciilor prestate.

De asemenea consideră că, conform prevederilor art.619 CC, obligațiunilor pecuniare se aplică dobînzii pe perioada întîrzierii. Astfel, conform ratei de refinanțare a Băncii Naționale de 10,5% plus 5% peste rată, dobînda de întîrziere va constitui 2 404 lei, pe care de asemenea solicită să fie încasați.

La 28.03.2013, pîrîții Musaji Eugenia și Musaji Serghei au depus cerere reconvențională împotriva ACC 55/142, prin care au solicitat să fie declarate nule următoarele acte juridice adoptate de Consiliul de administrare al ACC nr.55/142:

- procesul-verbal nr.4 din 02.06.2008 prin care s-a stabilit valoarea taxei pentru locatari de 3 lei pentru un m² pentru suprafața locativă;

- procesul-verbal nr.7 din 31.10.2008 prin care s-a stabilit tariful pentru apă caldă 16 lei pentru un m³ plus prețul unui m³ de apă rece;

- procesul-verbal nr.12 din 11.08.2009 privind stabilirea pentru locatari a unui tarif pentru deservirea blocului în mărime de 1,9 lei pentru un m²;

- procesul-verbal nr.13 din 05.10.2009 prin care s-a stabilit prețul de achiziție a unui contor termic în mărime de 175 euro;

- procesul-verbal nr.14 din 19.10.2009 prin care s-a stabilit prețul pentru apă caldă pentru perioada de încălzire în mărime de 43,19 lei și modul de calcul a tarifului pentru încălzire, pe motiv că, aceste acte juridice nu au fost aprobate de adunarea generală a ACC, ceea ce este în contradicție cu pct.5 Anexa nr. 1 la HG nr. 191/2002 și pct.7 al Regulamentului cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor comunale și necomunale și respectiv nu poate fi considerat legal, precum și a Statutului ACC.

În motivarea acțiunii reconvenționale, reclamantii au indicat că, lor le aparține cu drept de proprietate apartamentul cu nr. 97 în baza contractului nr.3-029-06 din 29.01.2006. Conform pct.2 al Anexei nr. 1 la contractul sus-menționat, „Executorul” a transmis apartamentul „Beneficiarului” cu nivelul de finisare de ciclul 1 (semifinisată) în care se află și în prezent. La predare apartamentul era

dotat cu contoarele la apă rece, apă caldă, electricitate, sistemul de termoficare, gaze naturale.

Din momentul transmiterii și pînă la momentul actual, apartamentul s-a menținut nelocuibil, ceea ce se urmărește clar din consumul nul al serviciilor comunale contorizate, precum apă rece, apă caldă, electricitate, gaze naturale și căldură în toată perioadă abordată.

Nelocuirea în apartament pe tot parcursul anilor 2008-2012 se datorează faptului că Musaji Eugenia domiciliază pe o altă adresă și anume în mun. Chișinău, str. Minsk, 27, dar și aflării fiului ei, care este coproprietar al apartamentului indicat, în străinătate cu scop de studii în perioada anilor 2005-2010. În prezent ambii coproprietari sunt domiciliați în mun. Chișinău, str. Minsk, 27.

Toate aceste motive de neutilizare a serviciilor au fost comunicate părții opuse atît verbal, cît și în scris, fapt ce se adevărește prin reclamațiile sale din 17.05.2009 și din 09.06.2010, înmînate părții opuse sub semnătură, însă nu au fost luate în considerare la emiterea facturilor și calcularea datoriilor în baza pct. 1 Anexa 4 la HG 191/2002.

Au menționat că, în conformitate cu pct.4 Anexa nr. 4 la HG nr. 191/2002, dacă în apartamente există aparate de evidență a serviciilor prestate, plata se efectuează conform indicațiilor acestora.

Astfel, se constată nejustificate datoriile false atribuite ei pentru energie termică în sumă de 7 337,39 lei.

Din momentul dării în exploatare a locuinței și pînă la momentul renunțării la sistemul de încălzire centralizată pe data de 21.07.2010 și instalarea cazanului în apartament, contoarele au indicat valoarea 0 a consumului de apă caldă și căldură.

Acest fapt se confirmă și prin informațiile oferite de partea opusă, dar și prin explicațiile Administratorului ACC, care atestă lipsa consumului la aceste utilități, însă face referire la o decizie (proces-verbal nr.7 din 31.10.2008) a Consiliului administrativ, care a hotărît să ia ca bază de calcul spațiul deținut de proprietarii apartamentelor în loc de indicațiile contoarelor. Mai mult decît atît, la calcularea acestor „datorii” se ia ca bază suprafața deținută în locul acelei încălzite, ceea ce este complet ieșit din comun (potrivit pct.10 al Regulamentului cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor comunale și necomunale HG 191/2002).

Pe lîngă faptul că renunțarea la facturarea serviciilor după indicațiile contoarelor este complet ilegală în sine, potrivit pct.10 al Regulamentului cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor comunale și necomunale HG 191/2002 (volumul energiei termice supuse achitării de către populație se stabilește conform datelor contoarelor termice instalate în blocurile locative), inițiativa privind adoptarea unei alte decizii contradictorii îi aparține Consiliului Administrativ al ACC fără să aibă competențe necesare. Astfel, aprobarea pentru fiecare proprietar, a cuantumului plăților obligatorii conform pct.5, art. 26 din Legea condominiului, țin de competența exclusivă a adunării generale a membrilor (reprezentanților) asociației. În același timp, adunarea generală a membrilor ACC nu putea să se pronunțe asupra acestui subiect întrucît nici nu a fost organizată.

A mai menționat că, blocul locativ este dotat cu sistemul de încălzire organizat pe orizontală, adică fără trecerea coloanelor prin interiorul apartamentelor și provocarea pierderilor respective. Iar coloanele amplasate în încăperile separate pe scări sunt izolate, spațiile comune neîncălzite, ceea ce înlătură orice posibilitate de apariție a unor cheltuieli comune. În ceea ce privește

obligația pe propria răspundere de asigurare a unei temperaturi minime de +8 grade (pct. 2.5. din SNIP, 2.04.05-91) în vederea evitării deteriorării elementelor constructive, constată că blocul locativ a fost construit cu utilizarea materialelor energo-eficiente ca beton spumat de tip „Extrapor”, care a mai fost izolat din interior de ea cu plăci de polistiroil pentru a spori și mai mult eficiența termică a locuinței, asigurând temperatura potrivită fără apelarea la sistemul de termoficare.

Totodată, nici unul dintre tarifele (3 lei - în 2008, 2,34 - 2009, 2,76 lei - în 2009, 1,9 lei - în 2010-2011) care au stat la baza calculului plăților respective nu a fost aprobat de adunarea generală a ACC, ceea ce este în contradicție cu pct.5 Anexa nr.1 la HG nr.191/2002 și pct.7 al Regulamentului cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor comunale și necomunale și respectiv nu poate fi considerat legal.

De asemenea, necățînd la faptul aplicării unui tarif neadoptat, administrația ACC apelează și la dubla impunere a consumatorilor să achite aceleași cheltuieli pentru reparații curente în valoare de 301,37 lei și deservirea echipamentului tehnic în valoare de 65 lei ce apar în mod aleatoriu printre facturi fără justificarea destinației acestora, ceea ce încalcă prevederile pct. 8 al Regulamentului cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor comunale și necomunale HG 191/2002.

Toate aceste decizii de percepere a sumelor de la reclamantii Musaji Eugenia și Musaji Serghei, dar și de la restul membrilor ACC, sunt lipsite de orice putere juridică, dat fiind faptul că utilajele respective, a căror deservire se achită, se aflau și se află în subordinea ACC ca și furnizor de căldură și apă caldă, a căror cheltuieli sunt necesare pentru producerea agentului termic și care trebuie regăsite în tariful pentru căldură și apă caldă de care nu s-a folosit nici o dată și astfel nu poate avea datorii la capitolul respectiv. O altă decizie privind încasarea unor anumite sume cu destinația special, inclusiv a celei de 301,37 lei, putea să fie luată numai de adunarea generală a membrilor ACC, dar nu și a consiliului administrativ.

Fiind informat de mai multe ori de proprietarii apartamentului privind comportamentul său ilicit de efectuare a calculului luînd ca baza tariful nejustificat, administrația ACC continuă să insiste asupra datoriilor acumulate de ea conform actelor de stabilire a cuantumului plăților adoptate de Consiliul Administrativ și fără ca ele să fie aprobate de adunarea generală a proprietarilor.

În situația dată (lipsa unui tarif adoptat de adunarea generală a ACC) în mod clar rămîne valabil doar acel tarif recomandat de administrația publică locală de 1 leu (p.1, p.8 Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 13/5 din 27.12.2007).

Datoriile invocate pentru deservirea blocului în suma de 6 374,09 lei, reparații curente - 301,37 lei și deservirea echipamentului tehnic - 65 lei sunt nejustificate, nu au nici o putere juridică sub forma unei decizii clare ale adunării generale ale membrilor ACC și trebuie recalculate, avînd la baza tariful recomandat de administrația publică locală în valoare de 1 leu pentru 1 m², ce încorporează, potrivit legii, toate cheltuielile destinate deservirii blocului locativ conform legislației în vigoare.

Pîrîții au menționat că, consideră neîntemeiate și cerințele privind încasarea sumei de 17,18 lei pentru pierderile de energie electrică, deoarece ea deține contractul de furnizare a energiei electrice semnat cu ÎCS „RED Union Fenosa”

SA și nu are datorii față de acești agenți economici. Alte contracte de furnizare a acestor utilități semnate între ea și Asociație nu există și nici n-au existat.

În același timp, aceste datorii au fost constituite în perioada nelocuirii locatarilor în apartament, ceea ce conduce evident la excluderea automată a acestor sume din facturile reclamatului în conformitate cu pct.1 al Anexei nr. 4 la HG nr. 191/2002. Iar dacă aceste sume izvorăsc din producerea unor furturi sau pierderi, acestea sunt pierderile furnizorului - Asociației, care potrivit art. 16 alin. (4) al Legii condominiului, răspunde pentru obligațiile sale cu bunurile ce îi aparțin și nu răspunde pentru obligațiile membrilor săi, precum membrii nu răspund pentru obligațiile asociației.

Prin urmare, suma calculată pentru energie electrică în valoare de 17,18 lei este neîntemeiată.

Reclamantul nu are nici o fundamentare legală pentru pretențiile sale. Datoriile specificate în cerere de chemare în judecată sunt neîntemeiate și percepute ilegal, fără a avea un suport contractual convenit și relevant pentru situația dată. Iar solicitarea unei dobânzi de întârziere, calculată pentru suma totală și raportată la perioada integrală de referință, fără divizarea sumelor pe perioade și mai clar demonstrează incompetența profesională a administrației ACC, care de la prima zi de activitate acționează în afara câmpului juridic și produce daune atât reclamatului, cât și restului membrilor de Asociație.

Prin hotărârea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 14 decembrie 2013, cererea de chemare în judecată a ACC 55/141 către Musaji Eugenia și Musaji Serghei a fost admisă parțial. S-a dispus încasarea din contul lui Musaji Eugenia și Musaji Serghei în mod solidar datoria în mărime 6 374,09 lei acumulată în perioada mai 2008 - iunie 2011 pentru deservirea blocului, 301,37 lei pentru reparații curente, 4,33 lei pentru amenajarea teritoriului, 2,40 lei pentru serviciul de gestiune, 65 lei pentru deservirea echipamentului tehnic, 17,18 lei pierderi energia electrică. S-a dispus respingerea cerințelor ACC 55/141 către Musaji Eugenia și Musaji Serghei privind încasarea datoriei pentru energia termică ca neîntemeiate.

Totodată a fost respinsă cererea reconvențională a lui Musaji Eugenia și Musaji Serghei către ACC 55/142 privind declararea nulității absolute a actelor juridice. S-a încasat de la Musaji Eugenia și Musaji Serghei în mod solidar în contul ACC 55/142 cheltuielile pentru plata taxei de stat proporțional pretențiilor adjudecate în sumă de 1 165,28 lei și cheltuielile de asistență juridică în mărime de 4 000 lei, iar în total s-a încasat suma de 11 929,65 lei.

La 10.01.2014, Musaji Eugenia a depus cerere de apel, prin care a solicitat admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii judecătorei Botanica, mun. Chișinău din 14 decembrie 2013 și emiterea unei noi hotărâri prin care să fie respinsă acțiunea inițială și admisă integral acțiunea reconvențională.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 16 iulie 2014, apelul declarat de Musaji Eugenia a fost admis, casată hotărârea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 14 decembrie 2013 și a fost emisă o hotărâre nouă după cum urmează:

S-a admis parțial acțiunea reconvențională a lui Musaji Eugenia și Musaji Serghei, fiind dispusă declararea nulității absolute a proceselor-verbale a Consiliului de Administrare a ACC 55/142 nr.4 din 02.06.2008 prin care s-a stabilit valoarea taxei pentru locatari de 3 lei pentru un m² pentru suprafața locativă pe care o dețin și nr.7 din 31.10.2008 prin care s-a stabilit tariful pentru apă caldă 16 lei pentru un m³ plus prețul unui m³ de apă rece.

A fost respinsă cererea de chemare în judecată a ACC 55/142 către Musaji Eugenia și Musaji Serghei privind încasarea sumei de 6 374,09 lei pentru deservirea blocului.

A fost menținută hotărîrea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 14 decembrie 2013 în partea încasării în mod solidar de la Musaji Eugenia și Musaji Serghei în beneficiul ACC 55/142 a sumelor de 301,37 lei pentru reparații curente, 4,33 lei pentru amenajarea teritoriului, 2,40 lei pentru serviciul de gestiune, 65 lei pentru deservirea echipamentului tehnic și 17,18 lei pentru energia electrică, în partea respingerii cererii ACC 55/142 privind încasarea datoriei pentru energia termică și în partea respingerii acțiunii reconvenționale a lui Musaji Eugenia și Musaji Serghei privind declararea nulității proceselor-verbale a Consiliului de Administrare a ACC 55/142 nr.12 din 11.08.2009 privind stabilirea pentru locatari a unui tarif pentru deservirea blocului în mărime de 1,9 lei pentru un m², nr.13 din 05.10.2009 prin care s-a stabilit prețul de achiziție a unui contor termic în mărime de 175 Euro și nr.14 din 19.10.2009 prin care s-a stabilit tariful pentru apă caldă pentru perioada de incalzire în mărime de 43,19 lei și modul de calcul a tarifului pentru încălzire.

Au fost diminuate sumele încasate în mod solidar de la Musaji Eugenia și Musaji Serghei în beneficiul ACC 55/142 cu titlu de cheltuieli, legate cu achitarea taxei de stat pînă la 270 lei și cheltuielile pentru asistența juridică pînă la 2 000 lei.

S-a încasat de la ACC 55/142 în beneficiul lui Musaji Eugenia și Musaji Serghei cheltuielile pentru asistența juridică și taxa de stat în valoare de 2 000 lei.

În motivarea soluției, instanța de apel a invocat prevederile art. 14 din Legea condominiului, pct. 5 a Anexei nr.1 la Hotărîrea Guvernului nr. 191 din 19.02.2002, pct.7 al Regulamentului cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor comunale și necomunale, pct.4.5-4.7 și 13.12 lit.j) al Statului ACC nr. 55/142, art. 216, 217 și 220 CC, constatînd că procesele-verbale nr.4 din 02.06.2008 și nr.7 din 31.10.2008 contravin normelor imperative expuse mai sus, în legătură cu ce este necesar de a declara nulitatea absolută a acestor procese-verbale în partea stabilirii tarifelor pentru serviciile comunale.

La fel, instanța de apel a reținut că prin procesul-verbal nr.3 al adunării generale a ACC nr.55/142 din 17 iunie 2009, Consiliul de Administrație al ACC 55/142 a fost împuternicit de către Adunarea Generală de a stabili un tarif unic pentru deservirea blocurilor, respectiv celelalte procese-verbale contestate de pîrîți în acțiunea reconvențională: nr.12 din 11.08.2009, nr.13 din 05.10.2009 și nr.14 din 19.10.2009 sînt legale, în legătură cu ce Colegiul consideră că prima instanță corect a respins aceste capete de cerere și hotărîrea în această parte urmează a fi menținută.

Referitor la încasarea de la pîrîți în mod solidar datoria pentru reparații curente 301,37 lei; 4,33 lei pentru amenajarea teritoriului, 2,40 lei pentru serviciile de gestiune, 65 lei pentru deservirea echipamentului tehnic și 17,18 lei pentru energia electrică, instanța de apel a considerat, prin prisma art. 11 și 12 din Legea condominiului, că prima instanță corect a admis acest capăt de cerere,.

Considerînd ilegală decizia instanței de apel, la 03.09.2014, Asociația Coproprietarilor în Condominiu nr. 55/142 a contestat-o cu recurs, solicitînd admiterea recursului, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 16 iulie 2014 și menținerea hotărîrii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 14 decembrie 2013.

În argumentarea recursului recurentul a invocat că instanța de apel nu a ținut cont de faptul că conform procesului-verbal al Adunării Generale din 17.05.2008, au fost delegate împuterniciri suplimentare consiliului, care au fost menținute și la Adunarea Generală din 17.06.2009.

A mai indicat că instanța de apel s-a pronunțat asupra cerințelor care nu au fost invocate, precum și a aplicat eronat nulitatea absolută, pe când urma a fi aplicată nulitatea relativă.

La 24.11.2014 Musaji Eugenia și Musaji Serghei au depus referință pe marginea recursului declarat, solicitând recunoașterea lui ca inadmisibil.

Potrivit art. 440 alin. (2) CPC, recursul înaintat de Asociația Coproprietarilor în Condominiu nr. 55/142 a fost considerat admisibil și transmis spre examinare într-un complet din 5 judecători.

Potrivit art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Judecând recursul declarat împotriva deciziei date în instanța de apel și verificând, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de intimați, legalitatea deciziei atacate, Colegiul conchide că recursul declarat urmează să fie admis, pornind de la următoarele.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) CPC, instanța de recurs, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

Colegiul susține ca fiind legală și întemeiată soluția dată de prima instanță, iar soluția dată de instanța de apel este ilegală, deoarece decurge din aprecierea greșită a circumstanțelor cauzei și, ca urmare, aplicarea eronată a normelor de drept material, pornind de la următoarele.

Potrivit materialelor cauzei, apartamentul nr.97 din str. Grenoble, 257, mun. Chișinău aparține cu drept de proprietate pârșilor Musaji Eugenia și Musaji Serghei, fapt care se atestă prin contractul nr. 3-029-06 cu privire la investirea capitalului privat în construcția complexului locativ „Dragalina” de pe str. Grenoble, 257, mun. Chișinău, care a fost înregistrat la organul cadastral.

Conform p.2 al Anexei nr. 1 la contractul sus-menționat, „Executorul” a transmis apartamentul „Beneficiarului” cu nivelul de finisare de ciclul 1 (semifinisată) în care se află și în prezent. La predare apartamentul era dotat cu contoarele la apă rece, apă caldă, electricitate, sistemul de termoficare, gaze naturale, fapt confirmat prin anexa nr. 1 la contract, dar și prin explicațiile participanților la proces.

În acest sens, instanța de fond corect a constatat ca veridice afirmațiile pârșei prin care se menționează că ea nu locuiește în apartamentul indicat și reține datele privind consumul nul al serviciilor comunale contorizate, precum apă rece, apă caldă, electricitate, gaze naturale și căldură în toată perioadă invocată (Anexa 2), dar și mențiunea din fișa anexă la buletinul de identitate al pârșilor, de unde rezultă că acestea au viza de reședință în mun. Chișinău, str. Minsk, 27.

Potrivit art. 14 alin. (1) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 193/2002, proprietarii achită serviciile comunale și alte servicii prestate lor în conformitate cu legislația și actele normative.

Proprietarii locuințelor, precum și chiriașii și arendașii locuințelor aflate în proprietate de stat sau municipală, răspund de neachitarea în termen a plăților pentru locuințele (încăperile) ce le aparțin sau pe care le arendează, precum și

pentru serviciile comunale, conform contractelor încheiate direct cu prestatorii de servicii. Adunarea generală a membrilor (reprezentanților) asociației de coproprietari poate prevedea posibilitatea vărsării unor plăți (plăți pentru întreținerea și reparația proprietății comune, o parte din plăți pentru serviciile comunale), în conformitate cu contractul de închiriere sau de arendă, direct la contul asociației. Încasarea plăților pentru serviciile comunale și alte servicii poate fi efectuată, de asemenea, în baza contractului încheiat între asociație și prestatorii de servicii și contractului încheiat între proprietari (chiriași, arendași) și asociație.

Conform pct.5 a Anexei nr.1 la Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19.02.2002, calculul plăților pentru deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice interioare în blocurile de locuințe se va efectua pentru un metru pătrat de suprafață totală a apartamentelor/încăperilor locuibile și nelocuibile din blocuri și cămine în baza tarifului coordonat de către organul abilitat de Guvern și aprobat de către autoritățile administrației publice locale sau, după caz, în cadrul adunărilor generale ale asociațiilor proprietarilor de locuințe privatizate, asociațiilor coproprietarilor în condominiu, cooperativelor de construcție a locuințelor etc.

În conformitate cu pct.4 Anexa nr. 4 la Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19.02.2002, în cazul în care în apartamente există aparate de evidență a serviciilor prestate, plata pentru serviciile acordate urmează a fi calculată conform indicațiilor acestora.

Astfel, din momentul dării în exploatare a locuinței și pînă la momentul renunțării la sistemul de încălzire centralizată, care s-a produs la 21.07.2010, și instalarea cazanului în apartament, contoarele au indicat valoarea 0 a consumului de apă caldă și caldură

În speță, Colegiul conchide că instanța de fond just a calificat neîntemeiate și care contravin prevederilor pct. 10 din Regulamentului cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor comunale și necomunale (HG 191/2002) referirea reprezentantului reclamantului la o decizie (proces-verbal nr. 7 din 31.10.2008) a consiliului administrativ, potrivit căreia s-a hotărît luarea ca bază de calcul spațiul deținut de proprietarii apartamentelor în loc de indicațiile contoarelor.

În același timp, sumele încasate de instanța de fond cu titlu de cheltuieli pentru deservirea blocului, reparații curente, amenajarea teritoriului, serviciul de gestiune, deservirea echipamentului tehnic și pierderi energia electrică, au la bază temei legal, deoarece sunt reglementate de art. 14 din Legea condominiului în fondul locativ nr. 193/2002, prevederi stipulate între altele și în pct. 4.1-4.8 al Statutului ACC 55/142.

Totodată se rețin și prevederile art. 12 al legii menționate și anume că, proprietarii participă la cheltuielile pentru întreținerea și reparația proprietății comune în condominiu în modul stabilit de prezenta lege și de alte acte legislative și normative.

În context, just au fost respinse de către instanța de fond argumentele pîrtei potrivit căreia nici un tarif din cele stabilite de către reclamant nu a fost aprobat la Adunarea generală a ACC și respectiv nu poate fi considerat legal.

Or, potrivit statutului ACC 55/142 (pct.4.5), mărimea plăților obligatorii ale fiecărui proprietar pentru întreținerea și reparata proprietății comune în condominiu este proporțională cotei-părți a acestuia și se stabilește conform normelor de defalcare a mijloacelor financiare pentru exploatarea tehnică și reparația fondului locative și minimului necesar de întreținere pentru exploatarea în

conformitate cu decizia Adunări generale a membrilor asociației, iar pct.4.7 al Statutului prevede obligația fiecărui proprietar al încăperilor de a achita plățile și aporturile speciale stabilite de Adunarea generală la propunerea Consiliului de Administrație, iar potrivit procesului-verbal nr.3 din 17.06.2009 al Adunării generale a ACC, Consiliul de Administrație al ACC 55/142 a fost împuternicit de a stabili un tarif unic pentru deservirea blocurilor în baza opțiunilor exprimate de membrii ACC în buletinele de vot.

În această ordine de idei, Colegiul susține ca atare afirmația recurentei cum că instanța de apel nu a ținut cont de faptul că conform procesului-verbal al Adunării Generale din 17.05.2008, au fost delegate împuterniciri suplimentare consiliului, care au fost menținute și la Adunarea Generală din 17.06.2009.

Referitor la acțiunea reconvențională, Colegiul conchide că instanța de fond just a respins-o, iar instanța de apel eronat a apreciat-o prin prisma nulității absolute a actelor juridice invocate.

Potrivit art. 216 alin. (1) CC, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).

(2) Actul juridic poate fi declarat nul, în temeiurile prevăzute de prezentul cod, de către instanța de judecată sau prin acordul părților (nulitate relativă).

Prin urmare, instanța de fond corect a apreciat ca neîntemeiate cerințele pârîtului expuse în cererea reconvențională prin care se solicita declararea nulității proceselor-verbale a Consiliului de Administrare în partea ce ține de aprobarea taxelor și tarifelor respective, reținînd că reclamanta în cererea reconvențională a invocat ca temei nulitatea absolută, or în opinia instanței în speța dată nu sunt aplicabile prevederile art. 220 CC.

În contextul dat, prima instanță just a considerat că temeiurile invocate urmează a fi supuse controlului judiciar prin prisma normelor de drept care reglementează nulitatea relativă a actelor juridice, iar acestora le sunt aplicabile prevederile art. 267 CC, care stipulează că termenul de prescripție în interiorul căruia persoana poate să-și apere un drept este de 3 ani.

Astfel, reclamantul-recurent a invocat omiterea de către pârît-intimată a termenului de prescripție, fapt care duce la aplicarea acestei instituții (termenul de prescripție) de către instanță, or, conform art. 271 CC, acțiunea privind apărarea dreptului încălcat se respinge în temeiul expirării termenului de prescripție extinctivă numai la cererea persoanei în a cărei favoare a curs prescripția, depusă pînă la încheierea dezbaterilor în fond.

Prin urmare, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că argumentele aduse de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/142 și-au găsit confirmare în cadrul examinării recursului.

Ținînd cont de faptul că prima instanță a constatat și a elucidat pe deplin toate circumstanțele care au importanță pentru soluționarea fondului cauzei, corect a aplicat legea materială, adoptînd o hotărîre legală și întemeiată, iar instanța de apel a adoptat o hotărîre ce reiese din aprecierea eronată a circumstanțelor cauzei, ce a dus la interpretarea și aplicarea eronată a legii materiale, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/142, de a casa decizia instanței de apel, cu menținerea hotărîrii primei instanțe.

Ținând cont de cele expuse, în baza art. 445 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă al RM, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

D E C I D E:

Se admite recursul declarat de Asociația Coproprietarilor în Condominiu nr. 55/142.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 16 iulie 2014 și se menține hotărârea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 14 decembrie 2013, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/142 împotriva lui Musaji Eughenia și Musaji Serghei cu privire la încasarea datoriei pentru serviciile comunale și la cererea reconvențională a lui Musaji Eughenia și Musaji Serghei către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/142 privind declararea nulității actelor juridice.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței,
Judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva

Ion Druță

Valentina Clevadi

Iuliana Oprea