

prima instanță: M. Țurcanu
instanța de apel: L. Bulgac, N. Craiu, M. Guzun

dosarul nr. 2rac-561/15

ÎNCHEIERE

06 mai 2015

mun. Chișinău

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

în componență:

Președinte, judecătorul
Judecătorii

Iulia Sîrcu
Iuliana Oprea
Iurie Bejenaru

examinînd chestiunea admisibilității recursului declarat de Societatea Comercială „IMC Market” Societate cu Răspundere Limitată,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Cooperativa de construcție a locuințelor nr.73 împotriva Societății Comerciale „IMC Market” Societate cu Răspundere Limitată, intervenient accesoriu Societatea pe Acțiuni „Termocom”, privind încasarea datoriei pentru serviciile comunale și cererea reconvențională depusă de Societatea Comercială „IMC Market” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Cooperativei de construcție a locuințelor nr.73, intervenient accesoriu Societatea pe Acțiuni „Termocom”, privind declararea nulității hotărârii adunării generale,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 16 decembrie 2014, prin care a fost respins apelul declarat de Societatea Comercială „IMC Market” Societate cu Răspundere Limitată și menținută hotărîrea Judecătoriei Botanica mun. Chișinău din 19 decembrie 2013

c o n s t a t ă

La 21 noiembrie 2011 cooperativa de construcție a locuințelor nr. 73 a depus la Judecătoria Buiucani mun. Chișinău cerere de chemare în judecată împotriva societății comerciale „IMC Market” societate cu răspundere limitată cu privire la încasarea datoriei pentru serviciile comunale, a plății pentru folosirea elementelor constructive, pentru energia termică, obligarea modificării acordului nr. 512 din 12 februarie 2007 și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată CCL nr. 73 a indicat că prin acordul nr. 512 din 12 februarie 2007 SC „IMC Market” SRL s-a obligat să achite plata pentru deservirea blocului în mărime de 0,20 lei lunar pentru fiecare metru pătrat din imobilul cu suprafața de 850 m.p., situat pe strada Ion Creangă nr. 78, mun. Chișinău.

În acord, eronat, a fost indicată suprafața totală a imobilului, deoarece înregistrările cadastrale indică suprafață totală de 2435 m.p. și pârâțul urmează să achite restanța plății pentru deservirea blocului în raport cu suprafața pe care o utilizează.

Cere CCL nr. 73 obligarea SC „IMC Market” SRL de a încheia un nou acord prin care să fie stabilită suprafața totală în mărime de 2435 m.p. cu plata de 0,54 lei pentru metru pătrat conform hotărârii adunării generale din 26 decembrie 2009 și hotărârii Consiliului mun. Chișinău nr. 13/5 din 27 decembrie 2007, încasarea datoriei în mărime de 3486 lei pentru perioada lunilor ianuarie 2010 - februarie 2010, a sumei de 3944 lei cu titlu de datorie pentru deservirea blocului pentru lunile martie 2010 - mai 2010, a plății pentru folosirea elementelor constructive ale blocului pentru perioada de la 12 februarie 2007 până la 01 februarie 2010 în mărime de 75051,90 lei și compensarea cheltuielilor de judecată (f.d. 3-6, vol. I).

Prin încheierea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău s-a strămutat pricina spre examinare după competență la Judecătoria Botanica mun. Chișinău (f.d. 23, vol. I).

CCL nr. 73 a depus cereri de concretizare a pretențiilor, solicitând încasarea din contul SC „IMC Market” SRL a sumei de 10778 lei titlu de datorie pentru deservirea blocului reieșind din tariful de 0,20 lei pentru metru pătrat pentru perioada martie 2007 - decembrie 2009, a sumei de 76144,66 lei cu titlu de datorie pentru deservirea blocului reieșind din tariful de 0,78 lei pentru metru pătrat pentru perioada ianuarie 2010 - mai 2013 în sumă totală de 86922,66 lei cu titlu de datorie pentru deservirea blocului; a sumei de 152109,57 lei cu titlu de datorie pentru folosirea elementelor constructive; a sumei de 30425,66 lei cu titlu de datorie pentru energia termică pentru anii 2011-2013, iar în total suma de 269457,89 lei, obligarea de a modifica acordul nr. 512 din 12 februarie 2007 prin indicarea că plata pentru deservirea blocului constituie suma de 0,78 lei pentru fiecare metru pătrat pe lună, că plata anuală constituie suma de 24017,30 lei și compensarea cheltuielilor de judecată (f.d. 54-55,167-175, vol. I).

La 22 octombrie 2013 SC „IMC Market” SRL a depus acțiune reconvențională împotriva CCL nr. 73 cu privire la anularea hotărârii adunării generale din 26 decembrie 2009 și a punctului nr. 2.1 din acordul nr. 512 din 12 februarie 2007.

În motivarea acțiunii reconvenționale SC „IMC Market” SRL a indicat că prin hotărârea adunării generale a CCL nr. 73 din 26 decembrie 2009 au fost stabilite noi tarife pentru întreținerea blocului locativ și a terenului adiacent, pentru reparația curentă a elementelor constructive, pentru cheltuielile de gestionare, pentru folosirea elementelor constructive, pentru deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice la alimentarea cu apă caldă, rece și canalizare.

La adunarea respectivă reprezentantul SC „IMC Market” SRL nu a fost invitat și hotărârea nu i-a fost comunicată.

CCL nr. 73 conform acordului verbal, urma să se reorganizeze în asociația proprietarilor în condominiu, însă nu s-a organizat și consideră că hotărârea din 26 decembrie 2009 este ilegală.

Cere SC „IMC Market” SRL declararea nulității hotărârii adunării generale a CCL nr. 73 din 26 decembrie 2009 în partea în care i-au fost stabilite tarifele pentru întreținerea sanitară a blocului locativ și a terenului adiacent, pentru reparația curentă a elementelor constructive, pentru cheltuielile de gestionare, pentru folosirea elementelor constructive, pentru deservirea tehnică și reparația

echipamentelor tehnice la alimentarea cu apă caldă, rece și canalizare și declararea nulității punctului 2.1. din acordul nr. 512 din 12 februarie 2007 în partea finanțării fondului de reparații (f.d. 229-234, vol. I).

Prin hotărârea Judecătoriei Botanica mun. Chișinău din 19 decembrie 2013 s-a admis parțial cererea de chemare în judecată a CCLnr. 73.

S-a încasat din contul SC „IMC Market” SRL în beneficiul CCL nr. 73 suma de 86922,66 lei cu titlu de plată a serviciilor comunale, suma de 152109,57 lei cu titlu de plată pentru utilizarea elementelor constructive a blocului, suma de 30425,66 lei cu titlu de datorii pentru energia termică și suma de 2669,76 lei cu titlu de taxă de stat, iar în total suma de 272127,65 lei.

S-a respins pretenția CCL nr. 73 cu privire la obligarea introducerii modificărilor în acordul nr. 512 din 12 februarie 2007 încheiat cu SC „IMC Market” SRL.

S-a respins acțiunea reconvențională depusă de SC „IMC Market” SRL.

S-a încasat din contul SC „IMC Market” SRL în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 5413,97 lei (f.d. 46, 51-59, vol. II).

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, SC „IMC Market” SRL a depus apel.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 16 decembrie 2014, a fost respins apelul declarat de SC „IMC Market” SRL și menținută hotărârea Judecătoriei Botanica mun. Chișinău din 19 decembrie 2013

Instanța de apel a stabilit că SRL „IMC Market” SRL deține cu drept de proprietate bunul imobil - încăperea nelocativă cu suprafața de 2158,3 m.p., nr. cadastral 0100514.140.01.120, situată pe adresa mun. Chișinău, str.I.Creangă, 78, nr.120, care face parte din blocul locativ gestionat de CCL -73. Inițial, SC „IMC Market” SRL deținea dreptul de proprietate și asupra încăperii nelocative cu suprafața de 376,7 m.p., de pe aceeași adresă, cu nr.cadastral 0100514.140.01.118, care, la 03.10.2012 a fost înstrăinat către SRL „Trabo-Plus”.

S-a mai constatat că prin Hotărârea Adunării Generale a membrilor CCL-73 din 26.12.2009 s-a decis verificarea contractului încheiat cu SC „IMC Market” SRL și aplicarea tarifelor care să nu fie mai mici decât cele stabilite de organele de stat, inclusiv tarifele stabilite prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 13/5 din 27.12.2007. Pîrîtul SC „IMC Market” SRL invocă nulitatea absolută a Hotărîrii nominalizate, în partea ce ține de stabilirea față SC „IMC Market” SRL a tarifelor, invocînd prevederile art.art.220 alin.(I), 226 Cod civil.

Instanța de apel a apreciat ca fiind întemeiate concluziile instanței de fond precum că nu există temei care ar impune nulitatea și anularea Hotărîrii Adunării Generale CCL-73 din 26.12.2009, în partea contestată de SC „IMC Market” SRL , deoarece tarifele, cu care ultimul nu este de acord, au fost aprobate de un organ competent și fără abateri de la prevederile legale.

Afirmațiile apelantului, precum că nu a cunoscut despre data, ora și locul petrecerii adunării generale, Colegiul le consideră declarative, or, potrivit explicațiilor reprezentantului CCL-73, anunțul respectiv a fost plasat din timp în locul de plasare a anunțurilor.

La fel, instanța a stabilit că nu este temei de a anula pct.2.1 din Acordul nr.512, prin care SC „IMC Market” SRL și-a asumat obligația să participe la finanțarea fondului de reparații, instituit în cadrul CCL-73, mun.Chișinău, prin alocarea sumei de 0,2 lei pentru 1 m.p. de spațiu al etajul 1, care aparține SC„IMC Market” SRL.

Instanța de apel a respins argumentele apelantului vizavi de faptul,că CCL-73 nu s-a conformat cerințelor legii și nu s-a reorganizat în Asociația proprietarilor în condominiu, or, raportul juridic litigios a apărut între părți în baza acordului nr.512 din 12.02.2007, prin care SC„IMC Market” SRL s-a obligat să achite reclamantului plata pentru deservirea blocului situat pe strada Ion Creangă,78, mun.Chișinău. Respectiv, pîrîtul urmează să-și onoreze aceste obligații indiferent de forma juridică organizatorică a reclamantului.

Vizavi de argumentele apelantului, precum că SC „IMC Market” SRL, fiind coproprietar pe cote-părți în proprietate comună, este lipsit de posibilitatea de a-și realiza dreptul de proprietate, pe motiv că, conform statutului CCL-73, la gestionarea blocului locativ sunt admiși numai membrii acestei cooperative, iar SC „IMC Market” SRL, nefiind membru al cooperativei, nu este în drept nici să participe și să voteze la Adunările Generale ale Cooperativei, în scopul stabilirii și folosirii fondurilor necesare pentru întreținerea proprietății comune, instanța de apel a reținut că în situația în care SC „IMC Market” SRL consideră că i se încalcă dreptul de proprietate și de gestiune a blocului locativ susmenționat, urmează să-și apere acest drept în modul prevăzut de lege. Însă, în speță, SRL „IMC Market” , prin cererea reconvențională, a solicitat doar declararea nulității hotărârii Adunării generale a CCL-73 din 26.12.2009, în partea în care au fost stabilite tarifele pentru întreținerea sanitară a blocului locativ și a terenului adiacent, pentru reparația curentă a elementelor constructive, pentru cheltuielile de gestionare, pentru folosirea elementelor constructive, pentru deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice la alimentarea cu apă caldă, rece și canalizare și declararea nulității punctului 2.1. din acordul nr.512 din 12.02.2007 în partea finanțării fondului de reparații. Respectiv, instanța de fond nu a fost în drept, prin prisma art. 240(3) CPC al RM, să se pronunțe asupra unor pretenții neformulate în modul prevăzut de lege.

Prin recursul depus la 20 martie 2015 „IMC Market” SRL a solicitat admiterea recursului, casarea hotărârilor judecătorești și emiterea unei noi hotărâri prin care a admite acțiunea reconvențională și a respinge acțiunea inițială.

În motivarea recursului recurentul a invocat că instanța de apel eronat a aplicat normele de drept material și procedural, nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată.

Invocă recurentul că prin acordul nr. 512 din 12 februarie 2007 părțile au convenit o obligație pecuniară de 0,20 lei/m.p. raportată la o anumită suprafață concretă de 850 m. p., dar nu la întreaga suprafață deținută de SC „IMC Market” SRL. Mai mult ca atât, această plată este convenită strict în schimbul acordului CCL-73 pentru deschiderea și funcționarea Centrului Comercial pe str. I. Creangă 78 de către SC „IMC Market” SRL.

Menționează că factura fiscală din 10 martie 2010 în sumă de 3846 lei pentru perioada ianuarie-februarie 2010 este neîntemeiată, deoarece alocațiile în fondul de reparație, deservirea blocului și deservirea tehnică, potrivit acordului nr. 512 din 12 februarie 2007, este de 0,20 lei/m.p. x 850 m.p. lunar, ce constituie 170 lei lunar. Deci, CCL nr. 73 pentru această perioadă putea pretinde doar 340 lei și nu 3486 lei.

Susține că plata chiriei pretinse de CCL-73 de la SC „IMC Market” SRL este neîntemeiată, deoarece nu există temei juridic și nici economic de încasare de la SC „IMC Market” SRL a chiriei pentru folosirea spațiilor de uz comun din clădirea respectivă.

Referitor la cererea de concretizare a acțiunii depusă de CCL-73 cu valoarea acțiunii majorată, menționează că CCL -73 nu prezintă nici o probă care ar dovedi temeinicia acestei cerințe.

La fel, menționează că concluziile instanțelor sunt contradictorii. Astfel, instanța a concluzionat că SC „IMC Market” SRL este proprietar în condominiu, pe când tot instanța conchide că CCL-73 nu s-a conformat rigorilor Legii 913/2000 care obligă cooperativele de construcție să se reorganizeze în condominiu. În cazul din speță membrii CCL-73 au achitat deplin cota de asociat, prin urmare CCL-73 este obligată să se reorganizeze în condominiu.

Recurentul optează pentru ilegalitatea adunării generale a CCL nr. 73 din 26 decembrie 2009, în partea în care s-au stabilit careva sarcini față de SC „IMC Market” SRL. Hotărîrea cu privire la taxele de întreținere și gestionare a blocului locativ urma a fi luată în comun acord de proprietarii cotelor părți din proprietatea comună. La fel, susține că Adunarea generală a CCL nr. 73 din 26 decembrie 2009 este adoptată cu încălcarea procedurii.

Intimatul CCL nr. 73 prin referință a solicitat respingerea recursului și menținerea hotărîrilor judecătorești.

Examinînd temeiurile recursului în raport cu materialele pricinii civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat este inadmisibil.

În conformitate cu art.432 CPC, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) CPC, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art.432 alin.(2), (3) și (4) CPC.

Completul Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de SC „IMC Market” SRL nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432, alin.(2), (3) și (4) CPC.

Astfel, analizînd actele cauzei Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ constată că argumentele formulate în recurs se limitează la situația de apreciere de către instanțele ierarhic inferioare a circumstanțelor de fapt a cauzei, iar argumentele invocate în recurs, în esența lor, sînt similare argumentelor invocate atît în prima instanță cît și în instanța de apel și sînt expuse asupra circumstanțelor de fapt și nu de drept.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează și faptul că procedura admisibilității constă în verificarea faptului, dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. art. 432, alin.(2), (3) și (4) CPC, fără a se examina temeinicia lor.

Pe când, alte argumente invocate în recurs nu au relevanță, deoarece nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate și urmează a fi respins. Or recursul, exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se numai legalitatea deciziei dar nu și temeinicia în fapt.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează că conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Purcell contra Irlandei, 16 aprilie 1991), însă motivele recursului invocat în speță sunt similare celor invocate în cadrul judecării pricinii, asupra căror instanța de apel s-a pronunțat în mod corespunzător.

În astfel de circumstanțe, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de SC „IMC Market” SRL ca inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 270, 431 alin. (2), art. 433 lit. a), art. 440 CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e

Recursul declarat de Societatea Comercială „IMC Market” Societate cu Răspundere Limitată se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă din momentul emiterii.

Președinte, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Iuliana Oprea

Iurie Bejenaru