

DECIZIE

22 iunie 2016

mun. Chişinău

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

în componența:

Președintele ședinței

Judecători

Valeriu Doagă

Ala Cobăneanu, Galina Stratulat,

Oleg Sternioală, Iuliana Oprea

judecând recursul declarat de Asociația Coproprietarilor în Condominiu nr. 50/473, în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de Lațanovschi Larisa împotriva Asociației Coproprietarilor în Condominiu nr. 50/473 privind anularea proceselor-verbale, obligarea restabilirii drumului de acces și încasarea prejudiciului moral și a cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chişinău din 15 decembrie 2015,

CONSTATĂ :

La 26.03.2014, Lațanovschi Larisa s-a adresat cu cerere de chemare în judecată în ordinea contenciosului administrativ către Asociația Coproprietarilor în Condominiu 50/473 prin care a solicitat: anularea pct. 2 din decizia Consiliului administrativ al ACC 50/473 din 22.01.2014 privind legalizarea parcărilor neautorizate nr. 15 și 16 din parcarea subterană a blocului locativ „Lara City” din str. 31 August 1989, 46, obligarea Președintelui Comitetului administrativ al ACC 50/473, Lefter Iurie să înlăture parcările neautorizate nr. 15 și nr. 16 din parcarea subterană a blocului locativ „Lara City” din str. 31 August 1989, 46 și să asigure accesul automobilelor din parcare în siguranță, încasarea prejudiciului moral în sumă de 6000 lei și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii depuse, reclamanta Lațanovschi Larisa a indicat că, este proprietara parcării nr. 87 din parcarea subterană a blocului locativ „Lara City”, pe adresa mun. Chişinău, str. 31 August 1989, 46. În luna februarie 2013, președintele Consiliului administrativ (CA) al ACC 50/473, Lefter Iurie, nelegitim a ocupat un sector din carosabilul destinat circulației automobilelor care se parchează în parcare în nemijlocita apropiere de locul său de parcare nr. 87, a marcat cu vopsea perimetru a două parcări (nr. 15 și 16), în parcarea Asociației pe adresa mun. Chişinău, str. 31 August 1989, 46 și le-a transmis în chirie unor prieteni de-ai săi.

La fel, reclamanta a indicat că, toți deținătorii locurilor de parcare a blocului locativ „Lara City”, sînt proprietari ai parcărilor lor cu înregistrare cadastrală corespunzătoare și întrețin întreaga parcare, prin achitarea ACC 50/473, a plăților pentru deservire, din cont propriu. Parcărilor nr.15 și 16, organizate neautorizat de președintele CA a ACC 50/473, Lefter Iurie, nu sînt înregistrate cadastral ca parcări separate, iar potrivit proiectului blocului locativ, acest spațiu face parte din căile de acces către și din parcarea subterană de utilitate comună a proprietarilor parcării.

Menționează că, în scopul înlăturării parcărilor neautorizate, instalate din contul drumului de acces al parcării, a adresat o plîngere Ministerului Dezvoltării Regionale și Construcțiilor al RM, prin care a solicitat înlăturarea parcărilor neautorizate și restabilirea drumului de acces ocupat samovolnic de președintele CA

a ACC 50/473, Lefter Iurie. Iar potrivit răspunsului parvenit de la MDRC al RM nr. 1915- 418 din 27.03.2013, faptele declarate în plîngere s-au adeverit integral.

Susține reclamanta că, potrivit prescripției nr. 177 din 26.03.2013, adoptată de Serviciul Supraveghere de Stat a măsurilor contra incendiilor, președintelui CA a ACC 50/473, Lefter Iurie, i-a fost prescris să înlătore obstacolele create pe drumul de acces în parcare prin instalarea parcărilor neautorizate nr.15 și 16, în termen de pînă la 01.05.2013, care însă a rămas neexecutată pînă la ziua de azi, iar președintele CA a ACC 50/ 473, Lefter Iurie, caută metode cum să nu o execute în continuare.

Indică Lațanovschi Larisa că, s-a adresat Consiliului administrativ a ACC 50/473 cu o cerere prin care a solicitat să oblige președintele, Lefter Iurie, să înlătore locurile de parcare neautorizate nr. 15 și 16 și să nu permită încasarea plăților de chirie pentru aceste parcări.

Menționează că, prin anunțul afișat de președintele asociației la 22.01.2014, a fost informată, că potrivit p.2 al deciziei CA a ACC 50/473, s-a decis „în legătură cu ceia, că întrebarea a fost consultată cu organele municipale antiincendiarie, s-a decis că parcările nu încurcă trecerii automobilelor și nu-i necesar de înlăturat aceste parcări”.

Nefiind de acord cu această decizie ilegală (act administrativ), la 11.02.2014 s-a adresat la ACC 50/473 o cerere prealabilă prin care a solicitat anularea p. 2 a deciziei CA a ACC 50/473 din 22.01.2014, privind autorizarea parcărilor nr.15 și nr. 16, inclusiv „eliberarea copiei deciziei de proiectare și dare în exploatare a locurilor de parcare nr.15 și 16”, însă pînă la momentul depunerii cererii în instanța de judecată, careva răspuns la cererea prealabilă de la ACC 50/473, nu a primit.

Pe parcursul judecării cauzei în fond, Lațanovschi Larisa a depus o cerere de concretizare a pretențiilor prin care a solicitat instanței: modificarea pretențiilor expuse în pct.

2, 3 și 4 al cererii de chemare în judecată din 26.03.2014, prin înlocuirea cu punctele 2 și 3 și anume: 2. Obligarea președintelui CA a ACC 50/473, Lefter Iurie, să restabilească drumul de acces în parcare subterană al construcției lit. „B”-02 la etajul I al blocului locativ „Lara City”, pe adresa mun. Chișinău, str. 31 August 1989, 46, prin instalarea barei de protecție (demontată samovolnic de el) care delimitează accesul pietonal de carosabil; 3. Încasarea din contul Asociației de Coproprietari în Condominiu 50/473 în folosul Larisei Lațanovschi a sumei de 6 000 lei sub formă de prejudiciu moral, 5 550 lei cheltuieli pentru asistența juridică și 981,44 lei în calitate de cheltuieli de judecată.

La 20.07.2015, de către reprezentantul reclamantei a fost înaintată o cerere de concretizare a cerințelor, prin care a solicitat anularea deciziei Consiliului administrativ al ACC 50/473, expusă în procesul-verbal nr. 10 din 22.01.2014 și a deciziei Adunării generale repetate a împuterniciților ACC 50/473, expusă în procesul-verbal nr. 2 din 30.04.2013, prin formula „luînd în considerare că întrebarea cu parcările Asociației a fost consultată cu organele municipale antiincendiarie și reieșind din situația că parcările arătate în adresare nu încurcă la trecerea automobilelor în parcare de sus, nu-i necesar de înlăturat parcările menționate și că locurile de parcare nr. 15 și 16, să fie lăsate pentru locatarii casei” ca fiind acte administrative ilegale care conferă legalitate locurilor de parcare neautorizate nr.15 și 16, amenajate din contul galeriei de trecere în parcare etajul 1 al construcției lit. „B”-02 al blocului locativ „Lara City”, (pe adresa mun. Chișinău, str. 31 August 1989, 46), obligarea ACC 50/473 să restabilească drumul de acces și să înlătore parcările neautorizate cu nr. 15 și nr. 16, prin reinstalarea barei de protecție (demontată ilegal) care delimitează accesul pietonal de carosabil și asigură accesul automobilelor către locurile de parcare în siguranță, încasarea din contul

ACC 50/473 în folosul lui Larisa Lațanovschi a sumei de 6 000 lei în calitate de prejudiciu moral, 5 550 lei - cheltuieli pentru asistență juridică și 981,40 lei - plata pentru ieșirea specialistului la fața locului, în calitate de cheltuieli de judecată.

Prin hotărîrea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 20 iulie 2015, cererea de chemare în judecată depusă de Lațanovschi Larisa a fost admisă parțial. S-a anulat procesul-verbal al adunării ACC 50/473 nr. 2 din 30.04.2013 și procesul-verbal nr. 10 al Consiliului Administrativ al ACC 50/473 din 22.01.2014, în partea ce ține de legalizarea parcărilor neautorizate nr. 15 și nr. 16 din parcarea subterană a blocului locativ „Lara City” din str. 31 August 1989, nr. 46; s-a obligat ACC 50/473 să restabilească drumul de acces prin reinstalarea barei de protecție; s-a încasat din contul ACC 50/473 în beneficiul reclamantei Lațanovschi Larisa prejudiciul moral în sumă de 1 000 lei și cheltuielile de judecată în sumă de 6 481,40 lei, formate din suma de 5 500 lei cu titlu de cheltuieli pentru asistența juridică și suma de 981,40 lei cu titlu de plată pentru ieșirea specialistului la fața locului. În rest, cerința reclamantei Lațanovschi Larisa privind încasarea prejudiciului moral a fost respinsă.

Prin încheierea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 22 iulie 2015, s-a corectat greșeala evidentă admisă în dispozitivul hotărîri Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 20 iulie 2015, și anume mențiunea „Se încasează din contul ACC 50/473 în beneficiul Larisei Lațanovschi cheltuielile de judecată în sumă de 6481,40 lei, formate din suma de 5 500 lei cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică și suma de 981,40 lei cu titlu de plată pentru ieșirea specialistului la fața locului”, s-a înlocuit cu mențiunea „Se încasează din contul ACC 50/473 în beneficiul Larisei Lațanovschi cheltuielile de judecată în sumă de 6 351,40 lei, formate din suma de 5550 lei cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică și suma de 981,40 lei cu titlu de plată pentru ieșirea specialistului la fața locului”.

Nefiind de acord cu soluția adoptată de instanța de fond, la 21.07.2015, ACC 50/473 a atacat-o cu apel, solicitînd admiterea apelului, casarea hotărîrii Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 20 iulie 2015 cu emiterea unei noi hotărîri prin care cererea de chemare în judecată depusă de Lațanovschi Larisa să fie respinsă ca fiind neîntemeiată.

În motivarea apelului declarat, apelanta a invocat că prima instanță la judecarea cauzei în fond a dat o apreciere eronată circumstanțelor de fapt ale cauzei, precum și a aplicat și interpretat eronat normele de drept material.

În speță, ACC 50/473 a indicat că, instanța de fond nu a dat o apreciere faptului că, pct. 2 din decizia Consiliului administrativ din 22.01.2014 nu prevede legalizarea locurilor de parcare temporară nr. 15 și nr. 16, iar aceste două locuri de parcare nu au fost legalizate nici prin decizia adunării generale din 30.04.2013.

La fel, apelanta a menționat că, prima instanță a ignorat faptul că, cererea de chemare în judecată depusă de Lațanovschi Larisa a fost depusă cu omiterea termenului stabilit de legea contenciosului administrativ.

Menționează apelanta că, în tot textul hotărîrii, precum și în dispozitiv, în mod eronat este indicat că parcările neautorizate nr. 15 și nr. 16, se află în parcarea subterană, or, aceste locuri temporare pentru parcare se află la nivelul 1 al blocului locativ, și nu în subsol.

Susține apelanta că, la stabilirea cuantumului prejudiciului moral, instanța nu a dat o apreciere faptului că, Lațanovschi Larisa nu conduce autovehicul, și astfel, reclamanta nu putea suporta dificultăți la ieșirea din parcare.

Relatează apelanta că, intimata a indus instanța în eroare atunci cînd a indicat că, nu a cunoscut despre decizia Adunării Generale din 30 aprilie 2013, or, conform prevederilor pct. 13.3 din Statutul ACC 50/473, înștiințarea despre Adunarea Generală sau a reprezentanților se înmînează prin semnătură fiecărui proprietar

înainte cu 10 zile de ziua adunării.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 15 decembrie 2015, s-a respins apelul declarat de ACC 50/473 și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 20 iulie 2015, în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de Lațanovschi Larisa împotriva Asociației Coproprietarilor în Condominiu nr. 50/473 privind anularea proceselor-verbale, obligarea restabilirii drumului de acces și încasarea prejudiciului moral și a cheltuielilor de judecată.

Nefiind de acord cu decizia instanței de apel, la 21.03.2016, Asociația Coproprietarilor în Condominiu nr. 50/473 a contestat-o cu recurs, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 15 decembrie 2015 și a hotărârii Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 20 iulie 2015 și emiterea unei hotărâri de respingere a acțiunii.

În motivarea recursului, recurenta a invocat încălcarea esențială și aplicarea eronată a normelor de drept material.

În speță, susține că intimata a depus acțiunea cu încălcarea termenului de prescripție, precum și nu a respectat procedura prevăzută de lege de soluționare prealabilă a pricinii pe cale extrajudiciară.

La 03.05.2016, Lațanovschi Larisa a depus referință pe marginea recursului declarat, prin care a solicitat declararea lui ca inadmisibil.

Potrivit art. 440 alin. (2) CPC, recursul înaintat de Asociația Coproprietarilor în Condominiu nr. 50/473 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 intimat, legalitatea deciziei atacate, Colegiul conchide că recursul declarat urmează să fie admis, pornind de la următoarele.

În conformitate cu art. 445 alin (1) lit. b) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.

La examinarea litigiului atât instanța de fond, cât și cea de apel nu au aplicat normele de drept material care urmau a fi aplicate, precum și au aplicat o lege care nu urma a fi aplicată și în consecință au adoptat hotărâri ilegale. Totodată, în speță sunt stabilite fapte suficiente pentru a da o soluție nouă de respingere a acțiunii.

Astfel, potrivit materialelor cauzei, Colegiul constată cu certitudine că, la 26.03.2014, Lațanovschi Larisa s-a adresat cu cerere de chemare în judecată în ordinea contenciosului administrativ către Asociația Coproprietarilor în Condominiu 50/473, prin care a solicitat în final anularea deciziei Consiliului administrativ al ACC 50/473, expusă în procesul-verbal nr. 10 din 22.01.2014 și a deciziei Adunării generale repetate a împuterniciților ACC 50/473, expusă în procesul-verbal nr. 2 din 30.04.2013, prin formularea „luând în considerare că întrebarea cu parcările Asociației a fost consultată cu organele municipale antiincendiară și reieșind din situația că parcările arătate în adresare nu încurcă la trecerea automobilelor în parcare de sus, nu-i necesar de înlăturat parcările menționate și că locurile de parcare nr. 15 și 16, să fie lăsate pentru locatarii casei” ca fiind acte administrative ilegale care conferă legalitate locurilor de parcare neautorizate nr.15 și 16, amenajate din contul galeriei de trecere în parcare etajul 1 al construcției lit. „B”-02 al blocului locativ „Lara City”, (pe adresa mun. Chișinău, str. 31 August 1989,

46), obligarea ACC 50/473 să restabilească drumul de acces și să înlăture parcările neautorizate cu nr. 15 și nr. 16, prin reinstalarea barei de protecție (demontată ilegal) care delimitează accesul pietonal de carosabil și asigură accesul automobilelor către locurile de parcare în siguranță, încasarea din contul ACC 50/473 în folosul lui Larisa Lațanovschi a sumei de 6 000 lei în calitate de prejudiciu moral, 5 550 lei - cheltuieli pentru asistență juridică și 981,40 lei - plata pentru ieșirea specialistului la fața locului, în calitate de cheltuieli de judecată.

Instanța de fond a examinat cauza în ordinea contenciosului administrativ și a admis parțial acțiunea reclamantei, iar instanța de apel a menținut hotărârea primei instanțe.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră ilegale decizia instanței de apel și hotărârea instanței de fond, pornind de la următoarele.

Potrivit prevederilor art. 3 alin. (1) lit. a) al Legii contenciosului administrativ nr. 793 din 10.02.2000, obiect al acțiunii în contenciosul administrativ îl constituie actele administrative, cu caracter normativ și individual, prin care este vătămat un drept recunoscut de lege al unei persoane, inclusiv al unui terț, emis de autoritățile publice și autoritățile asimilate acestora în sensul prezentei legi.

În sensul art. 2 al aceleași legi, actul administrativ este definit drept manifestare juridică unilaterală de voință, cu caracter normativ sau individual, din partea unei autorități publice în vederea organizării executării sau executării în concret a legii. Actului administrativ, în sensul prezentei legi, este asimilat contractul administrativ, precum și nesoluționarea în termenul legal a unei cereri.

La fel, noțiunea „act administrativ” este reglementată atât în art.2 din lege, cât și în Rezoluția (77) 31 „Cu privire la protecția individului față de actele autorităților administrative”, adoptată de Comitetul de Miniștri al Consiliului Europei la 28 septembrie 1997.

Ținând seama de prevederile menționate, actul administrativ poate fi definit ca fiind un act unilateral, cu caracter normativ sau individual, adoptat sau emis de către o autoritate publică sau de o persoană privată împuternicită prin lege sau printr-un act administrativ, în mod unilateral, în baza și în vederea exercitării legii, pentru nașterea, modificarea sau stingerea unor raporturi juridice de drept administrativ.

Pornind de la prevederile legale evocate, Colegiul conchide că actele Consiliului administrativ al Asociației Coproprietarilor în Condominiu, nu constituie obiect al acțiunii în ordinea contenciosului administrativ, or, Consiliul administrativ al Asociației nu poate fi asociat cu autoritate publică sau persoană privată împuternicită prin lege sau printr-un act administrativ.

În sensul prevederilor art. 1 din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30.03.2000, *asociația de coproprietari în condominiu* este o organizație a proprietarilor de locuințe care s-au asociat pentru administrarea, întreținerea și exploatarea în comun a complexului de bunuri imobiliare în condominiu.

Potrivit art. 2 al legii citate, legislația cu privire la condominiu face parte din legislația civilă și include prezenta lege, Codul civil, alte acte legislative ce reglementează raporturile de drept civil în domeniu.

Conform art. 17 alin. (2) din Legea condominiului în fondul locativ, Asociația de coproprietari dobândește drepturile persoanei juridice din momentul înregistrării de stat la ÎS „Camera Înregistrării de Stat”.

Potrivit art. 24 al aceleași legi, organele de conducere ale asociației de coproprietari sînt:

- a) adunarea generală a membrilor (reprezentanților) asociației de coproprietari;
- b) consiliul de administrație al asociației de coproprietari.

Astfel, nu pot fi contestate în contenciosul administrativ actele emise de organizațiile cooperatiste, obștești sau agenții economici și persoanele juridice cu scop lucrativ.

Pornind de la normele legale care reglementează obiectul acțiunii în contencios administrativ, Colegiul conchide că contestarea actelor Consiliului administrativ al Asociației Coproprietarilor în Condominiu, nu constituie obiect al acțiunii în contencios administrativ.

Prin urmare, Colegiul conchide că instanțele eronat au examinat procesul în ordinea contenciosului administrativ, respectiv hotărârile adoptate sunt ilegale.

Potrivit art. 25 alin. (1) lit. a) al Legii contenciosului administrativ nr. 793 din 10.02.2000, judecând acțiunea, instanța de contencios administrativ respinge acțiunea ca fiind nefondată sau depusă cu încălcarea termenului de prescripție.

În această ordine de idei, instanța de recurs conchide că instanțele judecătorești eronat au aplicat legea materială care nu trebuia aplicată la soluționarea litigiului dedus judecătii în speță, deoarece, prin actele cauzei a fost demonstrată netemeinicia acțiunii reclamantei-intimate.

Din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa decizia Curții de Apel Chișinău din 15 decembrie 2015 și hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 20 iulie 2015 și de a adopta o hotărâre nouă de respingere a acțiunii.

Ținând cont de cele expuse, în baza art. 445 alin. (1) lit. b) CPC, 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. 50/473.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 15 decembrie 2015 și hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 20 iulie 2015 și se adoptă o hotărâre nouă.

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Lațanovschi Larisa împotriva Asociației Coproprietarilor în Condominiu nr. 50/473 privind anularea proceselor-verbale, obligarea restabilirii drumului de acces și încasarea prejudiciului moral și a cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței

Valeriu Doagă

Judecători

Ala Cobăneanu

Galina Stratulat

Oleg Sternioală

Iuliana Oprea